



红星美凯龙家居集团股份有限公司

(上海市浦东新区临御路518号6楼F801室)

## 首次公开发行股票招股说明书

保荐人（主承销商）



(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)

# 红星美凯龙家居集团股份有限公司

## 首次公开发行 A 股股票招股说明书

- (一) 发行股票类型：人民币普通股（A 股）
- (二) 发行股数：不超过 315,000,000 股
- (三) 每股面值：人民币 1.00 元
- (四) 每股发行价格：人民币 10.23 元
- (五) 预计发行日期：2018 年 1 月 3 日
- (六) 拟上市的证券交易所：上海证券交易所
- (七) 发行后的总股本：不超过 3,938,917,038 股，其中 A 股不超过 2,876,103,969 股，H 股 1,062,813,069 股
- (八) 本次发行前实际控制人、控股股东、其他股东以及持有本公司股份的董事、监事、高级管理人员及其近亲属对所持股份流通限制和自愿锁定的承诺：

### 1、实际控制人

公司实际控制人车建兴先生承诺：“在股份公司首次公开发行人民币普通股股票并上市（以下简称“本次公开发行”）之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的股份公司本次公开发行股票前已发行的股份，也不由股份公司回购该部分股份。在前述承诺锁定期满后，本人在担任股份公司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股份公司股份的 25%；在离职后六个月内，不转让本人所持有的股份公司股份。

本人直接或间接持有的发行人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发行人股票的发行价格（若发行人股票有派息、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）；发行人上市后 6 个月内如发行人股票连续 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发行人股票的锁定期将自动延长 6 个月。

如本人违反上述承诺或法律强制性规定减持发行人股份的，本人承诺违规减持发行人股票所得（以下称“违规减持所得”）归发行人所有，同时本人直接或间接持有的剩余发行人股份的锁定期在原股份锁定期届满后自动延长 1 年。

本人将忠实履行承诺，否则愿意承担相应的法律责任。”

## 2、控股股东

公司控股股东红星控股承诺：“在发行人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发行人本次公开发行股票前已发行的股份，也不由发行人回购该部分股份。

本公司所持发行人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发行人股票的发行价格（若发行人股票有派息、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）；发行人上市后 6 个月内如发行人股票连续 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，本公司持有的发行人股票的锁定期将自动延长 6 个月。

如本公司违反上述承诺或法律强制性规定减持发行人股份的，本公司承诺违规减持发行人股票所得（以下称“违规减持所得”）归发行人所有，同时本公司持有的剩余发行人股份的锁定期在原股份锁定期届满后自动延长 1 年。如本公司未将违规减持所得上交发行人，则发行人有权扣留应付本公司现金分红中与本公司应上交发行人的违规减持所得金额相等的现金分红。

本公司将忠实履行承诺，否则愿意承担相应的法律责任。”

## 3、其他股东

公司股东平安药房、上海晶海、上海凯星、上海弘美承诺：“在股份公司首次公开发行人民币普通股股票并上市（以下简称“本次公开发行”）之日起一年之内，不转让或者委托他人管理本公司直接或间接持有的股份公司本次公开发行股票前已发行的股份，也不由股份公司回购该部分股份。

本公司将忠实履行承诺，否则愿意承担相应的法律责任。”

#### 4、持有本公司股份的董事、监事、高级管理人员及其近亲属

持有本公司股份的董事、高级管理人员张琪、车建芳、蒋小忠、刘源金、席世昌、李建宏、张培峰、谢坚、郭丙合、王伟、陈东辉、张贤，董事和高级管理人员近亲属储琴华、徐国兴、陈汝及已离任高级管理人员潘平承诺：“在股份公司首次公开发行人民币普通股股票并上市（以下简称“本次公开发行”）之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的股份公司本次公开发行股票前已发行的股份，也不由股份公司回购该部分股份。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股份公司股份的 25%；在离职后六个月内，不转让本人所持有的股份公司股份。

本人直接或间接持有的发行人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发行人股票的发行价格（若发行人股票有派息、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）；发行人上市后 6 个月内如发行人股票连续 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发行人股票的锁定期将自动延长 6 个月。

如本人违反上述承诺或法律强制性规定减持发行人股份的，本人承诺违规减持发行人股票所得（以下称“违规减持所得”）归发行人所有，同时本人直接或间接持有的剩余发行人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发行人董事和/或高级管理人员而发生变化。”

公司监事潘宁、巢艳萍承诺：“在股份公司首次公开发行人民币普通股股票并上市（以下简称“本次公开发行”）之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的股份公司本次公开发行股票前已发行的股份，也不由股份公司回购该部分股份。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股份公司股份的 25%；在离职后六个月内，不转让本人所持有的股份公司股份。

本人将忠实履行承诺，否则愿意承担相应的法律责任。”

（九）保荐人（主承销商）：中国国际金融股份有限公司

（十）招股说明书签署日期：2018 年 1 月 2 日



## 发行人声明

发行人及全体董事、监事、高级管理人员承诺招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证招股说明书及其摘要中财务会计资料真实、完整。

保荐机构承诺因其为发行人首次公开发行股票制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将先行赔偿投资者损失。

中国证监会、其他政府机关对本次发行所做的任何决定或意见，均不表明其对发行人股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，股票依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者若对本招股说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

## 重大事项提示

本公司提醒投资者认真阅读招股说明书全文，并特别注意下列重大事项提示：

### 一、特别风险提示

请投资者仔细阅读本招股说明书“第四节 风险因素”等有关章节，并特别关注下列风险因素：

#### （一）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

公司将自有商场相关房屋建筑物及其对应土地使用权、专用设备及装修改造支出均计入投资性房地产核算，并采用公允价值模式进行后续计量，报告期内各期投资性房地产公允价值变动损益对经营业绩影响较大，且未将投资性房地产按历史成本为基础以折旧摊销方式计入各期损益；相比而言，同行业 A 股上市公司将其经营市场的相关物业资产计入投资性房地产或固定资产/无形资产核算，并采用成本模式进行后续计量，即根据相关资产原值及对应预计使用年限计提相应的折旧和摊销，且无投资性房地产公允价值变动损益；公司与同行业 A 股上市公司的上述会计处理方式的差异，导致公司经营业绩等财务指标有很大程度提高，与同行业 A 股上市公司的相关数据缺乏直接可比性。

截至 2014 年末、2015 年末、2016 年末及 2017 年 6 月末，公司投资性房地产账面价值分别为 5,511,700.00 万元、6,136,100.00 万元、6,694,800.00 万元和 6,972,290.90 万元，占资产总额的比例分别为 86.24%、83.13%、82.11%和 76.51%；三年及一期投资性房地产公允价值变动损益分别为 186,227.76 万元、100,976.52 万元、175,403.23 万元和 96,043.71 万元，占各期利润总额的比例分别为 38.83%、22.12%、36.53%和 33.33%，对公司整体利润水平影响较大。公司投资性房地产公允价值的波动可能会对公司未来的经营业绩产生较大影响。

公司已对投资性房地产按成本模式计量下的财务数据进行了模拟测算，按公允价值模式计量与按成本模式计量的主要差异如下表所示：

单位：万元

项目	2017.6.30 /2017年1-6月	2016.12.31 /2016年度	2015.12.31 /2015年度	2014.12.31 /2014年度
<b>1、投资性房地产</b>				
—按公允价值模式计量	6,972,290.90	6,694,800.00	6,136,100.00	5,511,700.00
—按成本模式计量	3,173,050.59	3,056,980.56	2,795,266.60	2,366,062.91
两种方法差异	3,799,240.31	3,637,819.44	3,340,833.40	3,145,637.09
两种方法差异比例	54.49%	54.34%	54.45%	57.07%
<b>2、资产总额</b>				
—按公允价值模式计量	9,113,193.78	8,153,540.41	7,381,024.24	6,391,002.72
—按成本模式计量	5,259,399.55	4,485,469.49	4,016,186.64	3,222,759.90
两种方法差异	3,853,794.23	3,668,070.92	3,364,837.60	3,168,242.82
两种方法差异比例	42.29%	44.99%	45.59%	49.57%
<b>3、归属于母公司股东权益</b>				
—按公允价值模式计量	3,851,779.22	3,656,585.21	3,487,887.13	2,812,062.33
—按成本模式计量	1,246,154.09	1,166,869.49	1,190,668.67	649,332.71
两种方法差异	2,605,625.13	2,489,715.72	2,297,218.46	2,162,729.62
两种方法差异比例	67.65%	68.09%	65.86%	76.91%
<b>4、归属于母公司所有者的净利润</b>				
—按公允价值模式计量	204,517.11	339,718.32	322,486.74	324,305.49
—按成本模式计量	94,441.85	147,221.07	190,186.37	156,187.32
两种方法差异	110,075.26	192,497.25	132,300.37	168,118.17
两种方法差异比例	53.82%	56.66%	41.03%	51.84%
<b>5、扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润</b>				
—按公允价值模式计量	128,640.14	207,265.18	238,694.23	218,873.47
—按成本模式计量	85,770.42	134,164.39	178,301.93	163,634.04
两种方法差异	42,869.72	73,100.79	60,392.30	55,239.43
两种方法差异比例	33.33%	35.27%	25.30%	25.24%
<b>6、基本每股收益（未扣除非经常性损益）</b>				
—按公允价值模式计量	0.56	0.94	0.96	1.08
—按成本模式计量	0.26	0.41	0.57	0.52
两种方法差异	0.30	0.53	0.39	0.56
两种方法差异比例	53.82%	56.66%	41.03%	51.84%
<b>7、基本每股收益（扣除非经常性损益）</b>				
—按公允价值模式计量	0.35	0.57	0.71	0.73

项目	2017.6.30 /2017年1-6月	2016.12.31 /2016年度	2015.12.31 /2015年度	2014.12.31 /2014年度
—按成本模式计量	0.24	0.37	0.53	0.55
两种方法差异	0.12	0.20	0.18	0.18
两种方法差异比例	33.33%	35.27%	25.30%	25.24%

注：上表中两种方法差异比例系按两种方法差异数值占按公允价值模式计量下数值的比例计算。尾数差异系四舍五入所致。

提请投资者作出相应投资分析和决策时，对上述按公允价值模式计量下与按成本模式计量下的主要财务数据差异予以充分关注和考虑。

鉴于上述会计处理可能对投资者决策有重大影响，公司将采取以下措施确保投资性房地产公允价值核算的合规、公允：

1、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。公司将持续聘请具备中国证券期货从业资格的资产评估机构，对定期报告中所披露的投资性房地产公允价值按照国内资产评估准则的相关规定进行评估；同时公司将持续聘请具备中国证券期货从业资格的会计师事务所于年度财务报告审计时，对投资性房地产的期末评估值进行复核，从而确保投资性房地产公允价值核算的合规、公允；

2、公司已制定《自有商场租赁及管理费收入监控及信息披露制度》，根据该等制度规定，公司将于每月末汇总分析自有商场租金报表。如果发生当月公司所有自有商场的合计租赁及管理费收入较上月下滑的，公司将核查具体情形、原因，制定相应的解决方案和应对措施，并于次月前五个交易日之内于证券交易所指定网站披露自有商场租赁及管理费收入下滑的情况，确保投资者及时、充分了解公司自有商场租赁及管理费收入的变化情况及由此引发的投资性房地产公允价值可能下降的风险。上述《自有商场租赁及管理费收入监控及信息披露制度》将于公司 A 股股票于上海证券交易所上市之日起生效。

**（二）如投资性房地产按成本模式后续计量模拟测算，公司的主要财务数据及财务指标将产生重大变动**

公司所采用的公允价值模式计量方式与同行业 A 股上市公司所采用的成本模式计

量方式相比，主要财务报表科目的会计处理差异如下表所示：

项目	公司-公允价值模式计量	同行业 A 股上市公司-成本模式计量	金额影响
投资性房地产	包括房屋建筑物及其对应土地使用权、专用设备及装修改造支出，账面价值按照公允价值计量，不计提折旧或进行摊销	包括房屋建筑物及其对应土地使用权、专用设备及房屋建筑物后续装修支出，账面价值按照成本扣除累计折旧和摊销后的净值计量（部分资产也可能计入固定资产、无形资产）	物业存在评估增值的情况下，公允价值模式计量下金额较高；反之则较低
递延所得税资产/负债	包括投资性房地产公允价值变动所产生的递延所得税，将于相关资产处置时计入当期所得税	不涉及投资性房地产公允价值变动相关的递延所得税	物业存在评估增值的情况下，公允价值模式计量下产生递延所得税负债；反之则产生递延所得税资产
营业成本/管理费用	不包括投资性房地产相关折旧和摊销	包括投资性房地产相关折旧和摊销	同等情况下，公允价值模式计量下金额较低
公允价值变动损益	投资性房地产期末公允价值与原账面价值的差额计入当期公允价值变动损益	不涉及投资性房地产相关公允价值变动损益	物业升值的情况下，公允价值变动损益对增加利润；反之则减少利润
非经常性损益	包括投资性房地产公允价值变动损益及相关所得税影响	不包括投资性房地产公允价值变动损益及相关所得税影响	物业公允价值变动较大的情况下，公允价值模式计量下金额较高

注：如合营公司、联营公司涉及投资性房地产，则公允价值模式计量下，合营公司、联营公司的投资性房地产亦以资产负债表日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公允价值变动损益，从而影响到公司报表的长期股权投资、投资收益等相关科目。

为了更客观地反映公司与同行业 A 股上市公司在财务状况、资产负债、盈利水平方面的实际差异，公司对相关财务数据和财务指标按照投资性房地产以成本模式后续计量的方式进行了模拟测算，测算结果如下表所示：

单位：万元

项目	2017.6.30 /2017 年 1-6 月	2016.12.31 /2016 年度	2015.12.31 /2015 年度	2014.12.31 /2014 年度
投资性房地产	3,173,050.59	3,056,980.56	2,795,266.60	2,366,062.91
资产总额	5,259,399.55	4,485,469.49	4,016,186.64	3,222,759.90
归属于母公司股东权益	1,246,154.09	1,166,869.49	1,190,668.67	649,332.71
归属于母公司所有者的净利润	94,441.85	147,221.07	190,186.37	156,187.32
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	85,770.42	134,164.39	178,301.93	163,634.04

项目	2017.6.30 /2017年1-6月	2016.12.31 /2016年度	2015.12.31 /2015年度	2014.12.31 /2014年度
基本每股收益(未扣除非经常性损益)	0.26	0.41	0.57	0.52
基本每股收益(扣除非经常性损益)	0.24	0.37	0.53	0.55

上述模拟测算的会计处理口径下的财务数据及财务指标，与公司实际按公允价值模式后续计量下的财务数据及财务指标产生了重大变动，具体情况详见本招股说明书“重大事项提示、一、特别风险提示、（一）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”。

提请投资者在利用公司的财务数据及财务指标分析公司的财务状况、资产负债、盈利水平并作出相应投资分析和决策时，对上述投资性房地产按成本模式后续计量模拟测算口径的数据予以充分关注和考虑。

### （三）投资性房地产公允价值波动造成大额非经常性损益的风险

2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，公司归属于母公司所有者的非经常性损益净额分别为 105,432.02 万元、83,792.51 万元、132,453.15 万元和 75,876.98 万元，占归属于母公司所有者的净利润的比例分别为 32.51%、25.98%、38.99% 和 37.10%，因而导致公司归属于母公司所有者的净利润扣除非经常性损益前后差异较大。报告期内，公司的非经常性损益主要为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，以及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，2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，上述非经常性损益合计金额分别为 186,790.13 万元、106,799.96 万元、183,242.76 万元和 98,788.26 万元，占公司利润总额的比例分别为 38.95%、23.39%、38.16% 和 34.28%，该部分非经常性损益在相关投资性房地产出售或处置前，相应公允价值变动收益非现实实现（产生现金流入或形成收款权利）；此外，公司非经常性损益还包括计入当期损益的政府补助、计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费等，但合计金额占利润总额比重较小。因此，公司投资性房地产公允价值的波动，将会导致公司未来持续产生金额和变动幅度较大的非经营性损益。



#### （四）投资性房地产公允价值变动影响公司财务状况、经营业绩及股东分红的风险

截至 2017 年 6 月末，公司以自持物业经营 45 家自营商场，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。2014 年末、2015 年末、2016 年末及 2017 年 6 月末，公司投资性房地产账面价值分别为 5,511,700.00 万元、6,136,100.00 万元、6,694,800.00 万元和 6,972,290.90 万元，占资产总额的比例分别为 86.24%、83.13%、82.11%和 76.51%，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。2014 年度、2015 年度、2016 年度及 2017 年 1-6 月，公司投资性房地产公允价值变动收益分别为 186,227.76 万元、100,976.52 万元、175,403.23 万元和 96,043.71 万元，占各期利润总额的比例分别为 38.83%、22.12%、36.53%和 33.33%，对公司整体利润水平影响较大。

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，从而可能会对上市后的分红产生不利影响。

#### （五）宏观经济增速放缓及房地产行业周期性波动的风险

近年来，中国宏观经济增速呈现持续放缓态势，2016 年中国 GDP 同比增长 6.7%，为 25 年来最低增速，且未来存在进一步降低的可能。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，降低居民投资及消费的信心，并导致房地产需求的减弱。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。

尽管较房地产行业而言，家居装饰及家具行业受经济周期性波动的影响相对较小，但宏观经济形势、中国房地市场景气度、城镇化进程、消费升级趋势等因素的上述潜在不利变动仍可能削弱家居装饰及家具行业的市场需求，从而给公司的经营业绩带来一定的负面影响。

#### （六）行业市场竞争加剧的风险

中国家居装饰及家具行业以及经营家居装饰及家具产品的商场竞争极为激烈。自从

2004年我国零售业逐步对外开放之后，国际大型家居零售集团凭借其雄厚的资本实力、较高的品牌知名度以及先进的管理和营运模式，陆续进入我国家居装饰及家具市场，并占据了一定的市场份额；国内家居装饰及家具零售企业也逐步加快了规模扩张的步伐。与此同时，覆盖家居装饰及家具业务的电子商务运营商以及行业内企业可能建立的互联网平台都会加强行业内的竞争。

公司2016年度零售额占连锁家居装饰及家具商场行业的市场份额为11.82%，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4.50%，在我国快速增长的家居装饰及家具零售行业中占有最大的市场份额。尽管如此，面对日趋激烈的行业竞争，公司的市场占有率及盈利能力仍存在下降的风险。

### （七）商场运营相关的风险

公司主要通过经营和管理自营商场和委管商场，为“红星美凯龙”商场的商户、消费者和合作方提供全面服务。为保证商场的正常运营，公司及下属商场需严格把控商场运营过程中的各项环节，主要包括：

（1）确保公司下属商场在土地获取、商场规划、施工建设及竣工验收等方面符合国家相关法律法规，并满足公司内部标准规范；

（2）结合所处区域的经济发展水平、居民消费能力等因素，对商场进行合理定位；

（3）对商场展位进行合理区划，有效利用可租空间；

（4）吸引合适的商户，确保招商的高效性与连贯性，维持较为合理的出租率与续租率；

（5）为商户提供包括展位设计、员工培训、营销推广、日常管理和客户服务等全方面的服务，保留优质商户；

（6）监督商场所售产品质量、送货及售后服务。对商户施加质量指引，并作为客户代理，协调商户解决客户投诉；

（7）保证商场在施工、消防等方面的公共安全；

（8）对商场物业及基础设施进行日常维护；

（9）确保商场在项目选址、室内装修等方面符合政府及监管机构颁布的环保、节

能政策及各项法律法规。

若公司或下属商场在商场运营过程中未能就上述事项进行有效管控，将会对商场的正常运营构成障碍，从而对公司的经营业绩及财务状况造成不利影响。

#### （八）流动负债偿债的流动性风险

2014 年末、2015 年末、2016 年末及 2017 年 6 月末，公司流动比率分别为 0.49、0.74、0.65 和 0.67；速动比率分别为 0.49、0.74、0.65 和 0.66，公司流动比率及速动比率均较低，主要由于公司经营规模的持续扩张，导致投入较大，且公司资产结构以投资性房地产等非流动资产为主。上述情况将使公司的经营存在一定的流动性风险，如果公司持续融资能力受到限制或者未能及时、有效地做好短期负债的偿债安排，可能面临的偿债压力会对其经营活动产生不利影响。

#### （九）大额未决诉讼的风险

截至本招股说明书签署日，公司作为被告的单笔争议金额在人民币 1,000.00 万元以上的尚未终结的重大诉讼或仲裁案件共 5 件，诉讼金额合计约 6.32 亿元。其中，公司与长沙理想房地产开发有限公司（以下简称“长沙理想”）合作开发合同纠纷案诉讼金额约为 5.69 亿元，占本公司报告期末净资产的比例约为 1.35%，占本公司 2016 年度利润总额的比例约为 11.85%。该案件已于 2017 年 6 月 6 日、6 月 30 日进行了二次庭前证据交换和质证，并于 2017 年 9 月 19 日第一次进行了公开开庭审理，尚待人民法院依法作出裁判；本公司可能因该案件而出现无法收回履约保证金、需向长沙理想支付违约金、预期收益等价款或因该案件而受到其他损失，并可能对公司业绩及财务状况造成不利影响。

公司实际控制人车建兴已于 2017 年 12 月就公司涉及的与长沙理想的诉讼纠纷事宜出具了《承诺函》，承诺如下：“长沙理想因与股份公司的项目合作合同纠纷事宜于 2016 年 11 月向湖南省高级人民法院提起诉讼，请求法院判决解除双方项目合作合同，不予退还股份公司已支付的履约保证金，并由股份公司向其支付违约金及预期收益等价款。本人承诺，如因前述诉讼纠纷导致股份公司无法收回履约保证金、需向长沙理想支付违约金、预期收益等价款或遭受其他损失的，本人将全额承担前述履约保证金、违约金、预期收益等价款并足额补偿股份公司因此所遭受的任何损失，并于相关判决生效之日起 10 日内向股份公司以现金方式支付前述款项。如本人未于前述期限内向股份公司

足额支付相关款项，每逾期一日本公司将按前述应付未付款项总额的万分之二向股份公司以现金方式支付违约金。”

## 二、针对公允价值变动损益对净利润影响较大的后续应对措施

在产业政策大力支持、行业高速发展机遇、公司专业运营能力、物业选址地段优势等有利因素的综合保障下，公司自有商场未来具备实现稳定较高的收益水平和回报能力的基础，从而为相关投资性房地产的稳定增值奠定了可持续性。在可预见的未来，公司投资性房地产整体公允价值预计总体上将保持增长。

### （一）上市后定期报告持续披露承诺

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。公司将持续聘请具备中国证券期货从业资格的资产评估机构，对定期报告中所披露的投资性房地产公允价值按照国内资产评估准则的相关规定进行评估；同时公司将持续聘请具备中国证券期货从业资格的会计师事务所于年度财务报告审计时，对投资性房地产的期末评估值进行复核，从而确保投资性房地产公允价值核算的合规、公允。

### （二）自有商场租赁及管理费收入监控及信息披露机制

为了加强公司对自有商场租赁及管理费收入监控及信息披露活动的定期化开展和规范化管理，公司委托总部招商管理中心，对公司全国范围内自有商场租赁及管理费水平开展定期监控和分析工作，关注自有商场租赁及管理费水平较以前期间是否发生不利变动或存在相关风险。如监控发现上述情形，招商管理中心应进一步分析：

- （1）是否存在当地整体经济环境、家居消费需求的不利变动；
- （2）是否存在直接市场竞争或商场运营管理问题导致商户资源流失；
- （3）是否与周边竞争物业的租金单价相比存在异常差异；
- （4）同类展位的租赁及管理费单价是否发生异常波动；
- （5）是否发生异常撤场或空置导致相关区域租赁及管理费持续减少；
- （6）是否存在未经审批授权的异常租赁及管理费减免或优惠；等。

同时就各项可能的不利因素或异常变动制定相应的解决方案和应对措施，及时管控和干预各自有商场租赁及管理费水平的变动。

公司将于每月末汇总分析自有商场租金报表。如果发生当月公司所有自有商场的合计租赁及管理费收入较上月下滑的，公司将核查具体情形、原因，制定相应的解决方案和应对措施，并于次月前五个交易日之内于证券交易所指定网站披露自有商场租赁及管理费收入下滑的情况，确保投资者及时、充分了解公司自有商场租赁及管理费收入的变化情况及由此引发的投资性房地产公允价值可能下降的风险。上述《自有商场租赁及管理费收入监控及信息披露制度》将于公司 A 股股票于上海证券交易所上市之日起生效。

### 三、股份流通限制和股东对所持股份的自愿锁定承诺

#### （一）实际控制人

公司实际控制人车建兴先生承诺：“在股份公司首次公开发行人民币普通股股票并上市（以下简称“本次公开发行”）之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的股份公司本次公开发行股票前已发行的股份，也不由股份公司回购该部分股份。在前述承诺锁定期满后，本人在担任股份公司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股份公司股份的 25%；在离职后六个月内，不转让本人所持有的股份公司股份。

本人直接或间接持有的发行人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发行人股票的发行价格（若发行人股票有派息、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）；发行人上市后 6 个月内如发行人股票连续 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发行人股票的锁定期将自动延长 6 个月。

如本人违反上述承诺或法律强制性规定减持发行人股份的，本人承诺违规减持发行人股票所得（以下称“违规减持所得”）归发行人所有，同时本人直接或间接持有的剩余发行人股份的锁定期在原股份锁定期届满后自动延长 1 年。

本人将忠实履行承诺，否则愿意承担相应的法律责任。”



## （二）控股股东

公司控股股东红星控股承诺：“在发行人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发行人本次公开发行股票前已发行的股份，也不由发行人回购该部分股份。

本公司所持发行人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发行人股票的发行价格（若发行人股票有派息、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）；发行人上市后6个月内如发行人股票连续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，本公司持有的发行人股票的锁定期将自动延长6个月。

如本公司违反上述承诺或法律强制性规定减持发行人股份的，本公司承诺违规减持发行人股票所得（以下称“违规减持所得”）归发行人所有，同时本公司持有的剩余发行人股份的锁定期在原股份锁定期届满后自动延长1年。如本公司未将违规减持所得上交发行人，则发行人有权扣留应付本公司现金分红中与本公司应上交发行人的违规减持所得金额相等的现金分红。

本公司将忠实履行承诺，否则愿意承担相应的法律责任。”

## （三）其他股东

公司股东平安药房、上海晶海、上海凯星、上海弘美承诺：“在股份公司首次公开发行人民币普通股股票并上市（以下简称“本次公开发行”）之日起一年之内，不转让或者委托他人管理本公司直接或间接持有的股份公司本次公开发行股票前已发行的股份，也不由股份公司回购该部分股份。

本公司将忠实履行承诺，否则愿意承担相应的法律责任。”

## （四）持有本公司股份的董事、监事、高级管理人员及其近亲属

持有本公司股份的董事、高级管理人员张琪、车建芳、蒋小忠、刘源金、席世昌、李建宏、张培峰、谢坚、郭丙合、王伟、陈东辉、张贤，董事和高级管理人员近亲属储琴华、徐国兴、陈汝及已离任高级管理人员潘平承诺：“在股份公司首次公开发行人民



币普通股股票并上市（以下简称“本次公开发行”）之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的股份公司本次公开发行股票前已发行的股份，也不由股份公司回购该部分股份。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股份公司股份的 25%；在离职后六个月内，不转让本人所持有的股份公司股份。

本人直接或间接持有的发行人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发行人股票的发行价格（若发行人股票有派息、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）；发行人上市后 6 个月内如发行人股票连续 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发行人股票的锁定期将自动延长 6 个月。

如本人违反上述承诺或法律强制性规定减持发行人股份的，本人承诺违规减持发行人股票所得（以下称“违规减持所得”）归发行人所有，同时本人直接或间接持有的剩余发行人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发行人董事和/或高级管理人员而发生变化。”

公司监事潘宁、巢艳萍承诺：“在股份公司首次公开发行人民币普通股股票并上市（以下简称“本次公开发行”）之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的股份公司本次公开发行股票前已发行的股份，也不由股份公司回购该部分股份。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股份公司股份的 25%；在离职后六个月内，不转让本人所持有的股份公司股份。

本人将忠实履行承诺，否则愿意承担相应的法律责任。”

## 四、股东持股意向和减持意向声明

### （一）实际控制人

公司实际控制人车建兴先生承诺：

“1、作为发行人的实际控制人，本人未来持续看好发行人及其所处行业的发展前

景，愿意长期持有发行人的股份以确保本人的实际控制人地位。

2、在本人所持发行人股份的锁定期届满后，且在不丧失对发行人实际控制人地位、不违反本人已作出的相关承诺的前提下，本人存在对所持发行人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，本人每年转让发行人股份不超过上年末所持发行人股份总数的 10%；（2）在承诺的持股锁定期满后两年内减持的，减持价格不低于发行人首次公开发行并上市时股票的发行价格（若股份公司股票有派息、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发行人进行公告，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。

3、如本人违反本承诺进行减持的，本人减持发行人股票所得归发行人所有。”

## （二）控股股东

公司控股股东红星控股承诺：

“1、作为发行人的控股股东，本公司未来持续看好发行人及其所处行业的发展前景，愿意长期持有发行人的股份以确保本公司对发行人的控股地位。

2、在本公司所持发行人股份的锁定期届满后，且在不丧失对发行人控股股东地位、不违反本公司已作出的相关承诺的前提下，本公司存在对所持发行人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，本公司每年转让发行人股份不超过上年末所持发行人股份总数的 10%；（2）在承诺的持股锁定期满后两年内减持的，减持价格不低于发行人首次公开发行并上市时股票的发行价格（若股份公司股票有派息、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发行人进行公告，未履行公告程序前不得减持。

3、如本公司违反本承诺进行减持的，本公司减持发行人股票所得归发行人所有。”

## 五、公司上市后三年内稳定股价的预案及相关方的承诺

### （一）公司稳定股价的预案

发行人于 2016 年 4 月 19 日召开的 2016 年第二次临时股东大会审议通过了《关于公司人民币普通股股票发行后三年内稳定本公司人民币普通股股价的议案》，具体内容如下：

#### 1、启动稳定股价措施的条件（以下简称“启动条件”）

自本公司 A 股股票正式上市交易之日起三年内，如果公司 A 股股票收盘价格连续 20 个交易日低于公司最近一期经审计的每股净资产（最近一期审计基准日后，因派发现金红利、送股、资本公积金转增股本、增发等情况导致公司净资产或股份总数出现变化的，每股净资产相应进行调整），则公司应在 30 日内实施相关稳定股价的方案。

#### 2、稳定股价的具体措施

公司及相关责任主体将综合采用多种方案稳定股价，包括但不限于：

##### （1）公司拟采取的措施

当触发上述股价稳定措施的启动条件时，经董事会、股东大会审议通过，在不影响公司正常生产经营的情况下，公司将通过证券交易所以集中竞价的交易方式回购公司 A 股社会公众股份，用于回购股份的资金不少于人民币 1 亿元。

##### （2）控股股东、董事、高级管理人员拟采取的措施

当触发前述股价稳定措施的启动条件时，公司控股股东、公司全体董事、高级管理人员应按照国家法律、法规、规范性文件、公司章程及公司内部治理制度的规定和要求，积极配合并保证公司按照要求制定并启动稳定股价的预案。

公司控股股东将在符合相关规定的前提下通过证券交易所以集中竞价的交易方式增持公司 A 股社会公众股份，用于增持股份的资金不少于人民币 1 亿元。增持计划完成后的 6 个月内将不出售本次所增持的股份。

公司董事（不包括独立董事、非控股股东提名的董事）、高级管理人员将在符合相关规定的前提下通过证券交易所以集中竞价交易方式增持公司 A 股社会公众股份，用于增持公司股份的资金不低于本人上一年度从公司领取收入的 30%，增持计划完成后的

6个月内将不出售本次所增持的股份。

公司的控股股东、董事（不包括独立董事、非控股股东提名的董事）、高级管理人员不因在股东大会审议稳定股价具体方案及方案实施期间，不再作为控股股东和/或职务变更、离职等情形而拒绝实施上述股价稳定的措施。

### （3）增持或回购义务的解除

公司股票收盘价连续 20 个交易日高于最近一期经审计的每股净资产时，则公司、公司控股股东、公司董事（不包括独立董事、非控股股东提名的董事）、高级管理人员可中止实施增持或回购计划。

公司、公司控股股东、公司董事（不包括独立董事、非控股股东提名的董事）、高级管理人员在履行上述增持或回购义务时，应按照上海证券交易所相关规定履行相应的信息披露义务，提前公告具体实施方案。回购或增持后公司的股权分布应当符合上市条件。

在本机制有效期内，公司新聘任的董事、高级管理人员应履行本机制规定的董事、高级管理人员义务。对于公司拟聘任的董事、高级管理人员，应在获得提名前书面同意履行前述义务。

## （二）相关方关于稳定股价的承诺

1、本公司承诺：“本公司将严格按照本公司 2016 年第二次临时股东大会审议通过的《关于公司人民币普通股股票发行后三年内稳定本公司人民币普通股股价的议案》的规定全面且有效地履行本公司的各项义务和责任；同时，本公司将敦促其他相关方严格按照《关于公司人民币普通股股票发行后三年内稳定本公司人民币普通股股价的议案》的规定全面且有效地履行其各项义务和责任。”

2、本公司实际控制人承诺：“本人将严格按照发行人 2016 年第二次临时股东大会审议通过的《关于公司人民币普通股股票发行后三年内稳定本公司人民币普通股股价的议案》的规定全面且有效地履行本人的各项义务和责任；同时，本人将敦促发行人及其他相关方严格按照《关于公司人民币普通股股票发行后三年内稳定本公司人民币普通股股价的议案》的规定全面且有效地履行其各项义务和责任。”

3、本公司控股股东承诺：“本公司将严格按照发行人 2016 年第二次临时股东大会

审议通过的《关于公司人民币普通股股票发行后三年内稳定本公司人民币普通股股价的议案》的规定全面且有效地履行本公司的各项义务和责任；同时，本公司将敦促发行人及其他相关方严格按照《关于公司人民币普通股股票发行后三年内稳定本公司人民币普通股股价的议案》的规定全面且有效地履行其各项义务和责任。”

4、本公司董事、高级管理人员承诺：“本人将严格按照发行人 2016 年第二次临时股东大会审议通过的《关于公司人民币普通股股票发行后三年内稳定本公司人民币普通股股价的议案》的规定全面且有效地履行本人的各项义务和责任；同时，本人将敦促发行人及其他相关方严格按照《关于公司人民币普通股股票发行后三年内稳定本公司人民币普通股股价的议案》的规定全面且有效地履行其各项义务和责任。”

## 六、对本招股说明书内容的承诺

### （一）发行人对本招股说明书内容的承诺

公司承诺：“招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带法律责任。若有权部门或司法机关认定本公司招股说明书中存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且对判断本公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，本公司将依法回购首次公开发行的全部新股，并在收到有权部门或司法机关的书面认定后 5 个交易日内启动股份回购措施。本公司将及时制定股份回购的具体方案，提交董事会、股东大会审议，并进行公告。回购价格按照回购公告前 20 个交易日该种股票每日加权平均价的算术平均值确定。

若因本公司招股说明书中存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本公司将依法赔偿投资者损失。”

### （二）实际控制人对本招股说明书内容的承诺

公司实际控制人承诺：“招股说明书中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带法律责任。若有权部门或司法机关认定发行人招股说明书中存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，本人将在中国证监会对上述事项做出有法律效力的认定后 60 日内启动依法购回发行人首次发行并上市时本人公开发售股份的



工作，督促发行人依法回购首次发行并上市的全部新股，并在前述期限内启动依法购回本人已转让的原限售股份工作。购回价格以发行人股票发行价格和有关违法事实被中国证监会认定之日前 30 个交易日发行人股票交易均价的孰高者确定。如遇除权除息事项，上述发行价格及购回股份数量应作相应调整。

若因发行人招股说明书中存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本人将依法赔偿投资者损失。

如本人违反上述承诺，则将在违反上述承诺发生之日起 5 个工作日内，停止在发行人处获得股东分红，同时本人持有的发行人股份将不得转让，直至本人按上述承诺采取相应的购回或赔偿措施并实施完毕时为止。

若法律、法规、规范性文件及中国证监会或上海证券交易所对本人因违反上述承诺而应承担的相关责任及后果有不同规定，本人自愿无条件地遵从该等规定。”

### **（三）控股股东对本招股说明书内容的承诺**

公司控股股东承诺：“招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带法律责任。若有权部门或司法机关认定发行人招股说明书中存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，本公司承诺将购回已转让的原限售股份，同时督促发行人履行股份回购事宜的决策程序，并在发行人召开股东大会对回购股份做出决议时，本公司就该等回购事宜在股东大会中投赞成票。

若因发行人招股说明书中存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本公司将依法赔偿投资者损失。”

### **（四）董事、监事、高级管理人员对本招股说明书内容的承诺**

公司董事承诺：“招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。若有权部门或司法机关认定发行人招股说明书中存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，发行人在召开相关董事会对回购股份做出决议时，本人承诺就该等回购股份的相关决议投赞成票。

若因发行人招股说明书中存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在



证券交易中遭受损失的，本人将依法赔偿投资者损失。”

公司监事、高级管理人员承诺：“招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。若发行人本次公开发行并上市的招股说明书存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本人将依法赔偿投资者损失。”

## （六）相关中介机构对本招股说明书内容的承诺

### 1、中国国际金融股份有限公司

保荐机构中国国际金融股份有限公司承诺：如因本机构为发行人首次公开发行制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成实际损失的，将依法赔偿投资者损失。

中国国际金融股份有限公司同时承诺：本公司为发行人首次公开发行股票制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将先行赔偿投资者损失。

### 2、通力律师事务所

发行人律师通力律师事务所承诺：如其未能依照现行适用的法律法规、规范性文件及行业准则的要求勤勉尽责地履行法定职责，存在过错而导致其为发行人首次公开发行制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成实际损失的，其依生效的司法判决或仲裁赔偿投资者损失。

### 3、德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）

申报会计师德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）承诺：因其为发行人首次公开发行制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法按照相关监管机构或司法机关认定的金额赔偿投资者损失，如能证明无过错的除外。

## 七、本次发行前滚存利润的分配及发行后的股利分配政策

### （一）本次发行前滚存利润的分配

根据公司于 2016 年 2 月 12 日召开的第二届董事会第二十六次会议及于 2016 年 4 月 19 日召开的 2016 年第二次临时股东大会、2016 年第一次内资股类别股东大会、2016 年第一次 H 股类别股东大会审议通过的《关于首次公开发行人民币普通股股票完成前公司滚存利润处置的议案》，在本次发行完成前，公司可以根据董事会制定并由股东大会审议批准的利润分配方案进行利润分配；在本次发行完成后，公司于本次发行前滚存的未分配利润由本次发行完成后新老股东按各自持股比例共同享有。

## （二）本次发行后的股利分配政策

### 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。

## 八、关于填补回报措施切实履行的承诺

### （一）公司应对本次发行上市摊薄即期回报采取的措施

针对本次发行上市可能使股东的即期回报被摊薄的情况，公司将遵循和采取以下措施，有效运用本次募集资金，进一步提升公司经营效益，充分保护公司股东特别是中小股东的利益，注重中长期股东价值回报。

#### 1、公司现有业务板块运营状况，发展态势，面临的主要风险及改进措施

##### （1）公司现有业务板块运营状况、发展态势

公司目前主营业务为家居装饰及家具商场的经营、管理和专业咨询服务，通过自营和委管两种模式，为“红星美凯龙”家居商场的商户、消费者和合作方提供全方位的服务。

公司在国内家居装饰及家具行业中占据龙头地位，商场规模、市场占有率、品牌影响力等各项指标均处于行业领先水平。2016年，公司商场零售营业额约为706亿元，在中国连锁家居商场中位列第一。

未来公司将保持双轮驱动的经营模式，在全国范围内进一步战略性地拓展商场网络及品牌组合，实现更广泛的市场区域及消费者群体覆盖，进一步提升公司的市场份额，持续巩固公司在中国家居装饰及家具行业的市场领导地位。

##### （2）面临的主要风险

公司目前主要面临的风险包括：中国家居装饰及家具行业需求可能下降的风险、行业市场竞争加剧的风险、自营商场盈利能力下降风险及委管商场经营模式及网络扩张风险。

为应对上述风险，公司将继续巩固其在家居商场经营管理主业方面的竞争优势，同时坚持加快多元化发展，降低行业需求下降、市场竞争加剧等因素对公司经营状况的影响；借助目前已在行业内建立的竞争优势和品牌认知度，公司将进一步深化与家居装饰

及家具厂商、经销商的合作，持续优化所经营的家居商场内的进驻品牌结构，并通过精准营销、异业合作等方式为消费者提供更好的服务，引导消费者更了解家居文化，使“红星美凯龙”成为消费者心中的家居生活专家。

此外，公司还将积极深入拓展具吸引力的关联产品及服务，如互联网家装、互联网零售等泛家居消费服务及物流配送等业务。公司将通过以上关联服务的开展提升对客户的服务维度和服务力度，从而在未来为公司带来新的利润增长点。

## **2、提高公司日常运营效率，降低公司运营成本，提升公司经营业绩的具体措施**

为保证本次募集资金有效使用、有效防范股东即期回报被摊薄的风险和提高公司未来的持续回报能力，本次公开发行完成后，公司将通过保障募投项目投资进度，实现效益最大化；降低公司财务费用、提升盈利能力；加强募集资金管理；严格执行公司利润分配政策，强化投资者回报机制等方式，尽可能降低本次发行摊薄股东即期回报的影响。公司拟采取的具体措施如下：

### **(1) 保障募投项目投资进度，实现效益最大化**

本次发行上市的募集资金主要用于强化公司当前主营业务，并进行相关产业链方面的新型业务拓展，符合国家相关的产业政策及公司未来整体战略发展方向，具有良好的发展前景和经济效益。本次发行募集资金到位后，公司将努力保障募投项目的实施进度，募投项目的顺利实施和效益释放，将有助于填补本次发行上市对即期回报的摊薄，符合公司股东的长期利益。

### **(2) 降低公司财务费用、提升盈利能力**

公司拟将本次发行上市的部分募集资金用于补充流动资金和偿还银行贷款，进一步改善公司的资产结构和财务状况。公司将充分利用该等资金支持公司的日常经营，提高资金使用效率，减少银行借款，降低公司的财务费用，提升公司的整体盈利能力。

### **(3) 加强募集资金管理**

为规范公司本次发行上市后募集资金的使用与管理，确保募集资金的使用规范、安全、高效，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司监管指引第2号—上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规



范性文件，公司制定了《募集资金使用管理办法》。本次发行上市的募集资金到位后，公司将按照《募集资金使用管理办法》的规定，及时与保荐机构、存放募集资金的商业银行签订募集资金三方监管协议，将募集资金存放于董事会批准设立的专项账户中，在募集资金使用过程中，严格履行申请和审批手续，并设立台账，详细记录募集资金的支出情况和募集资金项目的投入情况，确保募集资金专款专用。

#### （4）严格执行公司利润分配政策，强化投资者回报机制

为本次发行上市之目的，公司根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第3号—上市公司现金分红》等相关规定的要求，对《红星美凯龙家居集团股份有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）中的利润分配等条款进行了修订，进一步明确了利润分配的形式、决策程序、现金分红的条件，发放股票股利的条件及最低分红比例。

为明确公司本次发行上市后对新老股东权益分红的回报，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。

## （二）相关主体对公司填补回报措施能够得到切实履行作出的承诺

### 1、实际控制人

本公司实际控制人承诺：

“（1）不越权干预股份公司经营管理活动，不侵占股份公司利益，切实履行对股份公司填补回报的相关措施；

（2）作为填补回报措施相关责任主体之一，若本人违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意接受中国证券监督管理委员会和上海证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关管理措施。”

### 2、控股股东

本公司控股股东承诺：



“（1）不越权干预发行人经营管理活动，不侵占发行人利益，切实履行对发行人填补回报的相关措施；

（2）作为填补回报措施相关责任主体之一，若本公司违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本公司同意接受中国证券监督管理委员会和上海证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本公司作出相关处罚或采取相关管理措施。”

### 3、董事、高级管理人员

本公司董事、高级管理人员承诺：

“（1）本人不会无偿或以不公平条件向其他单位或个人进行利益输送，亦不会采用其他方式损害股份公司利益；

（2）本人对自身日常的职务消费行为进行约束；

（3）本人不会动用股份公司资产从事与自身履行职责无关的投资、消费活动；

（4）本人将行使自身职权以促使股份公司董事会、薪酬委员会制订的薪酬制度与股份公司填补被摊薄即期回报保障措施的执行情况相挂钩；

（5）若未来股份公司拟实施股权激励计划，本人将行使自身职权以保障股权激励计划的行权条件与股份公司填补被摊薄即期回报保障措施的执行情况相挂钩。

作为填补回报措施相关责任主体之一，若本人违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意接受中国证券监督管理委员会和上海证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关管理措施。”

## 九、关于未能履行承诺的约束措施

### （一）发行人

本公司承诺：“本公司将严格履行在首次公开发行股票并上市过程中所作出的全部承诺事项（以下简称“承诺事项”）中的各项义务和责任。若未能履行承诺事项（因相关法律法规、政策变化、自然灾害及其他不可抗力等本公司无法控制的客观原因导致的除外），则本公司将采取以下措施予以约束：（1）在股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行承诺的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉；（2）如果因本公

司未履行相关承诺事项，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本公司将依法向投资者赔偿相关损失；（3）自本公司完全消除其未履行相关承诺事项所有不利影响之日起 12 个月的期间内，本公司将不得发行证券，包括但不限于股票、公司债券、可转换的公司债券及证券监督管理部门认可的其他品种等。

如因相关法律法规、政策变化、自然灾害及其他不可抗力等因素导致本公司未能履行承诺事项的，则本公司将采取以下措施：（1）在股东大会及中国证监会指定报刊上及时、充分说明未能履行承诺的具体原因；（2）向本公司投资者提出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护投资者的权益。”

## （二）实际控制人

本公司的实际控制人承诺：“本人将严格履行在发行人首次公开发行股票并上市过程中所作出的全部承诺事项（以下简称“承诺事项”）中的各项义务和责任。若未能履行承诺事项（因相关法律法规、政策变化、自然灾害及其他不可抗力等本人无法控制的客观原因导致的除外），则本人将采取以下措施予以约束：（1）在发行人股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行承诺事项的具体原因，并向发行人其他股东和社会公众投资者道歉；（2）如因本人未履行相关承诺事项，给发行人或其他投资者造成损失的，本人将依法赔偿发行人或其他投资者的损失。如果本人未承担前述赔偿责任，则发行人有权将应付本人的薪酬予以扣留用于承担前述赔偿责任。

如因相关法律法规、政策变化、自然灾害及其他不可抗力等因素导致本人未能履行承诺事项的，则本人将采取以下措施：（1）在发行人股东大会及中国证监会指定报刊上及时、充分说明未能履行承诺的具体原因；（2）发行人投资者提出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护投资者的权益。”

## （三）控股股东

本公司控股股东承诺：“本公司将严格履行在首次公开发行股票并上市过程中所作出的全部承诺事项（以下简称“承诺事项”）中的各项义务和责任。若未能履行承诺事项（因相关法律法规、政策变化、自然灾害及其他不可抗力等本公司无法控制的客观原因导致的除外），本公司将采取以下措施予以约束：（1）在发行人股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因，并向发行人其他股东和社会公众投资者道歉；（2）如因本公司未履行相关承诺事项，给发行人或其他投资者造成损失的，本公

公司将依法赔偿发行人或其他投资者的损失。如果本公司未承担前述赔偿责任，则本公司持有的发行人首次公开发行股票前的股份在本公司履行完毕前述赔偿责任之前不得转让，同时发行人有权扣减本公司所获分配的现金分红用于承担前述赔偿责任。

如因相关法律法规、政策变化、自然灾害及其他不可抗力等因素导致本公司未能履行承诺事项的，则本公司将采取以下措施：（1）在股东大会及中国证监会指定报刊上及时、充分说明未能履行承诺的具体原因；（2）向发行人其他投资者提出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护投资者的权益。”

#### （四）董事、监事及高级管理人员

本公司董事、监事及高级管理人员承诺：“本人将严格履行在发行人首次公开发行股票并上市过程中所作出的全部承诺事项（以下简称“承诺事项”）中的各项义务和责任。若未能履行承诺事项（因相关法律法规、政策变化、自然灾害及其他不可抗力等本人无法控制的客观原因导致的除外），则本人将采取以下措施予以约束：（1）在发行人股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行承诺事项的具体原因，并向发行人股东和社会公众投资者道歉；（2）如因本人未履行相关承诺事项给发行人投资者造成损失的，本人将依法赔偿发行人投资者的损失。如果本人未承担前述赔偿责任，则发行人有权将应付本人的薪酬或津贴予以扣留用于承担前述赔偿责任。

如因相关法律法规、政策变化、自然灾害及其他不可抗力等因素导致本人未能履行承诺事项的，则本人将采取以下措施：（1）在发行人股东大会及中国证监会指定报刊上及时、充分说明未能履行承诺事项的具体原因；（2）向发行人投资者提出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护投资者的权益。”

## 十、公司自 2017 年半年度财务报告起于境内外统一披露按中国企业会计准则编制的财务报表

本招股说明书特别提示投资者，本公司为香港联交所主板上市的 H 股公司。根据香港联交所刊发的《有关接受在香港上市的内地注册成立公司采用内地的会计及审计准则以及聘用内地会计师事务所的咨询意见》，于中国注册成立并于香港上市的发行人获准根据中国企业会计准则编制其财务报表。为确保境内外财务数据披露口径一致，经本

公司于 2017 年 8 月 23 日召开的第三届董事会第十三次临时会议审议通过，本公司在境内外统一披露按中国企业会计准则编制的财务报表。

## 十一、其他事项提示

本招股说明书特别提示投资者，本公司为香港联交所主板上市的 H 股公司。由于境内证券市场和香港证券市场存在一定差异，本次发行后公司 A 股和 H 股二级市场交易价格未必一致，但 A 股和 H 股交易价格可能会相互影响但也未必能相互预示。此外，本次发行均为新股发行，发行前股东不公开发售其持有的本公司股份。

## 十二、财务报告审计截止日后的主要财务信息及经营状况

公司财务报告审计截止日为 2017 年 6 月 30 日，公司已在本招股说明书“第十一节、九、财务报告审计截止日后的主要财务信息及经营状况”中披露了公司 2017 年 1-9 月的主要财务信息及经营状况，德勤华永出具了德师报（阅）字（17）第 R00082 号《审阅报告》。

公司 2017 年 1-9 月财务报表已经公司董事会、监事会审议通过。公司董事、监事、高级管理人员、法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人已出具专项声明，保证公司 2017 年 1-9 月财务报表所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性、完整性承担个别及连带责任。

2017 年 1-9 月，公司实现营业收入 772,151.83 万元，较上年同期增长 12.91%；净利润 304,243.23 万元，较上年同期增长 13.14%；扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润 172,437.85 万元，较上年同期增长 8.49%，公司业务持续增长，不存在重大不利变化。

审计截止日后至本招股说明书签署日，公司经营情况稳定，主要经营模式、经营规模、产品/服务价格、原材料采购价格、主要客户和供应商构成、税收政策以及其他可能影响投资者判断的重大事项，均未发生重大变化。公司所处行业及市场处于正常的发展状态，未出现重大的市场突变情形。

结合行业发展趋势及公司实际经营情况，公司预计 2017 年度可实现营业收入约为 1,057,934 万元至 1,066,802 万元，较 2016 年度的变动幅度为 12.12%至 13.06%；归属于母公司所有者净利润（扣除非经常性损益前后孰低）约为 213,102 万元至 228,003 万元，较 2016 年度的变动幅度为 2.82%至 10.01%（前述财务数据不代表公司所做的盈利预测）。



## 目 录

发行人声明 .....	4
重大事项提示 .....	5
一、特别风险提示 .....	5
二、针对公允价值变动损益对净利润影响较大的后续应对措施 .....	13
三、股份流通限制和股东对所持股份的自愿锁定承诺 .....	14
四、股东持股意向和减持意向声明 .....	16
五、公司上市后三年内稳定股价的预案及相关方的承诺 .....	18
六、对本招股说明书内容的承诺 .....	20
七、本次发行前滚存利润的分配及发行后的股利分配政策 .....	22
八、关于填补回报措施切实履行的承诺 .....	25
九、关于未能履行承诺的约束措施 .....	28
十、公司自 2017 年半年度财务报告起于境内外统一披露按中国企业会计准则编制的 财务报表 .....	30
十一、其他事项提示 .....	31
十二、财务报告审计截止日后的主要财务信息及经营状况 .....	31
目 录 .....	33
第一节 释义 .....	38
一、常用术语 .....	38
二、公司名称 .....	39
三、业务术语 .....	77
第二节 概览 .....	79
一、发行人简介 .....	79
二、控股股东、实际控制人简介 .....	80
三、主要财务数据及主要财务指标 .....	81
四、本次发行基本情况 .....	82
五、募集资金用途 .....	83
第三节 本次发行概况 .....	85
一、本次发行的基本情况 .....	85
二、本次发行股票的有关机构 .....	86
三、发行人与本次发行有关中介机构及人员的权益关系 .....	89
四、本次发行有关重要日期 .....	89

<b>第四节 风险因素 .....</b>	<b>91</b>
一、市场风险 .....	91
二、业务经营风险 .....	92
三、财务风险 .....	97
四、管理风险 .....	105
五、本次募集资金投向风险 .....	106
六、其他风险 .....	107
<b>第五节 发行人基本情况 .....</b>	<b>109</b>
一、基本信息 .....	109
二、发行人改制情况 .....	109
三、发行人的历史沿革 .....	112
四、发行人设立以来的重要资产重组情况 .....	124
五、发行人历次验资情况 .....	139
六、股权结构及组织结构 .....	143
七、发行人子公司、参股公司、联营公司、合营公司情况 .....	148
八、发起人、股东及实际控制人的基本情况 .....	214
九、发行人股本的有关情况 .....	261
十、员工及其社会保障情况 .....	263
十一、公司股东及作为股东的董事、监事、高级管理人员作出的重要承诺 .....	270
<b>第六节 业务和技术 .....</b>	<b>273</b>
一、公司主营业务及其变化情况 .....	273
二、公司所处行业基本情况 .....	276
三、公司在行业中的竞争地位 .....	296
四、公司主营业务的具体情况 .....	305
五、固定资产及无形资产 .....	352
六、特许经营权 .....	430
七、信息技术 .....	430
八、境外经营活动情况 .....	432
九、商品及服务质量控制情况 .....	432
<b>第七节 同业竞争与关联交易 .....</b>	<b>436</b>
一、发行人独立运营情况 .....	436
二、同业竞争 .....	437
三、关联方及关联关系 .....	488
四、关联交易情况 .....	495
<b>第八节 董事、监事及高级管理人员 .....</b>	<b>526</b>

一、董事、监事、高级管理人员简介 .....	526
二、董事、监事、高级管理人员及其近亲属持有发行人股份的情况 .....	537
三、董事、监事、高级管理人员的其他对外投资情况 .....	538
四、董事、监事、高级管理人员的薪酬情况 .....	539
五、董事、监事、高级管理人员的兼职情况 .....	540
六、董事、监事、高级管理人员之间的亲属关系 .....	550
七、董事、监事、高级管理人员与公司有关协议及重要承诺 .....	550
八、董事、监事、高级管理人员的任职资格 .....	552
九、董事、监事、高级管理人员最近三年及一期的变动情况 .....	552
<b>第九节 公司治理 .....</b>	<b>555</b>
一、股东大会制度的建立健全及运行情况 .....	555
二、董事会制度的建立健全及运行情况 .....	559
三、监事会制度的建立健全及运行情况 .....	563
四、独立董事制度的建立健全及运行情况 .....	565
五、董事会秘书工作细则的建立健全及运行情况 .....	568
六、董事会专门委员会的设置及运行情况 .....	570
七、发行人报告期内违法违规行情况 .....	573
八、资金占用和对外担保的情况 .....	576
九、发行人内部控制制度情况 .....	576
十、发行人在香港市场的规范运作情况 .....	577
<b>第十节 财务会计信息 .....</b>	<b>578</b>
一、经审计的财务报表 .....	578
二、财务报表的编制基础及遵循企业会计准则的声明 .....	597
三、合并报表范围及变化情况 .....	598
四、主要会计政策和会计估计 .....	610
五、主要税项 .....	641
六、分部信息 .....	644
七、收购兼并情况 .....	652
八、报告期内非经常性损益情况 .....	652
九、最近一期末主要资产情况 .....	653
十、最近一期末主要债项 .....	658
十一、股东权益情况 .....	662
十二、现金流量情况 .....	664
十三、会计报表附注中的或有事项、承诺事项、期后事项及其他重要事项 .....	664
十四、主要财务指标 .....	673
十五、境内外会计准则下编报差异说明 .....	674

十六、资产评估和验资情况 .....	675
<b>第十一节 管理层讨论与分析 .....</b>	<b>677</b>
一、财务状况分析 .....	677
二、盈利能力分析 .....	779
三、现金流量表重要项目分析 .....	848
四、前次募集资金使用情况 .....	850
五、资本性支出分析 .....	851
六、重大担保、诉讼、其他或有事项和重大期后事项 .....	852
七、财务状况和盈利能力的未来趋势分析 .....	852
八、本次发行后摊薄即期回报及填补措施和相关主体承诺 .....	854
九、财务报告审计截止日后的主要财务信息及经营状况 .....	859
<b>第十二节 业务发展目标 .....</b>	<b>863</b>
一、公司发展战略 .....	863
二、公司发行当年及未来两年的发展计划 .....	863
三、拟订并实施计划的假设条件 .....	865
四、实施计划面临的主要困难 .....	866
五、业务计划与现有业务的关系 .....	867
六、本次发行对实现上述业务发展目标的作用 .....	867
<b>第十三节 募集资金运用 .....</b>	<b>868</b>
一、本次募集资金运用概况 .....	868
二、募集资金投资项目简介 .....	872
三、募集资金运用对公司业务发展、经营成果和财务状况的影响 .....	904
<b>第十四节 股利分配政策 .....</b>	<b>905</b>
一、报告期内股利分配政策及实际分配情况 .....	905
二、本次发行后的股利分配政策 .....	907
三、本次发行后三年股东分红回报规划 .....	910
四、本次发行完成前滚存利润的分配安排 .....	912
五、子公司报告期内分红情况及分红政策 .....	912
六、保荐人核查意见 .....	915
<b>第十五节 其他重要事项 .....</b>	<b>916</b>
一、信息披露和投资者关系相关情况 .....	916
二、重要合同 .....	916
三、对外担保情况 .....	961
四、重大诉讼或仲裁情况 .....	966

五、其他事项.....	979
<b>第十六节 董事、监事、高级管理人员及有关中介机构声明 .....</b>	<b>981</b>
一、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明 .....	981
二、保荐人（主承销商）声明 .....	982
三、发行人律师声明 .....	984
四、会计师事务所声明 .....	987
五、评估机构声明 .....	988
六、验资机构声明 .....	989
<b>第十七节 备查文件 .....</b>	<b>990</b>
一、备查文件 .....	990
二、查阅地点 .....	990
三、查阅时间 .....	990
四、查阅网址 .....	990



## 第一节 释义

除非本招股说明书另有所指，下列词语具有如下含义：

### 一、常用术语

红星美凯龙、发行人、股份公司、（本）公司	指	红星美凯龙家居集团股份有限公司
红星控股、控股股东	指	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”
实际控制人	指	车建兴
央行	指	中国人民银行
证监会	指	中国证券监督管理委员会
联交所	指	香港联合交易所有限公司
工商局	指	工商行政管理局
商务部	指	中华人民共和国商务部
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
国家统计局	指	中华人民共和国国家统计局
国务院	指	中华人民共和国国务院
国务院办公厅	指	中华人民共和国国务院办公厅
保荐机构、保荐人、主承销商、中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
发行人律师	指	通力律师事务所
保荐人（主承销商）律师	指	北京市通商律师事务所

会计师、德勤华永	指	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
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
内资股	指	在中国境内发行的以人民币认购的股份
外资股	指	向外国和中国香港、澳门、台湾地区投资者发行的股份
本次发行	指	发行人首次公开发行人民币普通股股票的行为
《公司章程》	指	《红星美凯龙家居集团股份有限公司章程》
报告期、最近三年及一期	指	2014 年、2015 年、2016 年及 2017 年 1-6 月
元	指	人民币元（有特殊说明情况的除外）

## 二、公司名称

红星有限	指	股份公司前身，设立时原名上海红星美凯龙家居饰品有限公司（“家居饰品”），2008 年 12 月更名为上海红星美凯龙企业管理有限公司（“上海企管”）
------	---	---

红星家具集团	指	红星家具集团有限公司
天津红星	指	天津红星美凯龙家饰有限公司，于 2009 年 12 月被本公司吸收合并
Candlewood	指	Candlewood Investment SRL，系美国华平投资集团附属的投资公司
Springwood	指	Springwood Investment SRL，系美国华平投资集团附属的投资公司
北京瑞邦	指	北京瑞邦贝特创业投资中心（有限合伙）
北京亚祥	指	北京亚祥兴泰投资有限公司
百年德诚	指	北京百年德诚创业投资中心（有限合伙）
连云港至高	指	连云港至高市政工程有限公司
绵阳产业基金	指	绵阳科技城产业投资基金（有限合伙）
南通乾骏	指	南通乾骏建筑材料有限公司
平安药房	指	上海平安大药房有限公司
安徽锦天城	指	安徽锦天城天地置业投资有限公司
安徽腾辉	指	安徽腾辉投资集团合肥有限公司
安莉芳控股	指	安莉芳控股有限公司
鞍山红星房地产	指	鞍山红星美凯龙房地产开发有限公司
鞍山阳光盛世	指	鞍山阳光盛世置业有限公司
百安居	指	B&Q，英国的大型国际装饰建材零售集团
蚌埠红星	指	蚌埠红星美凯龙家居生活博览中心有限公司
包头红星	指	包头红星美凯龙家居生活广场有限责任公司
北京东方欧美	指	北京东方欧美时代家居广场有限公司

北京国际家具	指	北京红星美凯龙国际家具建材广场有限公司
北京红星太平洋	指	北京红星太平洋影院管理有限公司
北京华平	指	北京华平投资咨询有限公司
北京华亿	指	北京华亿安顺企业管理有限公司
北京环球家具	指	红星美凯龙环球（北京）家具建材广场有限公司
北京家居市场	指	北京红星美凯龙家居市场有限公司
北京家具市场	指	北京美凯龙家具建材市场有限公司
北京凯隆	指	北京世纪凯隆商业投资有限公司
北京欧美商业	指	北京世纪欧美商业投资有限公司
北京企管	指	北京红星美凯龙企业管理有限公司
北京世博广场	指	北京红星美凯龙世博家具建材广场有限公司
北京世博家具	指	北京红星美凯龙世博家具广场有限公司
北京索奥	指	北京索奥管理咨询有限公司
北京天舜	指	北京天舜世纪企业管理有限公司
北京熙杰体育	指	北京红星熙杰体育管理有限公司
北京遐云体育	指	北京遐云体育管理有限公司
北京新湖	指	北京新湖阳光物业管理有限公司
北京鑫华	指	北京鑫华投资管理有限公司
北京星凯京洲	指	北京星凯京洲家具广场有限公司
北京星凯商业	指	北京星凯商业经营管理有限公司，于 2012 年 8 月更名为北京星凯爱琴海购物中心有限公司
滨州星凯	指	滨州市星凯置业有限公司

博大汇升（天津）	指	博大汇升（天津）投资发展有限公司
长春红星	指	长春红星美凯龙世博家居生活广场有限公司
长春星美家	指	长春星美家装饰工程有限公司
长春置业	指	长春红星美凯龙全球家居置业有限公司
长沙家居博览	指	长沙红星美凯龙国际家居艺术博览中心有限公司
长沙家居生活	指	长沙红星美凯龙家居生活广场有限公司
长沙家具	指	长沙红星美凯龙国际家具广场有限公司
长沙盛世	指	长沙盛世艺海投资有限公司
长沙世博家居	指	长沙红星美凯龙世博家居生活广场有限公司
长沙雅礼	指	长沙雅礼装饰设计工程有限公司
长沙银红家居	指	长沙市银红家居有限公司
常熟红星	指	常熟红星美凯龙全球家居有限公司
常州红星商管	指	常州红星商业管理有限公司
常州红阳	指	常州红阳家居生活广场有限公司
常州家具总厂	指	常州市红星家具总厂有限公司
常州家频道	指	常州家频道家居饰品有限公司
常州家世界	指	常州世界家具家居广场有限公司
常州凯利	指	常州凯利投资有限公司
常州美凯龙	指	常州美凯龙国际电脑家电装饰城有限公司
常州市场	指	常州红星美凯龙装饰家居用品市场有限公司
常州置业	指	常州红星美凯龙置业有限公司
常州装饰城	指	常州市红星装饰城



成都长益	指	成都长益红星美凯龙家居市场经营管理有限公司
成都东泰	指	成都东泰商城有限公司
成都富园	指	成都富园物流投资管理有限公司
成都红星	指	成都红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司
成都品牌	指	成都红星欧丽洛雅品牌管理有限公司
成都企管	指	红星美凯龙成都企业管理咨询有限公司
成都商管	指	红星美凯龙成都商业管理有限公司
成都尚鼎	指	成都尚鼎居装饰工程有限公司
成都易龙	指	成都易龙仓储服务有限公司
成都置业	指	成都红星美凯龙置业有限公司
城市魔方（北京）公寓	指	城市魔方（北京）公寓投资咨询有限公司
滁州万联	指	滁州万联置业有限公司
慈溪鑫凯	指	慈溪鑫凯家居购物广场有限公司
大连投资	指	大连红星美凯龙投资发展有限公司
大连红星	指	大连红星美凯龙世博家居广场有限公司
大庆世博家居	指	大庆红星美凯龙世博家居有限公司
大庆旭生	指	大庆旭生房地产开发有限公司
德州星凯	指	德州星凯家居有限公司
东方家园	指	东方家园家居建材商业有限公司
东莞鸿商	指	东莞鸿商仓储服务有限公司
东莞汇商	指	东莞汇商电子商务有限公司
东莞世博家居	指	东莞红星美凯龙世博家居广场有限公司

东莞益招	指	东莞益招仓储服务有限公司
法国 JACCAR	指	法国 JACCAR 控股公司
法将实业	指	上海法将实业有限公司
芬蒂酒店	指	上海芬蒂酒店管理有限公司
丰盛机电	指	丰盛机电控股有限公司
峰迪泷装饰	指	上海峰迪泷装饰设计工程有限公司
福建连江	指	福建连江投资有限公司
福建沃谷投资	指	福建沃谷投资发展有限公司
福建物业	指	福建红星美凯龙物业服务有限公司
福建置业	指	福建红星美凯龙置业有限公司
福州点金	指	福州点金投资有限公司
福州红星	指	福州红星美凯龙世博家居广场有限公司
福州红星商业	指	福州红星商业管理有限公司
福州红星太平洋	指	福州红星太平洋影院管理有限公司
福州华班	指	福州红星华班投资实业有限公司
福州实业	指	福州红星美凯龙实业有限公司
阜新鑫维	指	阜新鑫维红星置业有限公司
富通科技	指	富通科技发展控股有限公司
富卓企业	指	富卓企业有限公司
广州康美	指	广州康美投资管理有限公司
哈尔滨鼎顺	指	哈尔滨鼎顺泰和置业有限公司
哈尔滨红星	指	哈尔滨红星美凯龙世博家居广场有限公司

哈尔滨华鸿	指	哈尔滨华鸿房地产开发有限公司
哈尔滨金首创	指	哈尔滨金首创房地产开发有限公司
哈尔滨欧美亚	指	哈尔滨欧美亚一方置业有限公司
哈尔滨西客站	指	哈尔滨红星美凯龙国际家居有限公司
海尔消费金融	指	海尔消费金融有限公司
海宁皮革城	指	海宁中国皮革城股份有限公司，深圳证券交易所上市公司，证券代码 002344
杭州环球家居	指	杭州红星美凯龙环球家居有限公司
杭州明浦	指	杭州明浦供应链管理有限公司
杭州世博家居	指	杭州红星美凯龙世博家居有限公司
好美家	指	好美家装潢建材有限公司，隶属于中国最大的商业集团—百联集团
合肥红星	指	合肥信地红星美凯龙家居生活广场有限公司
合肥世博家居	指	合肥红星美凯龙世博家居广场有限公司
何韦鲍	指	何韦鲍律师行
和合聚众	指	北京和合聚众广告传媒有限公司
河北丰基	指	河北丰基投资有限公司
河南德润	指	河南德润置业有限公司
河南星时代	指	河南星时代装饰设计工程有限公司
衡水星凯	指	衡水星凯家居广场有限公司
红美电商	指	上海红美电子商务有限公司
红星地产	指	上海红星美凯龙房地产集团有限公司

红星酒店管理	指	上海红星美凯龙酒店管理有限公司
红星品牌管理	指	上海红星美凯龙品牌管理有限公司
红星商贸	指	上海红星美凯龙商贸有限公司
红星商业发展	指	上海红星美凯龙商业发展有限公司
红星实业	指	上海红星美凯龙实业有限公司
红星网络技术	指	上海红星美凯龙网络技术有限公司
红星咨询	指	上海红星美凯龙商务咨询有限公司
红星资产管理	指	上海红星美凯龙资产管理有限公司
宏易合伙	指	上海红星宏易创业投资合伙企业
宏易投资	指	上海红星宏易投资管理有限公司
虹欣欧凯	指	上海虹欣欧凯家居有限公司
虹源盛世	指	上海虹源盛世投资发展有限公司
呼和浩特世博	指	呼和浩特市红星美凯龙世博家居广场有限责任公司
湖北投资	指	湖北红星广场投资有限公司
湖北易卓	指	湖北易卓仓储服务有限公司
湖南现代市场	指	湖南红星现代市场经营有限责任公司
华阳世纪	指	北京华阳世纪企业管理有限公司
华运商贸	指	天津市华运商贸物业有限公司
寰宇置业	指	上海红星美凯龙寰宇置业有限公司
滢里家具城	指	常州市武进区滢里红叶家具城
吉盛伟邦	指	上海吉盛伟邦家居市场经营管理有限公司
吉盛伟邦环球	指	上海吉盛伟邦环球家居品牌管理有限公司

集美集团	指	集美控股集团有限公司
济南红星	指	济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司
济南益新	指	济南益新仓储服务有限公司
济宁鸿瑞	指	济宁鸿瑞置业有限公司
济宁緡国城	指	济宁緡国城房地产开发有限公司
济宁星凯	指	济宁星凯家居生活广场管理有限公司
家得宝	指	The Home Depot Inc., 美国的国际连锁建材超市
家金所	指	上海家金所金融信息服务有限公司
家居商场管理	指	红星美凯龙家居商场管理有限公司
家品会	指	上海红星美凯龙家品会电子商务有限公司
嘉禾盛鑫	指	北京嘉禾盛鑫投资顾问有限责任公司
嘉世盛华	指	北京嘉世盛华资产管理有限公司
江苏富莱德	指	江苏富莱德仓储有限公司
江苏沪润	指	江苏沪润置业有限公司
江苏淮海建设	指	江苏省淮海建设集团有限公司
江苏建筑工程	指	江苏省建筑工程集团有限公司
江苏凯盛	指	江苏凯盛置业有限公司
江苏盐城二建	指	江苏盐城二建集团有限公司
江苏易湖	指	江苏易湖仓储服务有限公司
江苏益天	指	江苏益天仓储服务有限公司
江苏中邦置业	指	江苏联合中邦置业发展有限公司
江苏中蕴	指	江苏中蕴风电科技有限公司



江西凯利	指	江西省凯利置业有限公司
江阴泓泰	指	江阴泓泰置业有限公司
江阴泓腾	指	江阴泓腾置业有限公司
焦作星凯	指	焦作星凯置业有限公司
金科股份	指	金科地产集团股份有限公司
金牌橱柜	指	厦门金牌厨柜股份有限公司
金缮品筑	指	北京金缮品筑建筑装饰装修有限责任公司
金盛集团	指	金盛置业投资集团有限公司
津丽龙装饰	指	上海津丽龙装饰设计工程有限公司
京东	指	京东商城电子商务有限公司
红星影业发展	指	上海红星美凯龙影业发展有限公司（原上海旌淼实业有限公司）
晶都投资	指	上海晶都投资有限公司
居然之家	指	北京居然之家投资控股集团有限公司
凯润置业	指	苏州凯润置业有限公司
昆明迪肯	指	昆明迪肯商贸有限公司
昆明红星商业	指	昆明红星商业管理有限公司
昆明红星太平洋	指	昆明红星太平洋影院管理有限公司
昆明硕嘉	指	昆明硕嘉商业管理咨询有限公司
昆明置业	指	昆明红星美凯龙置业有限公司
昆山红星	指	昆山红星美凯龙全球家居有限公司
昆山群策	指	昆山市群策光电技术有限公司

莱阳凯利	指	莱阳凯利家居广场有限公司
兰州高科新元	指	兰州高科新元房地产开发有限公司
兰州红星太平洋	指	兰州红星太平洋影院管理有限公司
兰州南面滩	指	兰州市南面滩工贸有限公司
兰州商业管理	指	兰州红星商业管理有限公司
兰州世博	指	兰州红星美凯龙世博家居广场有限公司
蓝景丽家	指	北京蓝景丽家大钟寺家居广场市场有限公司
廊坊房地产	指	廊坊市红星美凯龙房地产开发有限公司
廊坊凯宏家居	指	廊坊市凯宏家居广场有限公司
廊坊唯度	指	廊坊唯度国际物流有限公司
廊坊星龙	指	廊坊市星龙房地产开发有限公司
朗诗绿地	指	朗诗绿地地产有限公司
乐鱼互动	指	乐鱼互动（北京）文化传播有限公司
立宇投资	指	四川立宇投资有限公司
连云港红星	指	连云港红星美凯龙国际家居广场有限公司
辽宁安泰成发	指	辽宁安泰成发房地产开发有限公司
临沂长泰	指	临沂长泰瑞庭置业有限公司
临沂瑞庭	指	临沂瑞庭企业管理有限公司
绿地金牛	指	上海绿地集团成都金牛房地产开发有限公司
绿地成都	指	绿地集团成都置业有限公司
洛阳红星	指	洛阳红星美凯龙世博家居广场有限公司
马鞍山和泰	指	马鞍山和泰商业广场有限公司

美国华平	指	Warburg Piuus & Co., 美国华平投资集团
美楷投资	指	上海美楷投资有限公司
美乐乐	指	美乐乐家居网, www.meilele.com, 主办单位为深圳象限家居设计有限公司
魔方(广州)公寓	指	魔方(广州)公寓管理有限公司
魔方(南京)企业	指	魔方(南京)企业管理咨询有限公司
魔方(上海)公寓	指	魔方(上海)公寓管理有限公司
魔方(中国)投资	指	魔方(中国)投资有限公司(原魔方(中国)公寓管理有限公司)
牡丹江鑫业	指	牡丹江鑫业贸易有限公司
南京方凯	指	南京方凯企业管理有限公司
南京国际家居	指	南京红星美凯龙国际家居有限责任公司
南京家居	指	南京红星国际家居广场管理服务有限公司
南京家具	指	南京红星美凯龙国际家具建材广场有限公司
南京立军龙	指	南京市玄武区立军龙中央路家具经营部
南京立力成	指	南京市玄武区立力成中央路家具经营部
南京名都	指	南京名都家居广场有限公司
南京名都牛蛙	指	南京名都家居广场牛蛙家具销售中心
南京亿腾	指	南京亿腾投资管理咨询有限公司
南京中宏	指	南京中宏置业有限公司
南京装饰城	指	南京红星国际家具装饰城有限公司
南沙泰山	指	广州南沙泰山石化发展有限公司

宁波澳洋	指	宁波澳洋家居购物广场有限公司
宁波凯龙	指	宁波凯龙置业有限公司
宁波隆凯	指	宁波隆凯家居生活购物有限公司
欧丽洛雅	指	上海红星欧丽洛雅家居市场经营管理有限公司
欧派家居	指	欧派家居集团股份有限公司
盘锦红星	指	盘锦红星美凯龙全球家居生活广场有限公司
齐家网	指	www.jia.com, 主办单位为上海齐屹信息科技有限公司
秦田房地产	指	上海秦田房地产营销策划有限公司
青龙商业	指	常州市青龙乡青龙商业公司
青年园林	指	重庆青年园林有限公司
轻纺城	指	浙江中国轻纺城集团股份有限公司, 上海证券交易所上市公司, 证券代码 600790
衢州红星	指	衢州红星美凯龙世博市场管理服务服务有限公司
荣达资源	指	荣达资源有限公司
润凯商业	指	重庆润凯商业管理有限公司
山东星凯	指	山东星凯投资有限公司
山海艺术家俱	指	上海山海艺术家俱有限公司
山西崇康房地产	指	山西崇康房地产开发有限公司
山西星凯	指	山西星凯家居有限公司
陕西红星	指	陕西红星欧凯家居饰品商业管理有限公司
陕西鸿瑞家居	指	陕西鸿瑞家居生活广场有限公司

陕西佳鑫	指	陕西佳鑫伟业实业发展有限责任公司
上海爱逛家	指	上海爱逛家电子商务有限公司
上海安家	指	上海安家网络科技有限公司
上海创智	指	上海红星美凯龙创智投资管理有限公司
上海萃星	指	上海萃星资产管理有限公司
上海旦艺	指	上海旦艺商务咨询有限公司
上海鼎胜	指	上海鼎胜建筑工程管理设计有限公司（原：上海堡典建筑设计院有限公司、上海鼎胜建筑设计院有限公司）
上海鼎幸	指	上海鼎幸投资管理有限公司
上海东合	指	上海东合仓储有限公司
上海奉元	指	上海奉元物流有限公司
上海广告	指	上海红星美凯龙广告有限公司
上海弘美	指	上海弘美投资管理中心（有限合伙）
上海红美	指	上海红美投资管理有限公司
上海红美网络	指	上海红美网络科技有限公司
上海红星美凯龙物业	指	上海红星美凯龙物业管理有限公司
上海红星商管	指	上海红星美凯龙商业管理有限公司，已更名为“上海红星美凯龙商业管理股份有限公司”
上海红星太平洋	指	上海红星太平洋影业投资有限公司
上海红星知产	指	上海红星美凯龙知识产权代理有限公司
上海红星置业	指	上海红星美凯龙置业有限公司
洪美置业	指	上海洪美置业有限公司

上海华东	指	上海华东电脑股份有限公司
上海华臻拓	指	上海华臻拓企业管理有限公司
上海环球家居	指	上海红星美凯龙环球家居设计博览有限公司
上海家倍得	指	上海家倍得装饰工程有限公司
上海家鼎	指	上海家鼎建筑装饰设计工程有限公司
上海家居博览	指	上海红星美凯龙家居艺术设计博览有限公司
上海家具	指	上海红星美凯龙家具有限公司
上海家聚	指	上海家聚信息技术有限公司
上海金汇通	指	上海金汇通创意设计发展股份有限公司
上海锦御	指	上海锦御投资咨询有限公司
上海劲宣	指	上海劲宣投资管理有限公司
上海经管	指	上海红星美凯龙家居市场经营管理有限公司
上海晶海	指	上海晶海资产管理中心（有限合伙）
上海晶庭	指	上海晶庭企业管理有限公司
上海景旺	指	上海景旺装饰设计工程有限公司
上海竞艺	指	上海竞艺文化传播有限公司
上海聚英	指	上海聚英文化传播有限公司
上海筠怡	指	上海筠怡投资咨询有限公司
上海凯星	指	上海凯星企业管理中心（有限合伙）
上海立务	指	上海立务家居服务有限公司
上海熠星	指	上海熠星建筑装饰工程有限责任公司，原名“上海翎贻建筑装饰工程有限公司”



上海令梓	指	上海令梓实业有限公司
上海龙美	指	上海红星美凯龙龙美家居市场经营管理有限公司
上海美昊	指	上海美昊装饰设计工程有限公司
上海美龙	指	上海美龙资产管理有限公司
上海名艺	指	上海名艺商业企业发展有限公司
上海摩亚	指	上海摩亚仓储有限公司
上海魔域	指	上海魔域投资管理有限公司
上海浦东银行	指	上海浦东发展银行股份有限公司
红星企发	指	重庆红星美凯龙企业发展有限公司，原名“上海红星美凯龙企业发展有限公司”
上海全球家居	指	上海红星美凯龙全球家居有限公司
上海全球市场	指	上海红星美凯龙全球家居市场经营管理有限公司
上海嵘天	指	上海红星美凯龙嵘天投资有限公司
上海融超投资	指	上海融超投资管理咨询有限公司
上海睿信	指	上海睿信投资管理有限公司
上海商业地产、上海商用 物业	指	上海红星美凯龙商用物业投资有限公司（原上海红星美凯龙商业地产有限公司）
上海盛煦	指	上海盛煦企业管理咨询有限公司
上海仕戎	指	上海仕戎资产管理有限公司
上海天合婚庆	指	上海天合婚典婚庆有限公司
上海通祥	指	上海通祥企业管理有限公司
上海物流	指	红星美凯龙家居集团（上海）物流有限公司

上海熙杰体育	指	上海红星熙杰体育文化有限公司
上海兴凯	指	上海兴凯企业管理有限公司
上海星丽雅	指	上海星丽雅投资管理有限公司
上海星银海	指	上海星银海实业有限公司
上海易航	指	上海易航仓储有限公司
上海易耀	指	上海易耀仓储服务有限公司
上海益商	指	上海益商仓储服务有限公司
上海寅平	指	上海寅平投资管理有限公司
上海永典	指	上海永典装饰设计工程有限公司
上海宇斓	指	上海宇斓投资管理有限公司
上海宇韞	指	上海宇韞商贸有限公司
上海宇尊	指	上海宇尊企业管理咨询有限公司
上海悦格	指	上海悦格投资管理有限公司
上海悦心	指	上海悦心健康集团股份有限公司
上海粤祥	指	上海粤祥资产管理有限公司
上海置业	指	上海红星美凯龙美龙置业有限公司
上海装饰	指	上海红星美凯龙建筑装饰设计工程有限公司，于2013年3月29日更名为“上海叙派建筑装饰设计工程有限公司”
上海装饰城	指	上海红星美凯龙装饰家具城有限公司
上海装饰市场	指	上海红星美凯龙家具装饰市场经营管理有限公司
上海资管	指	上海新华成城资产管理有限公司

上海紫钰置业	指	上海紫钰置业有限公司
尚羽房地产	指	上海尚羽房地产营销策划有限公司
绍兴世纪	指	绍兴世纪长江房地产有限公司
深圳大本营	指	深圳市大本营投资管理有限公司
深圳红星	指	深圳红星美凯龙世纪中心家居生活广场有限公司
深圳新永生	指	深圳市新永生商业管理有限公司
沈阳安泰	指	沈阳安泰房产开发有限公司
沈阳博览家居	指	沈阳红星美凯龙博览家居有限公司
沈阳大东	指	沈阳大东红星美凯龙家具建材市场有限公司
沈阳红星	指	沈阳红星美凯龙家居有限公司
沈阳晶森	指	沈阳晶森宏普房产开发有限公司
沈阳名都	指	沈阳名都家居广场有限公司
沈阳世博家居	指	沈阳红星美凯龙世博家居有限公司
沈阳物业	指	沈阳红星美凯龙物业管理有限公司
沈阳易北	指	沈阳易北仓储服务有限公司
沈阳置业	指	沈阳红星美凯龙世博家居广场置业有限公司
世纪天乐国际	指	北京世纪天乐国际服装市场有限公司
世纪天乐美博	指	北京世纪天乐美博汇商贸有限公司
世纪天乐商管	指	北京世纪天乐商业管理有限公司
树根农业	指	重庆树根农业发展有限公司
苏南建筑	指	江苏苏南建筑安装工程有限公司
苏州工业园	指	苏州工业园区置信物业服务服务有限公司

苏州中翔	指	苏州工业园区中翔美通仓储销售有限公司
绥芬河晨嘉	指	绥芬河晨嘉房地产营销策划有限公司
绥芬河磊胜	指	绥芬河磊胜建材贸易有限公司
绥芬河容石	指	绥芬河容石建筑装饰工程有限公司
绥芬河亿胜	指	绥芬河亿胜房地产营销策划有限公司
随州房地产	指	随州市康顺达房地产开发有限公司
太原红星	指	山西太原红星美凯龙置业有限公司
泰兴红星	指	泰兴红星美凯龙家居饰品有限公司
泰叶实业	指	上海泰叶实业有限公司
唐山爱琴海	指	唐山爱琴海商业管理有限公司
唐山红星房地产	指	唐山红星美凯龙房地产开发有限公司
天宝集团	指	天宝集团控股有限公司
天福（开曼）控股	指	天福（开曼）控股有限公司
天津北方	指	天津北方五金机电城有限公司
天津地博园	指	天津地博园置业有限公司
天津凡滨	指	天津凡滨仓储服务有限公司
天津国际博览	指	天津红星美凯龙国际家居博览有限公司
天津红星商管	指	天津红星商业管理有限公司
天津红星太平洋	指	天津红星太平洋影院管理有限公司
天津家居	指	天津红星美凯龙国际家居广场有限公司
天津家饰广场	指	天津红星美凯龙家居家饰生活广场有限公司
天津建材	指	天津红星美凯龙国际家具建材广场有限公司

天津锦凯	指	天津锦凯股权投资基金合伙企业（有限合伙）
天津时尚家居	指	天津红星美凯龙时尚家居广场有限公司
天津世博家居	指	红星美凯龙世博（天津）家居生活广场有限公司
天津世贸	指	天津红星美凯龙世贸家居有限公司
天津物业	指	天津红星美凯龙物业服务有限公司
天津星美丽家	指	天津星美丽家商贸有限公司
天津雍鑫	指	天津雍鑫红星置业有限公司
天猫	指	www.tmall.com，主办单位为浙江天猫网络有限公司
通辽亿鼎	指	通辽市亿鼎家居市场有限责任公司
桐乡红星	指	桐乡红星美凯龙世博家居广场管理有限公司
万好万家	指	万好万家集团有限公司
网龙网络	指	网龙网络有限公司
潍坊凯利	指	潍坊凯利置业有限公司
温州红联	指	温州红联家居有限公司
乌兰察布星凯	指	乌兰察布市星凯家居有限公司
乌鲁木齐世博	指	乌鲁木齐红星美凯龙家居世博广场有限公司
无锡崇安新城	指	无锡市崇安新城龙博投资有限公司
无锡红星	指	无锡红星美凯龙国际家具装饰有限公司
无锡红星商管	指	无锡红星商业管理有限公司
无锡红星置业	指	无锡市滨湖红星置业投资有限公司
无锡家居生活	指	无锡红星美凯龙家居生活广场有限公司
无锡家具城	指	无锡市红星家具城有限公司

无锡经管	指	无锡红星美凯龙经营管理有限公司
无锡龙瑞	指	无锡市崇安新城龙瑞投资有限公司
无锡天合婚庆	指	无锡天合婚典婚庆有限公司
无锡物业	指	上海红星美凯龙无锡物业管理有限公司
无锡中阳	指	无锡中阳新能源科技有限公司
芜湖明辉	指	芜湖明辉商业管理有限公司
武汉红星	指	武汉红星美凯龙世博家居广场发展有限公司
武汉环球家居	指	武汉红星美凯龙环球家居广场发展有限公司
武汉欧亚达	指	武汉欧亚达家居集团有限公司
武汉星典	指	武汉星典装饰工程有限责任公司
武汉正达	指	武汉红星美凯龙正达物流有限公司
武汉竹叶山	指	武汉竹叶山集团股份有限公司
西安创盛	指	西安创盛投资信息咨询有限公司
西安佳鑫	指	西安红星佳鑫家居有限公司
西安曲江通济	指	西安曲江通济置业有限公司
西安朱雀	指	西安红星美凯龙家居生活广场有限公司
西西里亚物业	指	河南西西里亚物业管理有限公司
喜兆投资	指	红星喜兆投资有限公司
香港凯利	指	香港凯利家居有限公司
香港美凯龙	指	香港红星美凯龙国际家居有限公司
香江控股	指	深圳香江控股股份有限公司
香江商业	指	深圳市香江商业管理有限公司



小商品城	指	浙江中国小商品城集团股份有限公司，上海证券交易所上市公司，证券代码 600415
新疆凯盈房地产	指	新疆凯盈房地产开发有限责任公司
新疆星凯	指	新疆星凯房地产开发有限责任公司
新矿资源	指	新矿资源有限公司
新伟置业	指	上海新伟置业有限公司
新乡发展	指	新乡发展三江置业有限公司
兴化星凯	指	兴化市星凯家居生活广场有限公司
星和家居	指	石家庄星和家居服务有限公司，已更名为“上海星和宅配家居服务有限公司”
星家建材	指	上海星家装饰建材有限公司
星凯程鹏	指	上海星凯程鹏企业管理有限公司
星凯经管、星凯众程	指	上海红星美凯龙企业管理有限公司，原名为“上海星凯众程企业发展有限公司”
星龙房地产	指	上海星龙房地产开发有限公司
星龙家居	指	上海红星美凯龙星龙家居有限公司
星易家投资	指	上海星易家投资有限责任公司
星易通	指	上海星易通汇商务服务有限公司
星易通汇	指	山西星易通汇网络科技有限公司
徐州红星凯利	指	徐州红星凯利建材置业有限公司
徐州经管	指	徐州红星美凯龙市场经营管理有限公司
徐州全球家居	指	徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司
徐州装饰城	指	徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司

亚洲木薯	指	亚洲木薯资源控股有限公司
烟台国际	指	烟台红星国际家居管理有限公司
烟台红星	指	烟台红星美凯龙家居有限公司
扬州国际	指	扬州红星美凯龙国际家居广场有限公司
扬州凯龙管理	指	扬州凯龙管理咨询有限公司
扬州克莱森特	指	扬州克莱森特置业有限公司
扬州置业	指	扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司
宜家	指	Inter IKEA Systems B.V., 瑞典家居连锁企业
亿家装饰	指	上海红星美凯龙亿家装饰工程有限公司
益商仓储（平湖）	指	益商仓储（平湖）有限公司
银川红星	指	银川红星美凯龙世博家居有限公司
盈进集团	指	盈进集团控股有限公司
悠美家	指	上海悠美家居有限公司
余姚龙鼎	指	余姚市龙鼎商业广场有限公司
玉溪红星置业	指	玉溪红星天源置业发展有限公司
玉溪物业	指	玉溪红星美凯龙寰宇物业服务服务有限公司
苑田公司	指	泰州市苑田房地产开发有限公司
月星集团	指	月星集团有限公司
云南物业	指	云南红星美凯龙物业管理有限公司
云南置业	指	云南红星美凯龙置业有限公司
云南红星	指	云南红星美凯龙家居生活广场有限公司
张家港绿园	指	张家港绿园置业有限公司

浙江博瑞	指	浙江博瑞控股集团有限公司
浙江名都	指	浙江名都投资有限公司
郑州红星	指	郑州红星美凯龙国际家居有限公司
郑州经管	指	郑州红星美凯龙全球家居生活广场经营管理有限公 司
郑州装饰	指	郑州龙坊建筑装饰工程有限公司
中国陈设	指	中国国际陈设文化发展集团有限公司
中国金洋	指	中国金洋集团有限公司
中海石油化学	指	中海石油化学股份有限公司
中坤房地产	指	重庆中坤房地产开发有限公司
中山世博家居	指	中山红星美凯龙世博家居广场有限公司
重庆爱琴海	指	重庆爱琴海商业管理有限公司
重庆博览家居	指	重庆红星美凯龙博览家居生活广场有限责任公司
重庆合正	指	重庆合正房地产开发有限公司
重庆红星地产	指	重庆红星美凯龙房地产开发有限公司
重庆环球家居	指	重庆红星美凯龙环球家居生活广场有限责任公司
重庆家欣	指	重庆家欣装饰设计工程有限公司
重庆力帆	指	重庆力帆红星商业管理有限公司
重庆荣信	指	重庆荣信建设有限责任公司
重庆世博家居	指	重庆红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司
重庆同舟建筑	指	重庆同舟建筑设计有限公司
重庆西克广告	指	重庆市西克广告有限责任公司

重庆星坤	指	重庆星坤房地产开发有限公司
重庆亚凯	指	重庆亚凯实业有限公司
重庆园林	指	重庆红星美凯龙园林有限公司，于 2013 年 1 月 28 日更名为重庆青年园林有限公司
重庆中坤	指	重庆红星美凯龙中坤家居生活广场有限责任公司
株洲红星	指	株洲红星新安居实业有限公司
住建集采	指	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司
装饰家居经管	指	上海红星美凯龙装饰家居市场经营管理有限公司
装修公	指	上海红星美凯龙装修公网络技术有限公司
孜孜实业	指	上海孜孜实业有限公司
淄博南龙	指	淄博南龙商业管理有限公司
上海美伴	指	上海美伴文化交流有限公司
福州冠美	指	福建省冠美投资有限公司
长安信托	指	长安国际信托股份有限公司
中山证券	指	中山证券有限责任公司
太空板业	指	北京太空板业股份有限公司
启明星辰	指	启明星辰信息技术集团股份有限公司
北京岳梧	指	北京岳梧科技有限公司
昆山华普瑞	指	昆山华普瑞实业有限公司
南京华昕	指	南京华昕通信息科技服务有限公司
常州麦里奇	指	常州麦里奇实业有限公司
上海华靳	指	上海华靳建设有限公司

上海软通恺睿	指	上海软通恺睿置业有限公司
上海津创	指	上海津创置业有限公司
上海谨平	指	上海谨平置业有限公司
上海魅嘉	指	上海魅嘉置业有限公司
上海科九	指	上海科九置业有限公司
上海临港华平	指	上海临港华平经济发展有限公司
无锡奥迈特	指	无锡奥迈特实业有限公司
南京华赟	指	南京华赟信息科技有限公司
弗若斯特沙利文	指	弗若斯特沙利文咨询公司
红星黄浦小贷	指	上海黄浦红星小额贷款有限公司
合肥红星物流	指	合肥红星美凯龙物流有限公司
红星企管	指	红星美凯龙（上海）企业管理有限公司
安徽盛世鼎通物流、安徽 腾辉物流	指	安徽盛世鼎通物流有限公司，原名“安徽腾辉物流有限公司”
红星悦家	指	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司
香港红星全球家居	指	香港红星美凯龙全球家居有限公司
上海楷恒家居	指	上海红星美凯龙楷恒家居有限公司
上海祁星投资	指	上海祁星投资有限公司
成都世博家居	指	成都红星美凯龙天府世博家居广场有限公司
成都世贸家居	指	成都天府新区红星美凯龙世贸家居有限公司
上海鼎识合伙	指	上海鼎识企业管理合伙企业（有限合伙）
上海合祝合伙	指	上海合祝企业管理合伙企业（有限合伙）

上海集量合伙	指	上海集量企业管理合伙企业（有限合伙）
上海聚尊合伙	指	上海聚尊企业管理合伙企业（有限合伙）
上海聚钦合伙	指	上海聚钦企业管理合伙企业（有限合伙）
上海聚楚合伙	指	上海聚楚企业管理合伙企业（有限合伙）
上海集彬合伙	指	上海集彬企业管理合伙企业（有限合伙）
上海集慈合伙	指	上海集慈企业管理合伙企业（有限合伙）
上海合柔合伙	指	上海合柔企业管理合伙企业（有限合伙）
上海合增合伙	指	上海合增企业管理合伙企业（有限合伙）
芜湖红星基金管理	指	芜湖红星美凯龙股权投资基金管理有限公司
厦门宝象家居	指	厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司
上海寓上	指	上海寓上信息科技有限公司
京津冀红星	指	京津冀红星美凯龙商业地产开发有限公司
上海凯龙中益	指	上海凯龙中益置业有限公司
香港泰和	指	香港泰和企业管理有限公司
上海暄烜	指	上海暄烜投资咨询有限公司
上海淼烜	指	上海淼烜投资咨询有限公司
上海滢烜	指	上海滢烜投资咨询有限公司
上海薇烜	指	上海薇烜投资咨询有限公司
苏州房地产	指	苏州红星美凯龙房地产开发有限公司
宁波星航	指	宁波星航资产管理有限公司
随州市康顺达	指	随州市康顺达企业管理有限公司
上海兮哲	指	上海兮哲投资咨询合伙企业（有限合伙）



上海哲吾	指	上海哲吾投资咨询合伙企业（有限合伙）
南京华煦	指	南京华煦信息科技有限公司
南京华勋	指	南京华勋信息科技有限公司
南京华佑	指	南京华佑信息科技有限公司
南京华祺	指	南京华祺信息科技有限公司
南京华峥	指	南京华峥信息科技有限公司
南京亚信	指	南京亚信互联网科技有限公司
重新梦迪捷	指	重庆迪梦捷实业有限公司
东久（上海）投资	指	东久（上海）投资管理咨询有限公司
东久至仁	指	东久至仁（上海）股权投资基金管理有限公司
天津盛煦	指	天津盛煦四方企业管理咨询有限公司
天津鼎瑞	指	天津鼎瑞天地房屋租赁有限公司
上海魔方	指	上海魔方酒店管理有限公司
上海陆家嘴	指	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
上海城投	指	上海城投控股股份有限公司
东莞易维	指	东莞易维仓储服务有限公司
昆山福产	指	昆山福产仓储服务有限公司
增益供应链	指	增益供应链（武汉）有限公司
上海萃昌	指	上海萃昌物业管理有限公司
苏州世博家居	指	苏州红星美凯龙世博家居广场有限公司
天津房地产	指	天津红星美凯龙房地产开发有限公司
富森美	指	成都富森美家居股份有限公司，深圳证券交易所上

		市公司，证券代码 002818，主营业务为装饰建材家居和汽配市场的开发、租赁和服务
重庆影业发展	指	重庆红星美凯龙影业发展有限公司
红星影院管理	指	上海红星美凯龙影院管理有限公司
重庆太平洋	指	重庆红星太平洋影院管理有限公司
重庆红美影院	指	重庆市南岸区红美影院管理有限公司
上海星螫	指	上海星螫企业管理有限公司
上海旻泽	指	上海旻泽企业管理有限公司
上海协序	指	上海协序企业管理有限公司
上海冠序	指	上海冠序企业管理有限公司
上海研净	指	上海研净企业管理有限公司
上海荣焰	指	上海荣焰企业管理有限公司
上海饶颖	指	上海饶颖企业管理有限公司
天津星凯房地产	指	天津星凯房地产开发有限公司
上海芹诚	指	上海芹诚建筑装饰设计工程有限公司
山西亚泰	指	山西亚泰圣景房地产开发有限公司
安徽红星地产	指	安徽红星美凯龙商业地产开发有限公司
宁波凯胜置业	指	宁波凯胜置业有限公司
上海舒泰	指	上海舒泰企业管理有限公司
上海茂彦	指	上海茂彦企业管理有限公司
上海轩屏	指	上海轩屏企业管理有限公司
上海训逐	指	上海训逐企业管理有限公司

上海羨奕	指	上海羨奕企业管理有限公司
上海轩序	指	上海轩序企业管理有限公司
上海媛德	指	上海媛德企业管理有限公司
上海逸贤	指	上海逸贤企业管理有限公司
上海研序	指	上海研序企业管理有限公司
上海焰序	指	上海焰序企业管理有限公司
上海谨序、上海悠阔置业	指	上海谨序企业管理有限公司，已更名为“上海悠阔置业有限公司”
上海檀啸	指	上海檀啸企业管理有限公司
上海淼序	指	上海淼序企业管理有限公司
上海叙粹	指	上海叙粹企业管理有限公司
上海聚粹	指	上海聚粹企业管理有限公司
上海略粹	指	上海略粹企业管理有限公司
上海言粹	指	上海言粹企业管理有限公司
上海展粹	指	上海展粹企业管理有限公司
金华星龙置业	指	金华星龙置业有限公司
上海暄妍	指	上海暄妍企业管理有限公司
无锡星凯爱琴海	指	无锡星凯爱琴海商业管理有限公司
宁波汇鑫	指	宁波汇鑫置业有限公司
江西威键	指	江西威键实业有限公司
宁波星龙置业	指	宁波星龙置业有限公司
自贡红星商管	指	自贡红星美凯龙商业管理有限公司

昆明星凯爱琴海	指	昆明星凯爱琴海商业管理有限公司
大连红星置业	指	大连红星美凯龙置业有限公司
上海金山全球家居	指	上海金山红星美凯龙全球家居有限公司
昆明爱琴海	指	昆明爱琴海购物中心有限公司
昆明海汇地产	指	昆明红星海汇房地产有限公司
上海星萃	指	上海星萃企业管理有限公司
天津美凯龙置业	指	天津美凯龙置业有限公司
长沙金霞	指	长沙红星美凯龙金霞家居生活广场有限公司
红星众盈	指	红星众盈投资有限公司
星荷资产管理	指	上海美凯龙星荷资产管理有限公司
上海宇慕	指	上海宇慕企业管理有限公司
上海宇煦	指	上海宇煦企业管理有限公司
上海宇筑	指	上海宇筑企业管理有限公司
上海宇霄	指	上海宇霄企业管理有限公司
凯撒至尊	指	红星美凯龙凯撒至尊（上海）家居有限公司
武汉全球家居广场	指	武汉红星美凯龙全球家居广场发展有限公司
家金所投资	指	上海家金所投资控股有限公司
郑州隼铠	指	郑州隼铠企业管理咨询有限公司
郑州东晟	指	郑州东晟企业管理有限公司
天津红星物流	指	天津红星美凯龙物流有限公司
重庆爱琴海购物	指	重庆爱琴海购物广场商业管理有限公司
上海昕凯	指	上海昕凯影院管理有限公司

上海米昂	指	上海米昂投资有限公司
徐州物业管理	指	徐州红星美凯龙全球家居生活广场物业管理有限公 司
上海手铺	指	上海手铺网络科技有限公司
敏华控股	指	敏华控股有限公司
中核科技	指	中核苏阀科技实业股份有限公司
常山药业	指	河北常山生化药业股份有限公司
京天利	指	北京无线天利移动信息技术股份有限公司
来伊份	指	上海来伊份股份公司
中国龙工	指	中国龙工控股股份公司
景瑞控股	指	景瑞控股股份公司
瀚华金控	指	瀚华金控股份公司
美屋三六五	指	美屋三六五（天津）科技有限公司
上海嘉展	指	上海嘉展建筑装潢工程有限公司
深圳红星仁恒	指	深圳市红星美凯龙仁恒家居广场有限公司
高和（芜湖）投资	指	美凯龙高和（芜湖）商业地产投资有限公司
北京蓝海华业	指	北京蓝海华业科技股份有限公司
北京停简单	指	北京停简单信息技术有限公司
上海索福德	指	索福德（上海）体育发展有限公司
济南财金复星	指	济南财金复星惟实股权投资基金合伙企业(有限合 伙)
北京好租	指	北京好租科技发展有限公司

上海猎户	指	上海猎户投资管理中心（有限合伙）
魔方（深圳）	指	魔方（深圳）公寓管理有限公司
城市魔方（北京）	指	城市魔方（北京）酒店管理有限公司
魔方亿居（杭州）	指	魔方亿居（杭州）企业管理有限公司
魔方（成都）	指	魔方（成都）企业管理有限公司
魔方公寓管理（武汉）	指	魔方公寓管理（武汉）有限公司
魔方爱居（苏州）	指	魔方爱居（苏州）企业管理有限公司
上海锦睿	指	上海锦睿融资租赁有限公司
上海雨润	指	上海雨润肉食品有限公司
易能（无锡）	指	易能（无锡）投资有限公司
杭州益腾	指	杭州益腾投资管理有限公司
上海易静	指	上海易静实业有限公司
太仓明崧	指	太仓明崧仓储有限公司
重庆永翔	指	重庆永翔市场经营管理有限公司
无锡易中	指	无锡易中仓储服务有限公司
全日美实业（上海）	指	全日美实业（上海）有限公司
宁波易海	指	宁波易海仓储服务有限公司
昆山东邦瑞丰	指	昆山东邦瑞丰自动化设备有限公司
佛山易升	指	佛山易升仓储服务有限公司
深圳柏图	指	深圳柏图实业有限公司
深圳智和	指	深圳智和实业有限公司
上海榛歆	指	上海榛歆实业有限公司



上海派振	指	上海派振实业有限公司
上海久甄	指	上海久甄实业有限公司
上海久骋	指	上海久骋实业有限公司
北京融新创达	指	北京融新创达投资开发有限公司
青岛魔方	指	青岛魔方公寓管理有限公司
翌成创意	指	翌成创意资产运营管理（上海）股份有限公司
浙江宏伟	指	浙江宏伟供应链集团股份有限公司
索通发展	指	索通发展股份有限公司
亚士创能	指	亚士创能科技（上海）股份有限公司
上海东方网	指	上海东方网股份有限公司
上海仪电	指	上海仪电（集团）有限公司
南京莱斯	指	南京莱斯信息技术股份有限公司
苏州新建元	指	苏州新建元控股集团有限公司
昆明天合婚庆	指	昆明天合婚典婚庆服务有限公司
苏州爱琴海	指	苏州爱琴海商业管理有限公司
爱菠萝网络	指	爱菠萝网络科技（北京）有限公司
红星劳务	指	上海红星美凯龙劳务派遣有限公司
烟台欣欢	指	烟台欣欢企业管理有限公司
西宁世博家居	指	西宁红星美凯龙世博家居广场有限公司
新疆企管	指	红星美凯龙企业管理咨询有限公司
新疆欧丽洛雅	指	红星欧丽洛雅企业管理有限公司
霍尔果斯商管	指	霍尔果斯红星美凯龙商业管理有限公司

泛居网络科技	指	上海泛居网络科技有限公司
重庆美凯龙物流	指	重庆红星美凯龙物流有限公司
常州商业管理	指	常州红星广场商业管理有限公司
陕西美凯龙物流	指	陕西红星美凯龙物流有限公司
家金所金融科技	指	上海家金所金融科技信息服务有限公司
红星国际贸易	指	上海红星美凯龙国际贸易有限公司
南昌红星	指	南昌红星美凯龙全球家居广场有限公司
克拉斯国际	指	克拉斯国际家居有限公司
芜湖美和	指	芜湖美和资产管理有限公司
西安佳和兴	指	西安佳和兴家居有限责任公司
热一网络科技	指	上海热一网络科技有限公司
广州诗尼曼	指	广州市诗尼曼家居有限公司
晋中美凯龙	指	晋中红星美凯龙房地产开发有限公司
金华凯润置业	指	金华凯润置业有限公司
福州商管咨询	指	福州市仓山区玫瑰天街商业管理咨询有限公司
柳州置业	指	柳州红星美凯龙置业有限公司
锦序企管	指	上海锦序企业管理有限公司
俊序企管	指	上海俊序企业管理有限公司
瀚序企管	指	上海瀚序企业管理有限公司
茂序企管	指	上海茂序企业管理有限公司
浩序企管	指	上海浩序企业管理有限公司

森野房地产	指	浙江森野房地产开发有限公司
西宁美凯龙房地产	指	西宁红星美凯龙房地产开发有限公司
爱琴海置业	指	上海爱琴海置业有限公司
西安星凯	指	西安星凯置业有限公司
青岛国际置业	指	青岛红星国际置业有限公司
西安龙凯置业	指	西安龙凯置业有限公司
新世界置业	指	山西红星新世界置业有限公司
郑州星凯房地产	指	郑州星凯房地产开发有限公司
凯隆房地产	指	呼伦贝尔凯隆房地产开发有限公司
青岛红影	指	青岛红影影院管理有限公司
翊翎互联	指	翊翎互联安吉投资合伙企业（有限合伙）
大同爱琴海商管	指	大同爱琴海商业管理有限公司
凤城爱琴海商管	指	凤城爱琴海商业管理有限公司
海宁爱琴海商管	指	海宁爱琴海商业管理有限公司
昆明星琴商管	指	昆明星琴商业管理有限公司
龙岩爱琴海商管	指	龙岩爱琴海商业管理有限公司
重庆爱琴海商管	指	重庆星凯爱琴海商业管理有限公司
重庆星琴商管	指	重庆星琴商业管理有限公司
诸暨星凯商管	指	诸暨星凯商业管理有限公司
遵义爱琴海商管	指	遵义爱琴海商业管理有限公司
凯美影院管理	指	重庆凯美影院管理有限公司
美技影院设备	指	重庆美技影院设备有限公司

众意得商贸	指	重庆众意得商贸有限公司
西藏奕盈	指	西藏奕盈企业管理有限公司
南京美凯龙商务咨询	指	南京美凯龙商务信息咨询有限公司
红梅兰松家具	指	天宁区红梅兰松家具商行
红梅尊松家具	指	天宁区红梅尊松家具商行
明良投资咨询	指	上海明良投资咨询有限公司
北京明良投资咨询	指	北京明良君成投资咨询有限公司
深圳明良投资咨询	指	深圳明良君成投资咨询有限公司
明楷投资咨询	指	上海明楷投资咨询有限公司
明楷出入境	指	上海明楷因私出入境服务有限公司
卓家信息科技	指	上海卓家信息科技有限公司
盛郡商贸	指	上海盛郡商贸有限公司
常梓企管	指	上海常梓企业管理中心（有限合伙）
常龙企管	指	上海常龙企业管理中心（有限合伙）
欣兮投资	指	上海欣兮投资咨询合伙企业（有限合伙）
双明凯龙	指	太原双明凯龙房地产开发有限公司
双明凯美	指	太原双明美凯房地产开发有限公司
海优新材	指	上海海优威新材料股份有限公司
春秋航空	指	春秋航空股份有限公司
联储证券	指	联储证券有限公司
紫光乐联	指	上海紫光乐联物联网科技有限公司
上海久勋	指	上海久勋信息科技有限公司

上海久浦	指	上海久浦科技有限公司
上海久逵	指	上海久逵实业有限公司
上海久宸	指	上海久宸信息科技有限公司
上海久洽	指	上海久洽实业有限公司
深圳久舟	指	深圳久舟实业有限公司
上海栋玖	指	上海栋玖实业有限公司
世纪互联	指	世纪互联（西安）科技有限公司
上海隼甄	指	上海隼甄实业有限公司
武汉明聚	指	武汉明聚供应链发展有限公司
魔方公寓管理（西安）	指	魔方（西安）公寓管理服务有限公司
魔应企业管理	指	魔应（厦门）企业管理有限公司
上海蓝山	指	上海蓝山资产管理有限公司
上海魔麦	指	上海魔麦投资管理中心（有限合伙）
普乐门	指	普乐门公寓投资管理（北京）有限公司
上海熙尔	指	上海熙尔企业管理咨询有限公司
上海尊纶	指	上海尊纶企业管理咨询有限公司
上海摩驿	指	上海摩驿企业管理咨询有限公司
上海懋顺	指	上海懋顺企业管理咨询有限公司
上海京颐	指	上海京颐科技股份有限公司
龙胜紫琦玉材	指	广西龙胜紫琦玉材开发有限公司
上海睦烨	指	上海睦烨资产管理有限公司
艺致家具	指	常州市艺致家具有限公司

### 三、业务术语

自营商场	指	以下所有商场：（1）发行人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”）。就本招股说明书而言，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	公司根据委管协议管理的商场
筹备中的自营商场	指	公司与相关方就商场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
B2C	指	企业对消费者
CAGR	指	年复合增长率
O2O	指	线上到线下
出租率	指	截至报告期各年末，实际出租面积除以商场经营面积计算所得
经营面积	指	指商场内产生收入的面积
连锁	指	公用品牌及集中式管理的零售店
“帮我做”	指	家居装饰及家具零售商提供组装完成的家具供客户直接购买使用的模式
“自己做”	指	家居装饰及家具零售商提供半成品及工具，让客户在家自己组装家具的模式

一线城市	指	在本招股说明书中指上海、北京、广州、深圳
二线城市	指	在本招股说明书中指重庆、天津、苏州、杭州、郑州、长沙、乌鲁木齐、宁波、成都、兰州、南京、南宁、南昌、厦门、合肥、呼和浩特、哈尔滨、大连、太原、昆明、无锡、青岛、西安、长春、石家庄、武汉、沈阳、济南、温州、福州、贵阳、佛山、东莞及海口
三线城市	指	在本招股说明书中指大庆、中山、盐城、包头、台州、平顶山、吉林、安阳、江门、赤峰、邢台、周口、宜昌、岳阳、松原、金华、邯郸、信阳、保定、南通、南阳、咸阳、威海、柳州、泉州、洛阳、茂名、唐山、徐州、桂林、株洲、泰安、泰州、珠海、常州、常德、淮安、淄博、聊城、通辽、郴州、廊坊、惠州、湛江、湖州、焦作、鄂尔多斯、菏泽、新乡、玉林、嘉兴、漳州、德州、鞍山、衡阳、襄阳、东营、临沂、扬州、枣庄、沧州、济宁、滨州、潍坊、烟台、绍兴、芜湖、许昌、赣州、连云港、镇江、银川、拉萨、西宁及商丘
其他城市	指	在本招股说明书中指除一线城市、二线城市、三线城市之外的城市

由于四舍五入的原因，本招股说明书中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能存在一定差异。



## 第二节 概览

本概览仅对本招股说明书全文做扼要提示。投资者在作出投资决策前，应认真阅读本招股说明书全文。

### 一、发行人简介

#### (一) 基本信息

中文名称：红星美凯龙家居集团股份有限公司

英文名称：Red Star Macalline Group Corporation Ltd.

注册资本：人民币 3,623,917,038 元

法定代表人：车建兴

成立日期：2007 年 6 月 18 日

整体变更设立日期：2011 年 1 月 6 日

住所：上海市浦东新区临御路 518 号 6 楼 F801 室

联系地址：上海市普陀区怒江北路 598 号红星世贸大厦 9 楼

经营范围：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。（涉及配额许可证管理、专项规定管理的商品按照国家有关规定办理）。

**【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】。**

#### (二) 设立情况

本公司系依据商务部于 2010 年 12 月 23 日出具的《关于同意上海红星美凯龙企业管理有限公司变更为外商投资股份有限公司的批复》（商资批【2010】1266 号），以上海红星美凯龙企业管理有限公司截至 2010 年 6 月 30 日经德勤华永审计的净资产 3,260,932,367.04 元为基准进行折股，整体变更设立的股份公司，股份公司当时的注册资本为 3,000,000,000.00 元。2015 年 6 月 26 日，本公司在香港联合交易所首次公开发

行 H 股股票并上市，发行股份共计 543,588,000 股，完成发行后总股本为 3,623,917,038 股，注册资本共计 3,623,917,038 元。

### （三）业务概况

公司是“红星美凯龙”家居装饰及家具商场的经营者和管理者，公司的主营业务是家居装饰及家具商场的经营、管理和专业咨询服务。

公司主要通过经营和管理自营商场和委管商场，为“红星美凯龙”家居装饰及家具商场的商户、消费者和合作方提供全面服务。就商场商户而言，公司提供包括设计商场内展位、员工培训、营销和推广、日常管理和客户服务等全方面的服务。就商场消费者而言，公司为消费者提供丰富的品牌和产品，提供优质的“一站式”购物体验。公司提供的优质服务还包括“30 天无理由退货”政策、免费和信息丰富的购物指南以及家居设计咨询。此外，公司为委管商场合作方提供从选址到商场规划设计、招商、开业策划等全过程咨询服务和后续运营、管理服务。

公司领先的市场地位、与众不同的客户服务、遍布全国的商场、致力追求卓越经营和全国知名的“红星美凯龙”品牌，连同公司综合高效的平台，构成了公司优于竞争对手的独特竞争优势。此外，公司凭借这些核心优势，围绕“全渠道泛家居业务平台服务商”的战略定位，将服务领域扩展至家居装饰及家具价值链的新领域，包括互联网家装，互联网零售等泛家居消费服务及物流配送等扩展性业务。

截至 2017 年 6 月 30 日，公司在中国 28 个省份 150 个城市经营了 214 个商场，总经营面积约为 13,296,491 平方米，商场品牌库拥有 19,000 多个产品品牌。

## 二、控股股东、实际控制人简介

### （一）控股股东

红星控股为本公司控股股东。红星控股成立于 2007 年 4 月 28 日，注册资本 20,000 万元，经营范围为实业投资，影视文化投资，艺术文化投资，投资管理，企业管理，投资咨询，物业管理，各类广告的设计、制作，电子商务（不得从事金融业务），家具、

建材、百货的销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。车建兴先生直接持有红星控股 92% 的股权，为红星控股的实际控制人。

截至本招股说明书签署日，红星控股直接持有本公司 2,480,315,772 股股份，占公司总股本的 68.44%。

## （二）实际控制人

本公司实际控制人为车建兴先生。截至本招股说明书签署日，车建兴先生通过红星控股间接控制本公司 68.44% 的股权。

报告期内，本公司实际控制人未发生变化。

## 三、主要财务数据及主要财务指标

### （一）合并资产负债表的主要数据

单位：万元

项目	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产	1,077,527.12	879,608.50	787,747.32	513,167.33
非流动资产	8,035,666.66	7,273,931.91	6,593,276.93	5,877,835.40
资产总计	9,113,193.78	8,153,540.41	7,381,024.24	6,391,002.72
流动负债	1,613,754.04	1,354,220.17	1,062,104.01	1,041,885.25
非流动负债	3,285,267.34	2,807,242.93	2,499,293.21	2,212,200.81
负债合计	4,899,021.37	4,161,463.10	3,561,397.21	3,254,086.06
所有者权益合计	4,214,172.41	3,992,077.31	3,819,627.03	3,136,916.66
归属于母公司股东权益	3,851,779.22	3,656,585.21	3,487,887.13	2,812,062.33

### （二）合并利润表的主要数据

单位：万元

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
营业收入	507,096.73	943,608.18	917,856.94	833,203.61
营业利润	287,263.70	470,294.58	456,756.88	484,282.05
利润总额	288,147.35	480,151.77	456,509.56	479,584.99

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
净利润	215,649.06	367,344.18	334,174.62	350,691.85
归属于母公司所有者的净利润	204,517.11	339,718.32	322,486.74	324,305.49
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	128,640.14	207,265.18	238,694.23	218,873.47

### (三) 合并现金流量表的主要数据

单位：万元

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
经营活动产生的现金流量净额	251,615.07	398,392.88	338,821.93	327,760.18
投资活动产生的现金流量净额	-483,779.27	-490,872.51	-428,771.03	-259,440.57
筹资活动产生的现金流量净额	360,301.32	126,875.67	285,555.13	-89,571.69
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	128,137.12	34,396.03	195,606.03	-21,252.08

### (四) 主要财务指标

项目	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动比率（倍）	0.67	0.65	0.74	0.49
速动比率（倍）	0.66	0.65	0.74	0.49
资产负债率（合并）	53.76%	51.04%	48.25%	50.92%
资产负债率（母公司）	68.03%	62.52%	55.46%	64.04%
无形资产占净资产的比例	1.20%	1.17%	1.55%	1.95%
项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
应收账款周转率（次）	11.39	10.96	12.28	18.24
存货周转率（次）	50.90	64.88	60.90	42.91
息税折旧摊销前利润（万元）	351,954.46	588,926.50	556,397.29	577,381.03
利息保障倍数（倍）	5.41	4.87	4.45	5.44
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.69	1.10	0.93	1.09
每股现金流量（元/股）	0.35	0.09	0.54	-0.07

## 四、本次发行基本情况

- (一) 股票种类：人民币普通股（A股）
- (二) 每股面值：人民币 1.00 元
- (三) 发行股数：不超过 315,000,000 股，占发行后总股本的 8.00%。本次公开发行股份数量以中国证监会的核准为准，由公司董事会根据股东大会的授权，按照相关法律规定及市场情况与保荐机构（主承销商）协商确定
- (四) 每股发行价格：人民币 10.23 元
- (五) 发行方式：采用网下向网下投资者询价配售和网上资金申购发行相结合的方式或中国证监会等发行审核机构认可的其他方式
- (六) 发行对象：符合相关资格规定的网下投资者和在上海证券交易所开户的境内自然人、法人及其他机构投资者（中华人民共和国法律或法规禁止购买的除外）。如发行对象涉及公司的关联方，公司将采取一切合理措施以遵守上市地上市规则的有关要求

## 五、募集资金用途

本次发行募集的资金在扣除相关发行费用后的净额，将用于以下项目：

单位：万元

序号	项目名称		投资金额	拟使用募集资金金额	
1	家居商场建设项目	1.1	天津北辰商场项目	106,900.00	28,047.00
		1.2	呼和浩特玉泉商场项目	56,600.00	7,611.00
		1.3	东莞万江商场项目	39,400.00	11,674.00
		1.4	哈尔滨松北商场项目	92,100.00	41,683.00
		1.5	乌鲁木齐会展商场项目	80,000.00	55,985.00
		小计		375,000.00	145,000.00
2	统一物流配送服务体系建设项目		60,000.00	45,000.00	

序号	项目名称	投资金额	拟使用募集资金金额
3	家居设计及装修服务拓展项目	30,000.00	20,000.00
4	互联网家装平台项目	50,000.00	40,000.00
5	偿还银行借款	80,000.00	40,000.00
6	补充流动资金	30,000.00	15,000.78
<b>合计</b>		<b>625,000.00</b>	<b>305,000.78</b>

本次募集资金到位前，发行人将根据实际生产经营需要，以自有资金对上述项目进行前期投入；募集资金到位后，由募集资金置换发行人预先已投入该等项目的自筹资金，并用于后续投入。

若发行人本次发行实际募集资金量小于上述项目拟投入募集资金量，不足部分由发行人通过自筹方式解决。

### 第三节 本次发行概况

#### 一、本次发行的基本情况

- (一) 股票种类: 人民币普通股 (A 股)
- (二) 每股面值: 人民币 1.00 元
- (三) 发行股数: 不超过 315,000,000 股, 占发行后总股本的 8.00%。本次公开发行股份数量以中国证监会的核准为准, 由公司董事会根据股东大会的授权, 按照相关法律规定及市场情况与保荐机构 (主承销商) 协商确定
- (四) 每股发行价格: 人民币 10.23 元
- (五) 发行前市盈率: 17.89 倍 (按每股发行价除以发行前每股收益计算, 每股收益按经审计的 2016 年度扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司股东净利润除以本次发行前总股本)
- (六) 发行后市盈率: 19.44 倍 (按每股发行价除以发行后每股收益计算, 每股收益按经审计的 2016 年度扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司股东净利润除以本次发行后总股本)
- (七) 发行前每股净资产: 10.63 元 (按 2017 年 6 月 30 日经审计的合并报表归属于母公司股东净资产除以本次发行前总股本计算)
- (八) 发行后每股净资产: 10.55 元 (按 2017 年 6 月 30 日经审计的合并报表归属于母公司股东净资产加上本次新股发行筹资净额之和除以本次发行后总股本计算)
- (九) 发行前市净率: 0.96 倍 (按每股发行价除以发行前每股净资产计算)
- (十) 发行后市净率: 0.97 倍 (按每股发行价除以发行后每股净资产计算)
- (十一) 发行方式: 本次发行采用网下向符合条件的投资者询价配售和网上



- 向持有上海市场非限售 A 股份市值的社会公众投资者定价发行相结合的方式进行
- (十二) 发行对象: 符合资格的网下投资者和在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立 A 股证券账户的符合条件的境内自然人、法人、证券投资基金及符合法律规定的其他投资者(中国法律、行政法规、所适用的其他规范性文件及公司须遵守的其他监管要求所禁止者除外)
- (十三) 承销方式: 余额包销
- (十四) 预计募集资金: 预计募集资金总额为 322,245.00 万元, 扣除发行费用后, 预计募集资金净额为 305,000.78 万元
- (十五) 发行费用概算: 本次发行预计费用总额为 17,244.22 万元, 包括: 承销及保荐费用 13,567.22 万元, 审计及验资费用 2,023.03 万元, 律师费用 662.28 万元, 与本次发行相关的信息披露费用 668.87 万元, 上市相关手续费用 305.92 万元, 上市相关材料制作费 16.89 万元。以上费用均不含对应的增值税
- (十六) 拟上市交易所: 上海证券交易所

## 二、本次发行股票的有关机构

### (一) 发行人: 红星美凯龙家居集团股份有限公司

- 法定代表人: 车建兴
- 注册地址: 上海市浦东新区临御路 518 号 6 楼 F801 室
- 联系地址: 上海市普陀区怒江北路 598 号红星世贸大厦 9 楼
- 联系电话: (021) 5282 0220
- 传真: (021) 5282 0272
- 联系人: 郭丙合、陈健

**(二) 保荐人（主承销商）：中国国际金融股份有限公司**

法定代表人： 毕明建

住所： 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

联系电话： (010) 6505 1166

传真： (010) 6505 1156

保荐代表人： 谢晶欣、幸科

项目协办人： 章雨星

项目经办人： 魏奇、王晶、陈涵、邓玉婷、黄天天、王朱彦、张嘉惠

**(三) 副主承销商：华龙证券股份有限公司**

单位负责人： 李晓安

住所： 兰州市城关区东岗西路 638 号兰州财富中心 21 楼

联系电话： (010) 88086668

传真： (010) 88087880

项目经办人： 徐杰、王浩

**(四) 副主承销商：联储证券有限责任公司**

单位负责人： 沙常明

住所： 深圳市福田区华强北路圣廷苑酒店 B 座 26 楼

联系电话： (021) 80295971

传真： (021) 61049870

项目经办人： 尤艳敏

**(五) 发行人律师：通力律师事务所**

单位负责人： 俞卫锋  
住所： 上海市银城中路 68 号时代金融中心 19 楼  
联系电话： (021) 31358666  
传真： (021) 31358600  
经办律师： 王利民、陈军、高云

**(六) 保荐人律师：北京市通商律师事务所**

单位负责人： 吴刚  
住所： 北京市朝阳区建国门外大街甲 12 号新华保险大厦 6 楼  
联系电话： (010) 6569 3399  
传真： (010) 6569 3836  
经办律师： 孔鑫、申强

**(七) 会计师事务所：德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）**

单位负责人： 曾顺福  
住所： 上海市延安东路 222 号 30 楼  
办公地址： 上海市延安东路 222 号 30 楼  
联系电话： (021) 6141 1808  
传真： (021) 6335 0177  
经办注册会计师 牟正非、赵海舟  
师：

**(八) 资产评估机构：银信资产评估有限公司**

单位负责人： 梅惠民  
住所： 上海市南京东路 61 号 5F

联系电话： (021) 63391088

传真： (021) 63391116

经办评估师： 戴冠群、刘美玉

**(九) 股票登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司**

住所： 上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 36 楼

联系电话： (021) 5870 8888

传真： (021) 5889 9400

**(十) 申请上市证券交易所：上海证券交易所**

住所： 上海市浦东南路 528 号证券大厦

联系电话： (021) 6880 8888

传真： (021) 6880 4868

**(十一) 收款银行：中国建设银行北京市分行国贸支行**

户名： 中国国际金融股份有限公司

账号： 11001085100056000400

### 三、发行人与本次发行有关中介机构及人员的权益关系

发行人与本次发行有关中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他权益关系。

### 四、本次发行有关重要日期

初步询价时间： 2017 年 12 月 28 日

发行公告刊登日期： 2018 年 1 月 2 日

网上、网下申购日期：                  2018年1月3日

网上、网下缴款日期：                  2018年1月5日

股票上市日期：                          发行后尽快申请和安排上市

## 第四节 风险因素

投资者在评价公司此次公开发售的股票价值时，除本招股说明书中提供的其他资料外，应慎重考虑下述各项风险因素。若发生下述任何事项，均有可能对公司的业务、财务状况或者经营业绩产生影响，从而导致发行股票的价格波动。

### 一、市场风险

#### （一）宏观经济增速放缓及房地产行业周期性波动的风险

近年来，中国宏观经济增速呈现持续放缓态势，2016年中国GDP同比增长6.7%，为25年来最低增速，且未来存在进一步降低的可能。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，降低居民投资及消费的信心，并导致房地产需求的减弱。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。

尽管较房地产行业而言，家居装饰及家具行业受经济周期性波动的影响相对较小，但宏观经济形势、中国房地市场景气度、城镇化进程、消费升级趋势等因素的上述潜在不利变动仍可能削弱家居装饰及家具行业的市场需求，从而给公司的经营业绩带来一定的负面影响。

#### （二）行业市场竞争加剧的风险

中国家居装饰及家具行业以及经营家居装饰及家具产品的商场竞争极为激烈。自从2004年我国零售业全面对外开放之后，国际大型家居零售集团凭借其雄厚的资本实力、较高的品牌知名度以及先进的管理和营运模式，陆续进入我国家居装饰及家具市场，并占据了一定的市场份额；国内家居装饰及家具零售企业也逐步加快了规模扩张的步伐。与此同时，覆盖家居装饰及家具业务的电子商务运营商以及行业内企业可能建立的互联网平台都会加强行业内的竞争。

公司2016年度零售额占连锁家居装饰及家具商场的行业市场份额为11.82%，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4.50%，在我国快速增长的家居装饰及家具零售行业中占有最大的市场份额。尽管如此，面对日趋激烈的行业竞争，

公司的市场占有率及盈利能力仍存在下降的风险。

## 二、业务经营风险

### （一）品牌声誉风险

公司“红星美凯龙”的品牌价值主要建立在客户主观认知之上，可能会因某些削弱客户信任的事件而受到损害。例如，涉及到公司及公司业务、委管商场合作伙伴或入驻商户的负面事件或宣传可能对公司的品牌声誉造成不利影响；若公司未能为消费者带来良好的服务体验，同样会降低公司的品牌价值和消费者需求，进而影响公司业务的进一步拓展。

此外，公司品牌、商标、商业秘密等知识产权可能在公司无法及时察觉的情况下被未经授权的第三方使用，该类对公司知识产权的擅用可能导致公司的声誉受到负面影响，不利于公司的业务开展和业绩增长。

### （二）商场运营相关的风险

公司主要通过经营和管理自营商场和委管商场，为“红星美凯龙”商场的商户、消费者和合作方提供全面服务。为保证商场的正常运营，公司及下属商场需严格把控商场运营过程中的各项环节，主要包括：

（1）确保公司下属商场在土地获取、商场规划、施工建设及竣工验收等方面符合国家相关法律法规，并满足公司内部标准规范；

（2）结合所处区域的经济水平、居民消费能力等因素，对商场进行合理定位；

（3）对商场展位进行合理区划，有效利用可租空间；

（4）吸引合适的商户，确保招商的高效性与连贯性，维持较为合理的出租率与续租率；

（5）为商户提供包括展位设计、员工培训、营销推广、日常管理和客户服务等全方面的服务，保留优质商户；

（6）监督商场所售产品质量、送货及售后服务。对商户施加质量指引，并作为客



户代理，协调商户解决客户投诉；

(7) 保证商场在施工、消防等方面的公共安全；

(8) 对商场物业及基础设施进行日常维护；

(9) 确保商场在项目选址、室内装修等方面符合政府及监管机构颁布的环保、节能政策及各项法律法规。

若公司或下属商场在商场运营过程中未能就上述事项进行有效管控，将会对商场的正常运营构成障碍，从而对公司的经营业绩及财务状况造成不利影响。

### (三) 商场经营业绩下滑的风险

公司下属商场的经营业绩受到商场盈利能力与成本控制等因素的影响。

在自营商场模式下，公司主要为商户提供营销平台，无需承担存货风险。不过，由于家居装饰及家具行业的竞争非常激烈，自营商场的租赁及管理收入的收取以及出租率将取决于商场保留现有商户并引入新的商户的能力。同时，若国内宏观经济、房地产市场景气度等因素导致家居装饰及家具行业消费需求出现阶段性向下波动，可能对商场租金水平及出租率造成不利影响。此外，对于自建及购买商场的投资成本及财务费用、租赁商场的租金成本以及商场经营相关的人工、能源、物业维护、市场营销、行政管理等经营成本和期间费用的控制也将直接影响公司下属商场的经营业绩，进而影响公司的盈利能力。近年来，我国企业人工成本、房屋租金成本不断上升，若公司不能有效控制经营成本，将对公司的经营业绩及财务状况造成不利影响。

在委管商场模式下，公司在委管商场开业前根据提供的项目咨询、工程商业管理咨询及招商服务的情况，向合作方及合作建筑商收取相关咨询服务费用，该部分收入因服务的高附加值和稀缺性，其毛利率较高，但其持续性取决于新签委管合作协议数量及储备项目推进实施的情况；而在商场运营期间，公司向合作方收取年度管理费（通常按固定金额或按租金收益递增），并由合作方承担商场日常运营管理相关成本费用，该部分收入毛利率较低，但在商场的委管期限内稳定产生。随着公司开业委管商场数量的不断扩张，商场运营期间产生的相关收入在委管商场业务收入中的占比可能上升，委管商场业务的毛利率水平也可能因此下降，从而影响公司的经营业绩及财务状况。此外，委管商场存在土地、房产或其他经营瑕疵的，可能会被相关主管部门要求整改，并对相关委

管商场的经营造成不利影响，从而可能会影响到公司的委托经营管理商场相关收入。

#### （四）商场网络扩张受限的风险

根据公司的战略规划，公司将坚持自营与委管相结合的扩张模式，持续完善全国性的商场网络布局。

自营商场方面，公司将继续深化其在一、二线城市的战略性布局，巩固公司在一、二线城市的优势。若公司由于项目选址、土地获取、施工建设审批等方面的原因未能如期推进该等扩张计划，可能会限制公司未来盈利能力的增长。

此外，公司委管商场业务近年来发展迅速，未来将通过委管模式在三线及其他城市持续扩展版图。为开设新的委管商场，公司需要寻找符合总体扩张计划且土地供应能满足公司需求的地点，还需要寻找符合公司要求、有合作意愿且具备良好资信实力的合作方。如果上述业务目标在实施过程中遇到阻力或无法达成，可能造成新项目开发及签约进程放缓，或者已签约储备项目在拿地和建设过程中推进困难，从而导致部分储备项目未能按预期进度开业运营甚至面临终止实施的风险，进而对公司委管业务的持续业绩增长造成不利影响。

与自营商场类似，委管商场开业后通常需要几年的培育期进行业务开拓。培育期内，合作方通过委管商场取得的租赁及管理收入通常较低，同时还需承担较高的经营成本与期间费用，可能导致部分委管商场的盈利情况不甚理想甚至出现亏损，从而引发该等合作方对委管商场盈利前景的担忧，进而影响其与公司间合作的持续性。此外，上述情况可能会对公司声誉造成一定影响，从而增加公司寻找新的委管合作方的难度，进而影响公司扩张计划的顺利推进。

#### （五）签约委管项目发生终止、退款及收入冲回的风险

报告期内，公司累计有 16 个已确认过项目前期冠名咨询委托管理服务收入的签约委管项目发生终止，涉及以前年度确认收入金额合计 16,930.29 万元；其中有 11 个签约委管项目发生项目前期冠名咨询委托管理服务收入款项退回，退款金额合计 10,540.00 万元，冲回以前年度确认收入金额合计 11,339.63 万元，占报告期内公司合计收入的比例为 0.35%。

截至报告期末，公司已签约的筹备中委管项目共计 594 个，已获取土地使用权但尚未开工的委管项目共计 118 个，涉及预收款项合计 9,800.00 万元；其中，确认部分项目前期冠名咨询委托管理服务收入但尚未开工的委管项目共计 113 个，涉及已确认收入合计 102,552.39 万元、预收款项余额合计 7,400.00 万元、应收账款余额合计 17,805.00 万元、已计提应收账款减值准备合计 17,805.00 万元、应收账款净额合计 0 万元。

上述已确认部分收入的未开工项目中，有 57 个项目系于 2014 年及以前签订委托经营管理合同，涉及已确认收入合计 59,650.94 万元、应收账款余额合计 12,585.00 万元、已计提应收账款减值准备合计 12,585.00 万元、应收账款净额合计 0 万元。

在国内宏观经济、房地产行业形势复杂变化的市场环境下，公司部分签约委管项目未能在正常周期内开工建设，可能面临项目停滞甚至终止等重大不确定性。虽然根据合同约定，已拿地项目不会赋予合作方单方面终止合同并要求退还已支付咨询费的权利，但经公司与合作方另行协商，部分终止项目可能发生款项退回及收入冲回的风险，从而对公司的委管业务发展、财务状况及经营业绩造成不利影响。

## （六）扩展性业务的风险

基于全国性的零售平台和我国家居装饰及家具行业中最大的商户及消费者数据库，公司计划进一步拓展具有吸引力的关联产品及服务。依托红星美凯龙家居商场的品牌优势以及家装与家居商场业务的协同效应，公司已通过控股子公司上海家倍得涉足家居设计及装修服务，并着手建设互联网家装、互联网零售等泛家居消费服务平台。此外，在物流配送业务等方面，公司也制定了相应的发展战略，以帮助其寻找新的业绩增长点，并巩固其在中国家居装饰及家具行业的领导地位。

与公司的商场业务相比，扩展性业务的经营模式及风险可能有所不同，而公司可能不具备足够的运营经验来有效管理该等扩展性业务及相关风险。该等扩展性业务可能会使公司面临新的挑战及风险，包括但不限于：

- （1）缺乏拓展扩展性业务所需的经验、技能及专业知识；
- （2）法律风险、信用风险、市场风险及运营风险的增加；
- （3）未能从扩展性业务中取得预期的投资回报；
- （4）未能招聘到足够的符合要求的人员支持扩展性业务的规划、设计、开发和商

业运营；

(5) 新产品缺乏市场及客户认可；

(6) 未能准确分析或判断扩展性业务的市场状况；

(7) 未能取得充足融资以支持公司的业务扩张；

(8) 未能及时增强公司的风险管理能力及 IT 系统以支持扩展性业务及多样化的产品及服务。

如果公司经营的扩展性业务未能取得预期成果，公司的业务、财务状况、经营业绩及前景可能会受到不利影响。

### **(七) 部分自营商场租赁物业的风险**

截至 2017 年 6 月 30 日，公司有 4 处租赁商场物业在承租前已被设置抵押且尚未解除，有 4 处租赁商场物业无法确认在承租前是否已被设置抵押且目前是否尚未解除，有 1 处租赁商场物业因抵押权人实现抵押权发生所有权变动。此外，3 处租赁物业（北京北四环商场、南京中央路商场物业除外）存在房产或土地等瑕疵。上述租赁物业经营面积合计 424,104 平方米，占公司经营商场总经营面积的比例为 3.19%；2017 年 1-6 月上述租赁物业对应的商场收入合计 1.19 亿元，占公司对应期间营业收入的比例为 2.36%。上述在租赁关系成立以前已被设置抵押的房屋，如果后续因抵押权人实现抵押权导致所有权变动的，公司及其子公司将可能面临无法继续使用租赁物业的风险。租赁物业存在房产或土地等瑕疵的，可能会被相关主管部门要求整改、支付罚款甚至被迫迁址，进而会对相关商场经营的持续性造成不利影响。任何上述事件的发生均会对公司的业务、财务状况、经营业绩造成不利影响。

### **(八) 委管商场土地使用权或房屋使用权存在瑕疵或不确定性的风险**

截至 2017 年 6 月 30 日，公司已开业的委管商场中，11 处商场的土地使用权存在权利瑕疵或不确定性，其中：有 5 处商场所对应的土地用途与实际用于家居商场经营的用途不符；有 2 处商场系坐落于划拨土地之上，有 1 处商场系坐落于集体土地之上，且其中 2 处商场均未取得房屋产权证书；另有 3 处商场的业主未能提供相关土地使用权证或房产权证，尚无法判断其是否存在权利瑕疵。

上述土地用途与家居商场经营用途不符、土地性质不符及未提供产权证书的房产（以下合称“瑕疵委管商场”）对应委管商场的经营面积合计 850,019 平方米，占公司 2017 年 6 月 30 日委管商场总经营面积的比例约为 10.67%，占公司 2017 年 6 月 30 日经营商场总经营面积的比例约为 6.39%；前述瑕疵委管商场对应的 2017 年 1-6 月项目年度冠名咨询委托管理服务收入合计 6,213.42 万元，占公司 2017 年 1-6 月项目年度冠名咨询委托管理服务收入的比例为 9.22%，占公司 2017 年 1-6 月营业收入的比例为 1.23%。

上述瑕疵委管商场可能会被相关主管部门要求整改甚至被迫迁址，进而会对相关商场经营的持续性造成不利影响。上述事件的发生均会对公司的业务、财务状况、经营业绩造成不利影响。

### 三、财务风险

#### （一）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

公司将自有商场相关房屋建筑物及其对应土地使用权、专用设备及装修改造支出均计入投资性房地产核算，并采用公允价值模式进行后续计量，报告期内各期投资性房地产公允价值变动损益对经营业绩影响较大，且未将投资性房地产按历史成本为基础以折旧摊销方式计入各期损益；相比而言，同行业 A 股上市公司将其经营市场的相关物业资产计入投资性房地产或固定资产/无形资产核算，并采用成本模式进行后续计量，即根据相关资产原值及对应预计使用年限计提相应的折旧和摊销，且无投资性房地产公允价值变动损益；公司与同行业 A 股上市公司的上述会计处理方式的差异，导致公司经营业绩等财务指标有很大程度提高，与同行业 A 股上市公司的相关数据缺乏直接可比性。

截至 2014 年末、2015 年末、2016 年末及 2017 年 6 月末，公司投资性房地产账面价值分别为 5,511,700.00 万元、6,136,100.00 万元、6,694,800.00 万元和 6,972,290.90 万元，占资产总额的比例分别为 86.24%、83.13%、82.11%和 76.51%；三年及一期投资性房地产公允价值变动损益分别为 186,227.76 万元、100,976.52 万元、175,403.23 万元和 96,043.71 万元，占各期利润总额的比例分别为 38.83%、22.12%、36.53%和 33.33%，对



公司整体利润水平影响较大。公司投资性房地产公允价值的波动可能会对公司未来的经营业绩产生较大影响。

公司已对投资性房地产按成本模式计量下的财务数据进行了模拟测算，按公允价值模式计量与按成本模式计量的主要差异如下表所示：

单位：万元

项目	2017.6.30 /2017年1-6月	2016.12.31 /2016年度	2015.12.31 /2015年度	2014.12.31 /2014年度
<b>1、投资性房地产</b>				
—按公允价值模式计量	6,972,290.90	6,694,800.00	6,136,100.00	5,511,700.00
—按成本模式计量	3,173,050.59	3,056,980.56	2,795,266.60	2,366,062.91
两种方法差异	3,799,240.31	3,637,819.44	3,340,833.40	3,145,637.09
两种方法差异比例	54.49%	54.34%	54.45%	57.07%
<b>2、资产总额</b>				
—按公允价值模式计量	9,113,193.78	8,153,540.41	7,381,024.24	6,391,002.72
—按成本模式计量	5,259,399.55	4,485,469.49	4,016,186.64	3,222,759.90
两种方法差异	3,853,794.23	3,668,070.92	3,364,837.60	3,168,242.82
两种方法差异比例	42.29%	44.99%	45.59%	49.57%
<b>3、归属于母公司股东权益</b>				
—按公允价值模式计量	3,851,779.22	3,656,585.21	3,487,887.13	2,812,062.33
—按成本模式计量	1,246,154.09	1,166,869.49	1,190,668.67	649,332.71
两种方法差异	2,605,625.13	2,489,715.72	2,297,218.46	2,162,729.62
两种方法差异比例	67.65%	68.09%	65.86%	76.91%
<b>4、归属于母公司所有者的净利润</b>				
—按公允价值模式计量	204,517.11	339,718.32	322,486.74	324,305.49
—按成本模式计量	94,441.85	147,221.07	190,186.37	156,187.32
两种方法差异	110,075.26	192,497.25	132,300.37	168,118.17
两种方法差异比例	53.82%	56.66%	41.03%	51.84%
<b>5、扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润</b>				
—按公允价值模式计量	128,640.14	207,265.18	238,694.23	218,873.47
—按成本模式计量	85,770.42	134,164.39	178,301.93	163,634.04
两种方法差异	42,869.72	73,100.79	60,392.30	55,239.43
两种方法差异比例	33.33%	35.27%	25.30%	25.24%
<b>6、基本每股收益（未扣除非经常性损益）</b>				

项目	2017.6.30 /2017年1-6月	2016.12.31 /2016年度	2015.12.31 /2015年度	2014.12.31 /2014年度
—按公允价值模式计量	0.56	0.94	0.96	1.08
—按成本模式计量	0.26	0.41	0.57	0.52
两种方法差异	0.30	0.53	0.39	0.56
两种方法差异比例	53.82%	56.66%	41.03%	51.84%
<b>7、基本每股收益（扣除非经常性损益）</b>				
—按公允价值模式计量	0.35	0.57	0.71	0.73
—按成本模式计量	0.24	0.37	0.53	0.55
两种方法差异	0.12	0.20	0.18	0.18
两种方法差异比例	33.33%	35.27%	25.30%	25.24%

注：上表中两种方法差异比例系按两种方法差异数值占按公允价值模式计量下数值的比例计算。尾数差异系四舍五入所致。

提请投资者作出相应投资分析和决策时，对上述按公允价值模式计量下与按成本模式计量下的主要财务数据差异予以充分关注和考虑。

鉴于上述会计处理可能对投资者决策有重大影响，公司将采取以下措施确保投资性房地产公允价值核算的合规、公允：

1、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。公司将持续聘请具备中国证券期货从业资格的资产评估机构，对定期报告中所披露的投资性房地产公允价值按照国内资产评估准则的相关规定进行评估；同时公司将持续聘请具备中国证券期货从业资格的会计师事务所于年度财务报告审计时，对投资性房地产的期末评估值进行复核，从而确保投资性房地产公允价值核算的合规、公允；

2、公司已制定《自有商场租赁及管理费收入监控及信息披露制度》，根据该等制度规定，公司将于每月末汇总分析自有商场租金报表。如果发生当月公司所有自有商场的合计租赁及管理费收入较上月下滑的，公司将核查具体情形、原因，制定相应的解决方案和应对措施，并于次月前五个交易日之内于证券交易所指定网站披露自有商场租赁及管理费收入下滑的情况，确保投资者及时、充分了解公司自有商场租赁及管理费收入的变化情况及由此引发的投资性房地产公允价值可能下降的风险。上述《自有商场租赁及



管理费收入监控及信息披露制度》将于公司 A 股股票于上海证券交易所上市之日起生效。

**（二）如投资性房地产按成本模式后续计量模拟测算，公司的主要财务数据及财务指标将产生重大变动**

公司所采用的公允价值模式计量方式与同行业 A 股上市公司所采用的成本模式计量方式相比，主要财务报表科目的会计处理差异如下表所示：

项目	公司-公允价值模式计量	同行业 A 股上市公司-成本模式计量	金额影响
投资性房地产	包括房屋建筑物及其对应土地使用权、专用设备及装修改造支出，账面价值按照公允价值计量，不计提折旧或进行摊销	包括房屋建筑物及其对应土地使用权、专用设备及房屋建筑物后续装修支出，账面价值按照成本扣除累计折旧和摊销后的净值计量（部分资产也可能计入固定资产、无形资产）	物业存在评估增值的情况下，公允价值模式计量下金额较高；反之则较低
递延所得税资产/负债	包括投资性房地产公允价值变动所产生的递延所得税，将于相关资产处置时计入当期所得税	不涉及投资性房地产公允价值变动相关的递延所得税	物业存在评估增值的情况下，公允价值模式计量下产生递延所得税负债；反之则产生递延所得税资产
营业成本/管理费用	不包括投资性房地产相关折旧和摊销	包括投资性房地产相关折旧和摊销	同等情况下，公允价值模式计量下金额较低
公允价值变动损益	投资性房地产期末公允价值与原账面价值的差额计入当期公允价值变动损益	不涉及投资性房地产相关公允价值变动损益	物业升值的情况下，公允价值变动损益对增加利润；反之则减少利润
非经常性损益	包括投资性房地产公允价值变动损益及相关所得税影响	不包括投资性房地产公允价值变动损益及相关所得税影响	物业公允价值变动较大的情况下，公允价值模式计量下金额较高

注：如合营公司、联营公司涉及投资性房地产，则公允价值模式计量下，合营公司、联营公司的投资性房地产亦以资产负债表日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公允价值变动损益，从而影响到公司报表的长期股权投资、投资收益等相关科目。

为了更客观地反映公司与同行业 A 股上市公司在财务状况、资产负债、盈利水平方面的实际差异，公司对相关财务数据和财务指标按照投资性房地产以成本模式后续计

量的方式进行了模拟测算，测算结果如下表所示：

单位：万元

项目	2017.6.30 /2017年1-6月	2016.12.31 /2016年度	2015.12.31 /2015年度	2014.12.31 /2014年度
投资性房地产	3,173,050.59	3,056,980.56	2,795,266.60	2,366,062.91
资产总额	5,259,399.55	4,485,469.49	4,016,186.64	3,222,759.90
归属于母公司股东权益	1,246,154.09	1,166,869.49	1,190,668.67	649,332.71
归属于母公司所有者的净利润	94,441.85	147,221.07	190,186.37	156,187.32
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	85,770.42	134,164.39	178,301.93	163,634.04
基本每股收益（未扣除非经常性损益）	0.26	0.41	0.57	0.52
基本每股收益（扣除非经常性损益）	0.24	0.37	0.53	0.55

上述模拟测算的会计处理口径下的财务数据及财务指标，与公司实际按公允价值模式后续计量下的财务数据及财务指标产生了重大变动，具体情况详见本招股说明书“第四节、三、财务风险、（一）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”。

提请投资者在利用公司的财务数据及财务指标分析公司的财务状况、资产负债、盈利水平并作出相应投资分析和决策时，对上述投资性房地产按成本模式后续计量模拟测算口径的数据予以充分关注和考虑。

### （三）投资性房地产公允价值波动造成大额非经常性损益的风险

2014年度、2015年度、2016年度和2017年1-6月，公司归属于母公司所有者的非经常性损益净额分别为105,432.02万元、83,792.51万元、132,453.15万元和75,876.98万元，占归属于母公司所有者的净利润的比例分别为32.51%、25.98%、38.99%和37.10%，因而导致公司归属于母公司所有者的净利润扣除非经常性损益前后差异较大。报告期内，公司的非经常性损益主要为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，以及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，2014年度、2015年度、2016年度和2017年1-6月，上述非经常性损益合计金额

分别为 186,790.13 万元、106,799.96 万元、183,242.76 万元和 98,788.26 万元，占公司利润总额的比例分别为 38.95%、23.39%、38.16%和 34.28%，该部分非经常性损益在相关投资性房地产出售或处置前，相应公允价值变动收益非现实实现（产生现金流入或形成收款权利）；此外，公司非经常性损益还包括计入当期损益的政府补助、计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费等，但合计金额占利润总额比重较小。因此，公司投资性房地产公允价值的波动，将会导致公司未来持续产生金额和变动幅度较大的非经营性损益。

#### （四）投资性房地产公允价值变动影响公司财务状况、经营业绩及股东分红的风险

截至 2017 年 6 月末，公司以自持物业经营 45 家自营商场，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。2014 年末、2015 年末、2016 年末和 2017 年 6 月末，公司投资性房地产账面价值分别为 5,511,700.00 万元、6,136,100.00 万元、6,694,800.00 万元和 6,972,290.90 万元，占资产总额的比例分别为 86.24%、83.13%、82.11%和 76.51%，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。2014 年度、2015 年度、2016 年度及 2017 年 1-6 月，公司投资性房地产公允价值变动收益分别为 186,227.76 万元、100,976.52 万元、175,403.23 万元和 96,043.71 万元，占各期利润总额的比例分别为 38.83%、22.12%、36.53%和 33.33%，对公司整体利润水平影响较大。

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，从而可能会对上市后的分红产生不利影响。

#### （五）业绩波动的风险

公司所处的中国家居装饰及家具行业的市场需求主要受整体经济环境及房地产市场景气程度的影响。因此，宏观经济形势、中国房地产市场景气度、城市化进程、消费升级趋势等因素会对公司的总体经营情况产生较大影响。市场竞争加剧、家居装饰及家具行业整体需求变动的风险会对公司的收入产生影响，原材料及劳动力价格的上涨、公

公司内部经营管理的风险则会进一步提高公司的经营成本。

截至报告期末，公司在全国各线城市经营着 214 家家居装饰及家具商场，同时不断向其他区域拓展其商场网络。2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，公司营业收入分别为 833,203.61 万元、917,856.94 万元、943,608.18 万元和 507,096.73 万元，其中归属于母公司股东的净利润分别为 324,305.49 万元、322,486.74 万元、339,718.32 万元和 204,517.11 万元。若公司所处或将要进入的区域对于家居装饰及家具行业的市场需求发生变动，且上述因素的变化持续对公司的生产经营造成影响，则有可能导致公司的经营业绩出现波动。

#### （六）有息负债规模较大风险

公司有息债务主要为长期借款、应付债券、一年内到期的长期借款和短期借款。截至 2017 年 6 月 30 日，有息债务余额 2,607,235.05 万元，其中短期借款 26,784.80 万元，长期借款 1,204,278.99 万元，一年内到期的长期借款 298,924.38 万元，应付债券 844,668.89 万元，一年内到期的应付债券 189,504.86 万元，应付融资租赁款 42,256.70 万元，一年内到期的应付融资租赁款 816.43 万元。有息负债余额占负债总额的比例为 53.22%，占股东权益总额的比例为 61.87%。有息负债占负债总额和股东权益总额的比例较高，使公司的经营存在一定的偿付风险，如果公司持续融资能力受到限制或者未能及时、有效地做好偿债安排，可能面临的偿债压力会对其经营活动产生不利影响。

#### （七）流动负债偿债的流动性风险

2014 年末、2015 年末、2016 年末和 2017 年 6 月末，公司流动比率分别为 0.49、0.74、0.65 和 0.67，速动比率分别为 0.49、0.74、0.65 和 0.66，公司流动比率及速动比率均较低，主要由于公司经营规模的持续扩张，导致投入较大，且公司资产结构以投资性房地产等非流动资产为主。上述情况将使公司的经营存在一定的流动性风险，如果公司持续融资能力受到限制或者未能及时、有效地做好短期负债的偿债安排，可能面临的偿债压力会对其经营活动产生不利影响。

#### （八）受限资产规模较大风险

公司开发新自营商场项目的融资主要通过银行、信托等金融机构的开发项目贷款、固定资产融资等方式实现，融资一般以项目资产作为担保，因此整体受限资产金额较大。

截止 2017 年 6 月 30 日，公司所有权或使用权受到限制的资产账面价值为 5,389,395.34 万元，占资产总额的比例为 59.14%。为提供合规足值的融资担保，公司已设定担保的资产规模较大，影响公司的资产变现能力。

此外，虽然公司的声誉及信用记录良好，与多家商业银行及其他金融机构均保持良好的合作关系，正常偿付银行贷款本息，但是如果因流动性不足或因借款集中到期等原因导致公司不能按时、足额偿还借款，则有可能导致受限资产被债权人申请冻结甚至处置，公司的资产及业务经营受到不利影响。

### （九）应收账款金额较大的风险

报告期内，公司应收账款金额较大。2014 年末、2015 年末、2016 年末和 2017 年 6 月末，公司应收账款余额分别为 71,165.05 万元、120,543.85 万元、142,015.90 万元和 168,131.78 万元，占当期营业收入的比例分别为 8.54%、13.13%、15.05%和 16.58%（年化后）。

随着公司委管业务收入规模的扩大及开发中委管商场数量的增长，由于各项目合作方的资金状况和回款速度存在差异，部分商场于开业前确认的相关收入因开业进度延迟等因素而未能及时回款，导致相关应收账款余额上升；部分商场还可能因各种原因推进困难而存在项目暂停开发、终止实施的风险，造成相关应收账款产生减值损失。虽然公司通过跟踪委管项目进展和经营状况、及时对账等机制加大回收力度，同时对合作方及建筑商未支付款项进行审慎的减值测试，并相应计提了坏账准备，但若未来应收账款余额持续增长但发生减值损失或已有应收账款坏账准备计提不足，则公司的经营业绩和财务状况可能会受到不利影响。

### （十）净资产收益率及每股收益短期内下降的风险

公司业务目前正处于快速扩张阶段，利润增长迅速。2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，公司加权平均净资产收益率分别为 12.07%、10.48%、9.55%和 5.46%，同期基本每股收益分别为 1.08 元、0.96 元、0.94 元和 0.56 元。本次 A 股发行完成后，公司的净资产规模将显著增长，并将导致公司发行当年的净资产收益率有所下降。同时，考虑到本次发行相关的募投项目正式投入运营需要一定时间，募投项目预计产生的盈利和效益不能在本次发行后立即全面体现，股本的增加可能在短期内摊薄每股收益。随着本次募集资金投资项目陆续建成并投入运营，公司净资产收益率及每股收益



将逐步回升。

## 四、管理风险

### （一）控股权被摊薄的风险

截至本招股说明书签署日，公司控股股东红星控股持有公司 248,031.58 万股股份，占公司总股本的 68.44%。本次发行完成后，红星控股持有公司的股份数量维持不变，约占公司发行后总股本的 62.97%，持股比例有所下降。

此外，截至本招股说明书签署日，红星控股持有公司股份中的 50,878.07 万股已质押，占公司总股本的 14.04%。已质押股份中，13,591.02 万股质押予中航信托股份有限公司（占公司总股本的 3.75%），为债务人红星企发从中航信托股份有限公司取得的信托贷款提供担保，担保期限为 2015 年 2 月 6 日至 2020 年 2 月 28 日；37,287.05 万股质押予上海浦东发展银行普陀支行（占公司总股本的 10.29%），为债务人红星控股从上海浦东发展银行普陀支行取得的并购贷款提供担保，担保期限为 2015 年 5 月 8 日至 2018 年 5 月 7 日。若红星控股未来不能按时、全额偿付债务本息，则公司可能面临控股权被摊薄的风险。

### （二）公司快速发展引发的管理风险

截至 2017 年 6 月 30 日，公司经营管理的商场数量达到 214 家，分布于 28 个省、自治区、直辖市的 150 座城市。

公司门店网络、资产规模的扩大对公司的招商、运营、人力、财务、信息等各方面管理均提出了更高的要求，如果公司管理层的业务素质及管理水平不能适应公司规模迅速扩大的需要，组织模式和管理制度未能随着公司规模扩大而及时调整和完善，将给公司带来较大的管理风险。

此外，公司规模的扩张也对公司内部控制和管理提出了更高的要求。如果公司的内部控制水平不能随着规模扩张而持续完善，则会因内部控制风险给公司品牌、经营带来不利影响，甚至导致公司在工商、税务等方面受到相关主管部门的行政处罚。

### （三）人才短缺及流失的风险

随着公司经营规模不断的发展和扩张，公司对高层次的管理人才、专业人才的需求也将不断增加，如果公司的人才储备步伐跟不上公司业务快速发展的速度，将对公司经营稳定性产生不利影响。

公司的持续成功取决于吸引和留用合格客户服务、监督和管理人员来管理公司现有业务经营、推动公司未来增长。中国家居装饰及家具零售业对优秀业内人才的竞争十分激烈。公司需要与其他家居装饰及家具零售商以及整个零售业开展竞争，在全国各地区招募熟练员工，并需要提供更高的报酬和其他福利，以便在未来吸引和留用主要人员。若公司无法成功吸引或留用所需人员，可能会对公司的业务和经营业绩造成影响。

此外，公司业务的成功高度还取决于主要主管和其他主要管理层人员的持续服务。公司目前主要主管平均在商业物业和家居装饰及家具行业拥有超过十年的经验。若公司主要成员未来无法或者不愿继续担任现职，公司可能需要寻找替代人选，从而可能产生额外费用，并使公司业务的正常开展受到一定干扰。

## 五、本次募集资金投向风险

公司本次 A 股发行所募集资金主要计划用于天津北辰商场、呼和浩特玉泉商场、东莞万江商场、哈尔滨松北商场及乌鲁木齐会展商场建设项目，统一物流配送服务体系建设，家居设计及装修服务拓展，以及互联网家装平台等项目，该等项目的开发进度和经营情况将对公司未来几年的发展和盈利水平产生较大影响。

公司结合对未来市场的预测，已对本次募集资金投资项目进行了审慎、充分的可行性研究、论证，凭借公司成熟的商业模式、开发经验和多年来积累的市场基础，预期本次募集资金投资项目将具有良好的投资收益水平。如果家居装饰及家具行业市场形势等外部因素发生变化，不排除部分项目存在无法如期实施或实际投资收益水平低于预期的风险。



## 六、其他风险

### （一）股票价格波动风险

股票价格不仅取决于公司的经营业绩，国内外经济形势、政治环境、政府宏观调控政策、资本市场走势、投资者的投资心理、公司 H 股股票价格和各类重大突发事件等因素都可能改变投资者的预期并影响证券市场的供求关系，进而影响整个二级市场股票估值。基于上述不确定性因素的存在，公司股票价格可能会脱离其实际价值而产生波动，存在投资风险。投资者应对股票市场的风险和股票价格的波动有充分的了解和认识。

### （二）H 股股价波动可能会影响 A 股股价的风险

公司已经完成首次公开发行 H 股并在香港联交所挂牌上市，而本次 A 股发行完成后，亦将在境内证券交易所挂牌上市。由于 A 股和 H 股市场在交易量、流动性以及社会公众和机构投资者的参与程度等方面存在一定差异，A 股投资者和 H 股投资者在估值方法、风险偏好、投资特点等方面存在一定的差异，本公司 A 股和 H 股的交易价格未必一致。此外，公司 H 股股价的波动可能会对 A 股股价造成影响，反之亦然。

### （三）同时在 A 股市场和 H 股市场挂牌上市的风险

公司本次发行的 A 股股票上市后，公司股票将同时在香港联交所和中国内地的证券交易所挂牌上市，并同时遵循两地监管机构的上市监管要求。本次发行的 A 股股票上市后，公司 A 股投资者和 H 股投资者将分属不同的类别股东，并根据有关规定对需履行类别股东分别表决程序的特定事项进行分类表决。H 股类别股东会议的召集、召开以及其表决结果，可能对 A 股股东产生一定的影响。

### （四）自然灾害或其他不可抗力的风险

公司的经营业绩主要依赖于其分布于全国的家居装饰与家具商场的正常运营。若公司下属商场所处的区域发生地震、台风、海啸、洪水等自然灾害或其他突发性事件，则公司下属商场的物业、财产及人员可能会受到损害，从而影响公司下属商场的正常经营，进而对公司业绩及财务状况造成不利影响。

### （五）大额未决诉讼的风险

截至本招股说明书签署日，公司作为被告的单笔争议金额在人民币 1,000.00 万元以

上的尚未终结的重大诉讼或仲裁案件共 5 件，诉讼金额合计约 6.32 亿元。其中，公司与长沙理想合作开发合同纠纷案诉讼金额约为 5.69 亿元，占本公司报告期末净资产的比例约为 1.35%，占本公司 2016 年度利润总额的比例约为 11.85%。该案件已于 2017 年 6 月 6 日、6 月 30 日进行了二次庭前证据交换和质证，并于 2017 年 9 月 19 日第一次进行了公开开庭审理，尚待人民法院依法作出裁判；本公司可能因该案件而出现无法收回履约保证金、需向长沙理想房地产开发有限公司支付违约金、预期收益等价款或因该案件而受到其他损失，并可能对公司业绩及财务状况造成不利影响。

公司实际控制人车建兴已于 2017 年 12 月就公司涉及的与长沙理想的诉讼纠纷事宜出具了《承诺函》，承诺如下：“长沙理想因与股份公司的项目合作合同纠纷事宜于 2016 年 11 月向湖南省高级人民法院提起诉讼，请求法院判决解除双方项目合作合同，不予退还股份公司已支付的履约保证金，并由股份公司向其支付违约金及预期收益等价款。本人承诺，如因前述诉讼纠纷导致股份公司无法收回履约保证金、需向长沙理想支付违约金、预期收益等价款或遭受其他损失的，本人将全额承担前述履约保证金、违约金、预期收益等价款并足额补偿股份公司因此所遭受的任何损失，并于相关判决生效之日起 10 日内向股份公司以现金方式支付前述款项。如本人未于前述期限内向股份公司足额支付相关款项，每逾期一日本公司将按前述应付未付款项总额的万分之二向股份公司以现金方式支付违约金。”

## 第五节 发行人基本情况

### 一、基本信息

中文名称： 红星美凯龙家居集团股份有限公司

英文名称： Red Star Macalline Group Corporation Ltd.

类型： 股份有限公司（中外合资、上市）

注册资本： 人民币 3,623,917,038 元

法定代表人： 车建兴

成立日期： 2007 年 6 月 18 日

整体变更日期： 2011 年 1 月 6 日

注册地址： 上海市浦东新区临御路 518 号 6 楼 F801 室

邮政编码： 201204

联系电话： 021-52820220

传真： 021-52820272

公司网址： [www.chinaredstar.com](http://www.chinaredstar.com)

电子信箱： [ir@chinaredstar.com](mailto:ir@chinaredstar.com)

### 二、发行人改制情况

#### （一）股份公司的设立及发起人

##### 1、股份公司的设立

本公司系由红星有限以截至 2010 年 6 月 30 日经审计的净资产折股后，于 2011 年 1 月 6 日整体变更设立的股份有限公司。

2010年12月23日，商务部出具《关于同意上海红星美凯龙企业管理有限公司变更为外商投资股份有限公司的批复》（商资批【2010】1266号），同意红星有限整体变更为外商投资股份有限公司。

根据有关红星有限整体变更为股份公司的相关决议及协议，全体发起人一致同意根据德勤华永于2010年8月17日出具的《审计报告》（德师报（审）字（10）第P1577号）所审计的财务报表，将截至2010年6月30日红星有限经审计的全部净资产3,260,932,367.04元中的3,000,000,000.00元计入实收资本，其余260,932,367.04元计入资本公积。整体变更后的股份公司的注册资本和实收资本均为3,000,000,000.00元，原红星有限各股东将按其截至2010年6月30日的出资比例相应地持有股份公司的股份。

2010年12月29日，经德勤华永出具的《验资报告》（德师报（验）字（10）第0101号）验证，截至2010年12月23日，股份公司全体发起人的注册资本已经按发起人协议及《公司章程》之规定足额缴纳。

2010年12月30日，股份公司召开创立大会。2011年1月6日，股份公司在上海市工商局完成工商变更登记，取得注册号为310115001019076的《企业法人营业执照》。根据换发后的《企业法人营业执照》，公司的注册资本和实收资本均为300,000万元；公司类型为股份有限公司（中外合资、未上市；外资比例低于25%）。

## 2、股份公司的发起人

股份公司的发起人为原红星有限的17名法人股东。红星有限整体变更为股份公司时的各发起人及其持股比例如下表所示：

序号	股东名称	持股数（股）	持股比例
1	红星控股	2,142,845,312	71.43%
2	Candlewood	277,136,972	9.24%
3	Springwood	161,759,059	5.39%
4	北京瑞邦	129,087,063	4.30%
5	上海美龙	56,849,998	1.90%
6	绵阳产业基金	55,323,023	1.85%
7	天津锦凯	49,790,727	1.66%
8	上海寅平	29,505,621	0.98%
9	连云港至高	27,661,518	0.92%

序号	股东名称	持股数（股）	持股比例
10	北京亚祥	18,441,003	0.62%
11	上海红美	12,659,994	0.42%
12	上海筠怡	11,617,830	0.39%
13	百年德诚	9,220,502	0.31%
14	上海兴凯	7,589,999	0.25%
15	万好万家	5,532,309	0.18%
16	平安药房	3,688,206	0.12%
17	南通乾骏	1,290,864	0.04%
合计		<b>3,000,000,000</b>	<b>100.00%</b>

发起人的详细情况参见“第五节、八、发起人、股东及实际控制人的基本情况”。

## （二）改制设立发行人前后，主要发起人拥有的主要资产和实际从事的业务

红星有限改制设立为股份公司前后，持有发行人 5% 以上股权的发起人为红星控股、Candlewood 和 Springwood。

在发行人改制设立为股份公司之前，红星有限的股东红星控股的主营业务为实业投资、投资管理及投资咨询业务，拥有的主要资产是其持有的红星有限的股权；股份公司设立之后，红星控股的主营业务未发生变化，拥有的主要资产除包括其持有的股份公司的股份外，还包括其直接或间接持有的红星企发等公司的股权。红星企发的具体情况参见“第五节、八、（四）控股股东和实际控制人控制的其他企业基本情况”。

在发行人改制设立为股份公司之前，红星有限的股东 Candlewood 和 Springwood 的主营业务为投资管理，其拥有的主要资产是其所持有的对外投资的股权；股份公司设立后，Candlewood 和 Springwood 拥有的主营业务和主要资产未发生变化。

## （三）红星有限改制设立为股份公司时拥有的主要资产和实际从事的业务

发行人是由红星有限整体变更设立的股份有限公司，红星有限的全部资产和业务均由发行人承继。发行人成立时拥有的资产为红星有限所拥有的全部资产，主营业务为家居商场的经营、管理和专业咨询服务。

## （四）改制前红星有限的业务流程、改制后发行人的业务流程以及红星有限和发行人

## 业务流程间的联系

红星有限改制前后的业务流程未发生重大变化，具体的业务流程参见“第六节、四、（五）主要经营模式及业务流程图”。

### （五）发行人成立以来，在生产经营方面与主要发起人的关联关系、关联交易及其变化情况

公司自成立以来，除股权关系以及本招股说明书已经披露的关联关系和关联交易以外，与主要发起人不存在其他的关联交易，在生产经营方面，前述关联关系及关联交易未发生重大变化，具体情况参见“第七节、三、关联交易情况”。

### （六）发起人出资资产的产权变更手续办理情况

红星有限的全部资产和负债均由变更设立后的发行人承继，相关出资资产的产权变更手续均已办理完毕。

## 三、发行人的历史沿革

### （一）2007年红星有限设立

2007年6月，红星家具集团与红星控股决定共同出资设立上海红星美凯龙家居家居饰品有限公司，注册资本为12,000万元，其中红星家具集团以货币出资10,800万元，占注册资本的90%；红星控股以货币出资1,200万元，占注册资本的10%。

2007年6月18日，红星有限在上海市工商局浦东新区分局领取了注册号为3101152032143的《企业法人营业执照》，其注册资本为12,000万元，实收资本为3,600万元。本次出资完成后，红星有限的股东及出资情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资形式	认缴出资额	出资比例
1	红星家具集团	货币	10,800.00	90.00%
2	红星控股	货币	1,200.00	10.00%
合计			<b>12,000.00</b>	<b>100.00%</b>

2007年8月13日，红星有限在上海市工商局浦东新区分局换领了注册号为310115001019076的《企业法人营业执照》，注册资本与实收资本均为12,000万元。

## （二）2007年股权转让

2007年11月2日，红星有限召开股东会，决议红星家具集团将其持有的红星有限10,800万元的出资以10,800万元的价格转让给红星控股。同日，红星家具集团与红星控股签订股权转让协议。

2007年11月16日，红星有限在上海市工商局浦东新区分局完成工商变更登记。本次股权转让完成后，红星有限的股东及出资情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资形式	认缴出资额	出资比例
1	红星控股	货币	12,000.00	100.00%
合计			<b>12,000.00</b>	<b>100.00%</b>

## （三）2008年增资

2008年11月21日，经股东红星控股决定，红星有限拟增加注册资本2,457.83万元，全部由新股东Candlewood和Springwood认缴。Candlewood和Springwood以相当于50,000万元的等值美元现汇认缴上述增资，其中，Candlewood以相当于31,572.05万元的等值美元现汇认缴增资，其中的1,551.98万元计入实收资本，其余计入资本公积；Springwood以相当于18,427.95万元的等值美元现汇认缴增资，其中的905.86万元计入实收资本，其余计入资本公积。

2008年12月12日，上海市商务委员会出具《市商务委关于同意外资以认购增资的方式并购上海红星美凯龙家居饰品有限公司的批复》（沪商外资批（2008）519号），批准此次增资，同时批准红星有限的公司性质由内资企业变更为中外合作经营企业，公司名称变更为上海红星美凯龙企业管理有限公司。

2008年12月24日，红星有限就前述变更事项在上海市工商局完成工商变更登记。本次增资完成后，红星有限的主要股东及出资情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资形式	认缴出资额	出资比例
----	------	------	-------	------



序号	股东名称	出资形式	认缴出资额	出资比例
1	红星控股	货币	12,000.00	83.00%
2	Candlewood	货币	1,551.98	10.73%
3	Springwood	货币	905.86	6.27%
合计			<b>14,457.83</b>	<b>100.00%</b>

2009年1月20日，红星有限收到 Candlewood 和 Springwood 缴纳的出资，有关此次缴纳出资的验资事项参见“第五节、五、（三）2008年增资时的验资”。2009年3月6日，红星有限取得上海市工商行政管理局就前述实收资本变更事项出具的《准予变更登记通知书》。

#### （四）2009年吸收合并天津红星

##### 1、天津红星历史沿革

###### （1）设立天津红星

2007年6月，红星家具集团和红星控股发起设立天津红星，注册资本为4,000万元，其中红星家具集团出资3,600万元，红星控股出资400万元。

2007年5月31日，天津南华有限责任会计师事务所出具《验资报告》（津南会内验字（2007）第205号），经审验，截至2007年5月31日，天津红星已收到全体股东缴纳的注册资本（实收资本）合计4,000万元，各股东均以货币出资。

2007年6月1日，天津红星在天津市工商局领取了注册号为1201052008000的《企业法人营业执照》，注册资本为4,000万元，实收资本为4,000万元。天津红星设立时的股东及出资情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资形式	认缴出资额	出资比例
1	红星家具集团	货币	3,600.00	90.00%
2	红星控股	货币	400.00	10.00%
合计			<b>4,000.00</b>	<b>100.00%</b>

###### （2）2007年股权转让

2007年10月31日，天津红星召开股东会，决议红星家具集团将其持有的天津红星全部3,600万元出资转让给红星控股。同日，红星家具集团与红星控股签订《股权转让协议》。

2007年11月，天津红星完成工商变更登记。此次股权转让完成后，天津红星的股东及出资情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资形式	认缴出资额	出资比例
1	红星控股	货币	4,000.00	100.00%
合计			<b>4,000.00</b>	<b>100.00%</b>

### (3) 2008年增资

2007年11月1日，天津红星、红星控股、车建兴、车建芳与Springwood、Candlewood签署《增资及认缴协议》，根据该协议，天津红星的注册资本由4,000万元增至5,188.07万元，Springwood和Candlewood以等值美元共计出资49,500万元，其中1,188.07万元作为天津红星的新增注册资本，其余计入天津红星的资本公积。

2007年12月3日，天津市商务委员会出具《关于同意外资并购天津红星美凯龙家居有限公司的批复》（津商务资管[2007]680号），批准本次增资及股权变更。

2008年2月28日，天津津北有限责任会计师事务所出具《验资报告》（津北内验字I-(2008)第040号），经审验，截至2008年2月19日，天津红星已收到股东Candlewood和Springwood缴纳的新增注册资本（实收资本）共计1,188.07万元，均为货币出资。

2008年3月12日，天津红星完成工商变更登记。此次增资完成后，天津红星的股东及出资情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	出资比例
1	红星控股	货币	4,000.00	77.10%
2	Candlewood	货币	750.19	14.46%
3	Springwood	货币	437.87	8.44%
合计			<b>5,188.07</b>	<b>100.00%</b>

## 2、天津红星被吸收合并、注销

2009年6月5日，天津市商务委员会出具《关于同意天津红星美凯龙家饰有限公司因合并而解散的通知》，同意天津红星因合并而解散。

2009年8月8日，天津红星、红星有限、红星控股、车建兴、车建芳、Springwood以及Candlewood签署《吸收合并协议》，约定由红星有限吸收合并天津红星；合并完成后红星有限存续，天津红星解散并注销其法人资格，天津红星的全部权利、义务、经营、业务、资产、人员、债权和债务均由红星有限承继；合并完成后，红星有限各股东及其持股比例不变并以约定的出资比例调整各股东的出资额，即红星控股持有红星有限83%股权、Candlewood持有红星有限10.73%股权、Springwood持有红星有限6.27%股权；合并完成后的红星有限注册资本为合并完成前红星有限与天津红星的注册资本之和，即19,645.90万元。各方确认，鉴于合并发生于关联公司之间，并且红星有限的股东与天津红星的股东相同，且红星有限与天津红星均受同一股东控制，各方同意合并完成后，除红星有限须根据协议约定的比例向天津红星的股东支付红星有限的股权作为合并对价以调整股权比例外，红星有限的股东无须就本次吸收合并向天津红星的股东以任何非股权支付方式支付任何对价。

2009年8月31日，红星有限和天津红星董事会分别批准了本次吸收合并事宜。

2009年9月21日，上海市商务委员会出具《市商务委关于同意上海红星美凯龙企业管理有限公司吸收合并天津红星美凯龙家饰有限公司的初步批复》（沪商外资批[2009]3124号），原则同意红星有限吸收合并天津红星。

2009年9月26日，红星有限和天津红星分别在《文汇报》和《天津日报》上刊登了《合并公告》。

2009年11月20日，天津市河北区地方税务局出具《注销税务登记通知书》（河北区地方税务局注销字（2009）第1050304795号），准予注销天津红星税务登记。

2009年11月30日，上海市商务委员会出具《市商务委关于同意上海红星美凯龙企业管理有限公司吸收合并天津红星美凯龙家饰有限公司的批复》（沪商外资批[2009]3398号），批准了本次吸收合并。

2009年12月1日，红星有限取得了上海市人民政府颁发的《中华人民共和国外商

投资企业批准证书》。

2009年12月4日，红星有限在上海市工商局完成工商变更登记。本次吸收合并完成后，红星有限的股东及出资情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资形式	认缴出资额	出资比例
1	红星控股	货币	16,306.10	83.00%
2	Candlewood	货币	2,108.89	10.73%
3	Springwood	货币	1,230.91	6.27%
合计			<b>19,645.90</b>	<b>100.00%</b>

2009年12月9日，天津市河北区国家税务局出具《税务事项通知书》（津国税北通（2009）13972号），准予注销天津红星税务登记。

2009年12月10日，五洲松德联合会计师事务所出具《清算审计报告》（五洲松德专字[2009]0374号），确认天津红星截至合并基准日的财务状况及清算损益情况。

2010年3月16日，天津市工商局出具《外商投资企业注销登记核准通知书》（工商企销字[2010]第0979号），准予注销天津红星的工商登记。

#### （五）2010年第一次增资

2010年3月28日，红星有限召开董事会，决议增加注册资本2,596.07万元，由新股东北京瑞邦、万好万家、北京亚祥、绵阳产业基金、天津锦凯、连云港至高、百年德诚、上海寅平、上海筠怡、平安药房和南通乾骏合计以185,000万元认缴上述增资，其中2,596.07万元计入实收资本，其余计入资本公积。同日，红星有限、红星控股、Candlewood、Springwood及北京瑞邦、万好万家、北京亚祥、绵阳产业基金、天津锦凯、连云港至高、百年德诚、上海寅平、上海筠怡、平安药房、南通乾骏签订《增资及认缴协议》和《重述投资协议》，约定由北京瑞邦、万好万家、北京亚祥、绵阳产业基金、天津锦凯、连云港至高、百年德诚、上海寅平、上海筠怡、平安药房、南通乾骏向红星有限增资。

2010年5月10日，上海市商务委员会出具《市商务委关于同意上海红星美凯龙企业管理有限公司增资的批复》（沪商外资批[2010]1146号），批准北京瑞邦、万好万家等11家新投资者对红星有限的增资。2010年5月14日，红星有限取得上海市人民政

府颁发的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》。

2010年6月1日，红星有限在上海市工商局完成工商变更登记。本次增资完成后，红星有限的股东及出资情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资形式	认缴出资额	出资比例
1	红星控股	货币	16,306.10	73.31%
2	Candlewood	货币	2,108.89	9.48%
3	Springwood	货币	1,230.91	5.53%
4	北京瑞邦	货币	982.29	4.42%
5	绵阳产业基金	货币	420.98	1.89%
6	天津锦凯	货币	378.89	1.70%
7	上海寅平	货币	224.52	1.01%
8	连云港至高	货币	210.49	0.95%
9	北京亚祥	货币	140.33	0.63%
10	上海筠怡	货币	88.41	0.40%
11	百年德诚	货币	70.16	0.32%
12	万好万家	货币	42.10	0.19%
13	平安药房	货币	28.07	0.13%
14	南通乾骏	货币	9.82	0.04%
合计			<b>22,241.96</b>	<b>100.00%</b>

#### （六）2010年第二次增资

2010年6月22日，红星有限召开董事会，决议增加注册资本586.70万元，新增注册资本由新股东上海美龙、上海兴凯和上海红美以9,759.83万元认缴，其中586.70万元计入实收资本，其余计入资本公积。

2010年6月，红星有限、红星控股、Candlewood、Springwood、北京瑞邦、万好万家、北京亚祥、绵阳产业基金、天津锦凯、连云港至高、百年德诚、上海寅平、上海筠怡、平安药房、南通乾骏与上海美龙、上海兴凯和上海红美签订了《增资及认缴协议》，约定由上海美龙、上海兴凯和上海红美认缴586.70万元的增资。

2010年6月28日，上海市商务委员会出具《市商务委关于同意上海红星美凯龙企

业管理有限公司增资的批复》（沪商外资批[2010]1637号），批准上海美龙、上海兴凯和上海红美等3家新投资者对红星有限的增资。2010年6月29日，红星有限取得上海市人民政府颁发的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》。

2010年7月28日，红星有限在上海市工商局完成工商变更登记。本次增资完成后，红星有限的股东及出资情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资形式	认缴出资额	出资比例
1	红星控股	货币	16,306.10	71.43%
2	Candlewood	货币	2,108.89	9.24%
3	Springwood	货币	1,230.91	5.39%
4	北京瑞邦	货币	982.29	4.30%
5	上海美龙	货币	432.60	1.90%
6	绵阳产业基金	货币	420.98	1.85%
7	天津锦凯	货币	378.89	1.66%
8	上海寅平	货币	224.52	0.98%
9	连云港至高	货币	210.49	0.92%
10	北京亚祥	货币	140.33	0.62%
11	上海红美	货币	96.34	0.42%
12	上海筠怡	货币	88.41	0.39%
13	百年德诚	货币	70.16	0.31%
14	上海兴凯	货币	57.76	0.25%
15	万好万家	货币	42.10	0.18%
16	平安药房	货币	28.07	0.12%
17	南通乾骏	货币	9.82	0.04%
合计			<b>22,828.66</b>	<b>100.00%</b>

### （七）2010年红星有限整体变更为股份公司

红星有限整体变更为股份公司的具体情况参见“第五节、二、（一）股份公司的设立及发起人”。

2011年1月6日，公司在上海市工商局完成工商变更登记，注册资本和实收资本均为300,000万元，企业类型为股份有限公司（中外合资、未上市；外资比例低于25%）。

改制完成后，股份公司的股东及股东出资情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例
1	红星控股	214,284.53	71.43%
2	Candlewood	27,713.70	9.24%
3	Springwood	16,175.91	5.39%
4	北京瑞邦	12,908.71	4.30%
5	上海美龙	5,685.00	1.90%
6	绵阳产业基金	5,532.30	1.85%
7	天津锦凯	4,979.07	1.66%
8	上海寅平	2,950.56	0.98%
9	连云港至高	2,766.15	0.92%
10	北京亚祥	1,844.10	0.62%
11	上海红美	1,266.00	0.42%
12	上海筠怡	1,161.78	0.39%
13	百年德诚	922.05	0.31%
14	上海兴凯	759.00	0.25%
15	万好万家	553.23	0.18%
16	平安药房	368.82	0.12%
17	南通乾骏	129.09	0.04%
合计		<b>300,000.00</b>	<b>100.00%</b>

#### （八）2012 年股权转让

2012 年 2 月 27 日，红星控股与绵阳产业基金签订了《股份转让协议》，根据该协议约定，红星控股将其所持有的股份公司 3,540 万股股份以 20,060 万元的价格转让给绵阳产业基金。同日，上海美龙与上海晶海、上海红美与上海弘美、上海兴凯与上海凯星分别签订了《股份转让协议》，根据协议约定，上海美龙将其所持有的股份公司 56,849,998 股股份以 73,735,408 元的价格转让给上海晶海、上海红美将其所持有的股份公司 12,659,994 股股份以 16,420,233 元的价格转让给上海弘美、上海兴凯将其所持有的股份公司 7,589,999 股股份以 9,844,358 元的价格转让给上海凯星。本次股权转让时，上海美龙的股权结构与上海晶海的认缴出资结构相同、上海红美的股权结构与上海弘美的



认缴出资结构相同、上海兴凯的股权结构与上海凯星的认缴出资结构相同。

2012年4月12日，上海市商务委员会出具《市商务委关于同意红星美凯龙家居集团股份有限公司股权转让及变更董事会人数的批复》（沪商外资批[2012]1017号），批准本次股权转让。2012年4月17日，公司领取了上海市人民政府换发的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》。

2012年4月24日，公司在上海市工商局完成工商变更登记。本次股权转让完成后，公司的股东及出资情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资形式	认缴出资额	出资比例
1	红星控股	货币	210,744.53	70.25%
2	Candlewood	货币	27,713.70	9.24%
3	Springwood	货币	16,175.91	5.39%
4	北京瑞邦	货币	12,908.71	4.30%
5	绵阳产业基金	货币	9,072.30	3.03%
6	上海晶海	货币	5,685.00	1.90%
7	天津锦凯	货币	4,979.07	1.66%
8	上海寅平	货币	2,950.56	0.98%
9	连云港至高	货币	2,766.15	0.92%
10	北京亚祥	货币	1,844.10	0.62%
11	上海弘美	货币	1,266.00	0.42%
12	上海筠怡	货币	1,161.78	0.39%
13	百年德诚	货币	922.05	0.31%
14	上海凯星	货币	759.00	0.25%
15	万好万家	货币	553.23	0.18%
16	平安药房	货币	368.82	0.12%
17	南通乾骏	货币	129.09	0.04%
合计			<b>300,000.00</b>	<b>100.00%</b>

#### （九）2015年增资及收购少数股东权益

由于发行人拟申请首次公开发行H股股票并在香港联交所主板上市，考虑到由于H股上市后内资股无法流通，部分发行人持股比例较小的内资股股东要求退出。2015年1

月4日，股份公司少数股东（不包括上海晶海、上海弘美、上海凯星和平安药房）与红星控股分别签署《股份转让协议》，将其各自持有的股份公司所有股本权益转让给红星控股，总对价约为201,950.00万元；上述转让对价已于报告期内支付完毕。上述退出的股东所转让的股份数量及转让对价如下：

单位：万股，万元

序号	股东名称	转让股份数	转让对价
1	北京瑞邦	12,908.71	69,551.99
2	绵阳产业基金	9,072.30	49,872.60
3	天津锦凯	4,979.07	26,878.51
4	上海寅平	2,950.56	15,897.94
5	连云港至高	2,766.15	14,914.24
6	北京亚祥	1,844.10	9,929.78
7	上海筠怡	1,161.78	6,255.78
8	百年德诚	922.05	4,974.28
9	万好万家	553.23	2,982.74
10	南通乾骏	129.09	695.31

同时，股份公司及公司其他股东与 Candlewood 和 Springwood 签订《增资及认缴协议》，Candlewood 和 Springwood 按每股 5.39 元的价格分别进一步认购 6,091.80 万股股份和 1,941.11 万股股份。其中 8,032.90 万元计入实收资本，其余计入资本公积。

上海市商务委员会于 2015 年 1 月 30 日出具《市商务委关于同意红星美凯龙家居集团股份有限公司增资、股权变更等事项的批复》（沪商外资批[2015]398 号），同意上述股权变更、增资事宜及股份公司章程修正案。

2015 年 2 月 2 日，股份公司于取得上海市人民政府换发的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》；2015 年 2 月 9 日，股份公司在上海市工商局完成工商变更登记。本次股权转让及增资完成后，股份公司的股东及出资情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资形式	认缴出资额	出资比例
1	红星控股	货币	248,031.58	80.52%
2	Candlewood	货币	33,805.49	10.97%
3	Springwood	货币	18,117.01	5.88%

4	上海晶海	货币	5,685.00	1.85%
5	上海弘美	货币	1,266.00	0.41%
6	上海凯星	货币	759.00	0.25%
7	平安药房	货币	368.82	0.12%
<b>合计</b>			<b>308,032.90</b>	<b>100.00%</b>

#### (十) 2015 年首次公开发行境外上市外资股并在香港联交所上市

2015 年 6 月 26 日，股份公司完成首次公开发行境外上市外资股即 H 股并在香港联交所上市。通过此次发行，股份公司公开发行 H 股 54,358.8 万股。此次发行 H 股所收到的资金在扣除承销费、保荐费、股票交易费和交易税等必要费用后，合计募集资金为 7,005,572,960.59 港币。

此次 H 股发行完成后，股份公司注册资本增加至 362,391.7038 万元，股份总数为 362,391.7038 万股，其中 H 股流通 106,281.3069 万股，占股份公司股份总数的 29.33%；非流通内资股为 256,110.3969 万股，占股份公司股份总数的 70.67%。

2015 年 2 月 17 日，股份公司召开第二届董事会第八次会议审议通过了《关于发行 H 股股票并上市的议案》、《关于发行 H 股股票前的股份转为境外上市股份的议案》、《关于发行 H 股股票募集资金使用计划的议案》、《关于发行 H 股股票并上市决议有效期的议案》、《关于提请股东大会授权公司董事会及董事会授权人士全权处理与发行 H 股股票并上市有关事项的议案》、《关于确定董事会授权人士的议案》、《关于发行 H 股股票之前滚存利润分配方案的议案》以及《关于制定发行 H 股股票并上市后适用的〈公司章程（草案）〉及其附件的议案》等与本次发行相关的议案，并于 2015 年 3 月 5 日召开的 2015 年第四次临时股东大会审议通过了上述议案。

2015 年 5 月 7 日，中国证券监督管理委员会出具《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》（证监许可[2015]822 号）同意并核准了上述事宜。

2015 年 8 月 19 日，上海市商务委员会出具《市商务委关于同意红星美凯龙家居集团股份有限公司增资等事项的批复》（沪商外资批[2015]2991 号），批准股份公司因公开发行 54,358.8 万境外上市外资股（H 股）而增资；批准公司境外股东 Candlewood

Investment SRL 将持有的 33,805.4924 万股外资转为境外上市外资股；批准公司境外股东 Springwood Investment SRL 将持有的 18,117.0145 万股外资股转为境外上市外资股；发行境外上市外资股（H 股）后，公司总股本由 308,032.9038 万股增至 362,391.7038 万股，注册资本由 308,032.9038 万元人民币增至 362,391.7038 万元人民币，净增 54,358.8 万元人民币。

2015 年 8 月 25 日，股份公司取得上海市人民政府换发的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》；2015 年 9 月 9 日，股份公司在上海市工商局完成工商变更登记。本次发行 H 股股票并上市后，股份公司股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资形式	认缴出资额	出资比例
1	红星控股	货币	248,031.58	68.44%
2	H 股公众股东	货币	54,358.80	15.00%
3	Candlewood	货币	33,805.49	9.33%
4	Springwood	货币	18,117.01	5.00%
5	上海晶海	货币	5,685.00	1.57%
6	上海弘美	货币	1,266.00	0.35%
7	上海凯星	货币	759.00	0.21%
8	平安药房	货币	368.82	0.10%
合计			<b>362,391.70</b>	<b>100.00%</b>

#### 四、发行人设立以来的重要资产重组情况

##### （一）收购红星家具集团下属子公司

在红星有限设立之前，股份公司实际控制人车建兴的家居商场经营、管理及其他业务主要通过红星家具集团及其下属公司运作。2007 年 6 月，为实现专业化发展的战略目标并得到外部资金支持，红星家具集团和红星控股在上海和天津分别设立了红星有限和天津红星，作为运作家居商场经营、管理业务的平台。

2007 年 6 月至 2011 年 12 月，红星有限和天津红星分别按地域分阶段收购了红星家具集团下属具有家居商场经营、管理业务的公司的股权。

## 1、红星家具集团历史沿革和基本情况

### (1) 红星家具集团历史沿革

#### 1) 1994 年设立

红星家具集团原名为红星家具集团公司（最初组建时名称为“常州红星家具集团公司”），系经常州市经济体制改革委员会体改发（94）20 号文批准，由常州红星家具城、红星家具总厂及常州建材家具批发中心共同出资于 1994 年 6 月 27 日成立的集团公司。红星家具集团公司成立时考虑到经营发展的需要，与常州市青龙商业公司建立了挂靠关系，并在工商注册登记时形式上显示为集体所有制企业，当时的主管单位为常州市青龙商业公司。红星家具集团公司成立时注册资本为 1,000 万元，其中，常州红星家具城出资 500 万元，红星家具总厂出资 250 万元，常州建材家具批发中心出资 250 万元。前述出资情况经常州市基建审计师事务所审验并出具常基审贷（94）字第 254 号《查验注册资本金证明书》。

#### 2) 1995 年实收资本增加

经主管部门常州市青龙商业公司批准，红星家具集团公司于 1995 年 10 月将截至 1995 年 7 月 31 日的企业积累资金转为注册资本。根据常州市郊区审计师事务所出具的常郊审事验（1995）第 199 号《验资报告书》，截至 1995 年 7 月 31 日，红星家具集团公司净资产为 33,134,199.32 元，其中实收资本 32,936,123.51 元。

#### 3) 1998 年企业改制

常州市青龙商业公司与红星家具集团公司股东车建兴于 1998 年 8 月 25 日就企业改制签订了《协议》。该协议载明：为积极响应国家和市政府有关企业转制的精神，脱掉“红帽子”，解除挂靠关系，双方约定改制后红星家具集团公司与车建兴全额投资开办的分支机构的所有企业名称字号、自有资产、固定资产、流动资金以及债权、债务等全部属车建兴所有。为进一步明确有关资产分割事宜，常州市青龙商业公司与车建兴、车建芳于 1999 年 1 月 5 日签订了《挂靠企业资产分割处理协议书》。根据该资产分割处理协议，红星家具集团公司原是挂靠常州市青龙商业公司的集体企业，原注册资金 3,293 万元均为车建兴和车建芳个人投入。经过五年的经营至 1998 年 9 月 30 日止，经常州市审计师事务所评估并出具（1998）第 116 号资产评估报告书，确定该企业总资产评估值

为 8,891.87 万元，净资产评估值为 2624.46 万元。为明确资产权属关系，双方达成协议，红星家具集团公司现有净资产 2,624.46 万元归车建兴、车建芳所有，该 2,624 万元净资产抵作车建兴、车建芳申办有限责任公司的注册资金；同时，将该企业经评估的无形资产 8,400 万元（经江苏省无形资产评估事务所苏无评字(98)053 号《评估报告》评估确定）中 7.81% 的部分作为改制后企业的新增注册资金（实际另增 656 万元），改制后企业的注册资金为 3,280 万元。原企业经营期间的全部债权债务均由改制后企业负责，与常州市青龙商业公司无关。前述资产分割协议经常州市青龙乡集体资产管理办公室和常州市郊区农村集体资产管理办公室见证。

常州市青龙乡集体资产管理办公室于 1999 年 1 月 5 日向常州市郊区经济体制改革办公室提交《关于申请“红星家具集团公司”改制为有限责任公司的报告》，申请将“红星家具集团公司”改制为“红星家具集团有限公司”。常州市郊区经济体制改革办公室于 1999 年 1 月 25 日出具常郊体改（1999）12 号《关于同意“红星家具集团公司”改制为有限责任公司的批复》，同意红星家具集团公司改制为有限责任公司（即红星家具集团），改制后公司由车建兴、车建芳两位股东共同出资组建，公司股本总额为 3,280 万元，其中车建兴出资 2,952 万元，占股本总额的 90%；车建芳出资 328 万元，占股本总额的 10%。常州市钟楼区会计师事务所对红星集团设立时股东出资情况进行了审验，并出具了钟审资（1999）38 号《验资报告》。根据该验资报告，截至 1998 年 9 月 30 日，红星家具集团已收到其股东的投资款 3,280 万元，其中股东车建兴合计投入 2,952 万元，占股本总额的 90%；股东车建芳合计投入 328 万元，占股本总额的 10%。

#### 4) 2002 年增资

红星家具集团股东会于 2002 年 6 月 13 日作出决议，同意红星家具集团注册资本由 3,280 万元增至 5,000 万元。江苏公证会计师事务所有限公司对本次增资情况进行了审验，并出具了苏公 C[2002]B076 号《验资报告》。根据该验资报告，截至 2002 年 6 月 12 日，红星家具集团已收到股东车建兴、车建芳的新增注册资本合计 1,720 万元。本次增资完成后，股东车建兴合计投入 4,500 万元，占股本总额的 90%；股东车建芳合计投入 500 万元，占股本总额的 10%。

#### 5) 2003 年增资

红星家具集团股东会于 2003 年 3 月 11 日作出决议，同意红星家具集团注册资本由



5,000 万元增至 10,000 万元。常州公信联合会计师事务所对本次增资情况进行了审验，并出具了常公信会验（2003）第 31 号《验资报告》。根据该验资报告，截至 2003 年 3 月 11 日，红星集团已收到股东车建芳、常州市红星家具装饰城的新增注册资本合计 5,000 万元。本次增资完成后，股东车建兴合计投入 4,500 万元，占股本总额的 45%；股东车建芳合计投入 1,000 万元，占股本总额的 10%，新股东常州装饰城合计投入 4,500 万元，占股本总额的 45%。

常州市人民政府于 2012 年 9 月 24 日出具常政发[2012]149 号文，对红星家具集团上述历史沿革过程予以确认，认为红星家具集团历史沿革清晰，集体企业改制履行了资产评估、有权部门界定、工商变更登记等必要程序，真实合法有效，不存在纠纷或潜在纠纷。

江苏省人民政府办公厅于 2012 年 12 月 3 日出具苏政办函[2012]138 号文确认，红星家具集团有限公司历史沿革及集体企业改制事项履行了相关程序，并经主管部门批准，符合国家相关法律法规和政策规定。

### （2）红星家具集团实际控制人、主营业务变化情况

红星家具集团自设立至今实际控制人均为车建兴，未发生过变化。

红星家具集团 1994 年设立之初主营业务为家具商场的经营、管理；2007 年 6 月，为实现专业化发展的战略目标，红星家具集团和红星投资在上海和天津分别设立了红星有限和天津红星，作为运作家居商场经营、管理业务的新平台。红星有限和天津红星陆续收购红星家具集团名下家居商场资产，上述收购于 2011 年全部完成，至此红星家具集团不再从事家具商场的经营、管理。

### （3）红星家具集团主要财务数据

红星家具集团最近一年及一期的主要财务数据如下：

单位：万元

企业名称	总资产		净资产		净利润	
	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 6 月 30 日	2016 年度
红星家具集团	96,609.57	117,027.74	31,591.17	30,327.33	1,263.84	-2,884.39

注：以上财务数据未经审计



## 2、红星有限收购红星家具集团下属子公司

2007年，红星有限收购了红星家具集团下属拥有家居商场业务相关资产的17家公司，具体情况如下：

序号	被收购方	注册资本 <sup>1</sup> (万元)	股权出让方	出让比例	转让价格 (万元)
1	南京装饰城	2,000.00	红星家具集团	90.26%	1,805.20
			车建兴	8.77%	175.40
			车建芳	0.97%	19.40
			合计	100.00%	2,000.00
2	无锡家具城	30.00	红星家具集团	66.67%	128.72
3	常州美凯龙	1,000.00	红星家具集团	90.00%	916.29
			徐国峰	10.00%	101.81
			合计	100.00%	1,018.10
4	无锡红星	5,000.00	红星家具集团	90.00%	3,413.72
5	上海装饰城	5,000.00	红星家具集团	86.00%	11,259.07
6	常州家世界	500.00	红星家具集团	30.00%	7.71
			陈淑红	30.00%	7.71
			合计	60.00%	15.42
7	南京家具 <sup>2</sup>	500.00	红星家具集团	60.00%	333.12
8	长沙家具 <sup>3</sup>	100.00	红星家具集团	80.00%	105.37
9	南昌红星 <sup>4</sup>	100.00	红星家具集团	90.00%	0.0001
10	上海家具	1,000.00	红星家具集团	90.00%	561.40
11	长沙家居博览	300.00	红星家具集团	80.00%	0.0001
			长沙家具	20.00%	60.00
			合计	100.00%	60.0001
12	郑州红星	3,000.00	红星家具集团	50.00%	1,500.00
13	连云港红星	300.00	红星家具集团	60.00%	180.00
14	成都红星	3,000.00	红星家具集团	70.00%	2,100.00
			常州装饰城	30.00%	900.00
			合计	100.00%	3,000.00
15	济南红星	3,000.00	红星家具集团	70.00%	2,100.00
16	上海经管	2,000.00	红星家具集团	70.00%	1,400.00

序号	被收购方	注册资本 <sup>1</sup> (万元)	股权出让方	出让比例	转让价格 (万元)
			常州装饰城	20.00%	400.00
			合计	90.00%	1,800.00
17	南京名都	3,000.00	红星家具集团	60.00%	1,800.00

注 1：注册资本为该公司转让时的注册资本。

注 2：南京家具于 2011 年 11 月完成工商注销登记。

注 3：长沙家具于 2008 年 3 月完成工商注销登记。

注 4：南昌红星于 2012 年 1 月完成工商注销登记。

### 3、天津红星收购红星家具集团下属子公司

2007 年，天津红星收购了红星家具集团下属拥有家居商场业务相关资产的 5 家公司，收购价格按照被收购公司股权转让时的账面净资产或注册资本确定。

本次重组的具体情况如下表所示：

序号	被收购方	注册资本 <sup>1</sup> (万元)	股权出让方	出让比例	转让价格 (万元)
1	北京国际家具	668.00	红星家具集团	100.00%	507.38
			合计	100.00%	507.38
2	天津建材	3,800.00	红星家具集团	90.00%	3,420.00
			合计	90.00%	3,420.00
3	天津家居	3,000.00	红星家具集团	90.00%	3,405.00
			合计	90.00%	3,405.00
4	北京世博家具	2,999.00	红星家具集团	80.00%	2,399.20
			常州装饰城	20.00%	599.80
			合计	100.00%	2,999.00
5	沈阳置业	3,000.00	红星家具集团	70.00%	2,100.00
			常州装饰城	30.00%	900.00
			合计	100.00%	3,000.00

注 1：注册资本为该公司转让时的注册资本。

### 4、本次重组对红星有限和天津红星的影响

本次重组完成后，红星家具集团原有的部分家居商场业务由红星有限和天津红星承

继。本次重组有效的整合了红星家具集团原有的家居商场经营、管理的资源，并得到美国华平投资集团的支持，股份公司实际控制人车建兴控制下的家居商场品牌的知名度进一步提升，凭借品牌优势和资金优势进一步增加了国内市场的占有率。原红星家具集团部分管理层及被重组公司的管理层的工作关系，按照各自职能及管理区域分别转入红星有限和天津红星。因此，此次重组未对红星有限、天津红星及被重组公司的业务及业绩产生重大不利影响。本次重组后，红星有限及天津红星的实际控制人未发生变化，不构成对股份公司主营业务的重大影响。

## （二）红星有限吸收合并天津红星

红星有限吸收合并天津红星的具体情况请参见“第五节、三、（四）2009 年吸收合并天津红星”相关披露内容。

## （三）转让附带房地产开发业务公司的股权，并回购其家居商场资产

公司为突出主营业务，于 2011 年 10 月 28 日召开 2011 年第五次临时股东大会、于 2012 年 10 月 31 日召开 2012 年第五次临时股东大会、于 2013 年 12 月 30 日召开 2013 年第七次临时股东大会，决定向同一控制下的关联方及无关联关系的第三方转让附带房地产开发业务的公司，并回购被转让公司的家居商场资产。

### 1、转让附带房地产开发业务的具体情况

#### （1）向红星控股转让红星企发 51% 股权

2011 年 10 月 31 日，公司与红星控股签订《股权转让协议》，根据该协议，公司将其持有的红星企发 51% 的股权（对应出资额为 31,224,490 美元）按公司按账面投资成本以 211,455,022.80 元的价格转让给股份公司的控股股东红星控股。股权转让完成后，红星企发成为红星控股运营房地产开发业务的平台。

2011 年 11 月，上海市闸北区人民政府出具《闸北区人民政府关于上海红星美凯龙企业发展有限公司股权转让的批复》（闸府批[2011]438 号），同意上述股权转让。2011 年 11 月 22 日，红星企发完成工商变更登记。

#### （2）股份公司与红星企发的子公司星凯众程进行股权置换

2011 年 11 月，股份公司与红星企发的子公司星凯众程（上海星凯众程企业发展有

限公司，于 2012 年 7 月 4 日更名为“上海红星美凯龙企业管理有限公司”）签订《关于上海星凯程鹏企业管理有限公司 100% 股权之股权转让协议》，约定股份公司以其持有的 10 家拥有附带房地产开发业务的控股及参股公司全部股权按账面投资成本作价 94,735.50 万元及现金补价 5,264.50 万元（共计 100,000 万元）置换星凯众程持有的星凯程鹏全部 100% 股权，股权置换时，星凯程鹏实缴注册资本为 100,000 万元。股份公司本次置换出的拥有附带房地产开发业务的控股及参股公司情况如下：

单位：万元

序号	公司	持股比例	转让价格
1	成都置业	70.00%	14,000.00
2	红星地产	92.00%	9,200.00
3	沈阳置业	100.00%	8,000.00
4	沈阳晶森 <sup>1</sup>	75.00%	5,006.93
5	云南置业	67.00%	6,700.00
6	华运商贸	65.00%	42,028.57
7	大连投资	62.00%	3,100.00
8	宁波澳洋	20.00%	1,600.00
9	宁波隆凯	20.00%	1,600.00
10	长春置业	17.50%	3,500.00

注 1：沈阳晶森系外商投资企业，沈阳高新技术产业开发区对外贸易经济合作局于 2011 年 12 月 7 日出具《关于沈阳晶森宏普房产开发有限公司股权变更的批复》（沈高新外字[2011]249 号），同意沈阳晶森的股权转让。

相关公司基本情况请参见“第五节、八、（四）控股股东和实际控制人控制的其他企业基本情况”相关披露内容。

2011 年 12 月，星凯程鹏完成工商变更登记，成为股份公司的全资子公司。星凯程鹏的具体情况请参见“第五节、七、（一）发行人子公司及参股公司的基本情况”相关披露内容。

（3）转让 12 家拥有附带房地产开发业务的公司或与股份公司主营业务无关的公司的股权

2011 年 10 至 12 月，股份公司分别与红星企发、星凯众程和红星实业等公司签订股权转让协议，以账面投资成本价转让其持有的拥有附带房地产开发业务的公司或与股

股份公司主营业务无关的 12 家公司的股权，具体情况如下表所示：

单位：万元

序号	公司	受让方	受让比例	转让价格
1	昆明置业 <sup>1</sup>	红星企发	51.00%	41,310.59
2	上海华臻拓 <sup>2</sup>	红星企发	52.65%	1,053.00
3	张家港绿园	云南东成投资发展有限公司、张家港市宝利威金属材料有限公司、张家港市新城置业有限公司、江苏澳洋置业有限公司	4.00%	200.00
4	江苏凯盛	红星实业	8.00%	240.00
5	江西凯利		13.80%	1,000.50
6	滨州星凯	星凯众程	10.00%	500.00
7	德州星凯		15.00%	1,500.00
8	新乡发展		12.00%	1,200.00
9	江阴泓泰		10.00%	500.00
10	哈尔滨华鸿		5.00%	526.00
11	焦作星凯		15.00%	300.00
12	绍兴世纪	星凯众程	5.00%	4,725.00
		上海创虹投资发展有限公司	5.00%	4,725.00

注 1：昆明置业系外商投资企业，昆明市商务局于 2011 年 12 月 6 日出具《昆明市商务局关于昆明红星美凯龙置业有限公司股权变更事宜的批复》（昆商资[2011]225 号），同意昆明置业的股权转让。

注 2：上海华臻拓系外商投资企业，上海市浦东新区人民政府于 2011 年 12 月 23 日出具《关于同意上海华臻拓企业管理有限公司合作条件转让的批复》（浦府项字[2011]号第 1515 号），同意上海华臻拓的股权转让。

相关公司基本情况请参见“第五节、八、（四）控股股东和实际控制人控制的其他企业基本情况”相关披露内容。

## 2、回购被转让公司所持有的家居商场资产

股份公司用于股权置换的 10 家拥有附带房地产开发业务的控股及参股公司中，沈阳晶森、云南置业、华运商贸、长春置业、绿地金牛、大连投资和星龙房地产（上海红星美凯龙房地产有限公司下属子公司）名下还持有家居商场资产。为避免同业竞争，2011 年 12 月 15 日，股份公司与星凯众程签订回购上述 7 家公司所持有的家居商场资产的《回购框架协议》；2011 年 12 月 18 日，股份公司与星凯众程、星凯程鹏签订《回购框架

协议之补充协议》。上述协议的主要内容如下：

#### （1）确定性回购与选择性回购

沈阳晶森、云南置业、华运商贸和长春红星持有的家居商场资产，为“确定性回购资产”；绿地金牛、大连投资和星龙房地产持有的家居商场资产，为“选择性回购资产”<sup>1</sup>。

就确定性回购资产，双方应根据协议约定的条件签订不可撤销的确定性回购协议；就选择性回购资产，公司可依自主判断有关转让方签署回购选择权协议，公司有权（但无义务）按照回购选择权协议的约定要求转让方向公司出售该等选择性回购资产，并按照项目建设实际进度决定转让款的支付方式。

#### （2）回购主体

公司应按协议约定的回购原则自行或通过其指定的合并财务报表范围内的关联公司回购上述 7 家公司持有的家居商场资产。

根据《回购框架协议之补充协议》之约定，股份公司指定星凯程鹏作为回购主体回购上述 7 家公司持有的家居商场资产，并根据协议的约定向星凯众程支付回购价款。

#### （3）回购形式

回购方可以选择以下回购形式中之任一种或多种形式相结合的方式实施回购：家居商场资产作价出资设立单体公司然后进行股权转让；家居商场资产持有公司分立然后进行股权转让（将分立后持有家居商场资产的公司转给股份公司或其指定方）；其他便利可行且能满足经济利益最大化的形式（如直接进行资产转让等形式）。

#### （4）回购实施情况

截至招股说明书签署日，股份公司已指定其下属子公司对华运商贸、长春置业、沈阳晶森、云南置业、大连投资、星龙房地产和绿地金牛 7 家公司持有的家居商场资产实施回购并签署了相应的回购协议。华运商贸、沈阳晶森、星龙房地产原持有的家居商场资产的相关手续已办理完毕，长春置业、云南置业、大连投资和绿地金牛 4 家公司所持

<sup>1</sup> 注：股份公司于 2012 年、2013 年、2015 年分别就回购大连投资、星龙房地产及绿地金牛所持有的家居商场资产与对方签订确定性回购协议。至此，发行人所有拟回购家居商场资产均为确定性回购资产。



有的家居商场资产的相关回购手续尚在办理过程中。相关回购协议的签署情况及回购手续的办理情况如下：

### ①回购协议签署

#### A. 回购华运商贸、云南置业、沈阳晶森、长春置业的家居商场资产

2011年12月15日，股份公司与星凯众程签订《回购框架协议》，约定由于华运商贸、云南置业、沈阳晶森和长春置业4家公司持有的家居商场于当时已开业或接近完工，股份公司对这4家公司持有的家居商场资产实施确定性回购安排。鉴于华运商贸、云南置业、沈阳晶森所持有的家居商场已开业或基本完工即将开业，股份公司或其指定的合并报表范围内的关联公司将依据华运商贸、云南置业和沈阳晶森所持有的家居商场资产预计的购建成本（含家居商场土地成本及建造成本支出）的100%，并按照星凯众程在华运商贸、云南置业和沈阳晶森的持股比例向星凯众程预付回购前述3家公司所持有的家居商场资产的价款，分别为107,250万元、40,200万元和31,500万元。鉴于长春置业所持有的家居商场预计于2012年上半年完工并开业，股份公司或其指定的合并报表范围内的关联公司将依据长春置业所持有的家居商场资产预计的购建成本（含家居商场土地成本及建造成本支出）的80%，并按照星凯众程在长春置业的持股比例向星凯众程预付回购长春置业所持有的家居商场资产的价款26,880万元。同时，双方约定预付各商场回购款项与不可撤销的确定性回购协议中根据家居商场资产经审计后的构建成本最终确定的回购价格之间的差额部分由股份公司或其指定的合并报表范围内的关联公司与届时的转让方进行结算，多退少补。

#### B. 回购大连投资和星龙房地产的家居商场资产

鉴于当时预计大连投资持有的家居商场将于2012年底完工，2012年10月31日股份公司决定对大连投资持有的家居商场资产进行回购，并指定星凯程鹏作为回购主体。2012年10月31日，星凯程鹏与大连投资的股东星凯经管签订《回购协议》，约定依据大连投资所持有的家居商场资产预计的购建成本（含家居商场土地成本及建造成本支出约86,722.97万元）的80%，并按照星凯经管持有大连投资的股权比例向星凯经管预付回购大连投资所持有的家居商场资产价款43,014.59万元；该项目超过预计构建成本的80%后新增的工程支出中属于星凯程鹏应承担的部分，由星凯程鹏直接支付给大连投资于工程建设，该部分款项应视同星凯程鹏向星凯经管后续需支付的回购款。



2013年12月30日，星凯程鹏与星龙房地产的股东红星地产签订《回购协议》，约定依据星龙房地产所持有的家居商场资产预计的购建成本（含家居商场土地成本及建造成本支出约79,561万元）的80%，并按照红星地产持有星龙房地产的股权比例向红星地产预付回购星龙房地产所持有的家居商场资产价款63,648.8万元；该项目超过预计构建成本的80%后新增的工程支出应由星凯程鹏承担，并由星凯程鹏直接支付给星龙房地产用于工程建设，该部分款项应视同星凯程鹏向红星地产后续需支付的回购款。

### C. 回购绿地金牛的家居商场资产

2015年，股份公司与成都置业签署了《绿地集团成都金牛房地产开发有限公司家居商场资产回购协议》，约定由于绿地金牛商场已于2014年8月开业，由股份公司以转让价格49,541万元（按照绿地金牛所持有的家居商城资产对应的购建成本，含家居商城土地成本及建造成本支出，及持有比例计算）受让成都置业对其所享有的权益。

#### ②转让价格与家居商场资产回购价格差异较大的原因

上述公司转让价款为发行人对该等商场所投入的长期股权投资成本，即对应的股权投资投入；家居商场资产回购价格为对应家居商场资产的全部购建成本，即包括以股权形式对家居商场的投资款及以债权形式的投入。

#### ③回购手续办理情况

##### A. 回购华运商贸家居商场资产

根据华运商贸于2013年2月26日作出的股东会决议以及华运商贸与其股东签署的《分立协议》，华运商贸拟通过存续分立的方式分立为两家公司，其中新设公司天津国际博览拟持有家居商场资产，存续公司华运商贸拟持有家居商场资产以外的其他资产。新设公司天津国际博览于2013年7月18日完成工商设立登记，设立时股东为天津劝业场（集团）股份有限公司和星凯经管，其中天津劝业场（集团）股份有限公司持有35%的股权，星凯经管持有65%的股权。星凯经管于2013年8月29日将其持有的天津国际博览65%的股权转予股份公司，并办理了相应的工商变更登记手续。前述股权转让完成后，天津国际博览即成为股份公司持股65%的控股子公司。

天津国际博览已取得天津市人民政府、天津市国土资源和房屋管理局共同核发的房地证津字第102021323056号、房地证津字第102021323064号以及房地证津字第

102021323067 号《天津市房地产权证》。至此，股份公司回购华运商贸原持有的家居商场资产的相关手续已办理完毕。

#### B. 回购沈阳晶森的家居商场资产

根据沈阳晶森于 2014 年 2 月 19 日作出的股东会决议以及沈阳晶森与其股东签署的《分立协议》，沈阳晶森拟通过存续分立的方式分立为两家公司，其中新设公司沈阳世博家居拟持有家居商场资产，存续公司沈阳晶森拟持有家居商场资产以外的房地产资产。新设公司沈阳世博家居于 2014 年 7 月完成工商设立登记，设立时股东为星凯经管和华伦国际发展有限公司，其中星凯经管持有 75% 的股权、华伦国际发展有限公司持有 25% 的股权。星凯经管于 2015 年 6 月将其持有的沈阳世博家居 75% 的股权转予股份公司，并办理了相应的外资审批和工商变更登记手续。前述股权转让完成后，沈阳世博家居即成为股份公司持股 75% 的控股子公司。

沈阳世博家居已取得沈阳市人民政府颁发的沈阳国用（2015）第 HN00426 号《国有土地使用证》及沈阳市浑南区房产局颁发的沈房权证浑南字第 N100072361 号《房屋所有权证》。至此，股份公司回购沈阳晶森原持有的家居商场资产的相关手续已办理完毕。

#### C. 回购长春置业的家居商场资产

根据长春置业于 2013 年 3 月 18 日作出的股东会决议，长春置业拟通过存续分立的方式分立为两家公司，其中新设公司长春红星拟持有家居商场资产，存续公司长春置业拟持有家居商场资产以外的房地产资产。新设公司长春红星于 2013 年 12 月 16 日完成工商设立登记，设立时股东为红星地产、星凯经管以及刘鹏，其中红星地产持有 52.5% 的股权、星凯经管持有 17.5% 的股权、刘鹏持有 30% 的股权。红星地产以及星凯经管于 2013 年 12 月 19 日将其持有的长春红星合计 70% 的股权转予股份公司，并办理了相应的工商变更登记手续。前述股权转让完成后，长春红星即成为股份公司持股 70% 的控股子公司。

截至本招股说明书签署之日，长春世博家居已取得长春市住房保障和房地产管理局核发的编号为房权证长房权字第 201612300120 号的《房屋所有权证》，家居商场对应国有土地使用证已完成分证，尚待办理土地使用权人更名手续。

#### D. 回购云南置业的家居商场资产

根据云南置业于 2014 年 6 月 10 日作出的股东会决议以及云南置业与其股东签署的《分立协议》，云南置业拟通过存续分立的方式分立为两家公司，其中新设公司云南红星美凯龙家居生活广场有限公司（以下简称“云南红星”）拟持有家居商场资产，存续公司云南置业拟持有家居商场资产以外的房地产资产。新设公司云南红星于 2015 年 2 月 11 日完成工商设立登记，设立时股东为星凯经管、云南博阳房地产开发有限公司以及云南贵云和投资有限公司，其中星凯经管持有 67% 的股权、云南博阳房地产开发有限公司持有 23.40% 的股权、云南贵云和投资有限公司持有 9.60% 的股权。

截至本招股说明书签署之日，云南红星已取得编号为昆房权证（昆明市）字第 201554745 号、昆房权证（昆明市）字第 201536036 号、昆房权证（昆明市）字第 201535994 号、昆房权证（昆明市）字第 201535995 号、昆房权证（昆明市）字第 201535996 号、昆房权证（昆明市）字第 201535997 号、昆房权证（昆明市）字第 201535998 号、昆房权证（昆明市）字第 201535999 号、昆房权证（昆明市）字第 201536041 号、昆房权证（昆明市）字第 201536042 号、昆房权证（昆明市）字第 201536043 号、昆房权证（昆明市）字第 201536044 号的《房屋所有权证》，家居商场对应国有土地使用证已完成分证，尚待办理土地使用权人更名及云南红星股权转让手续。

#### E. 回购星龙房地产的家居商场资产

根据星龙房地产于 2015 年 4 月 3 日作出的股东会决议以及星龙房地产与其股东签署的《分立协议》，星龙房地产拟通过存续分立的方式分立为两家公司，其中新设公司上海红星美凯龙星龙家居有限公司（以下简称“星龙家居”）拟持有家居商场资产，存续公司星龙房地产拟持有家居商场资产以外的房地产资产。新设公司星龙家居于 2015 年 5 月 21 日完成工商设立登记，为红星地产的全资子公司。红星地产于 2015 年 12 月 22 日将其持有的星龙家居 100% 股权转让给股份公司，并办理了相应的工商变更登记手续。前述股权转让完成后，星龙家居即成为股份公司持股 100% 的控股子公司。

星龙家居已取得上海市规划和国土资源管理局以及上海市住房保障和房屋管理局联合颁发的沪房地闵字（2015）第 069248 号《上海市房地产权证》。至此，股份公司回购星龙房地产原持有的家居商场资产的相关手续已办理完毕。

#### F. 回购大连投资的家居商场资产

根据大连投资于 2015 年 9 月 1 日作出的股东会决议以及大连投资与其股东签署的《分立协议》，大连投资拟通过存续分立的方式分立为两家公司，其中新设公司大连红星美凯龙世博家居广场有限公司（以下简称“大连红星”）拟持有家居商场资产，存续公司大连投资拟持有家居商场资产以外的房地产资产。新设公司大连红星于 2015 年 12 月 25 日完成工商设立登记，设立时股东为星凯经管和大连信合万邦资产管理有限公司，其中星凯经管持有 62% 的股权、大连信合万邦资产管理有限公司持有 38% 的股权。

截至本招股说明书签署之日，大连红星持有的家居商场资产尚待办理国有土地使用证及房屋所有权证更名及大连世博家居后续股权转让手续，星凯经管持有的大连红星 62% 的股权转让程序尚未完成。

#### G. 回购绿地金牛的家居商场资产

除上述 6 家公司外，绿地金牛是红星企发与绿地成都（绿地控股集团有限公司的全资子公司）设立的一家企业，红星企发之子公司成都置业与绿地成都分别持有 50% 的股权。因此，股份公司回购绿地金牛持有的家居商场资产须获得绿地成都的同意及协助。2015 年，成都置业与股份公司签署了确定性《回购协议》。目前绿地金牛持有的家居商场已委托给发行人进行经营管理，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。

#### ④资产重组完成时间

A. 回购华运商贸家居商场资产：华运商贸分立新设的持有家居商场资产的公司——天津国际博览的 65% 股权已于 2013 年 8 月转让予股份公司，该项资产重组即已同时实施完毕。

B. 回购沈阳晶森的家居商场资产：沈阳晶森分立新设的持有家居商场资产的公司——沈阳世博家居的 75% 股权已于 2015 年 6 月转让予股份公司，该项资产重组即已同时实施完毕。

C. 回购长春置业的家居商场资产：长春置业分立新设的持有家居商场资产的公司——长春红星的 70% 股权已于 2013 年 12 月转让予股份公司，该项资产重组即已同时实施完毕。

D. 回购云南置业的家居商场资产：云南置业分立新设的持有家居商场资产的公司

——云南红星的 67% 股权尚未转让予股份公司，截至本招股说明书签署之日，该项资产重组尚未实施完毕。

E. 回购星龙房地产的家居商场资产：星龙房地产分立新设的持有家居商场资产的公司——星龙家居的 100% 股权已于 2015 年 12 月转让予股份公司，该项资产重组即已同时实施完毕。

F. 回购大连投资的家居商场资产：大连投资分立新设的持有家居商场资产的公司——大连红星的 62% 股权尚未转让予股份公司，截至本招股说明书签署之日，该项资产重组尚未实施完毕。

G. 回购绿地金牛的家居商场资产：公司于 2015 年与成都置业签订确定性《回购协议》，截至本招股说明书签署之日，该项资产重组尚未开始实施；绿地金牛持有的家居商场已委托给公司进行经营管理。

### 3、转让附带房地产开发业务公司的股权，并回购其家居商场资产对公司的影响

本次重组是为了避免被剥离房地产开发业务公司所持家居商场资产而对股份公司构成同业竞争，因此本次重组不构成对主营业务的重大影响。上述重组亦不涉及股份公司管理层的变动，股份公司管理层未因重组而发生重大变化。

## 五、发行人历次验资情况

发行人历次验资情况如下：

### （一）2007 年红星有限设立时的验资

2007 年 6 月 13 日，上海佳瑞会计师事务所有限公司出具了《验资报告》（佳瑞验字（2007）第 20164 号），经验证，截至 2007 年 6 月 12 日，红星有限已收到全体股东以货币缴纳的首期 3,600 万元出资，其中红星家具集团以货币 3,240 万元出资，占首期出资的 90%；红星控股以货币 360 万元出资，占首期出资的 10%。德勤华永于 2017 年 5 月 22 日出具德师报（核）字（17）第 E00148 号《验资复核报告》，对上述验资报告予以复核。

### （二）2007 年红星有限变更实收资本时的验资



2007年8月3日,上海佳瑞会计师事务所有限公司出具《验资报告》(佳瑞验字(2007)第20168号),经验证,截至2007年8月2日,红星有限已收到全体股东以货币缴纳的第二期8,400万元出资,其中红星家具集团以货币7,560万元出资,占此次出资的90%;红星控股以货币840万元出资,占此次出资的10%。德勤华永于2017年5月22日出具德师报(核)字(17)第E00148号《验资复核报告》,对上述验资报告予以复核。

### (三) 2008年增资时的验资

2009年1月20日,德勤华永出具《验资报告》(德师报(验)字(09)第0001号),经验证,截至2009年1月15日,红星有限已收到Candlewood和Springwood以货币形式缴纳的出资共计50,000万元,其中,Candlewood以相当于31,572.05万元的等值美元现汇认缴出资,其中的1,551.98万元计入实收资本,占注册资本的10.73%;Springwood以相当于18,427.95万元的等值美元现汇认缴出资,其中的905.86万元计入实收资本,占注册资本的6.27%。本次增资完成后,红星有限注册资本增至14,457.83万元,红星控股、Candlewood和Springwood在红星有限的持股比例分别为83.00%、10.73%和6.27%。

### (四) 2009年吸收合并天津红星时的验资

2009年12月1日,德勤华永出具《验资报告》(德师报(验)字(09)第0038号),经验证,截至2009年10月31日,红星有限因吸收合并天津红星,已将天津红星的股东红星控股、Candlewood和Springwood所持天津红星的股权合计5,188.07万元以合并对价的方式新增至红星有限的注册资本(实收资本)。本次吸收合并完成后,红星有限的注册资本增至19,645.90万元,各股东持股比例不变,天津红星的债权债务由红星有限承继。

### (五) 2010年第一次增资时的验资

2010年5月27日,德勤华永出具了《验资报告》(德师报(验)字(10)第0032号),经验证,截至2010年5月26日,红星有限已收到新股东北京瑞邦、北京亚祥、绵阳产业基金、天津锦凯、连云港至高、百年德诚、上海寅平、上海筠怡、万好万家、平安药房和南通乾骏认缴的2,596.07万元出资。本次增资完成后,红星有限注册资本增至22,241.96万元,各方出资情况分别为:红星控股出资16,306.10万元,占注册资本的73.31%;Candlewood出资2,108.89万元,占注册资本的9.48%;Springwood出资1,230.91

万元，占注册资本的 5.53%；北京瑞邦出资 982.29 万元，占注册资本的 4.42%；北京亚祥出资 140.33 万元，占注册资本的 0.63%；天津锦凯出资 378.89 万元，占注册资本的 1.70%；连云港至高出资 210.49 万元，占注册资本的 0.95%；绵阳产业基金出资 420.98 万元，占注册资本的 1.89%；百年德诚出资 70.16 万元，占注册资本的 0.32%；上海寅平出资 224.52 万元，占注册资本的 1.01%；上海筠怡出资 88.41 万元，占注册资本的 0.40%；万好万家出资 42.10 万元，占注册资本的 0.19%；平安药房出资 28.07 万元，占注册资本的 0.13%；南通乾骏出资 9.82 万元，占注册资本的 0.04%。

#### **（六）2010 年第二次增资时的验资**

2010 年 6 月 30 日，德勤华永出具了《验资报告》（德师报（验）字（10）第 0044 号），经验证，截至 2010 年 6 月 30 日，红星有限已收到新股东上海美龙、上海兴凯和上海红美合计 586.70 万元的认缴出资。本次增资完成后，红星有限注册资本增至 22,828.66 万元。

#### **（七）2010 年整体变更为股份公司时的验资**

2010 年 12 月 29 日，德勤华永对红星有限整体变更设立为股份公司时的注册资本进行了审验，并出具了《验资报告》（德师报（验）字（10）第 0101 号），经验证，截至 2010 年 12 月 23 日，公司变更后的注册资本实收金额为 300,000.00 万元。

#### **（八）2015 年第一次增资时的验资**

2015 年 3 月 4 日，德勤华永出具了《验资报告》（德师报（验）字（15）第 0209 号），经验证，截至 2015 年 2 月 12 日，公司变更后的注册资本实收金额为 308,032.9038 万元。

#### **（九）2015 年因公开发行 H 股而增资时的验资**

2015 年 12 月 9 日，德勤华永出具了《验资报告》（德师报（验）字（15）第 1764 号），经验证，截至 2015 年 6 月 30 日，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。公司通过发行境外上市外资股（H 股）收到募集资金港币 7,005,572,960.59 元（折合人民币 5,611,463,941.43 元），已扣除承销费、保荐费、股票交易费和交易税等费用合计港币 213,275,679.41 元。扣除中介费用人民币 38,135,302.14 元后，净募投资金金额为人民币 5,573,328,639.29 元。本次变更后注册资

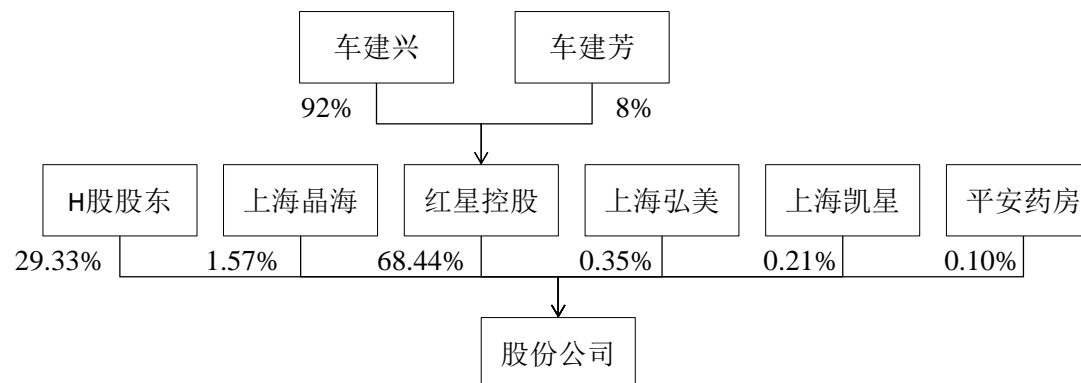


本为人民币 3,623,917,038.00 元，实收资本（股本）为人民币 3,623,917,038.00 元，代表每股人民币 1 元的普通股 3,623,917,038 股。

## 六、股权结构及组织结构

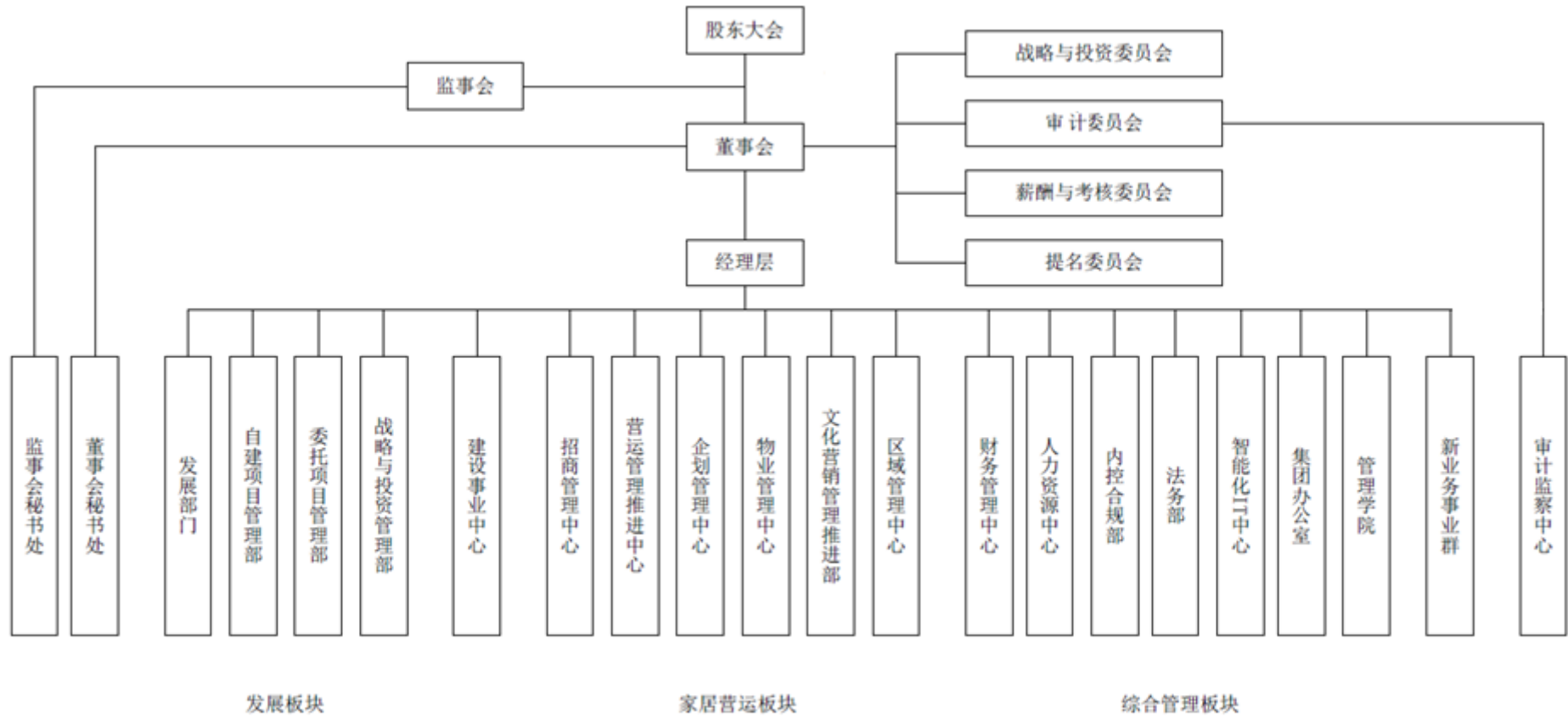
### （一）公司的股权结构

截至本招股说明书签署日，公司股权结构的具体情况如下图所示：



### （二）公司的组织结构

公司按照《公司法》及相关规定、《公司章程》的规定，建立了较为完善的法人治理结构，设立了股东大会、董事会和监事会，制订了相关议事规则。公司的组织结构如下图所示：



### （三）公司各部门主要职能

#### 1、监事会秘书处

负责公司监事会日常工作事务，包括监事会工作计划、年度报告、组织会务工作；负责监事会的对外联系与沟通；配合董事会秘书处工作，协助监事检查公司财务，监督董事、高级管理人员履行职务的情况等。

#### 2、董事会秘书处

负责公司董事会日常工作事务，服务公司董事，管理专业档案；组织、筹备董事会、股东大会等会议；开展公司上市筹备等证券事务、股权管理及公司治理建设等事务，为公司制定资本市场战略提供专业建议与意见；推进公司投资者关系管理与信息披露工作；与相关政府监管机构联络与沟通。

#### 3、发展部门

负责在符合公司发展定位的基础上制定长、短期发展计划，甄选合作方并负责谈判，发展公司的自建与委托经营管理商场项目，协助做好项目的融资工作。

#### 4、自建项目管理部

负责公司自建商场的报批报建工作，协调与对接发展、建设、招商、运营、财务等部门，与相关政府部门联络、办理相关证照手续，并完成开业前的移交手续办理。

#### 5、委托项目管理部

负责公司委托经营管理商场的发展和业务规划，协调与对接发展、建设、招商、运营、财务等部门，推进委管项目的落实，并完成开业前的移交手续办理。

#### 6、战略与投资管理部

负责公司的战略规划与战略合作，前者包括总体战略设计、实施推进与评估、监控，后者包括战略合作项目研究、识别潜在战略合作机会、促成合作并评估合作。

#### 7、建设事业中心

负责公司发展项目的设计和对建筑施工进行监督和管理，确保发展项目建筑的设计与质量在行业中处于领先地位；配合物业管理中心做好消防、水电等工程建设与工程验收工作，确保将质量合格的项目建筑交付营运团队。

## 8、招商管理中心

负责公司招商的规划、实施与总结；组织参与大型招商活动和具体招商项目，对项目招商工作进行核准与备案工作，配合具体项目的跟踪、引进、策划、宣传的工作。

## 9、营运管理推进中心

负责为公司的商场提供营运管理方面的业务支持，制定营运标准并组织培训、督促实施、检查监督，实施联合营销项目；并负责商场的信用消费、异业互动等项目。

## 10、企划管理中心

负责公司市场营销策略的研究、策划、组织、实施及相关业务协调与管理；开展公司的广告、公共关系、品牌管理、会员管理等工作，负责全面建立与维护公司形象。

## 11、物业管理中心

负责公司的的发展项目消防工程，协助发展项目建筑的验收；负责后期安全保卫、卫生绿化、电器设备及所有水电项目的建设、维修保养等系列物业等工作。

## 12、文化营销管理推进部

负责通过“艺术家居化”和“家居艺术化”两大工作重点，整合全国艺术文化资源，充分发挥公司品牌优势，因地制宜的辅导和提升全国商场的文化艺术营销工作水平，让商场具有差异化的艺文属性，成为当地具体特色的艺文家居体验场。从公司层面努力推行红星美凯龙的艺文品牌属性，利用艺术与家具的结合等大型品牌项目，强调美学调性，提升行业乃至全国人民的居家审美品位。

## 13、区域管理中心

负责所辖区域内商场的筹备、招商、经营活动以及日常运营管理；执行集团制定的政策方案，为商户提供良好的服务，对消费者负责，保证商场的安全稳定运营。根据所在地理位置，划分为华东大区、华中华南大区、京沪西南大区、华北东北大区、山东中区、福建中区、西北中原中区等。

## 14、财务管理中心

负责公司的财务管理体系、制度的建设，确保公司及下属公司的财产安全与完整。具体包括预算分析、计划控制、资金管理、会计核算、参与公司的经营考核与投资决策

等职能。

### **15、人力资源中心**

负责公司的长远发展人才规划，选拔、配置、开发、考核和培养公司所需的各类人才，制定并实施各项薪酬福利政策及员工职业生涯规划，调动员工积极性，激发员工潜能，为公司持续长久发展提供人力资源的保障。

### **16、内控合规部**

负责公司的内控体系、制度、流程与考核奖惩机制的全面建设；根据公司治理的要求进行公司制度的体系建设，建立和维护公司风险管理，牵头组织开展内控评价，并对发现的各类内控与管理问题进行整改落实。

### **17、法务部**

负责公司经营决策的法律支持、合同管理、员工法律知识培训，监控公司经营中可能遇到的法律风险并提出相应建议，监督公司在反腐倡廉方面的问题，代表公司参与上述纠纷或诉讼的调解、仲裁或诉讼活动，维护公司的合法权益。

### **18、智能化IT中心**

负责公司的办公自动化系统、信息系统的建设、推广和维护，对系统设备、软件与耗材进行更新和维护。

### **19、集团办公室**

负责公司重大活动、会务及对外接待事务的组织和协调，服务公司高级管理人员，安排公司办公场地设置和日常管理工作，管理公司车辆、食堂等后勤事务。

### **20、管理学院**

负责公司的员工培训，为公司内部各层员工、公司外部与公司有长期合作关系合作方、商户员工提供相应的系列培训课程，为公司的发展提供培训支持。

### **21、审计监察中心**

负责公司的内部审计工作，对公司各内部机构、子公司以及具有重大影响的参股公司的内部控制工作进行检查和评估；对所反映的财务收支及有关的经济活动进行审计，协助建立健全反舞弊机制；并向审计委员会报告。

## 22、新业务事业群

包括家居互联网事业部、上海家倍得、进口家居、悠美家居、星和家居、星易通汇、住建集采、投融资基金事业部、星艺佳、物流仓储、基金事业管理部、家居产业投资部、商务咨询、龙之惠等新业务单元板块，分别负责公司的家居电商、家装服务、进口家居、家居自营、物流运输、家居贷、地产家居采购、投融资、招商咨询、物流产业园建设、基金统筹管理、家居产业投资、联合营销、保洁等新业务，以增值服务助力公司主营业务，延伸拓展家居产业链条，持续提升公司效益。

## 七、发行人子公司、参股公司、联营公司、合营公司情况

截至 2017 年 6 月 30 日，发行人共有 169 家子公司、4 家合营公司、12 家联营公司、20 家参股公司。

### （一）发行人子公司的基本情况



## 1、发行人子公司

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	股东名称及持 股比例	直接持股 比例	间接持股 比例
1	常州美凯龙	1999.06.02	常州市天宁区飞龙东路68号	1,000	许可经营项目：无。一般经营项目：家具、建筑装饰材料、金属材料、普通机械、五金、交电、化工、百货、针纺织品、日用杂品、计算机及软件、办公设备的销售；场地租赁服务，物业管理，企业管理咨询，停车场服务。	股份公司 100.00%	100%	-
2	常州家世界	2002.04.16	常州市天宁区飞龙东路72号	500	许可经营项目：无。一般经营项目：家具、建筑装饰材料、金属材料、普通机械、五金、交电、化工原料及产品、百货、针纺织品、日用杂品、计算机及软件、办公用品销售；场地租赁服务，物业管理，企业管理咨询。	股份公司 100.00%	100%	-
3	南京装饰城	1999.08.13	玄武区中央路224号	2,000	许可经营项目：无。一般经营项目：家具、日用杂品、陶瓷制品、建筑材料、装饰材料、五金销售、柜台租赁服务；物业管理；设计、制作、代理、发布国内各类广告。（许可证的经营项目除外）。	股份公司 100.00%	100%	-
4	上海全球家居	2005.07.11	上海市浦东新区临御路518号	15,000	家具，建材，化工原料及产品（除危险品、监控化学品、民用爆炸物品、易制毒化学品），装饰材料，金属材料，五金，百货，针纺织品的销售，物业管理，自有房屋租赁，大型饭店（不含熟食卤味，凭许可证经营）。（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）	股份公司 100.00%	100%	-
5	长沙家居生活	2007.09.28	长沙市雨花区中意一路农博中心、绿色食品城	500	家具，建材，化工原料及产品，装饰材料，金属材料，五金、百货，针纺织品的销售，场地出租。（涉及行政许可的凭许可证经营）	股份公司 100.00%	100%	-
6	长沙家居博览	2004.11.15	长沙市天心区芙蓉中路二段188号城	300	家具，建筑装饰材料，金属材料，机械产品，五金交电，化工产品，百货，针纺织品，日用杂品，计算机及软件，办公设备的销售，房屋出租。（依	股份公司 100.00%	100%	-

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	股东名称及持 股比例	直接持股 比例	间接持股 比例
			市商业广场 2 楼		法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)			
7	成都红星	2006.01.12	成都市武侯区佳灵路 9 号 1 栋	3,000	家具、建材、装饰材料(不含油漆)、五金交电、金属材料(不含稀贵金属)、化工原料及产品(不含危险品)、百货、计算机零售及批发、自有柜台租赁、市场管理、物业管理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	股份公司 100.00%	100%	-
8	杭州世博家居	2008.03.19	西湖区古墩路 701 号紫金广场四层 D58 室	2,000	服务:市场经营管理。批发、零售:家具、家居用品、工艺美术品。(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)	股份公司 100.00%	100%	-
9	红星品牌管理	2009.02.25	浦东新区绿科路 90 号	500	企业管理及咨询服务,物业管理,自有商业设施设备的融物租赁(不得从事金融租赁);建材,五金配件,日用百货的销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	股份公司 100.00%	100%	-
10	重庆环球家居	2009.05.21	重庆市南岸区南坪西路 58 号(上海城黄金走廊 8 号商铺)	1,000	经营(业务)范围:受托经营管理商场;物业管理;经营品牌连锁店;摊位、场地租赁;销售家具、建材(不含化学危险品)、家居饰品、家电、五金、办公设备、普通机械、日用杂品(不含烟花爆竹)、百货。(以上范围法律、法规禁止经营的不得经营;法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营)兼营范围:无	股份公司 100.00%	100%	-
11	重庆世博家居	2005.08.11	重庆市北部新区天宫殿街道新南路 888 号(金科星城)	3,000	许可经营项目:无。一般经营项目:批发兼零售:家具、建筑材料(不含危险化学品)、装饰材料(不含危险化学品);销售:五金交电、金属材料(不含稀贵金属)、化工产品(不含化学危险品)、百货(不含烟花爆竹)、计算机;自有柜台租赁;市场管理、物业管理;停车服务。(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)	股份公司 100.00%	100%	-

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	股东名称及持 股比例	直接持股 比例	间接持股 比例
12	武汉红星	2010.08.20	武汉市硚口区工农路特1号	55,287.8664	家具、建筑材料、化工原料（不含化学危险品及易燃易爆物品）、装饰材料、金属材料、五金、百货、针纺织品、卫生洁具批发；商业用房经营、建设、开发、租赁；物业管理。（国家有专项规定的项目经审批后或凭有效许可证方可经营）	股份公司 100.00%	100%	-
13	上海家居博览	2010.12.02	浦东新区金藏路86号	44,500	家具、建筑装潢材料、金属材料、五金、日用百货、针纺用品、化工原料及产品（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品）的销售，家具、家居用品的设计及咨询，室内设计咨询、商务咨询（除经纪），停车场（库）经营。（企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营）	股份公司 100.00%	100%	-
14	烟台红星	2011.01.31	山东省烟台 市芝罘区机 场路281号	17,500	许可经营项目：无；一般经营项目：自有房屋租赁；物业管理（凭资质经营）；批发、零售：家具、装饰建材、金属材料、普通机械、五金交电、化工产品（不含危险品）、百货、针纺织品、日用品（除烟花爆竹）、计算机及软件、办公用品、工艺品；货物和技术的进出口；企业管理；柜台租赁、场地租赁。（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）	股份公司 100.00%	100%	-
15	重庆博览家居	2011.06.20	九龙坡区迎 宾大道11号	28,000	许可经营项目：无。一般经营项目：销售家具、建筑及装饰材料（不含危险化学品）、五金、交电、金属材料（国家有专项规定的除外）、化工产品（不含危险化学品）、百货、计算机，自有柜台租赁，市场管理，物业管理（凭资质证书执业）。	股份公司 100.00%	100%	-
16	长沙银红家居	2011.07.22	长沙市岳麓 区银盆南路 银盆岭村民 委员会综合	25,000	家具、五金产品、纺织品、针织品及原料的批发；五金、家具及室内装饰材料、纺织品及针织品的零售；建材、装饰材料、日用百货的销售；场地租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准	股份公司 100.00%	100%	-

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	股东名称及持 股比例	直接持股 比例	间接持股 比例
			楼 7 楼		后方可开展经营活动)			
17	天津家饰广场	2011.07.01	天津市滨海新区塘沽新北路 4668 号 (创新创业园内 23-B 号商务楼中 2008B 号)	42,487.8664	市场经营与管理服务; 建筑材料、家用电器、装饰装修材料 (五金件、板材)、灯具、金属材料 (钨、锡、锑除外)、通用机械、五金、交电、化工产品 (不含危险化学品、剧毒品、易制毒品)、日用百货、日用杂品、计算机、办公设备批发兼零售、柜台租赁、物业管理。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)	股份公司 100.00%	100%	-
18	沈阳红星	2011.11.18	沈阳市铁西区北二东路 35 号	3,000	一般经营项目: 场地租赁, 物业管理服务, 企业管理咨询、商品信息咨询、家具、建材、装饰材料、金属材料、五金交电、百货、针纺织品批发、零售。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)	股份公司 100.00%	100%	-
19	星凯程鹏	2011.10.28	上海市闵行区中春路 7001 号 2 幢 3 楼 3066 室	100,000	企业管理, 商务信息咨询、投资信息咨询 (咨询类项目除经纪), 资产管理, 实业投资, 物业管理, 建筑装饰建设工程专项设计, 企业营销策划, 计算机领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务。(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)	股份公司 100.00%	100%	-
20	红星商贸	2011.12.21	上海市闵行区中春路 7001 号 2 幢 3 楼 3069 室	5,000	建材、装潢材料、厨房用品、照明器材、日用百货的批发, 投资管理, 实业投资, 项目投资, 资产管理, 市场营销策划, 投资信息咨询、商务信息咨询 (咨询类项目除经纪), 从事计算机科技、网络科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务, 计算机网络工程, 电子商务 (不得从事增值电信业务、金融业务), 软件开发, 计算机、软件及辅助设备、电子产品的销售, 设计、制作各类广告, 利用自有媒体发布广告。(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)	股份公司 100.00%	100%	-

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	股东名称及持 股比例	直接持股 比例	间接持股 比例
21	哈尔滨红星	2011.12.19	哈尔滨市松 北区松北一 路 38 号	31,000	批发兼零售：家具、建筑材料、化工产品（不含化学危险品及易燃易爆物品）、装饰材料、金属材料、五金交电、日用百货、针纺织品、计算机及软件、办公设备；场地租赁、柜台租赁；市场管理，物业管理。	股份公司 100.00%	100%	-
22	中山世博家居	2012.07.26	中山市港口 镇港口大道 15 号	14,993.9332	综合商厦租赁；柜台租赁；物业管理；从事家具、建筑材料（不含钢材）、装饰材料、五金家电、金属材料（稀贵金属除外）、化工产品（不含危险化学品、易燃易爆及剧毒品）、日用百货的批发业务。（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）	股份公司 100.00%	100%	-
23	沈阳大东	2012.09.06	沈阳市大东 区滂江街 22 号	300	许可经营项目：无；一般经营项目：市场设施租赁；市场物业服务；家具、建材、装饰材料、金属材料、五金交电、日用百货、办公用品、针纺织品批发、零售；家政服务。（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）	股份公司 100.00%	100%	-
24	无锡家居生活	2012.10.30	无锡市滨湖 区太湖街道 五湖大道 116 号	53,481.7995	纺织、服装及家庭用品、建筑材料、装饰装潢材料、金属材料、五金产品、化工产品及其原料（不含危险品）的销售；企业管理服务；餐饮管理服务；物业管理；场地租赁；室内外装饰工程的设计、施工。（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）	股份公司 100.00%	100%	-
25	北京国际家具	2001.06.01	北京市丰台 区西四环中 路 113 号	5,000	销售家具、建材、金属材料、五金交电、日用品、电子产品、纺织品、电子计算机软件及辅助设备；场地租赁服务；物业管理；经济贸易咨询；企业管理；营销策划；机动车公共停车场服务。（领取本执照后，应到区县交通局备案）	股份公司 100.00%	100%	-
26	北京世博家具	2004.11.12	北京市朝阳 区东四环中 路 193 号	2,999	批发家具、建材、金属材料、五金交电、日用品、电子产品、纺织品、电子计算机、软件及辅助设备；出租商业设施；物业管理；经济贸易咨询；	股份公司 100.00%	100%	-

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	股东名称及持 股比例	直接持股 比例	间接持股 比例
					企业管理；营销策划；机动车公共停车场服务；设计、制作、代理、发布广告。（领取本执照后，应到区县停车管理部门备案）			
27	包头红星	2008.04.15	东河区巴彦塔拉东大街12号（佳美建材城院内）	500	家具，建筑材料、装饰材料的销售；投资管理咨询；商品信息咨询；为经营卖场提供设计规划及管理服务；场地租赁。（法律、行政法规、国务院决定规定应经许可的，未经许可不得生产经营）	股份公司 100.00%	100%	-
28	昆山红星	2008.08.12	周市镇翠薇东路518号952室	100	家具、建材、装饰品、陶瓷制品、木制品、橱具的销售；物业管理；企业管理，商务信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动）	股份公司 100.00%	100%	-
29	桐乡红星	2008.07.07	桐乡市梧桐街道市经济开发区世纪大道西侧（桐乡市帝豪家居市场开发有限公司内）	50	家居用品的设计、企业管理咨询、商务信息咨询；家居广场市场经营管理、物业管理；受委托人委托从事场地租赁、柜台租赁。	股份公司 100.00%	100%	-
30	衢州红星	2008.12.03	衢州市三衢路190号1层北侧	100	市场经营管理服务。	股份公司 100.00%	100%	-
31	欧丽洛雅	2013.04.28	上海市闵行区吴中路1388号	50	为本市场内家具、家居用品、家用电器、照明设备、卫生洁具、五金交电、建筑装饰材料、装潢材料、办公设备商品经营者提供市场管理服务。（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）	股份公司 100.00%	100%	-
32	武汉环球家居	2013.01.22	武汉市汉阳区龙阳大道125号	14,993.9332	商业用房的经营、建设、开发、租赁；家具、建筑材料、化工原料（不含危险化学品）、装饰材料、金属材料、五金交电、日用百货、针纺织品、	股份公司 100.00%	100%	-



序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	股东名称及持 股比例	直接持股 比例	间接持股 比例
					计算机及软件、办公设备批发、零售；柜台租赁；物业管理（国家有专项规定的项目经审批后或凭有效许可证方可经营）。			
33	北京凯隆	2013.02.28	北京市朝阳区平房乡石各庄村奥林匹克气体内	1,000	项目投资；投资管理；企业管理；批发家具、建材、金属材料、五金交电、日用品、电子产品、针纺织品、计算机、软件及辅助设备；经济贸易咨询；企业策划。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）	股份公司 100.00%	100%	-
34	天津时尚家居	2013.03.27	天津市南开区黄河道与密云路交口北方城三区36/37-101	500	市场经营与管理服务（市场场地、占道、卫生、消防等符合国家规定后方可经营）；家具、建筑材料、装饰装修材料、金属材料、机械设备（小轿车除外）、五金交电、化工（剧毒品、化学危险品、易制毒品除外）、百货、针纺织品、日用杂品、计算机及软件、办公设备批发兼零售；自有柜台租赁、场地租赁。（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专项专营规定的按规定办理）	股份公司 100.00%	100%	-
35	合肥世博家居	2013.05.20	合肥市庐阳区肥西路四泉花园商办楼	34,984.833	家具、建筑材料、化工原料（不含化学危险品及易燃易爆物品）；装饰材料、金属材料、五金交电、日用百货、针纺织品、计算机及软件、办公设备；批发兼零售；场地租赁、柜台租赁；市场管理、物业管理（国家有专项规定的项目审批或	股份公司 100.00%	100%	-



序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	股东名称及持 股比例	直接持股 比例	间接持股 比例
					凭有效许可证方可经营)。			
36	南京国际家居	2013.05.30	南京市浦口区南京海峡两岸科技工业园台中路99-50号	76,401.6993	家具、建筑材料、装饰材料、化工产品、金属材料、五金、日用百货、针纺织品、卫生洁具销售；物业管理；建筑装修装饰工程设计、施工；网上销售家具、建筑材料、装饰材料、化工产品、金属材料、五金、日用百货、针纺织品、卫生洁具。（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）	股份公司 100.00%	100%	-
37	星易通	2013.06.27	上海市普陀区真光路1473弄3号4层4197室	15,000	电子商务（不得从事增值电信、金融业务），商务信息咨询，投资咨询（除专项），企业管理咨询，投资管理，市场营销策划，计算机领域内的技术开发、技术转让、技术服务、技术咨询，计算机网络工程（除专项），会务会展服务，批发：建筑材料、装饰材料、家具、家用电器、五金交电、家居饰品、文化用品、劳防用品、日用百货、工艺礼品（除专项）、办公用品、厨房用品、灯饰、电子产品、电动工具、针纺织品（除专项）。（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）	股份公司 100.00%	100%	-
38	天津世贸	2013.09.05	天津市北辰区果园新村街果园东路2号106室	20,000	家居用品、建筑材料、家用电器、装饰装修材料（五金件、板材）、灯具、金属材料、通用机械、五金交电、化工产品（危险化学品、易制毒品除外）、日用百货、日用杂品（烟花、爆竹除外）、计算机、办公设备批发兼零售；柜台租赁；物业服务；市场开发服务；市场经营与管理服务（市场用地、占地、卫生、消防等符合国家规定后方可经营）。（以上经营范围涉及行业许可证的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专项专营规定的按规定办理）	股份公司 100.00%	100%	-

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	股东名称及持 股比例	直接持股 比例	间接持股 比例
39	哈尔滨西客站	2013.10.31	哈尔滨市道里区职工街38号	34,981.7995	一般经营项目：批发兼零售：家具，建筑材料，化工原料（不含化学危险品及易燃易爆品），装饰材料，金属材料，五金交电，日用百货，针纺织品，计算机及软件，办公设备；场地租赁，柜台租赁；市场管理，物业管理。	股份公司 100.00%	100%	-
40	家居商场管理	2014.01.16	拉萨经济技术开发区A区西藏西海冷链物流有限公司306室	5,000	一般经营项目：企业管理、企业管理咨询（不含投资管理 and 投资咨询业务）、商品信息咨询、企业策划；家居商场的管理服务；商业项目投资策划及咨询；家具、建筑材料、装饰材料的批发；网上销售家具、建筑材料、装潢材料、金属材料、家居用品、日用百货及配套服务；网络科技；计算机科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务；物流管理。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可经营该项目）	股份公司 100.00%	100%	-
41	扬州国际	2014.03.22	扬州市邗江区蒋王街道红旗大街1号A	300	家具、建材、装饰材料、化工产品（不含危险化学品）、金属材料、五金产品、家电、日用百货、办公用品、针纺织品、卫生洁具销售；物业管理；市场管理服务、市场设施租赁；设计、制作、代理、发布国内各类广告；建筑装饰工程、建筑安装工程施工。（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）	股份公司 100.00%	100%	-
42	上海龙美	2014.04.22	上海市闵行区浦星公路1969号1幢188室	100	为本市场内家具、家用电器、灯具、卫生洁具、日用五金、日用百货、日用小商品、建筑材料、胶合板、办公设备的商品经营者提供市场管理服务。（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）	股份公司 100.00%	100%	-
43	苏南建筑	2001.08.16	金坛市朱林镇金西工业园龙溪路8号	10,000	工业与民用建筑工程、市政公用工程、建筑幕墙工程、土石方工程、装饰装潢工程、园林绿化工程、水电安装工程、公路工程、金属门窗工程的施工；机电设备的安装；电气的安装；管道与设	股份公司 100.00%	100%	-

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	股东名称及持 股比例	直接持股 比例	间接持股 比例
					备的安装；建设工程的管理和咨询服务；房屋、设备、汽车的租赁。（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）			
44	住建集采	2014.08.06	上海市嘉定区安晓路 255 号 11 幢 3 层 A 区 049 室	2,000	电子商务（不得从事增值电信、金融业务），家具、建材、装饰装修材料、钢材、卫生间用具、厨房用品、家居用品的销售，建筑装饰装修设计施工，会务服务，展览展示服务，从事货物及技术的进出口业务。（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）	股份公司 100.00%	100%	-
45	沈阳博览家居	2013.09.18	沈阳市铁西区北二东路 33 甲号（13 门）	5,000	家具、建筑材料、装饰材料、金属材料、五金交电、百货、针纺织品批发、零售，自有房产、柜台、场地租赁，企业管理咨询，商品信息资讯，物业管理服务，停车场服务。（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）	股份公司 100.00%	100%	-
46	兰州世博	2014.08.12	甘肃省兰州市城关区飞雁路 1 号	3,000	家具、建筑材料、装饰材料（不含木材）、化工原料（不含化学危险品及易燃易爆物品）、金属材料（不含贵稀有金属）、五金交电、日用百货、针纺织品、计算机软件的批发零售；场地租赁，柜台租赁，市场管理，物业管理（国家有专项规定的项目审批或凭有效许可证方可经营）。	股份公司 100.00%	100%	-
47	吉盛伟邦环球	2014.08.06	上海市普陀区真北路 1208 号 3 层 303 室	10,000	企业管理咨询（除经纪），物业管理，自有设备租赁（不得从事金融租赁），建材，五金、日用百货。（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）	股份公司 100.00%	100%	-
48	乌鲁木齐世博	2014.12.26	新疆乌鲁木齐市水磨沟区昆仑东路 669 号映象南湖二期 17 栋 3 层会所	5,000	销售：家具、建筑材料、化工原料、装饰材料、金属材料、五金交电、日用百货、针纺织品、计算机及软件、办公设备；场地租赁，柜台租赁，企业管理服务，物业服务。（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）	股份公司 100.00%	100%	-

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	股东名称及持 股比例	直接持股 比例	间接持股 比例
49	长沙世博家居	2015.07.17	长沙市开福区万家丽北路威尔士春天小区4栋B座808室	1,000	五金产品、纺织品、针织品及原料、家具、建材、装饰材料、日用百货的批发；五金、家具及室内装饰材料、纺织品及针织品的零售；场地租赁；柜台租赁。（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）	股份公司 100.00%	100%	-
50	星和家居	2015.10.27	上海市浦东新区临御路518号6楼FB-011	300	家具安装，家具维修、维护、销售，普通货运，仓储服务（危险品除外），建筑装饰材料安装配送销售（木材除外），计算机技术开发、技术咨询，计算机软件开发，防伪标识设计。（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）	股份公司 100.00%	100%	-
51	红星实业	2011.12.15	上海市奉贤区柘林镇奉海路502号第2幢189室	10,000	实业投资，企业管理，资产管理，物业管理，建筑装饰建设工程专项设计，企业营销策划，图文设计、制作，计算机科技领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务，日用百货的批发、零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	股份公司 100.00%	100%	-
52	星龙家居	2015.05.21	上海市闵行区浦星公路1969号1幢188室四楼D8006	3,900	家居用品、家具、建材、化工原料及产品（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品）、装饰材料、金属材料、五金交电、日用百货、针纺织品的销售，物业服务。（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）	股份公司 100.00%	100%	-
53	上海楷恒家居	2016.04.05	上海市金山区杭州湾大道1858号	500	家具，建筑材料，金属材料，五金机电，五金工具，日用百货，针纺织品，家居用品，化工原料及产品（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品）销售，物业管理，会展服务，品牌管理，企业管理咨询（除经纪），停车场管理服务，自有房屋租赁，室内外装潢及设计，国内货物运输代理（外商投资企业禁止类、	股份公司 100.00%	100%	-

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	股东名称及持 股比例	直接持股 比例	间接持股 比例
					限制类项目除外)。(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)			
54	成都世博家居	2016.04.18	四川省成都市天府新区华阳正西街183号	5,000	批发兼零售:家具、建筑材料、化工原料(不含化学危险品及易燃易爆物品)、装饰材料、金属材料、五金交电、日用百货、针织纺品、计算机及软件、办公设备;场地租赁、柜台租赁;市场管理;物业管理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	股份公司 100.00%	100%	
55	成都世贸家居	2016.04.18	四川省成都市天府新区华阳正西街183号	5,000	批发兼零售:家具、建筑材料、化工原料(不含化学危险品及易燃易爆物品)、装饰材料、金属材料、五金交电、日用百货、针织纺品、计算机及软件、办公设备;场地租赁、柜台租赁;市场管理;物业管理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	股份公司 100.00%	100%	
56	香港红星全球家居	2015.09.18	36F TOWER TWO TIMES SQUARE 1 MATHESON ST CAUSEWAY BAY HONG KONG	1,634.6013 万美元		股份公司 100.00%	100%	
57	红星企管	2016.05.17	上海市浦东新区临御路518号-1楼G8077-1	10,000	企业管理咨询,人工搬运服务,人工装卸服务,电子商务(不得从事金融业),仓储(除危险品),展览展示服务,家居用品、建材、装饰材料的销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	股份公司 100.00%	100%	
58	红星网络技术	2015.03.12	上海市普陀区中江路879弄12号楼106室	3,000	从事计算机科技、网络科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务,电子商务(不得从事增值电信、金融业务),销售:家具、家居用品、家用电器、照相器材、纺织品、针纺织	红星悦家 80.00% 上海聚钦合伙 10.00%	-	100%

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	股东名称及持 股比例	直接持股 比例	间接持股 比例
					品、服装鞋帽、箱包、化工原料及产品（除危险化学品、监控化学品、民用爆炸物品、易制毒化学品）、化妆品、厨房用品、办公用品、体育用品及器材、玩具、日用百货、汽车用品、汽摩配件、工艺品（除专项）、金属制品、计算机软硬件及辅助设备、通信设备（除卫星电视广播地面接收设施）、建筑材料、装饰材料、食用农产品（除生猪产品），票务代理，商务信息咨询，展览展示服务，会务服务，广告设计、制作，利用自有媒体发布广告。（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）	上海集慈合伙 10.00%		
59	长沙金霞	2016.08.31	湖南省长沙市开福区秀峰街道宿龙桥社区4楼418房	12,000	家具、五金产品、纺织品、针织品及原料的批发；五金、家具及室内装饰材料、纺织品及针织品的零售；建材、装饰材料、日用百货的销售；场地租赁；市场经营管理、摊位出租。（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）	股份公司 100.00%	100%	
60	红星众盈	2016.12.09	拉萨经济技术开发区A区西藏西海冷链物流有限公司3层302室	5,000	创业投资（不得从事担保和房地产业务；不得参与发起或管理公募或私募证券投资基金、投资金融衍生品；不得以公开方式募集资金、吸收公众存款、发放贷款；不得从事证券、期货类投资；不得公开交易证券类投资产品或金融衍生产品；不得经营金融产品、理财产品和相关衍生业务）；创业投资管理（不含公募基金；不得参与发起或管理公募或私募证券投资基金、投资金融衍生品；不得以公开方式募集资金、吸收公众存款、发放贷款；不得从事证券、期货类投资；不得公开交易证券类投资产品或金融衍生产品；不得经营金融产品、理财产品和相关衍生业务；不得从事房地产和担保业务）（依法需经批准的项目，	股份公司 100.00%	100%	



序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	股东名称及持 股比例	直接持股 比例	间接持股 比例
					经相关部门批准后方可经营该项目)。			
61	星荷资产管理	2016.11.21	上海市浦东新区绿科路90号	1,000	资产管理,投资管理,项目投资,实业投资。(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)	股份公司 100.00%	100%	
62	上海宇慕	2016.11.21	上海市浦东新区临御路518号6楼8087-2室	500	企业管理咨询,商务信息咨询,会展服务,舞台艺术造型策划,各类广告的设计、制作、代理、发布,建筑装饰装修建设工程设计与施工,家具、家居用品、装饰品、木制品、建筑材料、装潢材料的销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	股份公司 100.00%	100%	
63	上海宇煦	2016.11.21	上海市浦东新区临御路518号6楼F8087-1室	500	企业管理咨询,商务信息咨询,会展服务,舞台艺术造型策划,各类广告的设计、制作、代理、发布,建筑装饰装修建设工程设计与施工,家具、家居用品、装饰品、木制品、建筑材料、装潢材料的销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	股份公司 100.00%	100%	
64	上海宇筑	2016.11.18	上海市浦东新区临御路518号6楼F8087-3室	500	企业管理咨询,商务信息咨询,会展服务,舞台艺术造型策划,各类广告的设计、制作、代理、发布,建筑装饰装修建设工程设计与施工,家具、家居用品、装饰品、木制品、建筑材料、装潢材料的销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	股份公司 100.00%	100%	
65	上海宇霄	2016.11.18	上海市浦东新区临御路518号6楼F8087-4室	500	企业管理咨询,商务信息咨询,会展服务,舞台艺术造型策划,各类广告的设计、制作、代理、发布,建筑装饰装修建设工程设计与施工,家具、家居用品、装饰品、木制品、建筑材料、装潢材料的销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	股份公司 100.00%	100%	
66	凯撒至尊	2016.12.08	上海市浦东新区临御路	20,000	家居用品、家具、饰品、针纺织品、灯具、厨卫用品、建筑装潢材料、日用百货、五金交电、计	股份公司 100.00%	100%	



序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	股东名称及持 股比例	直接持股 比例	间接持股 比例
			518号6楼 F8098-1		算机、软件及辅助设备、办公设备的销售，市场营销策划，展览展示服务，建筑装饰建设工程专项设计，各类广告的设计、制作、代理、发布，物业管理，从事货物及技术的进出口业务。（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）			
67	安徽腾辉	2011.11.07	安徽省合肥市肥东县撮镇镇龙塘华东国际建材中心	20,000	项目投资；市场运营管理；租赁；信息咨询服务。	股份公司 100.00%	100%	
68	武汉全球家居广场	2016.12.30	洪山区雄楚大街450号名都花园南区二期城投瀚城603栋1层商铺1	1,000	家具、建筑材料、化工产品（不含有毒有害易燃易爆危险品）、装饰材料、金属材料、五金、日用百货、纺织品、卫生洁具批发；自有房屋租赁；物业管理。（依法须经审批的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	股份公司 100.00%	100%	
69	喜兆投资	2013.12.12	拉萨经济技术开发区A区西藏西海冷链物流公司312室	10,000	一般经营项目：股权投资（不得参与发起或管理公募或私募证券投资基金、投资金融衍生品；不得为被投资企业以外的企业投资提供担保；不得从事房地产业务）、实业投资（不得从事股权投资业务）、投资管理、投资咨询（不含金融和经济业务。不得向非合格投资者募集、销售、转让私募产品或者私募产品收益权）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可经营该项目）	股份公司 90.00%； 吴业添 10.00%	90%	-
70	无锡红星	1999.09.29	无锡市锡山经济技术开发区团结南路1号	5,000	许可经营项目：无；一般经营项目：家具、建筑材料、装饰材料（不含油漆、涂料）、金属材料、五金、交电、化工（不含危险品）、百货、针纺织品的批发、零售、代购、代销；自有场地及设施租赁服务；市场设施租赁及管理服务；物业管	股份公司 90.00%； 常州美凯龙 10.00%	90%	10%

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	股东名称及持 股比例	直接持股 比例	间接持股 比例
					理(凭有效资质证书经营);企业管理咨询服务;停车场服务;装饰装修服务及设计(不含资质)。(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)			
71	上海经管	2006.08.15	宝山区沪太路 1801 号	2,000	为本市场家具,建筑装饰材料,装潢材料,五金交电,针纺织品经营者提供管理服务,会展会务服务。(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)	股份公司 90.00%; 金燕 10.00%	90%	-
72	北京企管	2008.10.08	北京市朝阳区来广营西路 59 号	300	企业管理咨询;出租商业用房;批发家具、建材、金属材料、五金交电、电子产品、针纺织品。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动)	股份公司 90.00%; 北京世博家具 10.00%	90%	10%
73	上海装饰城	2000.04.11	上海市普陀区真北路 1208 号	5,000	家具、建筑材料、装饰材料、金属材料、五金、日用百货、针纺织品、化工原料及产品(除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品)(批发),物业管理(服务),自有房屋租赁。(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)	股份公司 89.00%; 常州美凯龙 5.00%; 上海新长征(集团)有限公司 3.00%; 金燕 3.00%	89%	5%
74	装修公	2015.04.14	上海市普陀区怒江北路 427 号 3 楼 335 室	3,000	销售:家具、家居用品、家用电器、照相器材、纺织品、针纺织品、服装鞋帽、箱包、化工原料及产品(除危险化学品、监控化学品、民用爆炸物品、易制毒化学品)、化妆品、厨房用品、办公用品、体育用品及器材、玩具、日用百货、汽车用品、汽摩配件、工艺品(除专项)、金属制品、计算机、软件及辅助设备、通信设备(除卫星电视广播地面接收设施)、建筑材料、装饰材料、食用农产品(除生猪产品),家具安装,票务代理,从事计算机科技、网络科技专业领域内	红星悦家 80.00%; 上海合增合伙 20.00%	-	100%

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	股东名称及持 股比例	直接持股 比例	间接持股 比例
					的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，商务信息咨询，展览展示服务，会务服务。（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）			
75	西安朱雀	2012.07.05	西安市雁塔区丈八街道办事处院内	20,000	一般经营项目：批发零售：家具、建筑材料（不含危险化学品和木材）、装饰材料（不含危险化学品）；销售：五金交电、金属材料（不含稀贵金属）化工产品（不含危险化学品）百货；计算机自由柜台租赁；市场经营管理；物业管理服务（凭资质证书执业）。（以上经营范围均不含国家规定的前置许可项目及专控、禁止项目）	股份公司 75.00%； 陕西炜华实业 有限公司 25.00%	75%	-
76	沈阳世博家居	2014.07.07	沈阳市浑南区浑南西路10号	700 美元	自有产权场地租赁、家具、建材、装饰材料、金属材料、五金、百货、纺织品批发、零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	华伦国际发展 有限公司 27.00% 股份公司 73.00%	73%	-
77	红星黄浦小贷 <sup>1</sup>	2016.08.15	上海市黄浦区金陵东路2号25层2501室	20,000	发放贷款及相关咨询活动。（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）	股份公司 70.00%；北京国际家具 20.00%； 南京装饰城 10.00%	70%	30%
78	济南红星	2006.01.19	济南市天桥区北园大街225号山东石材市场E区1号	10,260	物业管理（凭资质证经营）；批发，零售：家具，装饰建材，金属材料，普通机械，五金交电，化工产品（不含危险品），百货，针纺织品，日用品（除烟花爆竹），计算机及软件，办公用品，工艺品；健身器材、家用电器；场地租赁服务；进出口业务；企业管理咨询；停车场服务。（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）	股份公司 70.00%； 山东芙蓉集团 有限公司 30.00%	70%	-
79	大庆世博家居	2012.11.28	黑龙江省大庆市高新区	10,000	家具、建筑材料、装饰材料、五金交电、金属材料（稀贵金属除外）、化工产品（不含危险化学	股份公司 70.00%；	70%	-

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	股东名称及持 股比例	直接持股 比例	间接持股 比例
			东风路 173 号		品、易燃易爆品及剧毒品)、日用杂品销售; 场地租赁; 柜台租赁; 企业管理; 商务咨询。	大庆旭生房地产开发有限公司 30.00%		
80	廊坊凯宏家居	2010.12.10	廊坊市安次区南龙道 33 号红星美凯龙家居生活广场	10,000	批发、零售: 家具、建筑材料、装饰材料、金属材料(贵金属除外)、五金材料、日用百货、针纺织品、日用杂品、计算机及软件、配件、办公设备、化工原料及化工产品(化学危险品除外); 柜台租赁、场地租赁。	股份公司 70.00%; 廊坊市城区房地产开发有限公司 30.00%	70%	-
81	和合聚众	2009.07.13	北京市朝阳区东四环中路 193 号 608 室	100	设计, 制作, 代理, 发布广告; 广告信息咨询; 组织文化艺术交流活动(不含演出), 承办展览展示活动。(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动)	股份公司 70.00%; 王俊杰 15.00%; 郭小伟 15.00%	70%	-
82	无锡经管	2008.12.12	无锡市惠山区钱桥盛岸西路 668 号	100	物业管理, 企业管理, 商务信息咨询, 家具建材、装饰品、陶瓷制品、木制品的销售。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动)	股份公司 70.00%; 无锡红星 30.00%	70%	30%
83	长春红星	2013.12.16	长春市二道区远达大街 826 号	6,800	经销家具、建材、五金、化工原料及产品(除易燃易爆危险品)、装潢材料、金属材料、针织品、百货; 场地租赁; 企业管理咨询; 商务信息咨询; 停车场管理。(法律、法规和国务院决定禁止的项目不得经营; 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)	股份公司 70.00%; 刘鹏 30.00%	70%	-
84	东莞世博家居	2015.03.17	东莞市万江区万道路与四环路交汇处	10,000	从事家具、建筑材料(不含钢材)、装饰材料、五金家电、金属材料(稀贵金属除外)、化工产品(不含危险化学品、易燃易爆品及剧毒品)的批发兼零售业务; 场地租赁、柜台租赁; 市场经营管理、物业管理。 (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可	股份公司 70.00% 东莞金誉房地产开发有限公司 30.00%	70%	-

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	股东名称及持 股比例	直接持股 比例	间接持股 比例
					开展经营活动)			
85	家金所投资	2016.09.07	上海市黄浦区南苏州路373-381号406J08室	20,000	资产管理,投资管理,投资咨询,企业管理咨询,商务信息咨询,会展会务服务,文化艺术交流与策划,市场信息咨询与调查,市场营销策划,计算机技术、网络科技领域内技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让,财务咨询,项目投资,项目咨询。(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)	股份公司 70.00%;上海家兆企业管理有限公司 30.00%	70%	
86	天津国际博览	2013.07.18	天津市河东区津滨大道164号	31,428.57	市场经营与管理服务;家居、建筑材料、家用电器、装饰装修材料(五金件、板材)、灯具、金属材料、通用机械、五金交电、化工产品(危险品及易制毒品除外)、日用百货、日用杂品、计算机、办公设备批发兼零售;柜台租赁;物业服务;停车服务。(以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件,在有效期限内经营,国家有专项专营规定的按规定办理)(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	股份公司 65.00%;天津劝业场(集团)股份有限公司 35.00%	65%	-
87	红星咨询	2011.09.28	上海市奉贤区拓林镇奉海路502号第2幢134室	100	商务信息咨询,企业管理咨询,会务服务,市场信息咨询与调查(不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验);文化艺术交流策划,市场营销策划,公关活动策划,企业形象策划,展览展示服务,设计、制作、代理、发布各类广告,系统内职(员)工培训,建筑装修装饰建设工程专业施工,家居用品批发、零售,从事货物进出口及技术进出口业务。(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)	股份公司 65.00%;上海懿帜商务咨询中心(有限合伙) 15.00%;朱家桂 20.00%	65%	-
88	昆明迪肯	2012.06.13	云南省昆明市盘龙区龙泉街道办事处五楼522号	100	国内贸易、物资供销;场地租赁,自有柜台租赁;物业服务等。(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)	股份公司 63.00%;昆明滇池投资有限责任公司 37.00%	63%	-

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	股东名称及持 股比例	直接持股 比例	间接持股 比例
89	连云港红星	2005.09.02	连云港市海州区人民路66号	300	许可经营项目：无。一般经营项目：市场设施租赁，市场经营管理；物业管理；家具、建筑材料、家装用品、金属材料、五金、家电、化工原料及产品（危险化学品除外）、日用品、针纺织品、洁具、工艺品、办公用品销售；场地租赁，设计，制作，发布，代理各类广告。（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）	股份公司 60.00%； 常州家世界 40.00%	60%	40%
90	南京名都	2006.10.11	南京市秦淮区卡子门大街29号	8,000	许可经营项目：无。一般经营项目：家具、建筑装饰材料、化工产品、金属材料、五金、日用百货、针纺织品、卫生洁具销售；物业管理（限制类项目除外）；市场管理服务；市场设施租赁；广告设计、制作、发布；国内各类广告代理（凭许可证经营的项目除外）；建筑装饰工程；建筑安装工程；停车场服务。（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）	股份公司 60.00%； 南京装饰城 40.00%	60%	40%
91	沈阳名都	2011.04.27	沈阳市于洪区黄河北大街158号	25,500	市场管理、物业管理服务；市场设施、场地租赁；家具、建材、装饰材料、金属材料、五金、百货、纺织品批发、零售；经济信息咨询服务。（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）（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）	股份公司 60.00%； 浙江博瑞控股集团 40.00%	60%	-
92	呼和浩特世博	2012.08.15	内蒙古自治区呼和浩特市郊区西菜园乡五里营村	10,000	许可经营项目：无。一般经营项目：场地租赁；柜台租赁；市场管理；建筑材料、装饰装潢材料、五金交电、金属材料（不含希贵金属）、化工产品（不含杀鼠剂等有毒、危险、爆炸化学品及原料）、日用百货、针纺织品、计算机软硬件及辅助产品、办公设备、家具销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	股份公司 60.00%；内蒙古 天玺房地产开发有 限责任公 司 40.00%	60%	-
93	上海物流	2015.11.19	上海市奉贤区南桥镇德	10,000	道路货物运输（除危险化学品），人工搬运服务，人工装卸服务，电子商务（不得从事金融业务），	股份公司 60.00%；苏州康	60%	-



序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	股东名称及持 股比例	直接持股 比例	间接持股 比例
			丰路 299 弄 3 号 8 层 803 室		仓储服务（除危险化学品），展览展示服务，投资信息咨询，金融信息服务（不得从事金融业务），企业管理服务，物业管理，建筑装饰装修建设工程设计与施工，家居用品、建材、装饰材料批发、零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	耐登家居有限公司 40.00%		
94	重庆中坤	2012.03.05	重庆市涪陵区李渡新区聚龙大道 188 号	10,000	许可经营项目：无。一般经营项目：批发兼零售：家具、建筑材料（不含危险化学品和木材）、装饰材料（不含危险化学品）；销售：五金交电、金属材料（不含稀贵金属）、化工产品（不含危险化学品）、百货、计算机；自有柜台租赁；市场经营管理、物业管理服务（凭资质证书执业）。（上述经营范围中法律法规禁止经营的不得经营，法律法规规定应经审批而未获审批前不得经营）	股份公司 55.00%； 中坤房地产 45.00%	55%	-
95	苏州中翔	2006.11.23	苏州工业园区娄葑镇板泾工业区 312 国道边扬清路 1 号	10,000	自有房屋出租；电子、机械设备及设施租赁；销售：装饰五金材料、建筑材料、家具、百货、小百货、钢材、不锈钢制品；企业管理服务、企业咨询服务、装饰装潢服务及设计；停车场管理经营服务、餐饮服务。（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）	股份公司 55.00%；杨建春 28.33%；杨建明 16.67%	55%	-
96	郑州红星	2005.06.24	郑州市郑东新区商都路 1 号	3,000	家具，建材，装饰材料，金属材料，五金，百货，针纺织品的销售，柜台租赁服务，物业服务（凭有效资质证经营）；机动车停车场服务。	股份公司 51.00%； 浙江名都 49.00%	51%	9.3%
97	郑州经管	2007.09.20	郑州市郑东新区商都路 1 号	100	企业管理咨询。	股份公司 51.00%； 浙江名都 49.00%	51%	9.3%
98	晶都投资	2011.09.20	上海市普陀区真北路	1,000	实业投资，投资管理，投资咨询（以上涉及专项许可的除外）；物业管理，建筑材料、装饰材料、	股份公司 51.00%；	51%	-



序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	股东名称及持 股比例	直接持股 比例	间接持股 比例
			1108号5楼		金属材料、五金、日用百货的批发。(企业经营涉及行政许可的,凭许可证件经营)	石家庄名都房地产开发有限公司 49.00%		
99	盘锦红星	2011.10.10	盘锦市兴隆台区环城南街198号	9,000	批发、零售;家具、建筑材料、装饰材料、家用电器、厨卫用品、灯具、金属材料、五金交电、普通机械、百货、针纺织品、日用品(除烟花爆竹)、办公用品、工艺品;货物和技术进出口;转售电业务;企业管理服务;企业咨询服务;物业管理服务;人力资源服务;场地租赁并提供相关配套服务。(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)	股份公司 100.00%;	100%	-
100	天津世博家居	2009.01.15	天津市东丽区津塘公路427号	14,200	家具、建筑装饰材料、金属材料、普通机械、五金交电、化工产品(危险品及易制毒品除外)、百货、针纺织品、日用杂品、计算机及软件、办公设备销售;自有柜台租赁、市场开发服务;物业服务。(以上经营范围涉及许可的凭许可证件,在有效期内经营,国家有专营规定的,按规定办理)	股份公司 51.00%; 浙江名都东丽商贸有限公司 49.00%	51%	-
101	虹欣欧凯	2007.01.19	上海市闵行区吴中路1388号1幢	10,000	各类家具、建材、日用百货、化工产品及原料(除危险品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品),金属材料、五金交电、针纺织品的批发,物业管理,企业管理咨询(除经纪),会展服务(主办、承办除外),自有商业用房租赁,停车服务。(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)	股份公司 50.00%; 上海虹欣实业公司 50.00%	50%	-
102	上海装饰市场	2004.11.26	上海市普陀区真北路1208号、真北路1058号	300	为本市场内家具,家用电器,灯具,卫生洁具,日用五金,建筑材料,胶合板(含其他人造板),日用百货,日用小商品,办公设备的商品经营者提供市场管理服务。(涉及许可经营的,凭许可证经营)	股份公司 45.00%; 上海装饰城 55.00%	45%	55%

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	股东名称及持 股比例	直接持股 比例	间接持股 比例
103	新伟置业	2003.11.11	上海市普陀区真北路1263号1号楼17层	5,000	房地产咨询（除经纪），投资咨询（除专项除经纪），从事货物和技术的进出口业务，批发：金属材料，建筑材料，化工原料（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品），汽车配件，家用电器，日用百货，机电设备，工程机械及其配件，室内装潢，物业管理，自有房屋租赁（除经纪）。（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）	股份公司 40.00%； 上海装饰城 60.00%	40%	60%
104	北京家具市场	2002.12.17	北京市丰台区西四环中路113号	300	承办北京美凯龙家具建材市场，上市商品范围，家具，建材，五金交电，针纺织品。	股份公司 20.00%； 北京国际家具 80.00%	20%	80%
105	安徽腾辉物流	2009.08.13	安徽省合肥市肥东县撮镇镇龙塘	5,000	道路普通货物运输；搬运、装卸、仓储（危险品除外）服务；不动产租赁、展览展示服务；企业管理咨询；物业管理；建筑装饰、建设工程设计、施工；家居用品、建材（砂石除外）、装饰材料批发、零售（含网上销售）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	红星企管 100.00%	-	100%
106	天津家居	2003.01.02	河西区黑牛城道29号	3,000	家俱、建筑材料、装饰材料、金属材料、通用机械、五金交电、化工（易燃易爆易制毒化学品及危险品除外）、百货、针纺织品、日用杂品（烟花爆竹除外）、计算机、办公设备批发兼零售；自有柜台租赁；市场开发服务；物业管理；机动车停车场服务。（涉及行业审批的经营项目及有效期限均以许可证或资质证为准）	家居商场管理 100.00%		100%
107	天津建材	2002.09.30	天津市红桥区红旗路1号	3,800	家具、建筑装饰材料、金属材料、机械、五金、交电、化工（不含危险品及易制毒化学品）、日用百货、针纺织品、日用杂品、计算机及软件、办公设备批发、柜台租赁、市场经营服务、物业管理。（以上范围内国家有专营专项规定的按规	家居商场管理 100.00%		100%

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	股东名称及持 股比例	直接持股 比例	间接持股 比例
					定办理)			
108	成都品牌	2015.06.25	成都市武侯区武侯新城管委会武青南路33号	10,000	企业管理及咨询服务；物业管理；建材、五金配件、日用百货的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	星凯程鹏 100.00%	-	100%
109	常州市场	2005.12.14	天宁区飞龙东路68-72号	500	市场管理服务，市场设施租赁。（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）	常州美凯龙 80.00%； 常州家世界 20.00%	-	100%
110	上海鼎胜	1993.09.01	上海市闸北区灵石路741、745、747号6层615室	500	建筑工程管理设计、建筑工程及设计。（企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营）	红星品牌管理 90.00%； 上海全球家居 10.00%	-	100%
111	红美电商	2011.11.24	上海市闵行区中春路7001号2幢3楼3068室	5,000	电子商务（不得从事增值电信、金融业务），家具、家居用品、家用电器、照相器材、纺织品、针纺织品、服装鞋帽、箱包、化工原料及产品（除危险化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品）、化妆品、厨房用品、办公用品、体育用品及器材、玩具、日用百货、汽车用品、汽摩配件、工艺礼品、金属制品（除专控）、计算机、软件及辅助设备（除计算机信息系统安全专用产品）、通讯设备、建筑材料、装饰材料、食用农产品（不含生猪、牛、羊等家畜产品）的销售，家具安装,第三方物流服务（不得从事运输），票务代理,从事计算机科技、网络科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，商务咨询（除经纪），展览展示服务，会务服务，设计、制作各类广告，利用自有媒体发布广告。（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）	红星悦家 80.00% 上海聚楚合伙 10.00% 上海集彬合伙 10.00%	-	100%

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	股东名称及持 股比例	直接持股 比例	间接持股 比例
112	星家建材	2012.02.09	上海市闵行区中春路7001号2幢3楼3058室	2,000	建筑材料、装潢材料、卫浴、厨具、水性涂料、五金制品、灯具、电线电缆、木材、门窗、花卉、家居装饰用品的销售，电器设备安装（除专控），室内外装潢及设计，仓储管理，货物运输代理，从事货物及技术的进出口业务，实业投资，投资管理，资产管理，商务咨询（除经纪）展览展示服务，建设工程。建筑装饰装修建设工程设计施工一体化（工程类项目凭许可证资质经营），以下分支机构经营：危险化学品经营（详见危险化学品经营许可证）。（企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营）	红星品牌管理 100.00%	-	100%
113	常州家频道	2012.12.13	武进高新技术产业开发区常武南路599号	100	家具、建材、化工产品（除危险品及易制毒化学品）、室内装修材料、金属材料、五金产品、百货、家电、针纺织品销售；房屋租赁、物业管理；预包装食品兼散装食品，乳制品（不含婴幼儿配方奶粉）的批发与零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	星凯程鹏 100.00%	-	100%
114	北京家居市场	2012.09.21	北京市朝阳区高井村甲6号	200	承办红星美凯龙家居市场；上市商品；销售家具、建材、日用品、五金交电、针纺织品、体育用品、电子产品、家用电器、文具用品、工艺品、机械设备、皮革制品（不含野生动物皮张）；体育运动项目经营（高危险性体育项目除外）；电脑图文设计、制作；企业策划；工艺美术设计；服装设计；洗车服务（不含传统洗车）；会议及展览服务；摄影服务；工程勘察设计；销售食品。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；销售食品以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）	北京国际家具 100.00%	-	100%
115	北京世博广场	2007.07.06	北京市朝阳区	200	承办北京红星美凯龙世博家具建材广场；上市商	北京世博家具 100.00%	-	100%

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	股东名称及持 股比例	直接持股 比例	间接持股 比例
			区东四环中路193号北化商住区中区A88号		品为：销售建材，日用品，五金交电，工艺品，纺织品，家居装饰及设计。			
116	北京环球家具	2008.07.10	北京市朝阳区北沙滩1号院35号楼7层101室	1,000	物业管理；销售家具、建材、金属材料、五金交电、电子产品、纺织品、计算机、软件及辅助设备；企业管理咨询；出租商业用房；机动车公共停车场服务；设计、制作、代理、发布广告。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动）	北京世博家具 100.00%	-	100%
117	常熟红星	2009.06.09	常熟市古里镇洋蕾路1号	100	家具、建材装饰材料、金属材料、普通机械、五金、交电、百货、针纺织品、日用杂品、计算机及软件、办公设备的销售，场地租赁服务，物业管理及企业管理咨询，为卖场提供设计、咨询、管理服务。	红星品牌管理 100.00%	-	100%
118	南京家居	2009.07.01	南京市建邺区江东中路315号501室（305号）	500	市场设施租赁、市场管理服务；物业管理，企业管理咨询；建筑安装工程；建筑装饰工程设计、施工、设计、制作、代理发布国内各类广告；家具、建材、装饰材料，化工产品、金属材料、五金交电、洁具、日用百货、针纺织品、办公用品销售；自营和代理各类商品和技术的进出口业务（但国家限定或禁止企业经营进出口的商品和技术除外）。	南京装饰城 100.00%	-	100%
119	亿家装饰	2013.06.06	上海市浦东新区临御路518号A8196室	2,000	室内装潢及设计、建筑装饰装修建设工程设计施工一体化，建筑材料、装潢材料、卫生洁具、厨具、五金制品、灯具、电线电缆、木材、金属门窗、花卉、家居装饰用品的销售，仓储（除危险品），货物运输代理，展览展示服务，从事货物及技术的进出口业务，电气设备安装（除专项审批），实业投资，投资管理，资产管理，商务咨	星凯程鹏 100.00%	-	100%

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	股东名称及持 股比例	直接持股 比例	间接持股 比例
					询(除经纪)。(经营项目涉及行政许可的,凭许可证经营)			
120	悠美家	2013.07.16	上海市浦东新区临御路518号F8009号	2,000	家居用品、家具、饰品、针纺织品、灯具、厨卫用品、建筑装潢材料、日用百货、五金交电、计算机软硬件及辅助设备(除计算机信息系统安全专用产品)、办公设备的销售,企业营销策划,展览展示服务,建筑装饰建设工程专项设计,广告设计、制作、代理、利用自有媒体发布,物业管理,从事货物及技术的进出口业务。(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)	星凯程鹏 100.00%	-	100%
121	装饰家居经管	2014.07.29	上海市浦东新区金藏路158号	50	为本市场内家具、家用电器、灯具、卫生洁具、日用五金、日用百货、日用小商品、建筑材料、胶合板、办公设备的商品经营者提供市场管理服务。(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)	上海家居博览 100.00%	-	100%
122	上海红美网络	2015.04.24	中国(上海)自由贸易试验区富特西一路115号2号楼7层M部位	100	从事信息技术、计算机科技、网络科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务,电子商务(不得从事增值电信业务、金融业务)家具、家居用品、家用电器、照相器材、针纺织品、服装鞋帽、箱包、化工原料及产品(除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品)、化妆品、厨房用品、办公用品、体育用品、玩具、日用百货、汽车用品、汽摩配件、工艺礼品、金属制品、计算机、软件及辅助设备、通讯设备(除卫星电视广播地面接收设施)、建筑材料、装饰材料、食用农产品(不含生猪、牛、羊等家畜产品)的销售,室内装饰工程设计,家具安装,第三方物流服务(不得从事运输),票务代理,商务咨询,展览展示服务,会务服务,	红美电商 100.00%	-	100%



序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	股东名称及持 股比例	直接持股 比例	间接持股 比例
					设计、制作各类广告，利用自有媒体发布广告。 (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)			
123	星易通汇	2015.08.05	太原市杏花岭区府西街9号1幢A座5层F号	10,000	计算机系统服务；网站设计与开发；企业管理咨询；企业活动策划；组织会务；展览展示服务；计算机网络工程；计算机软硬件、通信设备的开发及销售。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)	星易通 100.00%	-	100%
124	成都企管	2015.12.07	成都市武侯区二环路西一段6号7楼702号	50,500	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)	星凯程鹏 100.00%	-	100%
125	上海环球家居	2008.01.09	上海市普陀区真北路1058号	5,000	销售：家具，建筑材料，装饰材料，金属材料，五金，日用百货，针纺织品，化工原料及产品(除危险化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、监控化学品、易制毒化学品)，物业管理，会展服务，自有房屋租赁，停车场(库)经营(限红星美凯龙商场)，经营演出及经纪业务。(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)	上海装饰城 100.00%	-	100%
126	上海安家	2015.04.24	中国(上海)自由贸易试验区富特西一路115号2号楼7层N部位	100	从事信息技术、计算机科技、网络科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，电子商务(不得从事增值电信业务、金融业务)，家具、家居用品、家用电器、照相器材、针纺织品、服装鞋帽、箱包、化工原料及产品(除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品)、化妆品、厨房用品、办公用品、体育用品、玩具、日用百货、汽车用品、汽摩配件、工艺礼品、金属制品、计算机、软件及辅助设备、通讯设备(除卫星电视广播地面接收设施)、建	红星悦家 100.00%	-	100%



序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	股东名称及持 股比例	直接持股 比例	间接持股 比例
					筑材料、装饰材料、食用农产品（不含生猪、牛、羊等家畜产品）的销售，室内装饰工程设计，家具安装，第三方物流服务（不得从事运输），票务代理，商务咨询，展览展示服务，会务服务，设计、制作各类广告，利用自有媒体发布广告。（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）			
127	成都商管	2015.12.07	成都市武侯区二环路西一段6号7楼701号	50,500	企业管理服务；企业管理咨询；会务服务；展览展示代理；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	星凯程鹏 100.00%	-	100%
128	上海爱逛家	2015.04.22	中国（上海）自由贸易试验区富特西一路115号2号楼7层Q部位	100	电子商务（不得从事增值电信、金融业务），家具、家居用品、家用电器、照相器材、针纺织品、服装鞋帽、箱包、化工原料及产品（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品）、化妆品、厨房用品、办公用品、体育用品、玩具、日用百货、汽车用品、汽摩配件、工艺礼品、金属制品、计算机、软件及辅助设备、通讯设备（除卫星电视广播地面接收设施）、建筑材料、装饰材料、食用农产品（不含生猪、牛、羊等家畜产品）的销售，室内装饰工程设计，家具安装，第三方物流服务（不得从事运输），票务代理，从事计算机科技、网络科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，商务咨询，展览展示服务，会务服务，设计、制作各类广告，利用自有媒体发布广告。（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）	泛居网络科技 100.00%	-	100%
129	上海全球市场	2011.01.26	浦东新区临御路518号	50	为本市场内家具、家居用品、家用电器、照明设备、卫生洁具、日用百货、五金交电、建筑材料、	上海全球家居 90.00%；	-	100%

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	股东名称及持 股比例	直接持股 比例	间接持股 比例
					办公设备的商品经营者提供市场管理服务。(企业经营涉及行政许可的,凭许可证件经营)	上海装饰城 10.00%		
130	上海祁星投资	2016.02.05	上海市宝山区长逸路 188 号 768 室	1,000	实业投资;企业管理;资产管理;物业管理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	红星实业 100.00%	-	100%
131	合肥红星物流	2016.05.31	肥东县撮镇镇龙塘村	5,000	道路普通货物运输;人工搬运、人工装卸、仓储服务(除危险化学品)、不动产租赁、展览展示服务;企业管理咨询;物业管理;建筑装饰、建设工程设计、施工;家居用品、建材(砂石除外)、装饰材料批发、加工、批发、零售(含网上销售)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	红星企管 100.00%		100%
132	郑州东晟	2016.12.07	郑州市郑东新区商都路 1 号创富国际 9 楼 905 号	500	企业管理咨询;商务信息咨询(不含证券、投资咨询);企业营销策划;人才中介服务(凭有效许可证核定的经营范围及有效期限经营);设计、制作、代理、发布国内广告业务;物业服务(凭有效资质证经营);从事货物和技术的进出口业务(法律法规规定禁止进出口的货物和技术除外);批发零售:家具、建筑材料、装饰材料、化工产品(易燃易爆危险化学品除外)、金属材料、五金交电、卫浴洁具、日用百货、针纺织品、办公用品。	烟台欣欢 100.00%		100%
133	山海艺术家俱	2005.05.18	宝山区汶水路 1555 号	24,255	家俱,建筑材料,金属材料,五金,百货,针纺织品批兼零,代购代销;物业管理;仓储服务(除危险品及专项规定);大型饭店(不含熟食卤味);停车场。(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)	上海经管 100.00%	-	90%
134	北京欧美商业	2011.05.12	北京市朝阳区定福庄西街南口(北花	5,000	许可经营项目:无。一般经营项目:项目投资;企业管理;企业管理咨询;出租商业用房;批发家具、建材、金属材料、五金交电、日用品、电	北京国际家具 50.00%; 北京世博家具	-	80%

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	股东名称及持 股比例	直接持股 比例	间接持股 比例
			园农工商公 司) 1 楼 108		子产品、针纺织品、计算机、软硬件及辅助设备；物业管理；经济贸易咨询；企业策划。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）	30.00%； 北京市朝阳区北 花园农工商公 司 20.00%		
135	峰迪泷装饰	2013.11.20	上海市普陀 区真光路 1219 号 3 层 037 室	200	建筑装饰装修建设工程设计与施工，建筑幕墙建设工程设计与施工，风景园林建设工程专项设计，机电安装建设工程设计与施工、广告设计制作，展览展示服务，会展会务服务，企业形象策划，市场营销策划，商务信息咨询（除经纪）。（经营项目涉及行政许可的，凭许可证件经营）	亿家装饰 80.00%； 范求实 20.00%	-	80%
136	上海家鼎	2014.01.06	上海市浦东 新区临御路 518 号 1 层 A8193-1 室	500	建筑智能化建设工程设计施工一体化，建筑幕墙建设工程设计施工一体化，风景园林建设工程专项设计，机电专业设计，机电安装建设工程施工，广告设计、制作，展览展示服务，会务会展服务，企业形象策划，市场营销策划，商务信息咨询（除经纪）。（经营项目涉及行政许可的，凭许可证件经营）	亿家装饰 80.00%； 邱卫东 20.00%	-	80%
137	红星资产管理	2015.09.22	上海市黄浦 区南苏州路 381 号 409F08 室	5,000	资产管理，投资管理，投资咨询（除经纪），财务咨询（不得从事代理记账），实业投资，企业管理咨询，商务咨询（除中介），企业营销策划。（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）	家金所投资 100.00%	-	70%
138	长沙雅礼	2014.04.03	长沙市雨花	250	建筑装饰装修工程设计与施工；建筑幕墙工程设	亿家装饰	-	70%

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	股东名称及持 股比例	直接持股 比例	间接持股 比例
			区中意一路 506号红星美 凯龙三楼 C8096室		计与施工；风景园林建设工程设计；设计、制作、代理、发布国内各类广告；展览展示服务；会务服务；企业形象策划；市场营销策划；商务信息咨询。（涉及许可审批的经营项目，凭许可证或审批文件方可经营）	70.00%； 王惠斌 30.00%		
139	重庆家欣	2014.04.29	重庆市北部 新区天宫殿 街道新南街 888号四层红 星美凯龙家 居生活广场 C-D-8002	200	从事建筑相关业务（凭资质执业）；广告设计制作；展览展示服务、会展会务服务；企业形象策划、市场营销策划；商务信息咨询（以上经营范围国家法律、法规禁止的不得经营；法律、法规限制的取得许可或审批后方可经营）	亿家装饰 70.00%； 何柳苇 30.00%	-	70%
140	天津红星物流	2016.09.05	天津市静海 区静海镇北 华路朝阳道1 号	5,000	仓储服务（危险品除外）；普通货运；装卸、搬运服务；房屋租赁、展览展示服务；企业管理信息咨询；物业管理；建筑装饰、建设工程设计、施工；家居用品、建筑材料、装饰材料批发、零售（含网上销售）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	上海物流 100.00%		60%
141	北京星凯京洲	2010.08.11	北京市朝阳 区来广营乡 来广营西路 59号	3,000	销售家具、建材、金属材料、五金交电、日用品、电子产品、纺织品；出租商业用房；物业管理；家居装饰及设计；经济贸易咨询；企业管理；营销策划；设计、制作、代理、发布广告。（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）	北京国际家具 51.00%； 北京罗马谛家 居广场有限公 司 49.00%	-	51%
142	常州红阳	2008.01.14	武进高新技 术产业开发 区南区	6,000	许可经营项目：无。一般经营项目：市场设施租赁、市场管理服务，物业管理；家具、建材、化工产品（除危险品及易制毒化学品）、室内装修材料、金属材料、五金、百货、针纺织品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	晶都投资 51.00%； 常州市武进三 阳购物中心有 限公司 49.00%	-	51%

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	股东名称及持 股比例	直接持股 比例	间接持股 比例
143	成都长益	1992.08.24	成都市武侯区佳灵路9号	2,000	市场经营管理,自有房屋租赁,物业管理及服务。停车场管理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	成都红星50.00%; 成都长城实业集团有限公司50.00%	-	50%
144	上海家倍得	2014.10.17	上海市浦东新区临御路518号E501室	2,000	建筑装饰装修建设工程设计施工一体化,风景园林建设工程专项设计,建筑幕墙建设工程专业施工,民用水电安装,机电设备的安装、维修(除特种设备),广告设计、制作、代理、利用自有媒体发布广告,会务会展服务,企业形象策划,市场营销策划,从事建筑装饰装修技术领域的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让。(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)	亿家装饰50.00%;上海台朗企业管理中心(有限合伙)50.00%	-	50%
145	红星悦家	2016.04.22	上海市长宁区广顺路33号8幢1层1485室	5,000	从事网络科技、计算机科技领域的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让,房地产开发,物业管理,电子商务(不得从事金融业务),家具的安装、销售,第三方物流服务,票务代理,商务咨询,企业管理咨询,展览展示服务,会务服务,家居用品、家用电器、照相器材、针纺织品、服装鞋帽、箱包、化工原料及产品(除危险化学品、监控化学品、民用爆炸物品、易制毒化学品)、化妆品、厨房用品、办公用品、体育用品、健身器材、玩具、日用百货、汽车用品、汽摩配件、工艺礼品、金属制品、计算机、软件及辅助设备、通讯设备、建材、食用农产品的销售,各类广告的设计、制作、代理、发布。(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)	上海鼎识80.00%,上海聚尊8.00%,上海合祝8.00%,上海集量4.00%		100%
146	上海鼎识合伙	2016.03.29	上海市浦东新区临御路	-	企业管理咨询,商务咨询。(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)	星凯程鹏(普通合伙人)1.00%;	-	95%

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	股东名称及持 股比例	直接持股 比例	间接持股 比例
			518号6楼 FB-010			上海红星商管 (有限合伙人) 94.00%；周群 (有限合伙人) 5.00%		
147	上海合祝合伙	2016.03.29	上海市浦东新区临御路 518号6楼 FB-004		企业管理咨询，商务咨询。(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)	星凯程鹏(普通 合伙人)1.00%； 周群(有限伙 人)99.00%	-	1%
148	上海集量合伙	2016.03.29	上海市浦东新区临御路 518号6楼 FB-001		企业管理咨询，商务咨询。(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)	星凯程鹏(普通 合伙人)1.00%； 周群(有限伙 人)99.00%	-	1%
149	上海聚尊合伙	2016.03.29	上海市浦东新区临御路 518号6楼 FB-007		企业管理咨询，商务咨询。(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)	星凯程鹏(普通 合伙人)1.00%； 周群(有限伙 人)99.00%	-	1%
150	上海聚钦合伙	2016.06.23	上海市浦东新区临御路 518号6楼 FB-009		企业管理咨询，商务咨询。(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)	星凯程鹏(普通 合伙人)1.00%； 周群(有限伙 人)99.00%	-	1%
151	上海聚楚合伙	2016.06.07	上海市浦东新区临御路 518号6楼 FB-008		企业管理咨询，商务咨询。(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)	星凯程鹏(普通 合伙人)1.00%； 周群(有限伙 人)99.00%	-	1%
152	上海集彬合伙	2016.06.07	上海市奉贤区环城西路 3111弄555号 2幢-145		企业管理咨询，商务咨询。(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)	星凯程鹏(普通 合伙人)1.00%； 股份公司(有 限合伙人)99.00%	99%	1%
153	上海集慈合伙	2016.06.07	上海市浦东		企业管理咨询、商务咨询。(依法须经批准的项目，	星凯程鹏(普通	-	1%



序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	股东名称及持 股比例	直接持股 比例	间接持股 比例
			新区临御路 518号6楼 FB-003		目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	合伙人)1.00%; 周群(有限合 伙人)99.00%		
154	上海合柔合伙	2016.06.07	上海市浦东 新区临御路 518号6楼 FB-006		企业管理咨询,商务咨询。(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)	星凯程鹏(普 通合伙人)1.00%; 周群(有限合 伙人)99.00%	-	1%
155	上海合增合伙	2016.06.06	上海市浦东 新区临御路 518号6楼 FB-005		企业管理咨询,商务咨询。(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)	星凯程鹏(普 通合伙人)1.00%; 周群(有限合 伙人)99.00%	-	1%
156	红星劳务	2017.01.24	上海市普陀 区真北路 1058、1108号 3层304室	200	劳务派遣,人才中介,企业管理咨询,财务咨询, 票务代理,机动车驾驶服务。(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)	股份公司 100.00%	100%	-
157	烟台欣欢	2016.12.07	山东省烟台 市芝罘区机 场路281号 5FE108号	500	企业管理咨询;商务咨询;企业营销策划;人才 中介服务;设计、制作、代理、发布国内广告; 物业管理;货物和技术的进出口;家具、建筑装 饰材料、化工产品(不含危险化学品)、金属材 料、五金交电、卫浴洁具、日用百货、针纺织 品、办公用品的批发、零售。(依法须经批准 的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	烟台红星 100.00%	-	100%
158	西宁世博家居	2014.02.21	青海省西宁 市城西区西 川南路50号 2号楼2单元 2052室	500	家具、建筑材料、装饰材料、化工原料(不含危 险化学品)、金属材料(不含贵稀金属)、五金交 电、日用百货、针纺织品、计算机软件批发零 售;场地租赁;柜台租赁;市场管理;物业管理。 (上述经营范围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)	股份公司 100.00%	100%	-
159	新疆企管	2017.01.10	新疆伊犁州 霍尔果斯口	10,000	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。	股份公司 100.00%	100%	-



序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	股东名称及持 股比例	直接持股 比例	间接持股 比例
			岸卡拉苏河 欧陆经典小 区 11 幢 332-66 室					
160	新疆欧丽洛雅	2017.02.22	新疆伊犁州 霍尔果斯口 岸卡拉苏河 欧陆经典小 区 11 幢 332-77 室	10,000	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。	星凯程鹏 100.00%	-	100%
161	霍尔果斯商管	2017.03.08	新疆伊犁州 霍尔果斯口 岸卡拉苏河 欧陆经典小 区 11 幢 332-106 室	500	工程咨询服务；企业管理咨询；企业管理服务； 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。	星凯程鹏 100.00%	-	100%
162	泛居网络科技	2017.02.17	上海市长宁 区广顺路 33 号 8 幢 1 层 1455 室	3,000	从事网络科技、计算机信息技术领域内的技术开 发、技术咨询、技术服务、技术转让，电子商务 (不得从事金融业务)，设计、制作、代理、发 布各类广告，电脑图文设计、制作，摄影服务， 会务服务，商务信息咨询，企业管理咨询，房地 产经纪，房地产咨询，自有设备租赁，市场营 销策划。(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)	红星悦家 80.00% 上海合柔合伙 20.00%	-	100%
163	重庆美凯龙物流	2017.03.17	重庆市沙坪 坝区土主镇 月台路 18 号 (口岸贸易服 务大厦)B1 单 元 5 楼 503-48	5,000	道路普通货物运输(取得相关行政许可后按专项 许可证核准的范围及期限从事经营)；人工搬运、 人力装卸、仓储服务(除危险化学品)、不动产 租赁、展览展示服务；企业管理咨询；物业管理 (取得相关行政许可后方可执业)；建筑装饰及 建设工程设计、从事建筑相关业务(取得相关行	红星企管 100.00%	-	100%

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	股东名称及持 股比例	直接持股 比例	间接持股 比例
			室		政许可后方可执业); 家居用品、建材(不含危险化学品)、装饰材料(不含危险化学品)生产、加工、批发、零售及网上销售。(以上范围国家法律、法规禁止经营的不得经营; 国家法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营)			
164	常州商业管理	2017.03.16	常州市东方 东路 168 号	45,000	为所投资企业提供管理服务, 企业管理咨询, 商品信息咨询; 为经营卖场提供设计规划及管理服务; 场地租赁; 物业管理; 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。(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)	香港红星全球 家居 80.00%; 常州东方新城 建设有限公司 20.00%		80%
165	陕西美凯龙物流	2017.04.18	陕西省咸阳市秦都区马 庄镇福景佳 苑保障性住 房物管楼 304 室	5,000	道路普通货物运输; 装卸搬运、仓储服务(除危险化学品)、不动产租赁、展览展示服务; 企业管理咨询; 物业管理; 建筑装饰、建设工程设计、施工; 家居用品、建材(砂石除外)、装饰材料生产、加工、批发、零售(含网上销售)。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)	红星企管 100.00%	-	100%
166	家金所金融科技	2017.05.27	上海市黄浦 区南苏州路 373-381 号 407L01 室	10,000	金融信息与计算机软件专业领域内的技术服务、技术咨询、技术开发、技术转让, 接受金融机构委托从事金融信息技术外包、金融业务流程外包、金融知识流程外包, 金融软件开发, 金融数据处理, 金融设备及配件、计算机、软件及辅助设备销售(除计算机信息系统安全专用产品), 电子商务(不得从事增值电信业务、金融业务), 投资管理、咨询, 资产管理, 商务咨询, 企业管理咨询, 财务咨询, 市场营销策划, 设计、制作、代理、发布广告。(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)	家金所投资 100.00%	-	70%
167	南昌红星	2017.06.30	江西省南昌	3,000	商业运营管理; 家具、建材、家居用品、金属材	股份公司	51%	-

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	股东名称及持 股比例	直接持股 比例	间接持股 比例
			市红谷滩新 区金融大街 969号天使金 融广场2#商 业办公楼201 室		料、五金交电、日用品、针织品的批发、零售；房屋租赁；场地租赁；柜台租赁；商务信息咨询服务；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	51.00% 南昌金融大街 建设开发有限 公司 49.00%		
168	红星国际贸易	2017.04.07	上海市浦东 新区绿科路 90号	500	从事货物及技术的进出口业务，家具、家居用品、装饰材料、日用百货、化妆品、珠宝首饰、纺织品、电气设备、五金交电的销售，国际货运代理，企业管理咨询，财务咨询，商务信息咨询，企业形象策划，市场营销策划，各类广告的设计、制作、代理、发布，会展服务，摄影摄像服务，从事计算机科技、网络科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让。（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）	股 份 公 司 55.00%；上海奢 丽兹商务咨询 中心（有限合 伙）15.00%；朱 家桂 30.00%	55%	
169	上海睦焯	2015.02.28	上海市金山 区朱泾镇临 源街750号2 幢261D	1,000	资产管理、投资管理（除金融、证券等国家专项审批项目），工艺礼品、五金工具、鞋帽、日用百货、针纺织品、皮革制品、服装辅料、床上用品、箱包、包装材料、纸制品、通信设备及相关产品、电子数码产品、家居用品、金属材料、食用农产品（不含生猪产品）销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	股 份 公 司 100.00%	100%	

注 1：发行人与红星控股于 2017 年 8 月 30 日签订股权转让协议，将发行人及其子公司所持有的红星黄浦小贷全部股权转让予红星控股及其下属子公司。上述事项已经发行人第三届董事会第十四次临时会议审议通过，已取得上海市金融服务办公室、上海市黄浦区财政局同意，并已完成工商变更登记。

## 2、发行人子公司最近一年及一期的财务数据

单位：万元

序号	公司名称	总资产		净资产		净利润	
		2017年6月30日	2016年12月31日	2017年6月30日	2016年12月31日	2017年1-6月	2016年度
1	常州美凯龙	52,525.86	50,441.60	36,704.54	32,563.51	4,215.82	6,234.36
2	常州家世界	97,917.88	96,928.20	66,518.71	62,633.50	3,976.38	5,994.27
3	南京装饰城	6,277.08	10,473.57	4,670.18	5,452.42	-694.82	6,616.77
4	上海全球家居	407,195.25	387,763.07	262,508.26	242,516.54	20,095.73	31,020.96
5	长沙家居生活	11,470.01	10,976.64	3,530.54	2,923.86	768.95	532.95
6	长沙家居博览	377.08	344.58	37.08	44.58	-7.50	4.72
7	成都红星	24,258.47	23,079.73	5,390.40	5,506.30	-79.89	293.61
8	杭州世博家居	33,383.19	28,669.75	20,428.24	16,784.82	3,730.64	4,479.86
9	红星品牌管理	321,535.26	297,430.06	-8,839.47	-9,239.28	-368.25	-9,196.21
10	重庆环球家居	13,387.30	12,596.36	4,992.85	2,931.60	2,211.24	4,287.87
11	重庆世博家居	24,158.60	20,422.07	7,846.67	1,586.79	6,475.85	11,753.23
12	武汉红星	157,797.24	162,430.48	64,626.05	69,333.30	-6,050.89	-2,185.09
13	上海家居博览	252,656.81	249,504.84	65,910.32	60,554.04	3,412.33	8,769.80
14	烟台红星	68,378.95	72,976.20	15,520.98	20,171.14	-2,022.55	-2,141.85
15	重庆博览家居	116,343.41	116,988.51	32,457.46	31,627.54	902.40	3,559.86
16	长沙银红家居	81,833.60	82,683.34	30,527.51	28,094.21	2,423.61	4,649.65
17	天津家饰广场	96,454.29	78,788.44	50,917.61	44,113.43	5,169.58	7,555.11
18	沈阳红星	410,772.92	277,480.89	192,145.40	186,183.26	6,225.00	13,704.63
19	星凯程鹏	164,041.69	163,923.52	105,937.35	105,922.86	14.48	58,170.19
20	红星商贸	5,110.28	5,101.89	5,128.19	5,122.15	6.05	21.46

序号	公司名称	总资产		净资产		净利润	
		2017年6月30日	2016年12月31日	2017年6月30日	2016年12月31日	2017年1-6月	2016年度
21	哈尔滨红星	86,409.66	78,400.19	24,875.12	25,440.53	-1,914.34	946.03
22	中山世博家居	40,444.15	36,677.56	20,607.49	17,565.16	3,304.11	623.22
23	沈阳大东	5,244.13	5,037.47	-1,066.29	-1,033.91	-10.54	323.52
24	无锡家居生活	105,242.92	92,882.60	55,142.48	54,447.08	-832.92	1,098.71
25	北京国际家具	287,485.55	287,773.82	173,613.45	167,420.64	6,376.01	11,006.93
26	北京世博家具	332,394.25	339,478.92	198,192.09	193,178.59	5,013.51	19,097.19
27	包头红星	15.05	20.31	-4,078.74	-4,095.39	16.65	-207.66
28	昆山红星	1,176.02	1,718.76	108.57	111.83	-3.27	-2.40
29	桐乡红星	895.82	1,588.45	79.32	67.89	11.43	13.53
30	衢州红星	2.07	2.08	-887.59	-887.58	-0.01	19.20
31	欧丽洛雅	1,397.25	2,102.49	43.42	43.49	-0.07	4.29
32	武汉环球家居	91,636.15	84,234.89	8,103.77	11,533.07	-3,852.62	-3,329.96
33	北京凯隆	62.29	65.97	-784.42	-755.15	-29.27	-352.87
34	天津时尚家居	70.29	120.94	-5,737.20	-5,681.37	-55.83	-231.51
35	合肥世博家居	83,874.56	81,411.17	47,838.39	43,925.98	2,529.50	5,840.11
36	南京国际家居	119,449.33	103,224.99	87,642.83	85,423.94	-888.77	-103.45
37	星易通	28,669.62	29,203.20	15,848.97	16,003.62	-154.66	255.53
38	天津世贸	108,881.49	107,348.05	2,146.32	14,318.57	-13,154.20	-11,594.58
39	哈尔滨西客站	111,897.71	100,483.28	47,576.84	42,343.74	4,171.47	5,084.28
40	家居商场管理	17,002.62	11,716.98	5,301.38	5,315.76	-14.38	-4.17

序号	公司名称	总资产		净资产		净利润	
		2017年6月30日	2016年12月31日	2017年6月30日	2016年12月31日	2017年1-6月	2016年度
41	扬州国际	3,853.53	3,121.20	1,428.71	944.61	525.49	731.05
42	上海龙美	657.78	941.08	-354.13	-326.29	-11.76	-97.10
43	苏南建筑	30,458.09	19,785.44	11,287.44	6,754.86	4,532.58	619.40
44	住建集采	2,978.66	1,498.10	221.17	665.06	-443.89	148.95
45	沈阳博览家居	50,787.46	50,288.63	18,328.66	18,509.35	-158.71	-307.41
46	兰州世博	50,212.05	38,509.57	3,220.76	98.81	879.15	-2,165.49
47	吉盛伟邦环球	8,906.40	-	3,679.03	-	3,179.03	-
48	乌鲁木齐世博	70,982.20	48,468.09	12,492.38	11,789.83	-1,521.01	6,847.60
49	长沙世博家居	3,310.21	2,402.02	-56.28	-52.73	-3.55	-52.19
50	星和家居	4,989.12	2,515.95	-221.47	268.34	-489.80	-31.66
51	红星实业	24,645.70	39,852.33	6,089.04	19,205.07	-893.00	-54.05
52	星龙家居	197,334.35	187,887.61	23,769.90	19,564.28	866.65	3,082.53
53	上海楷恒家居	3,988.58	3,396.54	473.23	29.68	443.55	29.68
54	成都世博家居	8,992.84	8,331.13	-126.58	-41.86	-84.72	-41.86
55	成都世贸家居	26,694.71	19,113.77	-550.45	-104.92	-445.52	-104.92
56	香港红星全球家居	35,571.77	10.62	10,944.32	10.62	-337.29	-2.35
57	红星企管	13,975.84	8,791.55	9,354.77	8,616.58	-461.81	-183.42
58	红星网络技术	3,714.63	4,268.71	3,645.09	4,105.63	-460.53	-1,381.03
59	长沙金霞	12,232.51	6,066.35	11,839.69	5,995.45	-155.76	-4.55
60	红星众盈	9.41	-	-0.60	-	-0.60	-

序号	公司名称	总资产		净资产		净利润	
		2017年6月30日	2016年12月31日	2017年6月30日	2016年12月31日	2017年1-6月	2016年度
61	星荷资产管理	967.34	1,000.00	966.22	1,000.00	-33.78	-
62	上海宇慕	72,068.42	-	-130.05	-	-630.05	-
63	上海宇煦	52,092.30	-	392.47	-	-107.53	-
64	上海宇筑	54,217.85	-	411.84	-	-88.16	-
65	上海宇霄	51,849.52	-	423.28	-	-76.72	-
66	凯撒至尊	19,413.91	-	19,301.54	-	-698.46	-
67	安徽腾辉	50,522.62	49,596.67	-6,042.07	-4,582.76	-3,312.41	-6,729.67
68	武汉全球家居广场	29.87	-	0.00	-	0.00	-
69	喜兆投资	232,802.89	35,662.99	170,844.30	10,293.99	-135.12	-76.85
70	无锡红星	209,578.10	212,753.59	135,742.68	133,794.54	2,102.33	2,772.87
71	上海经管	40,223.46	26,850.76	9,335.77	5,185.64	4,214.33	24,296.39
72	北京企管	4,305.89	3,041.84	287.69	275.29	12.39	9.56
73	上海装饰城	249,644.63	252,105.62	150,121.81	142,613.67	7,668.81	19,743.29
74	装修公	4,929.43	5,028.16	302.26	426.77	-124.51	30.09
75	西安朱雀	5,011.32	5,016.59	3,976.24	3,981.52	-5.27	-0.01
76	沈阳世博家居	167,778.54	160,646.12	86,710.56	81,180.13	5,530.43	4,825.81
77	红星黄浦小贷	20,386.22	20,203.59	20,241.71	19,842.17	399.54	-157.83
78	济南红星	154,855.33	146,015.23	90,666.49	85,000.07	5,854.20	9,408.60
79	大庆世博家居	64,974.22	63,446.27	18,185.70	18,350.91	-165.20	-1,707.20
80	廊坊凯宏家居	83,531.02	59,902.80	30,330.35	25,488.66	3,961.40	3,661.89



序号	公司名称	总资产		净资产		净利润	
		2017年6月30日	2016年12月31日	2017年6月30日	2016年12月31日	2017年1-6月	2016年度
81	和合聚众	956.53	999.21	-1,062.83	-672.74	-390.09	-134.33
82	无锡经管	410.70	776.83	-101.60	-97.96	-3.64	8.53
83	长春红星	106,299.42	103,523.45	44,547.33	41,315.81	1,532.55	931.42
84	东莞世博家居	45,159.62	44,784.63	3,368.51	11,341.92	-8,489.97	8,008.42
85	家金所投资	14,547.83	14,289.25	13,476.52	-711.75	188.27	-0.75
86	天津国际博览	252,986.84	246,499.79	39,372.25	38,842.71	529.55	-1,029.41
87	红星咨询	14,296.23	3,191.43	1,656.11	168.26	1,487.85	1,185.93
88	昆明迪肯	34,538.97	28,153.17	29,746.02	27,672.99	2,083.28	16.77
89	连云港红星	1,659.54	1,652.38	479.16	468.90	10.26	-26.69
90	南京名都	345,579.22	319,207.39	216,562.67	195,928.55	20,003.43	26,649.23
91	沈阳名都	105,492.95	111,556.16	12,542.56	21,931.30	-10,725.20	-3,639.88
92	呼和浩特世博	70,689.72	70,949.12	13,636.49	14,422.69	-472.09	-3,213.91
93	上海物流	5,345.74	2,246.55	5,349.59	2,198.44	-163.32	-301.56
94	重庆中坤	38,061.06	31,271.01	17,075.29	12,162.03	4,716.49	92.78
95	苏州中翔	106,758.55	107,748.25	38,269.81	37,219.42	1,050.39	18,241.70
96	郑州红星	346,476.99	335,201.98	229,681.05	212,923.09	17,213.54	22,840.47
97	郑州经管	1,279.51	928.49	227.18	218.98	8.20	20.50
98	晶都投资	11,237.74	11,226.95	755.02	787.45	-32.42	0.06
99	盘锦红星	35,310.72	35,405.52	617.78	2,317.29	-992.19	-2,041.91
100	天津世博家居	76,582.99	87,320.06	-14,557.93	-5,024.24	-9,501.99	-3,321.80

序号	公司名称	总资产		净资产		净利润	
		2017年6月30日	2016年12月31日	2017年6月30日	2016年12月31日	2017年1-6月	2016年度
101	虹欣欧凯	160,203.23	155,437.09	35,391.57	31,408.91	4,341.38	5,212.81
102	上海装饰市场	7,671.46	23,317.59	596.86	532.95	63.91	165.33
103	新伟置业	432,239.41	388,544.99	267,595.45	230,180.78	15,972.79	29,733.52
104	北京家具市场	7,314.34	4,723.68	529.65	520.49	9.16	11.97
105	安徽腾辉物流	19,504.93	23,568.80	-2,543.17	3,257.00	-7,158.45	-386.68
106	天津家居	145,700.24	151,479.29	105,919.28	101,583.35	4,335.93	5,113.44
107	天津建材	93,778.51	94,147.01	68,840.77	67,447.88	1,392.89	4,392.54
108	成都品牌	7,785.56	5,786.78	2,935.26	2,546.71	388.55	6,834.74
109	常州市场	620.29	699.09	508.16	507.36	0.81	1.86
110	上海鼎胜	9,499.18	8,138.35	8,689.24	6,143.46	2,545.78	5,141.55
111	红美电商	3,988.12	2,990.12	-973.46	167.51	-1,140.97	263.09
112	星家建材	623.09	541.62	-7,989.89	-7,979.35	-10.54	-716.06
113	常州家频道	253.83	294.99	-732.02	-679.33	-52.69	-190.99
114	北京家居市场	4,577.78	3,526.04	219.15	128.17	90.98	16.68
115	北京世博广场	6,875.90	8,217.12	451.48	421.02	30.47	35.80
116	北京环球家具	164,236.12	144,406.08	73,423.48	58,348.23	15,282.14	-1,161.25
117	常熟红星	573.14	628.52	-327.35	-369.18	41.84	26.45
118	南京家居	37.54	37.60	-63.35	-63.30	-0.06	-1.14
119	亿家装饰	1,822.44	2,002.79	-365.07	-206.27	-158.81	-1,667.80
120	悠美家	4,179.88	4,185.89	-577.73	-161.18	-416.54	-998.23

序号	公司名称	总资产		净资产		净利润	
		2017年6月30日	2016年12月31日	2017年6月30日	2016年12月31日	2017年1-6月	2016年度
121	装饰家居经管	4,003.20	3,114.98	87.24	78.22	9.02	19.15
122	上海红美网络	-	-	-	-	-	-
123	星易通汇	10,794.35	10,810.20	9,646.44	9,753.93	-107.48	-247.38
124	成都企管	87,616.29	76,149.64	20,521.00	7,018.79	12,408.81	58,518.92
125	上海环球家居	20,061.97	19,087.47	9,790.08	7,036.56	2,815.59	1,770.08
126	上海安家	4,904.52	1,489.30	-1,436.09	-779.07	-657.02	-212.96
127	成都商管	15,878.01	10,131.82	4,495.89	1,497.20	2,998.69	1,747.20
128	上海爱逛家	2.34	0.01	-6.03	-3.18	-2.85	-3.18
129	上海全球市场	3,939.36	3,476.26	309.83	280.81	29.02	27.06
130	上海祁星投资	-	-	-	-	-	-
131	合肥红星物流	3,653.12	3,722.30	3,617.66	3,722.30	-104.64	-2.70
132	郑州东晟	9.55	-	9.55	-	-0.45	-
133	山海艺术家俱	316,157.05	308,662.82	234,383.80	218,662.11	15,951.53	21,405.89
134	北京欧美商业	17,458.98	17,025.39	1,650.72	1,775.44	-124.72	-232.33
135	峰迪泷装饰	0.89	97.02	-194.15	-95.88	-98.27	-25.88
136	上海家鼎	504.52	655.18	-72.97	79.49	-152.46	-25.40
137	红星资产管理	20,888.49	5,063.32	5,650.41	4,959.54	690.87	-5.77
138	长沙雅礼	1.22	30.54	-0.98	30.54	-31.52	22.22
139	重庆家欣	39.90	144.29	-176.86	-82.90	-93.96	-39.85
140	天津红星物流	4,615.18	1,613.60	4,567.84	1,669.21	-431.37	-0.79

序号	公司名称	总资产		净资产		净利润	
		2017年6月30日	2016年12月31日	2017年6月30日	2016年12月31日	2017年1-6月	2016年度
141	北京星凯京洲	8,028.59	7,879.32	-5,740.02	-3,843.02	-1,897.00	-3,886.22
142	常州红阳	44,775.75	41,909.30	-12,690.73	-14,177.74	1,487.01	-863.81
143	成都长益	162,080.88	136,995.86	93,039.21	90,650.85	2,388.37	5,526.89
144	上海家倍得	22,332.82	21,577.36	2,158.49	1,534.67	623.82	764.62
145	红星悦家	7,541.55	5,050.68	2,513.86	-2,689.50	-2,719.19	-2,689.50
146	上海鼎识合伙	4,000.04	0.04	0.00	-	0.00	-
147	上海合祝合伙	400.01	0.04	-0.03	-	-0.03	-
148	上海集量合伙	200.01	0.04	-0.03	-	-0.03	-
149	上海聚尊合伙	400.01	0.04	-0.03	-	-0.03	-
150	上海聚钦合伙	-	-	-	-	-	-
151	上海聚楚合伙	-	-	-	-	-	-
152	上海集彬合伙	0.13	0.01	-0.17	-0.09	-0.08	-0.09
153	上海集慈合伙	-	-	-	-	-	-
154	上海合柔合伙	-	-	-	-	-	-
155	上海合增合伙	-	-	-	-	-	-
156	红星劳务	200.18	-	200.20	-	0.20	-
157	烟台欣欢	10.00	-	-	-	-	-
158	西宁世博家居	31,798.94	-	6,565.42	-	6,104.66	-
159	新疆企管	59,586.87	-	21,143.76	-	21,143.76	-
160	新疆欧丽洛雅	1,000.53	-	795.26	-	795.26	-

序号	公司名称	总资产		净资产		净利润	
		2017年6月30日	2016年12月31日	2017年6月30日	2016年12月31日	2017年1-6月	2016年度
161	霍尔果斯商管	23,122.19	-	12,615.61	-	12,595.61	-
162	泛居网络科技	37.48	-	-61.51	-	-61.51	-
163	重庆美凯龙物流	24,999.40	-	4,993.93	-	-6.07	-
164	常州商业管理	7,776.06	-	6,967.76	-	-2.24	-
165	陕西美凯龙物流	-	-	-	-	-	-
166	家金所金融科技	-	-	-	-	-	-
167	南昌红星	-	-	-	-	-	-
168	红星国际贸易	37.54	-	-63.35	-	-0.06	-
169	上海睦焯	-	-	-	-	-	-

注 1：上述发行人子公司的财务数据已经德勤华永审计。

### 3、发行人重要子公司的相关信息

截至 2017 年 6 月 30 日，发行人共有 169 家子公司，子公司主营业务覆盖自营商场租赁及管理服务、委管商场相关服务、商品销售及家装服务、其他业务等板块。由于发行人子公司数量较多，业务相对分散，因此单个子公司主要财务数据（包括总资产、净资产、营业收入、净利润）占合并报表相应财务数据的比例均相对较小、不存在单个子公司对发行人经营业绩影响重大的情形。

最近一年及一期，发行人合并范围内子公司的任何一项主要财务数据（包括总资产、净资产、营业收入、净利润）分别占合并报表相应财务数据的比例达到或超过 10% 的子公司如下：

#### （1）红星品牌管理

##### 1) 基本情况

红星品牌管理于 2009 年 2 月 25 日成立，截至本招股说明书签署日，发行人持有红星品牌管理的 100% 股权。红星品牌管理目前的注册资本为 500 万元，经核准的经营围为：“企业管理及咨询服务，物业管理，自有商业设施设备的融物租赁（不得从事金融租赁），建材、五金配件、日用百货的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”；法定代表人为车建芳；公司住所为上海市浦东新区绿科路 90 号 1 幢 301 室 G 座。

##### 2) 股权沿革

2009 年 2 月 25 日，红星有限出资设立红星品牌管理，设立时注册资本为 500 万元，红星有限持股 100%。自设立后，红星品牌管理未发生股权变更。

经保荐机构核查，红星品牌管理的设立办理了工商登记，符合法律、法规及规范性文件的规定。

##### 3) 主营业务

红星品牌管理的主营业务为红星美凯龙委管商场品牌冠名咨询及委托经营管理服务，以及部分自营租赁商场的经营管理服务。

##### 4) 财务数据

经德勤华永审计，报告期内红星品牌管理财务报表数据如下：

①资产负债表

单位：元

项目	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	1,910,964,155.37	1,532,850,808.69	1,103,203,292.46	1,070,864,072.84
应收票据	1,430,000.00	-	2,200,000.00	2,100,000.00
应收账款	77,426,606.99	92,421,734.02	122,637,800.86	58,419,214.14
其他应收款	1,030,176,498.94	1,175,836,780.78	1,031,738,962.05	968,313,770.04
预付款项	19,700,417.62	27,472,810.68	3,500,557.18	4,137,249.93
存货	5,465,673.36	3,310,708.62	2,900,310.91	2,465,296.54
其他流动资产	14,586,322.60	14,061,858.37	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>3,059,749,674.88</b>	<b>2,845,954,701.16</b>	<b>2,266,180,923.46</b>	<b>2,106,299,603.49</b>
<b>非流动资产：</b>				
长期股权投资	25,500,000.00	25,500,000.00	25,500,000.00	25,500,000.00
固定资产	8,709,511.37	9,228,936.47	10,853,850.95	10,347,736.34
在建工程	3,496,171.23	29,762,210.11	197,050.00	-
无形资产	8,428.89	27,516.66	72,136.67	116,756.67
长期应收款	5,000,000.00	-	-	-
长期待摊费用	45,851,766.69	2,295,611.67	-2,613,158.05	2,067,435.88
递延所得税资产	67,037,063.81	56,531,598.88	43,560,798.44	49,768,628.95
其他非流动资产	-	5,000,000.00	-	5,013,578.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>155,602,941.99</b>	<b>128,345,873.79</b>	<b>77,570,678.01</b>	<b>92,814,135.84</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,215,352,616.87</b>	<b>2,974,300,574.95</b>	<b>2,343,751,601.46</b>	<b>2,199,113,739.33</b>

单位：元

项目	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
<b>流动负债：</b>				
应付账款	42,179,797.93	42,469,699.33	17,419,025.90	8,478,584.46
预收款项	309,517,374.24	300,917,540.08	194,296,578.94	165,962,224.15
应付职工薪酬	85,973,464.55	168,885,926.98	137,454,302.28	103,631,109.90
应交税费	2,451,052.46	491,999.68	25,241,899.05	6,499,196.46
其他应付款	2,775,630,358.89	2,481,504,039.94	1,917,398,924.76	1,919,764,713.58



项目	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
<b>流动负债合计</b>	<b>3,215,752,048.07</b>	<b>2,994,269,206.01</b>	<b>2,291,810,730.93</b>	<b>2,204,335,828.55</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期应付款	87,995,254.09	-	-	-
递延收益	-	72,424,128.61	52,371,508.12	45,910,369.02
<b>非流动负债合计</b>	<b>87,995,254.09</b>	<b>72,424,128.61</b>	<b>52,371,508.12</b>	<b>45,910,369.02</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,303,747,302.16</b>	<b>3,066,693,334.62</b>	<b>2,344,182,239.05</b>	<b>2,250,246,197.57</b>
<b>股东权益：</b>				
实收资本	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00
盈余公积	2,500,000.00	2,500,299.53	2,500,000.00	2,500,000.00
未分配利润	-95,894,685.29	-99,893,059.20	-7,930,637.59	-58,632,458.24
归属于母公司股东权益合计	-88,394,685.29	-92,392,759.67	-430,637.59	-51,132,458.24
<b>股东权益合计</b>	<b>-88,394,685.29</b>	<b>-92,392,759.67</b>	<b>-430,637.59</b>	<b>-51,132,458.24</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>3,215,352,616.87</b>	<b>2,974,300,574.95</b>	<b>2,343,751,601.46</b>	<b>2,199,113,739.33</b>

②利润表

单位：元

	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
<b>一、营业收入</b>	<b>733,215,451.72</b>	<b>1,394,006,788.88</b>	<b>1,530,227,131.97</b>	<b>1,114,337,363.04</b>
减：营业成本	504,442,657.54	1,009,914,203.67	955,045,271.66	727,040,195.43
营业税金及附加	4,850,976.37	39,130,788.47	66,870,361.11	55,139,770.33
销售费用	128,501,537.27	300,794,183.24	277,321,664.25	211,364,616.90
管理费用	93,046,480.08	186,710,896.04	155,154,224.99	155,040,510.37
财务费用	-4,249,211.16	-10,160,794.91	-13,649,807.27	-8,463,542.47
投资收益	-			22,500,000.00
资产减值损失	11,506,181.91	-4,743,436.44	26,221,231.27	11,040,323.89
<b>二、营业利润</b>	<b>-4,883,170.29</b>	<b>-127,639,051.19</b>	<b>63,264,185.96</b>	<b>-14,324,511.41</b>
加：营业外收入	2,890,414.04	6,059,152.60	6,483,407.06	2,497,897.17
减：营业外支出	-251,871.52	3,490,263.01	2,395,343.02	12,989,132.66
<b>三、利润总额</b>	<b>-1,740,884.73</b>	<b>-125,070,161.60</b>	<b>67,352,250.00</b>	<b>-24,815,746.90</b>
减：所得税费用	1,941,573.29	-33,108,039.52	16,650,429.35	-44,798,680.57
<b>四、净利润</b>	<b>-3,682,458.02</b>	<b>-91,962,122.09</b>	<b>50,701,820.66</b>	<b>19,982,933.66</b>
归属于母公司所有	-3,682,458.02	-91,962,122.09	50,701,820.66	19,982,933.66

	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
者的净利润				

## (2) 成都企管

### 1) 基本情况

成都企管于2015年12月7日成立，截至本招股说明书签署日，发行人全资子公司星凯程鹏持有成都企管的100%股权。成都企管目前的注册资本为50,500万元，经核准的经营范围为：“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）”；法定代表人为车建芳；公司住所为成都市武侯区二环路西一段6号7楼702号。

### 2) 股权沿革

2015年12月7日，星凯程鹏出资设立成都企管，设立时注册资本为500万元，星凯程鹏持股100%，成都企管成为星凯程鹏的全资子公司。

2016年11月25日，成都企管注册资本由500万元增加至50,500万元。其中，星凯程鹏出资50,500万元，持股100%。

经保荐机构核查，成都企管的设立及历次股权变更均办理了工商变更登记，符合法律、法规及规范性文件的规定。

### 3) 主营业务

成都企管的主营业务为红星美凯龙委管商场品牌冠名咨询服务。

### 4) 财务数据

经德勤华永审计，报告期内成都企管财务报表数据如下：

#### ①资产负债表

单位：元

项目	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	18,862,853.06	118,389,262.09	500.00
应收票据	-	900,000.00	-

项目	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日
应收账款	217,750,000.00	179,284,207.19	-
其他应收款	638,950,000.00	464,300,000.00	-
<b>流动资产合计</b>	<b>875,562,853.06</b>	<b>762,873,469.28</b>	<b>500.00</b>
<b>非流动资产:</b>			
递延所得税资产	600,000.00	-1,377,051.19	455.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>600,000.00</b>	<b>-1,377,051.19</b>	<b>455.00</b>
<b>资产总计</b>	<b>876,162,853.06</b>	<b>761,496,418.08</b>	<b>955.00</b>

单位：元

项目	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日
<b>流动负债:</b>			
预收款项	184,879,781.91	165,300,000.00	-
应付职工薪酬	-	21,000,000.00	-
应交税费	28,073,026.84	71,108,544.10	-
应付股利	340,000,000.00	-	-
其他应付款	75,100,000.00	391,000,000.00	2,320.00
<b>流动负债合计</b>	<b>628,052,808.75</b>	<b>648,408,544.10</b>	<b>2,320.00</b>
<b>非流动负债:</b>			
递延收益	-	42,900,000.00	-
其他非流动负债	42,900,000.00	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>42,900,000.00</b>	<b>42,900,000.00</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>	<b>670,952,808.75</b>	<b>691,308,544.10</b>	<b>2,320.00</b>
<b>股东权益:</b>			
实收资本	5,000,000.00	5,000,000.00	-
盈余公积	57,809,382.72	57,809,382.72	-
未分配利润	142,400,661.59	7,378,491.26	-1,365.00
归属于母公司股东权益合计	205,210,044.31	70,187,873.98	-1,365.00
<b>股东权益合计</b>	<b>205,210,044.31</b>	<b>70,187,873.98</b>	<b>-1,365.00</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>876,162,853.06</b>	<b>761,496,418.08</b>	<b>955.00</b>

②利润表

单位：元

	2017年1-6月	2016年度	2015年度
<b>一、营业收入</b>	<b>173,113,207.52</b>	<b>730,094,339.57</b>	-
减：营业成本	26,405,660.40	3,398.06	-
营业税金及附加	1,455,025.33	2,937,874.94	-
管理费用	51,103.55	28,554,686.58	1,720.00
财务费用	-19,919.62	-59,437.10	100.00
资产减值损失	-	9,436,010.90	-
<b>二、营业利润</b>	<b>145,221,337.86</b>	<b>689,221,806.19</b>	<b>-1,820.00</b>
<b>三、利润总额</b>	<b>145,221,337.86</b>	<b>689,221,806.19</b>	<b>-1,820.00</b>
减：所得税费用	21,133,224.02	104,032,567.20	-455.00
<b>四、净利润</b>	<b>124,088,113.84</b>	<b>585,189,238.98</b>	<b>-1,365.00</b>
归属于母公司所有者的净利润	124,088,113.84	585,189,238.98	-1,365.00

## （二）发行人及其子公司的合营公司的基本情况

### 1、发行人及其子公司的合营公司

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	股东名称及持股比例
1	成都东泰	1993.12.22	四川省成都市武侯区二环路西一段六号	8,300	东泰商城的开发、建设、销售、租赁、经营及管理。（以上范围不含国家法律法规限制或禁止的项目，涉及许可的凭相关许可证开展经营活动）	东泰造纸股份有限公司 50.00%，股份公司 50.00%
2	上海名艺	2009.02.17	上海市普陀区真北路 1208 号 407 室	1,000	企业管理服务，物业管理，投资管理及咨询（除股权投资及股权投资管理）（除经纪），商务信息（除经纪）；批发：家具，建材，装饰材料，五金交电，化工产品（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品），金属材料，机械设备，日用百货，陶瓷制品，针纺织品，工艺美术品（除文物），家居饰品，布艺，办公设备，计算机配件及软件（除计算机信息系统安全专用产品）。（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）	安吉五星投资有限公司 10.00%，安吉明瀚商业管理有限公司 40.00%，股份公司 50.00%
3	厦门宝象家居	2016.05.05	中国（福建）自由贸易试验区厦门片区虎屿北路 9 号 2 号区域	3,000	建材批发；厨房、卫生间用具及日用杂货批发；五金产品批发；纺织品、针织品及原料批发；灯具、装饰物品批发；五金零售；纺织品及针织品零售；家具零售；灯具零售；涂料零售；卫生洁具零售；厨房用具及日用杂品零售；木质装饰材料零售；陶瓷、石材装饰材料零售；其他室内装饰材料零售；物业管理；自由房地产经营活动；企业管理咨询；市场管理；其他未列明企业管理服务。（不含须经审批许可的项目）	股份公司 50.00%，厦门宝象国际贸易有限公司 50.00%
4	芜湖红星基金管理	2016.03.16	芜湖市镜湖区文化路 25 号皖江金融大厦 14 层 1438 室	2,000	股权投资，资产管理，投资咨询（证券、期货咨询除外）。（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）	红星喜兆 50.00%，上海歌斐资产管理有限公司 50.00%

## 2、发行人及其子公司的合营公司最近一年及一期的财务数据（未经审计）

单位：万元

序号	公司名称	总资产		净资产		净利润	
		2017年6月30日	2016年12月31日	2017年6月30日	2016年12月31日	2017年1-6月	2016年度
1	成都东泰	58,834.27	68,050.24	50,354.88	47,271.43	3,083.48	5,945.77
2	上海名艺	21,238.77	20,279.68	1,328.77	1,329.68	-0.91	-0.56
3	厦门宝象家居	14,453.33	10,241.16	1,191.77	911.48	280.30	-2,088.52
4	芜湖红星基金管理	1,981.26	1,981.03	1,981.26	1,981.03	0.22	1.03

### （三）发行人及其子公司的联营公司的基本情况

#### 1、发行人及其子公司的联营公司

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	股东名称及持股比例
1	深圳红星	2008.10.09	深圳市福田区深南中路香蜜湖地区法定图则01-05块地办公区2楼-1	500	家具、建材、家居用品、日用百货的购销；投资兴办实业（具体项目另行申报）；房地产经纪；商业管理；物业管理；从事广告业务（法律、行政法规规定应进行广告经营审批登记的，另行办理审批手续后方可经营）；商务信息咨询（不含限制项目）、开办经营管理专业家居市场（凭消防安全检查合格证经营）。	股份公司 37.00%，深圳市世纪家园投资有限公司 63.00%
2	深圳新永生 <sup>1</sup>	2013.10.15	深圳市罗湖区东晓街道布吉路1009号	1,000	家具、建筑装饰材料、化工产品、金属材料、五金、日用百货、针纺织品、卫生洁具销售；物业管理（限制类项目除外）；市场管理服务；市场设施租赁；广告设计、制作、发布；建筑装饰工程；建筑安装工程。	深圳市美荣投资控股有限公司 55.00%，股份公司 45.00%
3	美屋三六五	2015.05.05	天津生态城国家动漫园文三路105号	83.5422	软件设计、开发、技术服务、技术咨询、技术转让；游戏开发；软件销售；广告设计、制作；室内外装饰	王志国 2.55%，崔健 25.13%，王冬 2.99%，王

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	股东名称及持股比例
			读者新媒体大厦 A 区 911 房		装修工程设计；家具、家电、电气设备、建筑材料、装饰装修材料、灯具、厨卫用品、工艺美术品批发兼零售（含网上经营）。（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）	立新 3.49%，勾玉东 2.98%，崔迎 4.63%，张珂 1.97%，刘晓 6.62%，徐宇舟 0.45%，张雪峰 4.63%，丽家三六三（天津）企业管理咨询中心（有限合伙）4.91%，丽家三六一（天津）企业管理咨询中心（有限合伙）3.97%，北京一起网科技股份有限公司 15.39%，深圳市宝润达投资管理有限公司 4.13%，上海印玺资产管理有限公司 0.45%，丽家三六九（天津）企业管理咨询中心（有限合伙）4.50%，股份公司 10.00%，彭泊崧 1.00%
4	上海嘉展	2007.11.09	上海市崇明区港沿镇港沿公路 1700 号 5 幢 2303 室（上海港沿经济小区）	2,000	建筑装修装饰工程，房屋建筑工程，建筑设计，室内外装潢设计，景观绿化设计，建筑工程技术咨询，工程项目管理，建设工程监理，建筑防水工程，防腐保温工程，园林绿化工程，机电设备安装工程，消防设施工程，电子工程，建筑智能化工程，钢结构安装，水电安装，消防器材、防火材料、建筑材料的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	上海添地商务咨询中心（有限合伙）15.00%，上海同服商务咨询中心（有限合伙）15.00%，陆海兵 55.00%，上海弘郡投资有限公司 10.00%，股份公司 5.00%
5	深圳红星仁恒	2015.11.02	深圳市罗湖区东晓街道布吉路铁路东货场首层	1,000	家具、建材、家居用品、日用百货的购销（不含限制项目）；商业管理；物业管理；企业管理咨询、商品信息咨询；房地产经纪；投资兴办实业（具体项目另行申报）（以上项目法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）	深圳仁恒星城投资管理有限公司 57.00%，股份公司 43.00%



序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	股东名称及持股比例
					开办经营管理专业家居市场。	
6	高和(芜湖)投资	2016.11.03	芜湖市镜湖区观澜路1号滨江商务楼17层1711号	20,105	股权投资、资产管理、投资管理、企业投资(涉及国家法律、法规需前置许可的除外)。(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)	天津畅和股份投资基金管理有限公司0.52%,天津高和股权投资基金管理有限公司49.74%,股份公司49.74%
7	杭州环球家居	2008.03.27	杭州市西湖区三墩镇古墩路701号杭州红星美凯龙世博家居生活广场D8039号	10,000	一般经营项目:批发、零售:家具,建筑材料,金属材料,五金交电,日用百货,针纺织品;服务:物业管理;(上述经营范围应在《市场名称登记证》有效的营业期限内经营)。	股份公司19.00%,顾家集团有限公司49.00%,上海弘郡投资有限公司32.00%
8	海尔消费金融	2014.12.26	山东省青岛市崂山区海尔路178-2号1号楼裕龙国际中心15、16层(实际楼层13、14层)	50,000	(一)发放个人消费贷款;(二)接收股东境内子公司及境内股东的存款;(三)向境内金融机构借款;(四)经批准发行金融债券;(五)境内同业拆解;(六)与消费金融相关的咨询、代理业务;(七)固定收益类证券投资业务;(八)经银监会批准的其他业务(金融许可证有效期限以许可证为准)。(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)	海尔集团公司30.00%,海尔集团财务有限责任公司19.00%,浙江逸荣投资有限公司16.00%,北京天同赛伯信息科技有限公司10.00%,北京国际家具25.00%
9	爱菠萝网络	2015.4.30	北京市平谷区中关村科技园区平谷园物流基地5号-1075	145.2164	技术开发、技术转让、技术服务;经济贸易咨询;建筑设计咨询;家居装饰设计;园林景观艺术设计;组织文化艺术交流活动(棋牌除外);承办展览展示;会议服务;电脑图文设计、制作;影视策划;销售工艺品、电子产品、五金交电、建筑材料、金属材料、化工产品、针纺织品、服装鞋帽、日用品、体育用品、计算机软硬件及外围设备、机械设备、办公用品。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动)	郝恬伊13.50%,邝苗45.59%,王伟东11.88%,北京凤凰博艺文化传播有限公司8.08%,安吉博鼎投资合伙企业(有限合伙)5.95%,红星喜兆15.00%

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	股东名称及持股比例
10	芜湖美和	2017.02.08	芜湖市镜湖区观澜路1号滨江商务楼17层1799	100	资产管理，投资管理，工程项目管理，实业投资，财务咨询。（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）	天津畅和 51.00%，星荷资产管理 49.00%
11	克拉斯国际	2016.11.22	北京市朝阳区农展馆南里12号世家精品酒店内二层201室	20,000	销售家具（不得从事实体店铺经营）、装饰材料（不得从事实体店铺经营）、化工产品（不含危险化学品）、针纺织品、日用品、工艺品、机械设备、五金交电（不得从事实体店铺经营）、电子产品、金属材料；企业策划；产品设计；技术咨询；经济贸易咨询；货物进出口；技术进出口；代理进出口；出租商业用房；物业管理；道路货物运输。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；道路货物运输以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）	红星喜兆 30.00%，克拉斯北京投资有限公司 70.00%
12	紫光乐联	2014.06.27	上海市闵行区曲吴路589号2号楼315室	2,397.2300	从事物联网科技领域内技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，物联网信息服务，计算机、软件及辅助设备（除计算机信息系统安全专用产品）销售，从事货物及技术的进出口业务。（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）	王明 12.5909%； 汪之明 7.1943%； 上海田马物联网科技合伙企业（有限合伙）3.6600%； 裴广斌 7.2805%； 叶龙 32.6032%； 魏鹏 2.8774%； 殷薇 10.2779%； 上海甄秀物联网科技合伙企业（有限合伙）4.0255%； 家居商场管理 11.8679%； 上海矜豪企业管理中心（有限合伙）3.9558%； 温州紫叶家居合伙企业（有限合伙）3.6667%

注 1：公司已于 2015 年以人民币 450.00 万元的价格将对深圳新永生的投资转让给深圳新永生的其他股东，截至报告期末该工商变更手续尚未办理完成。

注 2：截至报告期末，公司尚未向深圳红星仁恒及高和（芜湖）投资缴纳注册资本份额。

## 2、发行人及其子公司的联营公司最近一年及一期的财务数据（未经审计）

单位：万元

序号	公司名称	总资产		净资产		净利润	
		2017年6月30日	2016年12月31日	2017年6月30日	2016年12月31日	2017年1-6月	2016年度
1	深圳红星	24,929.88	29,691.61	4,992.80	4,314.49	678.31	1,900.27
2	美屋三六五	2,281.26	3,111.29	1,438.49	2,555.68	-1,079.86	-1,726.96
3	上海嘉展	6,847.64	11,754.70	2,564.62	5,538.95	21.88	2,511.92
4	杭州环球家居	100,383.72	91,397.05	9,719.89	10,025.35	-305.46	18.32
5	海尔消费金融	326,283.13	247,547.20	56,464.02	52,255.32	1,799.66	2,031.13
6	爱菠萝网络	1,084.94	1,166.46	1,057.55	1,154.04	-247.44	-551.24
7	芜湖美和	69.32	-	69.09	-	-30.91	-
8	克拉斯国际	11,022.01	-	11,017.42	-	17.42	-
9	紫光乐联	5,408.05	-	1,771.34	-	842.94	-

### （四）发行人的参股公司的基本情况

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	股东名称及持股比例
1	浙江名都	2006.07.21	浙江安吉县递铺镇城西路南端	3,000	实业投资。（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）	安吉明瀚商业管理有限公司 48.00%；安吉恒林商贸有限公司 15.00%；安吉五星投资有限公司 10.00%；安

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	股东名称及持股比例
						吉县中圣投资有限公司 8.00%；股份公司 19.00%
2	合肥红星	2008.06.06	合肥新站区铜陵北路安徽大市场 L2 幢东 3 楼	200	经营性市场管理；物业管理；投资管理及咨询；商务信息咨询；企业管理；自有场地租赁；家具、建材、装潢材料、金属材料、机械产品、五金交电、日用百货、针纺织品、计算机及软件、办公用品、工艺礼品销售；国内广告设计、制作、发布代理、停车场管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	股份公司 5.00%；信地置业（合肥）有限公司 95.00%
3	淄博南龙	2008.05.23	淄博市张店区昌国西路 29 号	100	前置许可经营项目：无。一般经营项目：开办市场、物业管理，广告代理、发布，商务信息咨询。（以上经营范围需审批或许可经营的凭审批手续或许可证经营）	股份公司 5.00%；淄博南泉商业管理有限公司 95.00%
4	温州红联	2011.04.15	温州市瓯海区 104 国道慈湖段 8 号 7 楼红星办公区-G8003	35,000	许可经营项目：无 一般经营项目：销售家居用品，装潢材料，厨房、卫生洁具及日用生活品，五金交电，家用电器；对工业、农业、商业、旅游业、能源开发项目、道路交通设施、文化产业、传媒项目的投资；物业管理服务及商场内摊位出租、机械设备出租、日用品的出租。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目）	股份公司 4.90%；瓯联控股集团有限公司 23.00%；鹿联集团有限公司 45.00%；温州华逸投资有限公司 5.00%；温州市龙逸贸易有限公司 2.50%；温州创恒控股有限公司 19.60%；
5	余姚龙鼎	2010.09.14	余姚市丰山路 398 号 A-401	10,000	许可经营项目：无 一般经营项目：大型商业广场的开发、经营，商业配套项目的建设，商业投资、管理、咨询，市场管理，房屋租赁，物业管理服务，家具、建材和装饰材料的批发。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目）	股份公司 4.90%；谷秀龙 60.00%；谷秀军 35.10%
6	株洲红星	2011.01.10	湖南省株洲市天元区二十五区长江北路东侧	5,000	家居、建材、装饰材料销售；摊位租赁。	股份公司 10.00%；廖玉平 90.00%

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	股东名称及持股比例
7	莱阳凯利	2011.02.24	山东省莱阳市龙门路9号4号楼	3,000	前置许可经营项目：无。一般经营项目：家具、建筑材料、装饰材料、针纺织品及其他日用品、五金、家电、办公用品的批发零售；开办市场；房屋、场地、柜台租赁。	股份公司 10.00%；莱阳盛隆市场发展有限公司 90.00%
8	山东星凯	2011.02.24	济南市历下区山大路47号数码港大厦1-113室	5,000	前置许可经营项目：无。一般经营项目：以自有资产投资及咨询；企业资产购并、重组的咨询（需经许可经营的，须凭许可证经营）。	股份公司 10.00%；山东滨化传媒有限公司 90.00%
9	泰兴红星	2008.01.24	泰兴市泰兴镇泰常路9号	100	许可经营项目：无。一般经营项目：家具、建材、装饰品、五金、家电、金属材料批发、零售；物业管理；企业管理咨询；商务信息咨询；市场宣传推广服务；市场管理服务。	股份公司 5.00%；李慧芳 35.00%；严省三 30.00%；陈卫平 30.00%
10	蚌埠红星	2007.08.21	安徽省蚌埠市解放北路1000号	500	经营性市场管理；物业管理；自有场地租赁；自营和代理各类商品和技术的进出口业务（但国家限定公司经营或禁止进出口的商场和技术除外）；设计、制作、发布、代理国内各类广告业务。（以上不含“前置许可”经营项目，涉及“后置许可”的凭许可证件经营）	股份公司 5.00%；蚌埠通成置业发展有限公司 95.00%
11	北京蓝海华业	2009.02.24	北京市海淀区中关村东路8号东升大厦C座322单元	8,095.0957	技术开发、技术服务、技术咨询；计算机系统服务；专业承包；劳务派遣；基础软件服务；应用软件开发；数据处理；销售电子产品、家用电器、计算机、软件及辅助设备、机械设备、文化用品。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）	股份公司 5.00%，遯金重 55.59%，其余 57 名股东共持有 39.41%
12	北京停简单信息技术有限公司	2014.12.18	北京市海淀区上地信息路26号01层0112-69室	1,425	技术开发、技术推广、技术转让、技术咨询、技术服务；计算机系统服务；基础软件服务；应用软件开发；软件开发；软件咨询；产品设计；模型设计；包装装潢设计；教育咨询（中介服务除外）；经济贸易咨询；文化咨询；体育咨询；公共关系服务；	上海峰瑞投资中心（有限合伙） 8.77% 股份公司 5.70% 柳文超 29.03% 闫亮 19.35%

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	股东名称及持股比例
					会议服务；投资咨询；工艺美术设计；电脑动画设计；项目投资；投资管理；资产管理；企业策划；设计、制作、代理、发布广告；市场调查；企业管理咨询；组织文化艺术交流活动（不含营业性演出）；文艺创作；承办展览展示活动；影视策划；翻译服务；销售自行开发后的产品；机动车公共停车场服务；数据处理（数据处理中的银行卡中心、PUE 值在 1；5 以上的云计算数据中心除外）；清洁服务；物业管理；劳务派遣；批发销售交通安全设施、仪器仪表；洗车服务；专业承包；销售机械设备、五金、交电、电子产品、金属材料、建筑材料、通讯设备；建设工程项目管理；安装交通设施；工程勘察设计。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）	上海恒通投资有限公司 2.85% 胡建华 2.11% 北京千方集团有限公司 7.02% 凤凰城房地产开发集团有限公司 1.40% 张和义 1.40% 天津星景鸿利企业管理中心（有限合伙）0.44% 中民华恒投资有限公司 5.26% 亚东北辰投资管理有限公司 8.77% 重庆峰瑞卓越一期股权投资基金合伙企业（有限合伙）2.63% 北京韬蕴巨龙五号产业投资管理中心（有限合伙）5.26%
13	上海索福德	2007.12.18	中国（上海）自由贸易试验区峨山路 111 号 4 幢 130 室	2,713.8537	体育场地的经营，体育赛事活动承办（经纪除外），体育活动策划；设计、制作、代理、发布国内外各类广告；体育用品、文具用品、服装鞋帽、数码产品、饮料、包装食品的零售（限分支机构）、台球（限分支机构）；提供健身服务（限分支机构经营），并提供相关技术咨询和技术服务。（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）	范承恩 6.720% 管滔 10.789% 股份公司 5.00% 上海习福投资管理合伙企业（有限合伙）4.75% 北京红杉铭德股权投资中心（有限合伙）9.03% Soccerworld China Limited 21.98% 苏州志厚投资管理有限公司 23.31%



序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	股东名称及持股比例
						上海索考体育策划咨询有限公司 18.42%
14	北京好租 <sup>1</sup>	2015.10.16	北京市海淀区花园东路甲 32 号(仰源大厦)13 层 1311 号	249.6542	技术推广、技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；软件开发；从事房地产经纪业务；物业管理；出租办公用房；投资管理；资产管理。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）	五八有限公司 26.61% 曲先洋 15.45% 赵世勇 7.51% 广州黑洞投资有限公司 6.86% 张铭 0.51% 天津云发互联科技咨询合伙企业（有限公司） 3.06% 北京好商好办商务服务中心（有限合伙） 1.64% 北京好商租科技服务中心（有限合伙） 4.42% 北京好商联创信息咨询中心（有限合伙） 2.50% 苏州悦信一期创业投资合伙企业（有限合伙） 12.73% 苏州北极光正源创业投资合伙企业（有限合伙） 3.12% 共青城元熙投资管理合伙企业（有限合伙） 3.12% 西藏林芝正源策略投资有限公司 2.60% 股份公司 2.60%
15	武汉正达	2008.11.12	武汉市硚口区汉西一路 95 号 19 栋	5,000	仓储服务；商品展示服务；家具、建材、装饰品、家电、灯具的销售；投资管理及咨询，物业管理，企业管理，商务信息咨询（不含商务调查），房屋租赁。（以上经营项目中涉及许可经营的凭许可证方可经营）	武汉市正达物流有限公司 42.00%，股份公司 18.00%，上海弘郡投资有限公司 40.00%



序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	股东名称及持股比例
16	济南财金	2015.12.04	山东省济南市市中区英雄山路 129 号祥泰广场 10 号楼 301 室	200,000	以自有资金开展股权投资、股权投资管理、股权投资咨询。(以上项目未经金融监管部门批准,不得从事吸收存款、融资担保、代理理财等金融业务)(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)	股份公司 7.50%
17	上海热一网络	2016.09.30	上海市嘉定区沪宜公路 3638 号 2 幢 J817 室	353	网络科技(不得从事科技中介),从事网络信息技术、计算机技术领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让,设计、制作、代理各类广告,企业管理咨询,企业形象策划,商务咨询,会务服务,文化艺术交流策划,电子商务(不得从事增值电信业务、金融业务),计算机、软件及辅助设备、电子产品、办公用品的销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	股份公司 15.00%
18	广州诗尼曼	2013.06.08	广州市番禺区石楼镇莲花山联围村浮莲岗(主厂房、办公楼)	710,451.53	木质家具制造;家具批发;五金零售;灯具零售;家具零售;木质装饰材料零售;金属装饰材料零售;金属家具制造;塑料家具制造;其他家具制造;家居饰品批发;家具设计服务;室内装饰设计服务;金属门窗制造;门窗安装;家具安装;货物进出口(专营专控商品除外)。	股份公司 4.99%
19	西安佳和兴	2016.10.20	陕西省西安市雁塔区高家堡村西沔路 56 号陕西佳鑫伟业房地产开发有限公司售楼部二楼 206 室	10,000	房地产开发;物业管理;家具市场、建材市场的开发及经营;房屋租赁(仅限自有房屋)。(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)	股份公司 11.4%;西安佳鑫 40.00%;陕西佳鑫伟业实业发展有限责任公司 48.60%
20	西安佳鑫 <sup>2</sup>	2014.08.20	西安市雁塔区西沔路 56 号	20,000	一般经营项目:房屋租赁;物业管理;家具、建筑材料(除木材)销售。(上述经营范围涉及许可经营项目的,凭许可证明文件或批准证书在有效期内经营,未经许可不得经营)	股份公司 19.00%,陕西佳鑫伟业实业发展有限责任公司 81.00%

注 1: 公司于 2016 年 11 月 21 日签订《有关北京好租科技发展有限公司之增资协议》, 拟认缴北京好租 83,218.08 元注册资本并持有其 2.5974% 股权, 前

述增资事宜已于 2017 年 8 月完成工商变更登记。

注 2：截至报告期末，公司尚未向西安佳鑫缴纳注册资本份额。

## 八、发起人、股东及实际控制人的基本情况

### （一）发起人和股东的基本情况

股份公司设立时发起人共 17 名，分别为红星控股、Candlewood、Springwood、北京瑞邦、万好万家、北京亚祥、天津锦凯、连云港至高、绵阳科技城、百年德诚、上海寅平、上海筠怡、平安药房、南通乾骏、上海美龙、上海兴凯和上海红美。

股份公司的现有股东为红星控股、Candlewood、Springwood、平安药房、上海晶海、上海凯星和上海弘美等 7 名。该 7 名现有股东的基本信息和股权结构状况如下：

#### 1、红星控股

公司名称：红星控股

成立日期：2007 年 4 月 28 日

注册资本：20,000 万元

实收资本：20,000 万元

注册地址：上海市浦东新区莲林路 15 号 1 幢 409 室

经营范围：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，物业管理，各类广告的设计、制作，电子商务（不得从事金融业务），家具、建材、百货的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

法定代表人：车建兴

截至 2017 年 6 月 30 日，红星控股的出资金额及出资比例如下：

单位：万元

序号	出资人	出资金额	出资比例
1	车建兴	18,400.00	92.00%
2	车建芳	1,600.00	8.00%
合计		20,000.00	100.00%

红星控股作为发行人控股股东，在报告期内不存在重大违法违规行为。

#### 2、Candlewood

企业名称：CANDLEWOOD

成立日期：2006年12月22日

住所：The Grove, 21 Pine Road, Belleville, St. Michael, Barbados

主营业务：股权投资

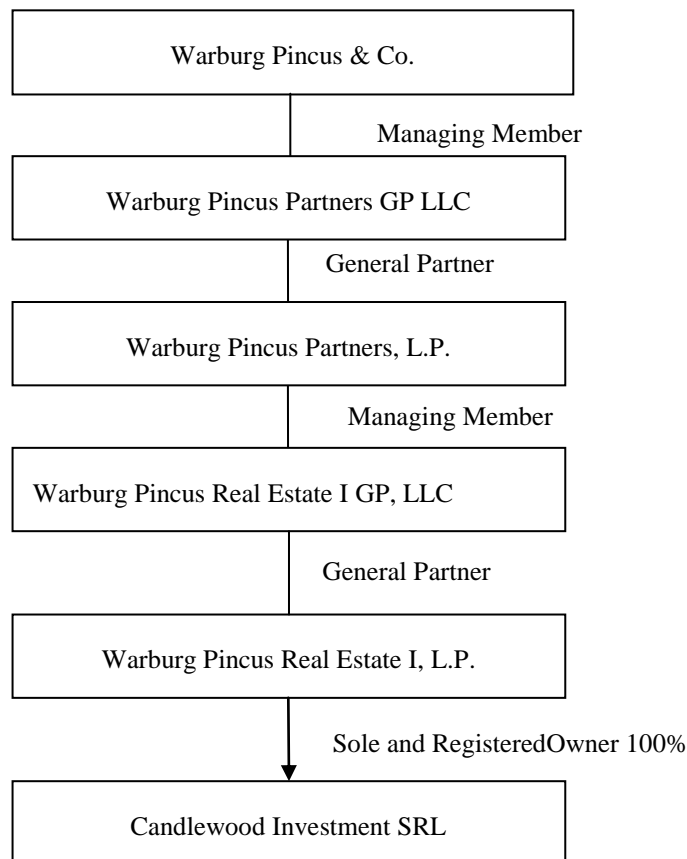
授权代表：Timothy Joseph Curt

截至2017年6月30日，Candlewood的出资情况如下：

单位：万美元

序号	出资人	出资份额	出资比例
1	Warburg Pincus Real Estate I L.P.	9,271.94	100.00%
合计		<b>9,271.94</b>	<b>100.00%</b>

Candlewood的股权结构如下图所示：



根据Harridyal-Sodha & Associates律师事务所于2017年8月8日出具的法律意见书，

Candlewood根据巴巴多斯法律合法设立并存续；Candlewood可发行无限量普通份额（Common Quota），已发行92,719,353份普通份额，Warburg Pincus Real Estate I, L.P. 是该等已发行普通份额的持有人和受益人。

### 3、Springwood

企业名称：SPRINGWOOD

成立日期：2007年2月5日

住所：The Grove, 21 Pine Road, Belleville, St. Michael, Barbados

主营业务：股权投资

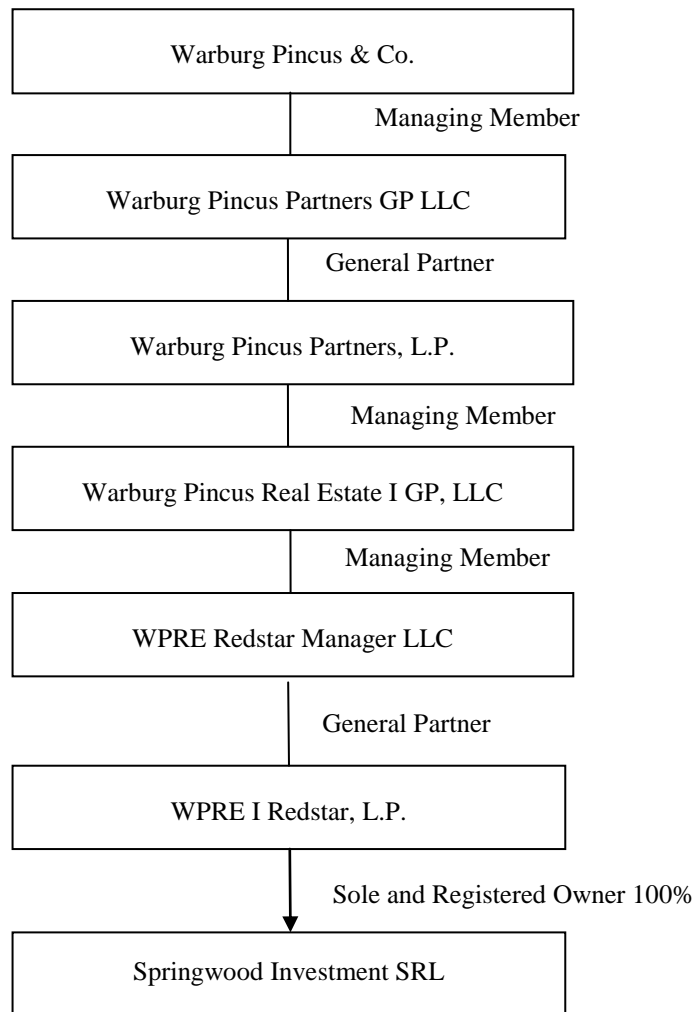
授权代表：Timothy Joseph Curt

截至2017年6月30日，Springwood的出资情况如下：

单位：万美元

序号	出资人	出资份额	出资比例
1	WPRE I Redstar, L.P. (Cayman)	5,420.95	100.00%
	合计	5,420.95	100.00%

Springwood 的股权结构如下图所示：



根据 Harridyal-Sodha & Associates 律师事务所于 2017 年 8 月 8 日出具的法律意见书，Springwood 根据巴巴多斯法律合法设立并存续；Springwood 可发行无限普通份额（Common Quota），已发行 54,209,544 份普通份额，WPRE I Redstar, L.P.是该等已发行普通份额的持有人和受益人。

#### 4、上海晶海

企业名称：上海晶海

成立日期：2012 年 2 月 27 日

住所：上海市崇明县长江农场长江大街 266 号 19 幢 415 室

经营范围：投资咨询，商务咨询，实业投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准

批准后方可开展经营活动)

执行事务合伙人：储琴华

截至 2017 年 6 月 30 日，上海晶海的出资情况如下：

单位：万元

序号	姓名	认缴出资额	性质
1	储琴华	39.22	普通合伙人
2	蒋小忠	18.25	有限合伙人
3	郭丙合	6.08	有限合伙人
4	李平	1.22	有限合伙人
5	仲国	3.41	有限合伙人
6	刘源金	18.25	有限合伙人
7	蒋卫平	1.83	有限合伙人
8	郭佑社	1.10	有限合伙人
9	狄燕	0.48	有限合伙人
10	徐宝儒	0.97	有限合伙人
11	杨琴	1.10	有限合伙人
12	管爱萍	0.97	有限合伙人
13	张琪	7.30	有限合伙人
14	潘平	18.25	有限合伙人
15	潘宁	13.99	有限合伙人
16	席世昌	12.17	有限合伙人
17	张培峰	7.30	有限合伙人
18	王伟	7.91	有限合伙人
19	占慧	4.02	有限合伙人
20	谢坚	7.30	有限合伙人
21	梁益林	3.65	有限合伙人
22	张贤	4.26	有限合伙人
23	王琦琦	4.87	有限合伙人
24	刘琼	3.41	有限合伙人
25	李林威	3.04	有限合伙人
26	胡利杰	2.43	有限合伙人
27	张维兵	2.92	有限合伙人
28	陈伟华	1.22	有限合伙人



序号	姓名	认缴出资额	性质
29	戴军	1.83	有限合伙人
30	吴幼宁	1.83	有限合伙人
31	喻兰	1.83	有限合伙人
32	黄坤洁	1.22	有限合伙人
33	任兴勇	0.85	有限合伙人
34	陈健	1.10	有限合伙人
35	周群	0.97	有限合伙人
36	孙晏卿	1.10	有限合伙人
37	严雪锋	0.81	有限合伙人
38	李建宏	12.17	有限合伙人
39	何兴华	3.65	有限合伙人
40	肖海燕	0.85	有限合伙人
41	李劲松	1.10	有限合伙人
42	张厚超	1.10	有限合伙人
43	王其俊	1.10	有限合伙人
44	石凯	0.61	有限合伙人
45	裔及	0.97	有限合伙人
合计		<b>230.00</b>	

## 5、上海弘美

企业名称：上海弘美

成立日期：2012年2月27日

住所：上海市崇明区长江农场长江大街266号19幢430室

经营范围：投资咨询，商务咨询，实业投资。（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）

执行事务合伙人：巢艳萍

截至2017年6月30日，上海弘美的出资情况如下：

单位：万元

序号	姓名	认缴出资额	性质
1	巢艳萍	1.7857	普通合伙人

序号	姓名	认缴出资额	性质
2	张宏杰	1.7857	有限合伙人
3	王萍	1.7857	有限合伙人
4	金瓿	0.8892	有限合伙人
5	陈雪梅	1.7857	有限合伙人
6	李建强	1.7857	有限合伙人
7	颜晓境	1.1905	有限合伙人
8	糜国平	1.1905	有限合伙人
9	杨知行	0.7904	有限合伙人
10	黄江海	1.1905	有限合伙人
11	司大江	1.1905	有限合伙人
12	邓险峰	0.6428	有限合伙人
13	黄如美	0.9524	有限合伙人
14	程书昌	1.7857	有限合伙人
15	陈思明	1.1905	有限合伙人
16	徐霏	1.1905	有限合伙人
17	焦富征	1.4285	有限合伙人
18	侯杰	1.1905	有限合伙人
19	严卫东	0.9524	有限合伙人
20	万国富	0.9524	有限合伙人
21	顾伟忠	0.9524	有限合伙人
22	耿小保	0.9524	有限合伙人
23	罗勤	0.9524	有限合伙人
24	谈亚芳	0.9524	有限合伙人
25	任小波	0.9524	有限合伙人
26	刘力鹏	0.9524	有限合伙人
27	黄一哲	1.1905	有限合伙人
28	白杨	1.0714	有限合伙人
29	刘弘	0.6323	有限合伙人
30	彭晓鸣	0.9524	有限合伙人
31	路青锋	0.9524	有限合伙人
32	陈金梅	1.0714	有限合伙人
33	范俊	1.0714	有限合伙人
34	梁海楠	1.1905	有限合伙人

序号	姓名	认缴出资额	性质
35	蒋维刚	1.1905	有限合伙人
36	尹向阳	0.9524	有限合伙人
37	黄国俊	0.9524	有限合伙人
38	赵德宽	0.9524	有限合伙人
39	王守义	3.2355	有限合伙人
40	蒋波	0.8333	有限合伙人
41	张藏樵	1.4286	有限合伙人
42	张翊	0.9524	有限合伙人
合计		<b>50.0000</b>	

## 6、上海凯星

企业名称：上海凯星

成立日期：2012年2月27日

住所：上海市崇明县长江农场长江大街266号19幢403室

经营范围：投资咨询，商务咨询，实业投资。（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）

执行事务合伙人：陈汝

截至2017年6月30日，上海凯星的出资情况如下：

单位：万元

序号	姓名	认缴出资额	性质
1	陈汝	3.00	普通合伙人
2	徐国兴	16.80	有限合伙人
3	陈凯	0.96	有限合伙人
4	陈东辉	7.80	有限合伙人
5	符世贺	1.44	有限合伙人
合计		<b>30.00</b>	

## 7、平安药房

公司名称：平安药房

成立日期：2009年11月20日

注册资本：200万元

实收资本：200万元

注册地址：上海市平型关路88号1层

经营范围：中成药、中药饮片、化学药制剂、抗生素、生物制品、生物药品零售、医疗器械二类销售；中成药、中药饮片、化学药制剂、抗生素、生物制品、生化药品零售；预包装食品（不含熟食卤味、冷冻冷藏）零售；日用百货销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

法定代表人：李慧芬

截至2017年6月30日，平安药房的出资情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例
1	李慧芬	200.00	100.00%
	合计	200.00	100.00%

## （二）股东最近一年及一期的主要财务数据

单位：万元

序号	发起人名称	总资产		净资产		净利润	
		2017年6月30日	2016年12月31日	2017年6月30日	2016年12月31日	2017年1-6月	2016年度
1	红星控股	13,964,636.00	12,642,210.68	4,776,458.66	4,447,027.14	220,867.49	404,607.92
2	Candlewood	27,992.62 万美元	35,041.60 万美元	27,989.83 万美元	30,861.98 万美元	559.74 万美元	-490.56 万美元
3	Springwood	14,996.80 万美元	18,797.13 万美元	14,994.33 万美元	18,065.05 万美元	290.87 万美元	-347.46 万美元
4	上海晶海	7,731.66	7,748.37	323.25	322.95	0.30	2,671.42
5	上海弘美	1,695.55	1,705.53	70.65	70.56	0.09	595.16
6	上海凯星	1,009.45	1,009.41	41.04	41.00	0.04	355.54
7	平安药房	2,278.81	2,290.28	132.93	135.65	-2.72	1.98

注：红星控股财务数据经中兴财光华会计师事务所审计；其他股东的财务数据未经审计。

### （三）发行人的实际控制人基本情况

车建兴先生，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，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红星有限，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。并于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2012年1月获常州政府授予“常州优秀企业家”的荣誉称号；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。

### （四）控股股东和实际控制人控制的其他企业基本情况

截至2017年6月30日，公司控股股东和实际控制人控制的其他企业基本情况如下：

#### 1、公司控股股东和实际控制人控制的其他企业基本情况

##### （1）控股股东控制的其他企业基本情况

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	表决权比例
1	红星企发	2010.06.11	重庆市彭水工业园区8号地块科技孵化楼B区八楼801、802、803、804号	164,277.6206	提供商业项目的投资策划及咨询；商场设施设备的租赁；物业管理及物业管理咨询；建材（钢材水泥除外）、厨房用品、五金配件、照明器材、日用百货的批发，并提供相关售后服务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）。（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） <sup>1</sup>	红星控股 86.35%
2	福建置业	2010.08.20	福州市仓山区金山街道浦上大道198号爱琴海购物公园六层601	60,000	房地产开发及销售；物业管理及房屋租赁；百货、家具、建材、机电产品的批发零售；钢材批发；对酒店业的投资管理。（不含限制外商投资产品目录中的限制项目）。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）	红星企发 60.00%
3	常州置业	2011.10.14	武进区牛塘镇延政西路与淹城中路交汇处	30,000	房地产开发及经营。日用百货、厨房用品、五金配件、照明器材、建筑材料（钢材、水泥除外）、家居用品销售及售后服务；物业管理服务。（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）	红星企发 100.00%
4	星凯经管	2011.09.28	上海市奉贤区柘林镇奉海路502号第2幢132室	5,000	企业管理服务、商务信息咨询、投资信息咨询（除经纪）、资产管理、实业投资、物业管理、建筑装饰建设工程专项设计、企业营销策划、计算机科技领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务、日用百货、装饰材料、机械设备及配件的批发、零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	红星企发 100.00%
5	昆明置业	2010.05.19	云南省昆明市西山区福海街道广福路红星宜居广场(A1块)II第3幢第3层	61,172.1934	提供商业项目的投资策划及咨询；商场设施设备的租赁；物业管理及物业管理咨询；建材（钢铁水泥除外）、厨房用品、五金配件、照明器材、日用百货的批发零售，并提供相关售后服务；西山区24号片区庄稼塘村二期“城中村”重建改造、开发及销售；房屋租赁。	红星企发 100.00%
6	上海华臻拓	2010.07.12	上海市浦东新区龙东大道5680号3号楼208室	2,000	受托从事商场的设计规划及管理服务，企业管理咨询，财务管理咨询，商务信息咨询，会展信息咨询，市场营销策划，物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	红星企发 90.00%
7	福建物业	2011.05.10	福建省福州市仓山区	500	物业管理及其配套维修管理；房屋租赁；房地产信息咨询；家	福建置业

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	表决权比例
			金山街道闽江大道 266号红星国际晶品1 号写字楼一楼物业大 厅		政服务。(以上经营范围涉及许可经营项目的,应在取得有关部门的许可后方可经营)	100.00%
8	重庆红星地产	1998.02.23	重庆市涪陵区李渡聚 龙大道188号	5,000	一般经营范围:房地产开发(贰级);房屋销售;销售建材(不含危险化学品)、普通机械、电器机械及器材、金属材料(不含稀贵金属)。(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)许可经营范围:无。	星凯经管 100.00%
9	沈阳置业	2005.04.29	沈阳市铁西区北二东 路35号	3,000	家具、建材、装饰材料、金属材料、五金、百货、针纺织品批发、零售;物业管理服务;房地产开发、商品房销售(持资质证书);场地租赁。	星凯经管 100.00%
10	红星地产	2008.08.29	上海市闵行区康华路 558号1幢902室	10,000	房地产开发、经营,实业投资,建设工程项目管理,建筑装潢及施工(凭许可资质经营),水电及设备安装。(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)	星凯经管 100.00%
11	大连投资	2010.09.17	大连市甘井子区中华 西路18号608、609 室	1,000	项目投资;投资咨询;房地产开发、房屋销售、出租;物业管理;装饰装修;货物、技术进出口。(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)	星凯经管 62.00%
12	华运商贸	1981.12.11	天津市河东区张贵庄 道160号	10,000	房地产开发、经营;自有房屋出租;投资管理及咨询;普通货运(以道路运输经营许可证为准);物业服务;装卸搬运、代办货物包装托运;商业管理及咨询、企业管理咨询;停车服务;绿化工程及养护;批发和零售业;展览展示、会务服务;市场营销策划;图文设计;兼营广告业务;供热服务。(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)	星凯经管 65.00%
13	云南置业	2009.01.05	云南省昆明市云鑫苑 小区旁综合楼三楼	2,000	房地产开发及经营,房屋租赁,家具、建材装饰品、家电、灯具的销售,投资管理及咨询、企业管理、广告发布。	星凯经管 67.00%
14	云南物业	2010.06.25	云南省昆明市西山区 广福路298号云南红 星广场1栋	300	物业管理;经济信息咨询;房屋租赁;房地产经纪业务。	云南置业 100.00%
15	星龙房地产	2011.08.26	上海市闵行区苏召路 1628号1幢1108室	1,000	房地产开发、经营,实业投资、项目投资、投资管理,建筑装潢及施工(凭许可资质经营),物业服务,水电安装服务。(依	红星地产 100.00%



序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	表决权比例
					法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)	
16	天津物业	2010.07.08	天津市河东区津滨大道160号增18-20号	510	物业服务、保洁服务；线路、管道、设备安装、维修及保养；房屋销售代理；房屋租赁；房地产信息咨询服务；劳务服务；机动车停车服务。（国家有专项、专营规定的按规定执行；涉及行业审批的经营项目及有效期限均以许可证或资质证为准）	红星地产 100.00%
17	沈阳物业	2010.08.19	沈阳市铁西区北二东路35号	510	许可经营项目：无一般经营项目：一般项目：物业管理；机动车停车服务，保洁服务，绿化服务，家政服务；企业管理。	上海红星美凯龙物业 100.00%
18	廊坊房地产	2011.06.20	廊坊市安次区龙河中心区四号路以西，一号路以北	10,000	房地产开发、销售（凭资质证经营）。	红星地产 100.00%
19	长春置业	2008.06.10	长春市二道区远达大街826号	13,200	房地产开发；除金融和风险投资外的实业投资。（法律、法规和国务院决定禁止的，不得经营；许可经营项目凭有效许可证或批准文件经营）	红星地产 52.50% 星凯经管 17.50%
20	成都置业	2009.10.27	成都市金牛区赖家店街38号	20,000	房地产开发经营（凭资质证经营）；销售；家具、建筑材料、金属材料、五金交电、日用品、针纺织品、化工产品（不含危险品）；物业管理（凭资质证经营）；自有房屋租赁。	红星地产 30.00% 星凯经管 70.00%
21	重庆园林	2011.01.27	重庆市渝北区财富大道19号2幢第五层	2,500	一般经营范围：城市园林绿化施工叁级；园林绿化工程设计（丙级）；艺术品的设计及加工；销售苗木、花卉；园林技术咨询。（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）	泰叶实业 100.00%
22	无锡物业	2011.10.27	无锡市广益路188号广益街道行政大楼1130室	200	物业管理、家庭服务。（上述经营范围涉及专项审批的，经批准后方可经营）	红星地产 100.00%
23	无锡龙瑞	2009.04.02	无锡市广泽路100号	50,000	房地产开发及经营；利用自有资产对外投资；建筑施工（凭有效资质证书经营）；房屋拆迁；房屋租赁服务。（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）	红星地产 90.20%
24	法将实业	2012.12.14	上海化学工业区奉贤	300	实业投资，投资信息咨询（除经纪），企业管理，物业管理，	红星企发

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	表决权比例
			分区第二管理小区冯桥 1302 号第 11 幢 101 室		建筑装饰建设工程专项设计,企业营销策划,房地产销售策划,房地产咨询(除经纪)、商务信息咨询,市场营销策划,企业形象策划,设计、制作各类广告,利用自有媒体发布广告,图文设计、制作,计算机科技领域内的技术开发、技术咨询,技术服务、技术转让,日用百货批发、零售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	100.00%
25	夜洁实业	2012.12.14	上海化学工业区奉贤分区第二管理小区冯桥 1302 号第 8 幢 116 室	300	实业投资,投资信息咨询(除经纪),企业管理,物业管理,建筑装饰建设工程专项设计,企业营销策划,房地产销售策划,房地产咨询(不得从事经纪)、商务信息咨询,市场营销策划,企业形象策划,设计、制作各类广告,利用自有媒体发布广告,图文设计、制作,计算机科技领域内的技术开发、技术咨询,技术服务、技术转让,日用百货批发、零售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	红星企发 100.00%
26	廊坊星龙	2013.04.27	廊坊市安次区龙河中心四号路以西,一号路以北	10,000	房地产开发(凭资质证经营)、销售。	红星企发 100.00%
27	无锡崇安新城	2010.04.01	无锡市广南路 588 号	3,000	房地产开发与经营(凭有效资质证书经营);利用自有资产对外投资;房屋建筑工程施工(凭有效资质证书经营);拆房服务。(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)	红星企发 67.33%
28	无锡红星置业	2013.09.16	无锡市滨湖区太湖街道周新苑 280 号	5,000	利用自有资金对外投资;房屋建筑工程施工;房屋拆除服务;房地产开发、经营。上述经营范围中涉及专项审批的待批准后方可经营。	红星企发 100%
29	鞍山红星房地产	2011.04.28	鞍山市铁东区南胜利路 43 号	23,225	房地产开发、销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	红星企发 55.00%
30	凯润置业	2013.10.28	苏州市吴中区木渎镇珠江南路 888 号	2,000	房地产开发经营。物业管理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	红星企发 60.00%
31	哈尔滨鼎顺	2010.12.17	哈尔滨市松北区祥安北大街 1377 号欧美亚阳光家园 28 号楼 05	2,000	房地产开发经营、物业管理、展览策划、广告业务(涉及许可经营的项目,经审批机关批准并经工商行政管理机关登记注册后方可经营)	星凯经管 100.00%

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	表决权比例
			号商服			
32	哈尔滨欧美亚	2011.08.10	哈尔滨市松北区祥安 北大街 1377 号欧美亚 阳光家园 28 号楼 03 号商服	2,000	房地产开发经营、物业管理、展览策划；设计、制作、代理、发布国内广告业务。（涉及许可经营的项目，经审批机关批准并经工商行政管理机关登记注册后方可经营）	星凯经管 100.00%
33	哈尔滨金首创	2011.09.01	哈尔滨市松北区龙轩 路 1905 号	2,000	房地产开发经营、物业管理、展览策划，设计、制作、代理、发布国内广告。	星凯经管 100.00%
34	红星影业发展	2013.01.22	上海市静安区沪太路 951 号 1 幢 4 层 419 室	9,550	影院管理，票务服务，设计、制作、代理、发布各类广告，企业管理服务，物业管理，建筑装饰建设工程专项设计，企业营销策划，房地产营销策划，图文设计、制作，从事计算机科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让，日用百货批发、零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	重庆影业发 展 100.00%
35	上海红星商管	2013.01.31	上海市闸北区南山路 100 号 308 室	3,000	企业管理，会务服务，投资咨询，市场营销策划，企业管理咨询，商务信息咨询，物业管理，展览展示服务，设计、制作、代理、发布各类广告，日用百货、五金交电、针纺织品、办公用品、服装鞋帽的批发。（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）	重庆爱琴海 购物 75.00%
36	上海红星太平洋	2013.07.11	上海市静安区南山路 100 号 304 室	15,000	影院投资，票务代理，设计、制作、代理、发布各类广告，投资咨询、企业管理咨询、商务信息咨询、企业形象策划，五金配件交电、灯具、日用百货的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	红星影业发 展 60.00%
37	上海天合婚庆	2013.08.20	上海市静安区芷江西 路 160 号 201-05 室	200	婚庆礼仪服务，摄影（除扩印），会务服务，展览展示服务，为文化艺术交流活动提供筹备策划服务，自有设备租赁（除金融租赁），化妆品、服装、服饰的销售。（依法须经批准的项目，经先关部门批准后方可开展经营活动）	红星商业发 展 100.00%
38	昆明红星商业	2013.07.24	云南省昆明市西山区 福海街道办事处陆家 社区云南红星广场商 业楼 4 层	300	商业管理；物业管理；企业管理咨询；停车场经营；园林绿化工程；日用百货、服装、箱包、建筑材料、五金交电、通讯器材的销售；承办会议及商品展览展示活动；国内各类广告的设计、制作、代理、发布；计算机图文设计，餐饮管理。（依法	上海红星商 管 100.00%

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	表决权比例
					须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)	
39	福州红星商业	2013.07.04	福建省福州市仓山区金山街道浦上大道198号爱琴海购物公园六层	300	商业管理；物业管理；企业管理咨询；商业物业管理咨询；家用电器、日用百货、服饰皮具、建筑材料、五金交电（不含电动自行车）、通讯器材的销售；绿化养护、绿化工程；展览展示、会务服务；市场营销策划；承办设计、制作、代理、发布国内各类广告；图文设计制作。（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）	上海红星商管 100.00%
40	无锡红星商管	2013.08.01	无锡市锡沪中路 601 号	300	企业管理服务、会务服务、停车场管理服务、物业管理、展览展示服务；投资咨询（不含证券、期货类）、市场营销策划（不含广告）、企业管理咨询、商务咨询；房屋租赁；五金交电、针纺织品、办公用品、服装鞋帽、家具、工艺美术品、珠宝首饰的销售；百货的零售；预包装食品、散装食品的批发与零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	上海红星商管 100.00%
41	苏州工业园	2004.04.30	苏州工业园区东延路118号顺达商业广场425室	500	物业管理（按资质证经营）；停车场管理；楼盘代理、房产中介、房产信息咨询（凭资质经营）；家政服务，绿化养护，清洁服务；承接室内装修装饰工程，并提供相关的信息咨询；销售：建筑材料、装饰材料、五金、日用杂品；票务及旅游信息咨询；房屋租赁。（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）	红星地产 100.00%
42	泰叶实业	2013.03.11	上海市闸北区南山路100号310室	2,000	投资咨询，物业管理，企业营销筹划，会展服务，日用百货、五金交电、针纺织品、办公用品、服装鞋帽的批发。（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）。（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）	红星企发 100.00%
43	绥芬河容石	2013.04.22	黑龙江省牡丹江市绥芬河市迎新街 57 号 402 室	600	建筑装饰工程、建筑装饰工程设计，装饰材料、金属材料（不含危险品）、五金交电销售。	法将实业 100.00%
44	牡丹江鑫业	2013.04.23	黑龙江省牡丹江市东安区东四条路景福街	2,000	经销：建筑材料、金属材料及制品、装饰装潢材料、五金交电、百货、机械设备、机电设备（不含汽车）、床上用品、钢材	法将实业 100.00%

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	表决权比例
			68号			
45	绥芬河亿胜	2013.04.22	黑龙江省牡丹江市绥芬河市迎新街57号404室	100	房地产营销策划、房地产信息咨询；社会经济咨询。（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）	孜洁实业 100.00%
46	绥芬河晨嘉	2013.04.22	黑龙江省牡丹江市绥芬河市迎新街57号403室	100	房地产营销策划、房地产信息咨询；社会经济咨询。（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）	孜洁实业 100.00%
47	绥芬河磊胜	2013.01.06	黑龙江省牡丹江市绥芬河市迎新街57号（财政局办公室411）	2,000	建筑材料（不含危险品）、钢材、机电设备、日用百货、家用电器、装饰材料销售；货物进出口、技术进出口；通过边境小额贸易方式向毗邻国家和地区开展各类商品及技术的进出口业务（国家限制或禁止进出口的商品及技术除外）。（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）	法将实业 100.00%
48	树根农业	2013.05.28	重庆市巴南区二圣镇邓家坝村	200	种植、销售；花卉、苗木、草坪、蔬菜、瓜果；生态农业观光、开发；淡水鱼养殖与销售。（以上经营范围法律、法规禁止的不得经营，法律、法规限制的需取得许可或审批后经营）	重庆园林 100.00%
49	红星商业发展	2013.12.12	上海市闸北区南山路100号1216室	5,000	日用百货、服装、皮具、建筑装潢材料、五金交电、通讯器材的批发（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请），企业管理，物业管理，企业营销策划，投资咨询，商务信息咨询，展览展示服务，会务服务。（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）	红星企发 100.00%
50	北京红星太平洋	2013.08.13	北京市朝阳区七圣中街12号院3号楼501F	500	（电影放映（电影放映经营许可证有效期至2017年11月30日）；零售预包装食品（食品流通许可证有效期至2021年05月26日）；影院管理；设计、制作、代理、发布广告；出租商业用房。（企业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）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）	上海红星太平洋 100.00%
51	北京遐云体育	2013.09.11	北京市朝阳区七圣中街12号院3号楼6层	100	体育运动项目经营（不含高危险性体育项目）；会议及展览服务；企业管理咨询；图文设计、制作；销售体育用品。（依法	上海天合婚庆持股



序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	表决权比例
			501 内 6008-B 号		须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)	100.00%
52	无锡天合婚庆	2013.11.28	无锡市锡沪中路 601 号	100	婚庆礼仪服务、摄影服务、会务服务、展览展示服务、大型活动组织服务;自有文化、办公用机械租赁(除金融租赁);化妆品、服装、服饰的销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	上海天合婚庆 100.00%
53	上海红星置业	2013.11.14	上海市闸北区南山路 100 号 518 室	11,112	房地产开发,投资咨询,实业投资,物业管理,自有设备租赁(除金融租赁),企业管理咨询。(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)	星凯经管 90.00%
54	随州房地产	2012.06.25	随州经济开发区熊家村	900	房地产开发;房屋销售及售后物业管理服务;招商与运营管理。	上海商业地产 51.00%
55	上海商业地产	2014.03.05	上海市普陀区怒江北路 427 号 3 楼 313 室	10,000	房地产开发经营,建筑装饰装修建设工程设计与施工,房屋建设工程施工,地基与基础建设工程专业施工,园林绿化,工程技术领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务,物业管理,实业投资(除股权投资及股权投资管理)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	红星企发 100.00%
56	上海置业	2014.03.06	上海市普陀区真光路 1219 号 3 层 385 室	10,000	房地产开发经营,建筑装饰装修建设工程设计与施工,房屋建设工程施工,地基与基础建设工程专业施工,园林绿化,工程技术领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务,物业管理,实业投资(除股权投资及股权投资管理)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	红星企发 100.00%
57	寰宇置业	2014.03.28	上海市普陀区怒江北路 427 号 3 楼 315 室	30,000	房地产开发经营,建筑装饰装修建设工程设计与施工,房屋建设工程施工,地基与基础建设工程专业施工,园林绿化,工程技术领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务,物业管理,实业投资(除股权投资及股权投资管理)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	红星企发 100.00%
58	上海融超投资	2014.05.12	上海市静安区南山路 100 号 830 室	50	投资管理咨询,物业管理,企业管理咨询,资产管理,会务服务,礼仪服务,商务信息咨询,展览展示服务,市场营销策划,图文设计制作。(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)	红星商业发展 100.00%

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	表决权比例
59	洪美置业	2012.03.06	上海市金山区海丰路65号2329室	6,000	房地产开发, 市政工程, 建筑工程, 园林绿化, 建筑装潢材料销售, 自有房屋租赁。(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)	上海红星置业 100.00%
60	重庆同舟建筑	2009.09.21	重庆市北部新区人和街道人兴支路172号1-2号	100	许可经营项目:(无); 一般经营项目: 从事建筑相关业务(凭相关资质证书执业); 建筑工程咨询。(以上经营范围国家法律、法规禁止经营的不得经营; 应经审批而未获审批前不得经营)	泰叶实业 100.00%
61	玉溪物业	2014.08.19	云南省玉溪市红塔区李棋镇陆蔑屯	50	物业管理、花木租赁服务; 房屋租赁及维修服务; 机电设备维修服务; 建筑装饰工程、绿化工程施工; 商务信息咨询; 家政服务; 日用百货、办公用品、机电设备、装饰材料的销售。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)	寰宇置业 100.00%
62	玉溪红星置业	2012.03.27	玉溪市红塔区李旗镇陆蔑屯	5,000	房地产开发经营。(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)	星凯经管 70.00%
63	上海嵘天	2014.08.28	上海市普陀区怒江北路598号1102室	10,000	投资管理(除股权投资及股权投资管理), 投资咨询(除金融证券保险业务、除经纪), 实业投资(除股权投资及股权投资管理), 商务信息咨询(除经纪), 企业形象策划, 市场营销策划, 房地产信息咨询(除经纪), 物业管理, 销售: 建材、厨房用品、五金配件、照明器材、日用百货。(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)	红星企发 100.00%
64	昆明红星太平洋	2014.06.04	云南省昆明市西山区福海街道办事处陆家社区广福路488号	300	电影放映; 预包装食品的销售; 影院管理; 国内各类广告设计、制作、代理及发布; 房屋租赁。(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)	上海红星太平洋 100.00%
65	宁波凯龙	2014.03.14	镇海区骆驼街道盛兴路经贸大楼2幢	10,000	房地产开发、经营; 房屋租赁; 物业管理。	上海红星置业 100.00%
66	兰州商业管理	2015.04.09	甘肃省兰州市城关区高新区飞雁路1号	300	商业管理、物业管理、企业管理咨询、商业物业管理咨询、停车场(库)经营, 绿化养护, 绿化工程; 百货、服饰皮具、建筑材料、五金交电、通讯器材的销售; 展览展示、会务服务; 市场营销策划; 广告发布与经营; 图文设计制作。(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)	上海红星商管 100.00%
67	唐山爱琴海	2015.05.04	河北省唐山市路北区	100	商业企业管理服务; 物业管理服务; 企业管理咨询; 电脑图文	上海红星商



序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	表决权比例
			凤城国贸 1-27 号		设计；设计、制作、代理、发布国内广告；商务会议及展览展示服务；市场营销策划；日用百货、服装、皮革制品、建材（不含木材、石灰）、五金、交电、通讯终端设备批发、零售。（以上范围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）	管 100.00%
68	福州红星太平洋	2015.02.10	福州市仓山区浦上大道 198 号红星晶海广场商业中心第七层 7006-B	2,300	电影放映；零售预包装食品兼散装食品，零售乳制品（不含婴幼儿配方乳粉）；销售工艺品、服装、玩具；国内广告设计、制作、发布、代理服务；房产居间服务；餐饮服务。（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）	上海红星太平洋 60.00%
69	天津红星太平洋	2015.07.29	天津市河东区琳科东路 68 号（爱琴海购物公园 526、625 号房）	300	影院管理、电影放映、兼营广告业务、房屋租赁；批发和零售业；预包装食品兼散装食品批发兼零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	上海红星太平洋 100.00%
70	兰州红星太平洋	2015.09.06	甘肃省兰州市城关区雁滩高新区飞雁路 1 号红星国际广场 4 楼	300	电影放映；预包装食品的零售；影院管理；国内各类广告设计、制作、代理及发布；房屋租赁。（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）	上海红星太平洋 100.00%
71	昆明硕嘉	2015.07.20	云南省昆明市西山区广福路与陆广路交汇处红星宜居广场 4 幢 2 层 217 号商铺大商汇商贸中心 71-1 幢第 1-3 层商铺 31 号	50	企业管理咨询、商务信息咨询、物业管理、物业管理咨询服务；承办会议及商品展览展示活动；礼仪庆典服务；市场营销策划；计算机图文设计、制作。（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）	绥芬河晨嘉 100.00%
72	上海红星美凯龙物业	2015.08.18	中国（上海）自由贸易试验区耀华路 251 号一幢一层	500	物业管理，资产管理，商务咨询，收费停车场，园林绿化，市政公用建设工程施工，建材的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	红星企发 100.00%
73	临沂瑞庭	2015.09.11	山东省临沂市兰山区柳青街道济南路与孝河路交汇处东北角	50	会务服务；市场营销策划；企业管理咨询；展览展示服务；房地产开发项目的管理；承办会议、礼仪庆典服务；计算图文设计制作；房屋租赁。（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）	绥芬河磊胜 100.00%
74	上海粤祥	2015.10.15	上海市崇明区陈家镇瀛东村 53 号 3 幢 868	1,000	资产管理，物业管理，企业管理咨询，会务服务，投资咨询，礼仪服务，商务信息咨询，展览展示服务，市场营销策划，图	绥芬河晨嘉 100.00%

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	表决权比例
			室（上海智慧岛数据产业园）		文设计、制作，设计、制作、代理、发布各类广告，自有设备租赁，建筑装饰装修建设工程设计与施工，建筑材料、钢材、机电设备、日用百货、家用电器、装饰材料的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	
75	上海萃星	2015.12.31	上海市崇明县新村乡耀洲路741号4幢325室（上海新村经济小区）	200	资产管理，投资管理，实业投资，投资咨询，企业管理咨询，财务咨询（不得从事代理记账），市场营销策划，会务服务，礼仪服务，翻译服务。（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）	红星企发 88.00%
76	上海创智	2015.8.24	中国（上海）自由贸易试验区耀华路251号一幢一层	500	投资管理，资产管理，企业管理，投资咨询，企业管理咨询，商务咨询，保险咨询（不得从事金融、证券、保险业务），财务咨询，市场信息咨询（不得从事社会调研、社会调查、民意调查、民意测验），企业资产重组并购策划。（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）	红星地产 100.00%
77	上海令梓	2015.09.06	中国（上海）自由贸易试验区耀华路251号一幢一层	500	实业投资，资产管理，投资管理，物业管理，投资咨询，商务信息咨询，企业管理咨询，财务咨询，商务信息咨询，投资咨询，市场信息咨询与调查（不得从事社会调研、社会调查、民意调查、民意测验），企业资产重组并购策划，市场营销策划，自有设备租赁（除金融租赁），计算机网络工程，电脑维修，从事计算机科技领域内的技术开发，货运代理，建筑装饰装修建设工程设计施工一体化，建设工程监理服务，建筑装潢材料、五金交电、机电设备的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	上海置业 100.00%
78	上海星银海	2015.12.01	上海市杨浦区控江路1142号23幢3134-46室	1,000	企业管理，会务服务，市场营销策划，企业管理咨询，商务信息咨询，房地产开发经营，针纺织品、服装鞋帽的销售，物业管理，实业投资。（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）	上海红星商管 98.00%， 红星地产 2.00%
79	KERRY RUN LIMITED	-	c/o Sertus Chambers,P.O.Box 905,Quastisky Building, Road Town,Tortola,British	50,000 美元		上海创智 100.00%

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	表决权比例
			Virgin Islands.			
80	上海鼎幸	2013.11.26	上海市浦东新区临御路 518 号六楼 FA8100-1 室	1,000	投资管理，资产管理，创业投资，项目投资，对房地产业的投资。（经营项目涉及行政许可的，凭许可证件经营）	红星控股 100.00%
81	宏易投资	2013.9.18	上海市普陀区中江路 879 弄 1 号楼 3015 室	500	投资管理（除股权投资和股权投资管理），企业管理咨询（除经纪）。（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）	红星控股 54.00%
82	云南红星	2015.02.11	云南省昆明市西山区广福路 318 号	8,000	自有房产租赁、柜台租赁、物业管理服务、家居、建材、装饰材料、金属材料、五金交电、百货、针纺织品批发、零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	星凯经管 67.00%
83	大连红星	2015.12.25	辽宁省大连市甘井子区中华西路汇利街 61 号 6 层 F8888 室	4,000	场地租赁；房屋出租；柜台租赁；物业管理；装饰装修；投资咨询；办公设备租赁；企业管理咨询；家具、建材、装饰材料、金属材料、五金、纺织品批发、零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	星凯经管 62.00%
84	宏易合伙	2013.11.05	上海市普陀区中江路 879 弄 28 号楼 168 室	25,100	创业投资，商务信息咨询（除经纪），投资管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	宏易投资（普通合伙人） 1.3944%； 红星控股 52.7888%
85	京津冀红星	2016.2.26	河北省唐山市路南区唐柏路西侧、岳各庄路南侧（河北省创意产业园内）	5,000	房地产开发经营（取得资质后凭资质经营）；自有房屋出租；计算机应用软件开发；道路运输站（场）经营（依法取得相关部门许可后方可开展经营活动）；商务会议及展览服务；设计、制作、代理、发布国内广告（以上范围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）。（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）	上海商业地产 51.00%
86	香港泰和	-	11/F SHUM TOWER NO.268 DES VOEUX ROAD CENTRAL SHEUNG WAN HONG KONG	1（港币）	-	KERRY RUN LIMITED 100.00%

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	表决权比例
87	上海暄烜	2016.01.20	上海市崇明县新村乡耀洲路741号4幢443室(上海新村经济小区)	500	投资管理咨询, 企业管理咨询, 房地产信息咨询, 商务咨询, 财务咨询(不得从事代理记账), 经济信息咨询, 法律咨询, 市场信息咨询与调查(不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验), 房地产营销策划, 市场营销策划, 人力资源管理。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)	红星企发 100.00%
88	上海淼烜	2016.01.20	上海市崇明县新村乡耀州路741号4幢424室(上海新村经济小区)	500	企业管理咨询, 房地产信息咨询, 商务咨询, 财务咨询(不得从事代理记账), 经济信息咨询, 投资管理咨询, 房地产营销策划, 市场营销策划, 人力资源管理(不得从事人才中介、职业中介、劳务派遣), 法律咨询, 市场信息咨询与调查(不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验)。(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)	红星企发 100.00%
89	上海滢烜	2016.01.20	上海市崇明县新村乡耀州路741号4幢425室(上海新村经济小区)	500	企业管理咨询, 房地产信息咨询, 商务咨询, 财务咨询(不得从事代理记账), 经济信息咨询, 投资管理咨询, 房地产营销策划, 市场营销策划, 人力资源管理(不得从事人才中介、职业中介、劳务派遣), 法律咨询, 市场信息咨询与调查(不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验)。(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)	红星企发 100.00%
90	上海苒烜	2016.01.20	上海市崇明县新村乡耀州路741号4幢426室(上海新村经济小区)	500	企业管理咨询, 房地产信息咨询, 商务咨询, 财务咨询(不得从事代理记账), 经济信息咨询, 投资管理咨询, 房地产营销策划, 市场营销策划, 人力资源管理(不得从事人才中介、职业中介、劳务派遣), 法律咨询, 市场信息咨询与调查(不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验)。(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)	红星企发 100.00%
91	苏州房地产	2016.05.06	吴江区松陵镇苏州河路18号	60,000	房地产开发销售。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)	红星企发 50.00%
92	宁波星航	2016.01.29	北仑区梅山大道商务中心十一号办公楼815室	500	一般经营项目: 资产管理、投资管理、投资咨询。(未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集(融)资等金融业务)	上海萃星 60.00%
93	上海熠星	2015.11.23	上海市崇明县新村乡	100	建筑装饰装潢工程, 市政工程, 计算机网络工程, 土石方工程,	泰叶实业

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	表决权比例
			耀洲路741号4幢340室(上海新村经济小区)		水电安装, 空调设备安装, 机电设备安装, 建筑材料、五金、金属材料、机电设备、空调设备、制冷设备、管道及配件、通讯器材的销售。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)	60.00%
94	随州市康顺达	2016.05.03	随州经济开发区熊家村	100	商业项目投资策划及相关服务(不含证券、期货及民间投融资信息咨询服务); 场地出租; 商场设备租赁; 招商与运营管理。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展项目经营)	上海商用物业 51.00%
95	天津房地产	2013.08.22	天津市北辰区果园新村街果园东路2号107室	20,000	房地产开发、销售; 自有房屋出租; 物业服务。(以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件, 在有效期内经营, 国家有专项专营规定的按规定办理)	红星企发 30.00%
96	苏州世博家居	2016.06.01	苏州市吴中区木渎镇珠江南路999号3幢	8,000	销售家具、建材、五金、非危险化工产品、装潢材料、金属材料、针织品、日用百货; 场地出租。(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)	红星企发 60.00%
97	上海星蛰	2016.07.13	上海市崇明县横沙乡富民支路58号A1-5834室(上海横泰经济开发区)	1,000	企业管理咨询, 商务信息咨询, 旅游咨询, 市场信息咨询与调查(不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验), 文化艺术交流与策划, 会务服务, 礼仪服务, 展览展示服务, 翻译服务, 设计、制作、代理、发布各类广告, 市场营销策划, 企业形象策划, (信息、计算机)科技领域内的技术开发、技术服务、技术转让、技术咨询。(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)	上海萃星 90.00%
98	上海旻泽	2016.08.11	上海市崇明区新村乡耀洲路741号5幢1260室(上海新村经济小区)	500	企业管理咨询, 商务信息咨询, 经济信息咨询, 财务咨询, 房地产信息咨询, 市场营销策划, 企业形象策划, 会务服务, 展览展示服务。(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)	红星企发 100.00%
99	上海协序	2016.08.11	上海市崇明区新村乡耀洲路741号5幢1261室(上海新村经济小区)	500	企业管理咨询, 商务信息咨询, 经济信息咨询, 财务咨询, 房地产信息咨询, 市场营销策划, 企业形象策划, 会务服务, 展览展示服务。(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)	红星企发 100.00%
100	上海冠序	2016.08.11	上海市崇明区新村乡	500	企业管理咨询, 商务信息咨询, 经济信息咨询, 财务咨询, 市	红星企发



序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	表决权比例
			耀洲路 741 号 5 幢 1263 室 (上海新村经济小区)		场营销策划, 企业形象策划, 会务服务, 展览展示服务。(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)	100.00%
101	上海研净	2016.08.26	上海市崇明区新村乡 耀洲路 741 号 5 幢 1320 室 (上海新村经济小区)	500	企业管理咨询, 商务信息咨询, 经济信息咨询, 财务咨询, 房地产信息咨询, 市场营销策划, 企业形象策划, 会务服务, 展览展示服务。(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)	红星企发 100.00%
102	上海荣焰	2016.08.26	上海市崇明区新村乡 耀洲路 741 号 5 幢 1317 室 (上海新村经济小区)	500	企业管理咨询, 商务信息咨询, 经济信息咨询, 财务咨询, 房地产信息咨询, 市场营销策划, 企业形象策划, 会务服务, 展览展示服务。(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)	红星企发 100.00%
103	上海饶颖	2016.08.26	上海市崇明区 新村乡耀洲路 741 号 5 幢 1262 室 (上海新村经济小区)	500	企业管理咨询, 商务信息咨询, 经济信息咨询, 财务咨询, 房地产营销策划, 房地产信息咨询, 市场营销策划, 企业形象策划, 会务服务, 展览展示服务。(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)	红星企发 100.00%
104	天津星凯房地产	2016.08.15	天津市蓟县人民西大街 217 号增 157 号	20,000	房地产开发; 商品房销售。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)	红星地产 100.00%
105	上海芹诚	2016.09.01	上海市崇明县新村乡 耀洲路 741 号 5 幢 1264 室 (上海新村经济小区)	6,000	建筑装饰装修工程设计与施工, 房屋建筑工程, 市政公用工程, 绿化工程, 通信工程, 建筑智能化工程, 钢结构工程, 机电设备安装工程及设计, 商务咨询, 经济信息咨询, 办公用品、家具、花卉苗木、建筑材料、机电设备的销售。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)	红星企发 100.00%
106	山西亚泰	2008.05.09	太原市万柏林区迎泽 西大街 8 号 1 层	1,000	房地产开发及销售; 物业管理; 酒店管理; 室内装饰。(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)	上海饶颖 80.00%
107	安徽红星地产	2016.09.21	肥东县撮镇镇龙塘村	5,000	房地产开发与经营; 市场建设、经营与管理; 场地租赁、房屋租赁; 软件开发、软件技术服务; 电子交易平台服务与管理; 电子商务平台开发建设; 物流仓储(危险品除外); 摊位出租; 会议及展览、广告发布服务。(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)	上海商业地产 100.00%
108	宁波凯胜置业	2016.09.18	宁波市鄞州区高桥镇	1,000	一般经营项目: 房地产开发、经营; 物业管理。	上海嵘天

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	表决权比例
			高峰村			80.00%
109	上海舒泰	2016.09.08	上海市崇明县新村乡耀洲路 741 号 5 幢 1319 室 (上海新村经济小区)	500	企业管理咨询, 商务信息咨询, 经济信息咨询, 财务咨询, 房地产营销策划, 房地产信息咨询, 市场营销策划, 企业形象策划, 会务服务, 展览展示服务。(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)	红星企发 100.00%
110	上海茂彦	2016.09.08	上海市崇明区新村乡耀洲路 741 号 5 幢 1323 室 (上海新村经济小区)	500	企业管理咨询, 商务信息咨询, 经济信息咨询, 财务咨询, 房地产信息咨询, 市场营销策划, 企业形象策划, 会务服务, 展览展示服务。(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)	红星企发 100.00%
111	上海轩屏	2016.09.08	上海市崇明区新村乡耀洲路 741 号 5 幢 1330 室 (上海新村经济小区)	500	企业管理咨询, 商务信息咨询, 经济信息咨询, 财务咨询, 房地产信息咨询, 市场营销策划, 企业形象策划, 会务服务, 展览展示服务。(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)	红星企发 100.00%
112	上海训逐	2016.09.08	上海市崇明区新村乡耀洲路 741 号 5 幢 1331 室 (上海新村经济小区)	500	企业管理咨询, 商务信息咨询, 经济信息咨询, 财务咨询, 房地产信息咨询, 市场营销策划, 企业形象策划, 会务服务, 展览展示服务。(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)	红星企发 100.00%
113	上海羨奕	2016.09.08	上海市崇明区新村乡耀洲路 741 号 5 幢 1334 室 (上海新村经济小区)	500	企业管理咨询, 商务信息咨询, 经济信息咨询, 财务咨询, 房地产信息咨询, 市场营销策划, 企业形象策划, 会务服务, 展览展示服务。(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)	红星企发 100.00%
114	上海轩序	2016.09.08	上海市崇明区新村乡耀洲路 741 号 5 幢 1335 室 (上海新村经济小区)	500	企业管理咨询, 商务信息咨询, 经济信息咨询, 财务咨询, 房地产信息咨询, 市场营销策划, 企业形象策划, 会务服务, 展览展示服务。(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)	红星企发 100.00%
115	上海媛德	2016.09.08	上海市崇明区新村乡耀洲路 741 号 5 幢 1336 室 (上海新村经济小区)	500	企业管理咨询, 商务信息咨询, 经济信息咨询, 财务咨询, 房地产信息咨询, 市场营销策划, 企业形象策划, 会务服务, 展览展示服务。(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)	红星企发 100.00%



序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	表决权比例
116	上海逸贤	2016.09.13	上海市崇明区新村乡耀洲路 741 号 5 幢 1324 室 (上海新村经济小区)	500	企业管理咨询, 商务信息咨询, 经济信息咨询, 财务咨询, 房地产信息咨询, 市场营销策划, 企业形象策划, 会务服务, 展览展示服务。(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)	红星企发 100.00%
117	上海研序	2016.11.02	上海市崇明区新村乡耀洲路 741 号 5 幢 1423 室 (上海新村经济小区)	500	企业管理咨询, 商务信息咨询, 经济信息咨询, 财务咨询, 房地产信息咨询, 市场营销策划, 企业形象策划, 会务服务, 展览展示服务。(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)	红星企发 100.00%
118	上海焰序	2016.11.02	上海市崇明区县新村乡耀洲路 741 号 5 幢 1433 室 (上海新村经济小区)	500	企业管理咨询, 商务信息咨询, 经济信息咨询, 财务咨询, 房地产信息咨询, 市场营销策划, 企业形象策划, 会务服务, 展览展示服务。(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)	红星企发 100.00%
119	上海谨序	2016.11.02	上海市崇明区新村乡耀州路 741 号 5 幢 1419 室 (上海新村经济小区)	500	企业管理咨询, 房地产开发, 物业管理, 自有设备租赁。(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)	红星企发 100.00%
120	上海檀啸	2016.11.02	上海市崇明区新村乡耀洲路 741 号 5 幢 1422 室 (上海新村经济小区)	500	企业管理咨询, 商务信息咨询, 经济信息咨询, 财务咨询, 房地产信息咨询, 市场营销策划, 企业形象策划, 会务服务, 展览展示服务。(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)	红星企发 100.00%
121	上海淼序	2016.11.02	上海市崇明区新村乡耀洲路 741 号 5 幢 1421 室 (上海新村经济小区)	500	企业管理咨询, 商务信息咨询, 经济信息咨询, 财务咨询, 房地产信息咨询, 市场营销策划, 企业形象策划, 会务服务, 展览展示服务。(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)	红星企发 100.00%
122	上海叙粹	2016.09.28	上海市崇明区新村乡耀洲路 741 号 5 幢 1341 室 (上海新村经济小区)	100	企业管理咨询, 商务信息咨询, 经济信息咨询, 财务咨询, 房地产信息咨询, 市场营销策划, 企业形象策划, 会务服务, 展览展示服务。(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)	上海萃星 100.00%
123	上海聚粹	2016.09.28	上海市崇明区新村乡耀洲路 741 号 5 幢	100	企业管理咨询, 商务信息咨询, 经济信息咨询, 财务咨询, 房地产信息咨询, 市场营销策划, 企业形象策划, 会务服务, 展	上海萃星 100.00%

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	表决权比例
			1342 室（上海新村经济小区）		览展示服务。（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）	
124	上海略粹	2016.09.28	上海市崇明区新村乡耀洲路 741 号 5 幢 1346 室（上海新村经济小区）	100	企业管理咨询，商务信息咨询，经济信息咨询，财务咨询，房地产信息咨询，市场营销策划，企业形象策划，会务服务，展览展示服务。（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）	上海萃星 100.00%
125	上海言粹	2016.09.28	上海市崇明区新村乡耀洲路 741 号 5 幢 1343 室（上海新村经济小区）	100	企业管理咨询，商务信息咨询，经济信息咨询，财务咨询，房地产信息咨询，市场营销策划，企业形象策划，会务服务，展览展示服务。（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）	上海萃星 100.00%
126	上海展粹	2016.09.28	上海市崇明区新村乡耀洲路 741 号 5 幢 1344 室（上海新村经济小区）	100	企业管理咨询，商务信息咨询，经济信息咨询，财务咨询，房地产信息咨询，市场营销策划，企业形象策划，会务服务，展览展示服务。（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）	上海萃星 100.00%
127	金华星龙置业	2016.10.25	浙江省金华市婺城区东阳街 975 号第三层	5,000	房地产开发（凭有效许可证件经营）；房产销售代理；建筑材料（不含危险化学品、易制毒化学品及监控化学品）、五金制品、金属材料（不含国家禁止的和需前置审批的项目）、木制品销售；自有房屋租赁。	红星地产 75.00%
128	上海暄妍	2016.09.08	上海市崇明区新村乡耀洲路 741 号 5 幢 1327 室（上海新村经济小区）	500	企业管理咨询，商务信息咨询，经济信息咨询，财务咨询，房地产信息咨询，市场营销策划，企业形象策划，会务服务，展览展示服务。（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）	红星企发 100.00%
129	无锡星凯爱琴海	2016.11.08	无锡市新吴区新光路 555 号	200	商业管理服务；企业管理服务（不含投资与资产管理）；经济与商务咨询服务（不含投资咨询）；会议及展览服务；市场营销策划；物业管理服务；停车场服务；房屋租赁服务；设计、制作、代理、发布各类广告；图文设计制作；家用电器、日用百货、五金产品、电子产品、针纺织品、办公用品、服装、鞋帽的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	上海红星商管 100.00%
130	宁波汇鑫	2009.11.26	宁波市海曙区高桥镇	2,500	一般经营项目：房地产开发。	上海红星置业

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	表决权比例
			高峰村			100.00%
131	江西威键	2012.10.29	江西省南昌市新建区流湖乡车塘村委会东岗桥自然村	15,000	房地产开发。(以上项目涉及凭许可证或资质证或其他批准文件的凭有效的许可证或资质证或其他批准文件经营)	红星地产 80.00%
132	宁波星龙置业	2016.10.19	宁波市海曙区高桥镇高峰村	10,000	一般经营项目：房地产开发、经营；物业管理。	宁波凯胜置业 100.00%
133	自贡红星商管	2016.11.22	自贡自流井丹阳大道2号普润产业博览城一期三楼A4-3-办公室16号	1,000	对酒店业的投资管理、投资咨询服务；市场营销策划；企业管理咨询；商务信息咨询服务；展览展示服务；销售：日用百货、针纺织品、办公用品、服饰鞋帽。(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)	红星企发 100.00%
134	昆明星凯爱琴海	2016.11.17	云南省昆明市五华区红云街道办事处北仓村国福现代城茉莉苑1幢1-2层1-6号	300	企业管理；物业管理；企业管理咨询；停车场服务；园林绿化工程的设计与施工；日用百货、服装、鞋帽、箱包、建筑材料(危险化学品除外)、五金产品、通信器材的销售；承办会议及商品展览展示活动；国内各类广告的设计、制作、代理、发布；计算机图文设计；餐饮管理。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)	上海红星商管 100.00%
135	大连红星置业	2016.10.19	辽宁省大连市甘井子区泉水街道锦泉源B5区30号	5,000	房地产开发及销售；物业管理。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)	红星地产 60.00%
136	上海金山全球家居	2016.07.14	上海市金山区杭州湾大道1858号	2,500	家居用品，家具，建筑材料，建筑装潢材料，化工原料及产品(除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品)，五金交电，金属材料，针纺织品，日用百货销售，自有房屋租赁。(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)	上海红星置业 100.00%
137	昆明爱琴海	2016.12.13	云南省昆明市西山区广福路与陆广路交汇处红星宜居广场4幢1-7层	20,000	销售家具、建材、金属材料、五金交电、电子产品、针纺织品、计算机、软件及辅助设备；企业管理咨询；出租商业用房；经济贸易咨询；企业策划；机动车公共停车场服务；房地产项目管理。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)	红星企发 100.00%

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	表决权比例
138	昆明海汇地产	2016.12.22	云南省昆明市官渡区小板桥镇中街10号2楼303室	5,000	房地产开发及经营。(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)	上海檀啸 51.00%
139	上海星萃	2016.11.08	上海市崇明县新村乡耀洲路741号5幢1383室(上海新村经济小区)	100	企业管理咨询,商务信息咨询,经济信息咨询,财务咨询,房地产营销策划,房地产经纪,房地产信息咨询,市场营销策划,企业形象策划,会务服务,展览展示服务。(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)	上海萃星 100.00%
140	天津美凯龙置业	2016.11.23	天津西青学府工业区管委会办公楼306-308	2,500	房地产开发经营;物业服务。(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)	上海红星置业 100.00%
141	重庆影业发展	2016.12.20	重庆市彭水工业园区8号地块科技孵化楼B区八楼807号	9,550	影院管理;影院建设;文化艺术交流策划;票务代理;设计、制作、代理、发布各类广告;企业管理咨询;商务信息咨询(需经国家专项许可或审批的项目除外);企业形象策划;批发、零售;文化用品、日用百货。(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)	红星控股 100.00%
142	红星影院管理	2016.09.19	上海市静安区阳城路183号501-80室	5,000	影院管理,设计、制作、代理、发布各类广告,五金交电、灯具、日用百货的销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	红星影业发展 100.00%
143	重庆太平洋	2016.07.20	重庆市北部新区金开大道1003号	300	影院管理;电影放映(须经审批的经营项目,取得审批后方可从事经营);设计、制作、代理、发布国内外广告;场地租赁,预包装食品(不含冷藏冷冻食品)销售,散装食品(不含冷藏冷冻食品)销售,自制饮品制售(按许可证核定的事项和期限从事经营)。(以上经营范围依法经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	上海红星太平洋 100.00%
144	重庆爱琴海购物	2016.12.20	重庆市8号科技孵化楼B区八楼809、810号	10,000	商场管理;会务服务;市场营销策划;企业管理咨询(不得从事吸收公众存款或变相从事吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等金融业务);商务信息咨询(需经国家专项许可或审批的项目除外);物业管理(凭资质证书执业);展览展示服务;设计、制作、代理、发布各类广告;日用百货、五金交电、针纺织品、办公用品、服装鞋帽的批发。(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)	红星控股 100.00%

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	表决权比例
145	连云港至高	2008.2.21	连云港市灌南县人民东路2号	21,047.22	市政基础设施、绿化工程、给排水工程建设。(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)	红星控股 100.00%
146	苏州爱琴海	2016.12.30	苏州市吴中区越溪街道苏街111号412室	200	企业管理服务、物业管理、企业管理咨询、商务信息咨询、停车场经营管理、绿化养护;绿化工程的设计、施工;销售:日用百货、服饰、皮革制品、建筑材料、五金交电、通讯器材;展览展示服务、会务服务、市场营销策划;设计、制作、代理、发布国内各类广告;图文设计。(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)	上海红星商管 100.00%
147	晋中美凯龙	2017.01.11	山西省晋中市榆次区北山路东	5,000	房地产开发及销售、场地租赁、物业服务。(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)	红星地产 65.00%
148	金华凯润置业	2017.01.06	浙江省金华市婺城区东阳街975号第四层	3,000	房地产开发(凭有效许可证件经营);房产销售代理;建筑材料(不含危险化学品、易制毒品及监控化学品)、五金制品、金属材料(不含国家禁止的和需前置审批的项目)、木制品的销售;自有房屋租赁。	红星地产 100.00%
149	福州商管咨询	2017.01.03	福州市仓山区金山街道闽江大道268号福州红星国际2号商业楼1层26商铺	50	商业管理咨询;企业管理咨询;商务信息咨询;房产居间服务;会议及展览展示服务;礼仪庆典服务;市场营销策划;电脑图文设计、制作;物业管理及咨询服务。(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)	福建置业 100.00%
150	柳州置业	2017.02.27	柳州市龙城路西一巷1号2号楼2-7号	5,000	房地产开发经营。	昆明置业 100.00%
151	锦序企管	2017.02.28	上海市崇明区新村乡耀洲路741号5幢1772室(上海新村经济小区)	500	企业管理、咨询,商务信息咨询,经济信息咨询,财务咨询,房地产信息咨询,市场营销策划,企业形象策划,会务服务,展览展示服务。(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)	红星地产 100.00%
152	俊序企管	2017.02.24	上海市崇明区新村乡耀洲路741号5幢1753室(上海新村经济小区)	500	企业管理、咨询,商务信息咨询,经济信息咨询,财务咨询,房地产信息咨询,市场营销策划,企业形象策划,会务服务,展览展示服务。(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)	红星地产 100.00%
153	瀚序企管	2017.02.24	上海市崇明区新村乡耀洲路741号5幢	500	企业管理、咨询,商务信息咨询,经济信息咨询,财务咨询,房地产信息咨询,市场营销策划,企业形象策划,会务服务,	红星地产 100.00%



序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	表决权比例
			1739 室（上海新村经济小区）		展览展示服务。（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）	
154	茂序企管	2017.02.24	上海市崇明区新村乡耀洲路 741 号 5 幢 1738 室（上海新村经济小区）	500	企业管理、咨询，商务信息咨询，经济信息咨询，财务咨询，房地产信息咨询，市场营销策划，企业形象策划，会务服务，展览展示服务。（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）	红星地产 100.00%
155	浩序企管	2017.02.24	上海市崇明区新村乡耀洲路 741 号 5 幢 1754 室（上海新村经济小区）	500	企业管理、咨询，商务信息咨询，经济信息咨询，财务咨询，房地产信息咨询，市场营销策划，企业形象策划，会务服务，展览展示服务。（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）	红星地产 100.00%
156	森野房地产	2014.09.05	安吉县递铺镇天使大道 8 号 3 楼	5,000	房地产开发、经营，实业投资、投资管理。	上海谨序 100.00%
157	西宁美凯龙房地产	2017.03.02	西宁市城中区总寨镇新城大道 137 号 25 幢 111 号 3 层	5,000	房地产开发、销售；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	红星地产 80.00%
158	爱琴海置业	2017.03.28	上海市崇明区新村乡耀洲路 741 号 5 幢 1899 室（上海新村经济小区）	1,000	物业管理，企业管理咨询，商务信息咨询，企业形象策划，市场营销策划，文化艺术交流与策划，自有设备租赁，建筑材料、厨房设备、五金交电、照明设备、日用百货的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	红星企发 100.00%
159	西安星凯	2016.08.17	陕西省西安市国家民用航天产业基地皇子坡社区阳光美地小区 15 号楼 3 单元 0202 室	1,000	房地产开发、销售；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	上海红星置业 100.00%
160	青岛国际置业	2017.04.10	山东省青岛市黄岛区双珠路 185 号	5,000	房地产开发经营、物业管理、置业顾问。（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）	上海置业 51.00%
161	西安龙凯置业	2017.04.24	陕西省西安市浐灞生态区夏家堡村 88 号	1,000	房地产开发、销售；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	上海红星置业 90.00%
162	新世界置业	2017.05.19	山西省太原市迎泽区南内环东街 158 号（互联网+智慧产业园 F	900	房地产开发经营；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	上海红星置业 100.00%

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	表决权比例
			座 101-17 号)			
163	重庆爱琴海商管	2017.01.11	重庆市彭水工业园区 8 号地块科技孵化楼 B 区八楼 808 号	100	企业管理（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等金融业务）；会务服务；市场营销策划；企业管理咨询（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等金融业务）；商务信息咨询（需经国家专项许可或审批的项目除外）；物业管理（凭资质证书执业）；展览展示服务；房地产信息咨询；法律信息咨询（不得从事律师事务及其他法律、法规规定需许可或审批的项目）；人力资源咨询（不含中介服务及其他法律、法规规定需许可或审批的项目）；文化艺术交流与策划；企业形象策划；市场信息调查与咨询；设计、制作、代理、发布各类广告；日用百货、五金交电、针纺织品、办公用品、服装鞋帽的批发。（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）	上海红星商管 100.00%
164	郑州星凯房地产	2017.06.08	郑州市中牟县文信路与宝兴路交叉口东南（大孟镇王林庄村）	5,000	房地产开发与销售。	红星地产 72.50%
165	凯隆房地产	2017.06.02	海拉尔区正阳办东四道街华银小区 4 号楼 3 单元 601 号	2,000	许可经营项目：无 一般经营项目：房地产开发、销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	上海红星置业 100.00%
166	重庆红美影院	2017.01.09	重庆市南岸区铜元局街道南滨路 13 号 3-1	300	一般经营范围：影院管理；电影放映（须取得相应许可证后方可开展经营活动）；设计、制作、代理、发布国内外广告；场地租赁。（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）	红星影院管理 100.00%
167	青岛红影	2017.04.28	山东省青岛市黄岛区珠江路 588 号 F3-022、F4-001、F5-001	300	电影放映；餐饮服务；代理、设计、制作、发布国内广告；企业管理咨询、商务信息咨询（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；图文设计制作，文化艺术交流活动组织策划；会务服务；展览展示服务；摄影服务；翻译服务；票务服务；销售：预包装食品、散装食品、服装鞋帽、日用百货，机械设备、五金产品、电子产品；经营其他无需行政审批即可经营的一般经营项目。（依法须经	红星影院管理 100.00%



序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	表决权比例
					批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)	
168	家金所	2015.08.28	上海市黄浦区南苏州路 381 号 407F01 室	10,000	从事信息技术领域内的技术服务、技术咨询、技术开发、技术转让，广告设计、制作、代理、发布，企业形象策划，会展服务，市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验），文化艺术交流策划。（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）	红星控股 100.00%
169	大同爱琴海商管	2017.04.06	山西省大同市城区魏都大道南侧与武定北路交汇处雁北广场	100	物业管理、园林绿化工程（以上两项办理资质证后方可经营）、园林养护、企业管理、信息咨询（不含中介）、停车服务、展览展示、会务服务、市场营销策划、广告发布、图文设计制作；销售日用百货（不含食盐）、服饰、皮具、建筑材料、五金交电、通讯器材。（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）	上海红星商管 100.00%
170	凤城爱琴海商管	2017.02.28	辽宁省丹东凤城市凤凰城区振兴街 20-3 号唯郡商业广场 3#楼 601、602、603 室	100	商业管理；物业管理；企业管理咨询，商务信息咨询；停车服务；绿化养护服务；绿化工程的设计、施工；日用百货、服饰、皮革制品、建筑材料、五金交电、通讯器材销售；展览展示服务；会务服务；市场营销策划；广告设计、制作、代理发布；图文设计服务。（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）	上海红星商管 100.00%
171	海宁爱琴海商管	2017.06.16	浙江省嘉兴市海宁市硖石街道长埭路 115 号一楼西侧	1,000	商业管理及咨询服务；物业管理及咨询服务；企业管理咨询；停车场服务；绿化养护服务；会务服务；市场营销策划服务；设计、制作、代理、发布国内各类广告；日用百货、服装、建筑材料、五金产品、通讯器材的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	上海红星商管 100.00%
172	昆明星琴商管	2017.05.12	云南省昆明市盘龙区白龙路 19 号金萍果国际商务大厦 7 楼附 25 号	100	商业运营管理；企业管理；物业服务；企业管理咨询；停车场服务；园林绿化工程的设计与施工；日用百货、服装、鞋帽、箱包、建筑材料、五金产品、通信器材的销售；承办会议及商品展览展示活动；国内各类广告的设计、制作、代理、发布；计算机图文设计；餐饮管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	上海红星商管 100.00%

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	表决权比例
173	龙岩爱琴海商管	2017.03.27	福建省龙岩市新罗区北城中兴北路1号	100	商业管理及咨询服务；物业管理及咨询服务；企业管理咨询；停车场服务；绿化管理；日用百货、服装、建筑材料（危险化学品除外）、五金产品、通讯器材的销售；会议服务；市场营销策划服务；国内各类广告的设计、制作、代理及发布。（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）	上海红星商管 100.00%
174	重庆星琴商管	2017.04.01	重庆市綦江区文龙街道九龙大道75号1-1-4	100	物业管理（凭资质执业）（取得相关行政许可后，在许可范围内从事经营活动）；商业管理、会务服务、市场管理咨询、商务信息咨询、展览展示服务；设计、制作、代理、发布各类广告；批发：日用百货、五金交电、办公用品（法律法规禁止经营的不得从事经营，法律法规规定应经审核而未获审批前不得经营）	上海红星商管 100.00%
175	诸暨星凯商管	2017.05.15	浙江省诸暨市暨阳街道暨南路7号	100	商业管理服务；企业管理咨询服务；停车场服务；园林绿化管理服务、市场营销策划服务；物业管理服务；国内广告设计、制作、代理、发布；批发零售：日用百货、服装、建筑材料（除竹木）、五金产品、通讯器材。（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）	上海红星商管 100.00%
176	遵义爱琴海商管	2017.06.12	贵州省遵义市新浦区礼仪新城1号还房小区4栋3楼	100	法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。商业管理及咨询服务；物业管理及咨询服务；企业管理咨询；停车场服务；绿化管理；日用百货、服装、建筑材料、五金产品、通讯器材的销售；会议服务；市场营销策划服务；国内各类广告的设计、制作、代理发布。（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。）	上海红星商管 100.00%
177	凯美影院管理	2017.06.13	重庆市彭水工业园区8号地块科技孵化楼B区八楼821	2,000	影院管理；设计、制作、代理、发布各类广告；五金交电、灯具、日用百货的销售；少数民族生活所需体育器材及文教用品生产、销售；少数民族农副产品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	红星影业发展 100.00%
178	美技影院设备	2017.02.15	重庆市彭水工业园区	2,000	影院设备（国家有专项规定的除外）、文化设备（国家有专项	红星影业发展

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	表决权比例
			8号地块科技孵化楼B区八楼812		规定的除外)的销售、租赁、技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务。(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)	100.00%
179	众意得商贸	2017.03.24	重庆市彭水工业园区8号地块科技孵化楼B区八楼813	1,000	批发兼零售:预包装食品、乳制品(不含婴幼儿配方乳粉)(须经审批的经营项目,取得审批后方可从事经营)、初级农产品、观赏植物(不含林木种子生产、经营)、绿化植物(不含林木种子生产、经营)、矿产品、工艺品(文物及国家有专项规定的除外)、收藏品(文物及国家有专项规定的除外)、珠宝首饰(文物及国家有专项规定的除外)、金银制品(文物及国家有专项规定的除外)、办公用品、日用百货、体育用品、针纺织品、服装、化妆品、电子产品(不含电子出版物)、机械设备、五金交电、建筑材料(不含危险化学品)、装饰材料(不含危险化学品)、金属材料(不含稀贵金属)、玻璃制品、皮革制品;市场信息咨询(国家有专项规定的除外)。(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)	上海鼎幸 100.00%
180	西藏奕盈	2017.06.15	西藏自治区拉萨市柳梧新区香格里拉大道雪域天街1幢3层3-88号	2,000	企业管理服务(不含投资管理和投资咨询)。(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)	红星控股 100.00%
181	南京美凯龙商务咨询	2017.03.16	南京市江宁区东山街道竹山路68号江宁万达广场6幢1213室1214室	2,000	商务信息咨询;财务信息咨询;经济信息咨询。(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)	红星控股 100.00%

注1: 红星企发已对其经营范围进行变更并于2017年11月24日取得重庆市彭水苗族土家族自治县工商行政管理局换发的《营业执照》, 变更后红星企发的经营范围为“提供商业项目(家居卖场除外)的策划及咨询; 商场(家居卖场除外)设施设备的租赁; 物业管理及物业管理咨询; 日用百货(家居用品除外)的批发, 并提供相关售后服务(不涉及国营贸易管理商品, 涉及配额、许可证管理商品的, 按国家有关规定办理申请)。(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)”。

## (2) 实际控制人控制的其他企业的基本情况

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	主营业务	实际控制人 持股情况
1	红星家具集团	1994.06.27	常州市天宁区飞龙东路 70 号	10,000.00	许可经营项目：无。一般经营项目：家具制造、加工及销售；建筑装饰材料、金属材料、普通机械、五金、交电、化工产品（除危险化学品）、百货、针纺织品、日用杂货的销售；企业管理服务；投资咨询（证券、期货投资咨询除外）、场地租赁服务。（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）	90.00%
2	常州装饰城 <sup>1</sup>	1998.11.13	常州市天宁区红梅街道飞龙东路 70 号	10,000.00	五金、交电、针纺织品批发、零售；场地租赁服务；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	100.00%
3	常州凯利	2007.03.26	常州市天宁区飞龙东路 68 号	1,000.00	许可经营项目：无。一般经营项目：对外投资、投资咨询服务；普通机械、五金、交电、化工（除危险品）、百货、针纺织品、日用杂品、计算机及软件、办公设备的销售；场地租赁服务。（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）	90.00%
4	香港凯利 <sup>2</sup>	-	香港中环遮打道 10 号太子大厦 1225 室	10,000 元港币	家居，贸易，投资。	100.00%
5	香港美凯龙 <sup>3</sup>	-	香港九龙山林道 44-48 号运通商业大厦 808 室	10,000 元港币	商业地产投融资。	100.00%

注1：常州装饰城系个人独资企业，投资额10,000.00万元。

注2：香港凯利法定股本为10,000元港币，已发行股本为1元港币。

注3：香港红星美凯龙法定股本为 10,000 元港币，已发行股本为 10,000 元港币。

## 2、公司控股股东和实际控制人控制的其他企业最近一年及一期基本财务情况

### (1) 控股股东控制的其他企业最近一年及一期基本财务情况

单位：万元

序号	公司名称	总资产		净资产		净利润	
		2017年6月30日	2016年12月31日	2017年6月30日	2016年12月31日	2017年1-6月	2016年度
1	红星企发	2,072,360.35	4,041,189.16	9,561.83	458,961.77	-31,119.87	27,778.42
2	福建置业	246,687.19	262,483.16	48,830.65	54,494.56	-5,663.91	-19,444.60
3	常州置业	175,723.67	164,406.22	14,045.94	13,477.71	568.22	-7,101.98
4	星凯经管	370,390.74	246,746.27	2,946.70	10,778.03	-7,831.33	2,700.14
5	昆明置业	577,682.91	536,085.70	15,725.87	16,051.48	-325.61	-10,289.80
6	上海华臻拓	2,577.48	2,593.90	-2,569.30	-2,552.87	-16.42	-380.19
7	福建物业	897.10	936.62	-6.29	109.37	-115.66	225.29
8	重庆红星地产	51,690.28	51,898.38	4,296.45	4,271.12	25.32	-33.39
9	沈阳置业	6,444.98	6,763.01	5,116.99	5,341.79	-224.79	-510.99
10	红星地产	644,058.24	1,833,346.94	473.89	8,163.90	-7,690.01	4,322.81
11	大连投资	59,812.06	62,989.08	137.18	4,023.38	-3,886.20	11,457.96
12	华运商贸	428,803.13	393,493.55	76,345.87	77,108.32	-762.45	-558.47
13	云南置业	213,983.99	211,854.84	7,746.43	7,806.75	-60.33	-141.00
14	云南物业	7,584.24	7,932.28	1,308.63	1,386.99	-78.37	1,186.23
15	星龙房地产	65,720.83	64,496.72	-921.10	-597.60	-323.50	-3,174.25
16	天津物业	1,334.58	995.96	17.59	21.78	-4.19	29.14
17	沈阳物业	955.54	984.44	364.62	391.90	-27.28	85.62
18	廊坊房地产	52,088.54	70,161.03	12,576.14	12,673.35	-97.21	993.64
19	长春置业	49,055.53	46,100.81	11,921.64	12,237.58	-315.94	42.98

序号	公司名称	总资产		净资产		净利润	
		2017年6月30日	2016年12月31日	2017年6月30日	2016年12月31日	2017年1-6月	2016年度
20	成都置业	114,541.20	89,808.06	29,722.66	29,989.47	-266.81	3,067.50
21	重庆园林	6,761.04	7,146.59	4,837.62	4,887.82	-50.19	747.07
22	无锡物业	197.71	198.21	197.71	198.21	-0.49	-0.41
23	无锡龙瑞	65,252.48	67,802.03	43,664.68	42,252.56	1,412.12	1,813.00
24	法将实业	4,600.03	4,600.10	296.57	296.64	-0.07	-0.13
25	孜洁实业	298.34	298.35	297.74	297.75	-0.01	-0.09
26	廊坊星龙	156,723.66	131,630.37	281.47	2,143.53	-1,862.07	-5,501.05
27	无锡崇安新城	51,703.64	106,347.40	5,187.05	-1,745.14	6,932.19	-1,513.40
28	无锡红星置业	76,761.81	68,455.05	2,090.96	989.25	1,101.72	-1,784.56
29	鞍山红星房地产	80,463.59	75,214.55	17,393.56	18,231.37	-837.81	-1,536.95
30	凯润置业	91,089.33	142,177.74	38,938.50	29,997.36	8,941.15	26,891.79
31	哈尔滨鼎顺	89,454.99	69,761.03	-5,599.29	-3,013.07	-2,586.22	-2,985.39
32	哈尔滨欧美亚	13,695.88	11,954.78	1,042.94	1,147.19	-104.26	-339.11
33	哈尔滨金首创	41,743.45	41,678.09	329.77	482.87	-153.10	-355.86
34	红星影业发展	7,668.38	7,412.58	1,935.44	1,997.97	-5.66	-56.87
35	上海红星商管	37,003.57	27,015.13	16,888.00	6,875.43	3,875.84	3,087.83
36	上海红星太平洋	10,621.97	9,834.38	9,238.97	9,040.93	198.04	-230.14
37	上海天合婚庆	215.95	218.51	-509.38	-506.83	-2.56	-40.61
38	昆明红星商业	3,734.96	3,051.94	1,487.91	1,139.52	348.40	791.69
39	福州红星商业	2,702.55	2,437.78	1,215.14	755.38	459.75	453.88

序号	公司名称	总资产		净资产		净利润	
		2017年6月30日	2016年12月31日	2017年6月30日	2016年12月31日	2017年1-6月	2016年度
40	无锡红星商管	120.37	126.00	-75.39	-70.93	-4.46	-151.19
41	苏州工业园	5,336.12	3,752.21	-67.83	-154.96	87.13	14.92
42	泰叶实业	2,697.10	2,696.96	-6,988.64	-6,988.78	0.14	-9,092.18
43	绥芬河容石	599.77	599.77	599.24	599.24	-	-0.02
44	牡丹江鑫业	1,999.54	1,999.54	1,997.77	1,997.77	-	-0.51
45	绥芬河亿胜	749.12	1,487.90	-1,461.88	-1,462.51	0.63	-167.40
46	绥芬河晨嘉	157.00	157.00	-496.94	-496.94	0.01	-
47	绥芬河磊胜	87,714.28	50,395.92	111.79	62.82	48.98	985.52
48	树根农业	409.88	414.80	12.64	8.61	4.03	-44.86
49	红星商业发展	6,419.49	5,266.90	-2,658.79	4,867.93	-7,526.72	-132.19
50	北京红星太平洋	2,122.88	2,108.58	1,514.95	1,397.05	117.89	426.42
51	北京遐云体育	639.94	668.73	-735.02	-704.53	-30.50	-90.11
52	无锡天合婚庆	61.03	22.88	-431.98	-430.13	-1.85	-180.16
53	上海红星置业	139,582.02	100,025.37	894.85	1,764.79	-869.94	-2,247.05
54	随州房地产	91,368.05	75,618.96	-5,414.40	-3,741.63	-1,672.77	-2,600.76
55	上海商业地产	19,026.51	18,650.47	6,862.36	7,350.57	-488.21	-1,073.41
56	上海置业	103,054.39	71,220.04	8,235.32	8,245.74	-10.42	-31.42
57	寰宇置业	97,035.05	100,186.12	27,458.44	27,594.63	-136.20	-308.03
58	上海融超投资	147.24	167.08	-123.93	-130.59	6.66	-180.11
59	洪美置业	117,105.29	123,730.18	11,166.16	13,177.17	-2,011.01	10,763.71



序号	公司名称	总资产		净资产		净利润	
		2017年6月30日	2016年12月31日	2017年6月30日	2016年12月31日	2017年1-6月	2016年度
60	重庆同舟建筑	213.43	214.52	-625.54	-624.44	-1.10	-3.83
61	玉溪物业	16.53	12.66	-63.51	-37.38	-26.12	-49.07
62	玉溪红星置业	-	-	-	-	-	-
63	上海嵘天	10,034.20	10,034.99	9,934.06	9,934.85	-0.79	-1.67
64	昆明红星太平洋	1,235.43	166.44	247.56	13.51	53.58	58.91
65	宁波凯龙	179,361.88	142,830.62	2,404.31	3,675.72	-1,271.41	-3,904.41
66	兰州商业管理	667.26	514.51	133.90	72.07	61.84	-209.12
67	唐山爱琴海	1,670.68	1,480.38	78.00	96.53	-18.54	-4.07
68	福州红星太平洋	3,107.31	2,467.52	2,616.62	2,138.60	103.15	374.87
69	天津红星太平洋	1,431.82	1,588.90	-150.80	131.62	-72.98	-209.44
70	兰州红星太平洋	961.14	81.34	-230.30	22.01	-108.22	-342.19
71	昆明硕嘉	1,268.81	1,115.42	209.85	169.08	40.76	147.22
72	上海红星美凯龙物业	3,977.14	3,121.08	-71.38	265.34	-336.72	-234.66
73	临沂瑞庭	89.41	-	13.38	-	1.48	-
74	上海粤祥	2,256.15	1,156.52	-440.97	-79.30	-361.67	-179.01
75	上海萃星	60.00	-	60.00	-	-	-
76	上海创智	-	-	-	-	-	-
77	上海令梓	-	-	-	-	-	-
78	上海星银海	1,149.83	1,149.85	999.83	999.85	-0.02	-0.15
79	KERRY RUN	-	-	-	-	-	-

序号	公司名称	总资产		净资产		净利润	
		2017年6月30日	2016年12月31日	2017年6月30日	2016年12月31日	2017年1-6月	2016年度
	LIMITED						
80	上海鼎幸	28,283.08	26,810.83	1,071.31	1,142.18	-70.87	79.11
81	宏易投资	497.32	549.64	497.04	538.08	-14.37	-26.68
82	云南红星	57,892.93	58,170.77	14,399.44	13,342.72	1,056.71	5,990.10
83	大连红星	59,812.06	153,480.56	137.18	38,925.87	-3,886.20	5,119.99
84	宏易合伙	-	757.04	-	756.04	2.15	129.81
85	京津冀红星	4,693.61	4,723.87	4,656.15	4,738.79	-82.64	-261.21
86	香港泰和	-	-	-	-	-	-
87	上海暄烜	-	-	-0.01	-0.01	-	-0.01
88	上海淼烜	-	-	-0.01	-0.01	-	-0.01
89	上海滢烜	-	-	-	-	-	-
90	上海筱烜	-	-	-	-	-	-
91	苏州房地产	361,847.70	216,905.15	52,045.92	58,152.94	-6,107.02	-1,847.06
92	宁波星航	2,286.80	1,205.27	36.91	73.35	-36.44	-
93	上海熠星	0.19	13.30	-0.41	-0.28	-0.13	-0.28
94	随州市康顺达	2,494.90	2,494.90	99.68	99.70	-0.02	-0.30
95	天津房地产	89,592.05	111,040.37	15,895.91	23,911.64	-8,015.73	14,913.24
96	苏州世博家居	42,432.59	44,103.53	7,940.25	8,000.00	-59.75	-
97	上海星蛰	0.08	40.08	-4.39	-4.39	-0.00	-4.39
98	上海旻泽	12,665.82	12,446.38	-240.85	-0.63	-240.23	-0.63

序号	公司名称	总资产		净资产		净利润	
		2017年6月30日	2016年12月31日	2017年6月30日	2016年12月31日	2017年1-6月	2016年度
99	上海协序	3,135.95	172.14	-70.36	-0.06	-70.30	-0.06
100	上海冠序	4,120.94	4,000.58	-90.83	-79.78	-11.05	-79.78
101	上海研净	11,141.34	11,000.23	-28.57	-2.68	-25.89	-2.68
102	上海荣焰	2,680.18	274.00	-11.66	-0.09	-11.57	-0.09
103	上海饶颖	2,796.77	2,796.77	-0.17	-0.14	-0.03	-0.14
104	天津星凯房地产	168,014.18	57,472.01	19,411.66	19,756.42	-344.76	-243.58
105	上海芹诚	-	-	-	-	-	-
106	山西亚泰	22,155.07	21,959.40	-342.21	-127.40	-214.81	-301.97
107	安徽红星地产	23.29	44.39	-55.25	-10.74	-44.51	-10.74
108	宁波凯胜置业	-	-	-	-	-	-
109	上海舒泰	-	-	-	-	-	-
110	上海茂彦	4.23	-	0.11	-	0.11	-
111	上海轩屏	2,900.17	-	0.02	-0.09	0.11	-0.09
112	上海训逐	-	-	-	-	-	-
113	上海羨奕	1,000.00	-	-	-	-	-
114	上海轩序	2,355.22	2,355.10	-3.45	-0.09	-3.36	-0.09
115	上海媛德	2,428.17	486.10	-11.60	-0.09	-11.51	-0.09
116	上海逸贤	-	-	-	-	-	-
117	上海研序	3,971.30	-	-93.67	-	-93.74	-
118	上海焰序	-	-	-	-	-	-

序号	公司名称	总资产		净资产		净利润	
		2017年6月30日	2016年12月31日	2017年6月30日	2016年12月31日	2017年1-6月	2016年度
119	上海谨序	7,142.20	-	-2.56	-	-2.56	-
120	上海檀啸	-	-	-	-	-	-
121	上海淼序	-	-	-	-	-	-
122	上海叙粹	-	-	-	-	-	-
123	上海聚粹	-	-	-	-	-	-
124	上海略粹	-	-	-	-	-	-
125	上海言粹	-	-	-	-	-	-
126	上海展粹	-	-	-	-	-	-
127	金华星龙置业	94,502.50	84,237.64	3,869.06	4,927.84	-1,058.78	-72.16
128	上海暄妍	10,755.26	10,500.39	-22.57	-0.35	-22.22	-0.35
129	无锡星凯爱琴海	205.75	177.36	199.42	144.94	54.48	-55.06
130	宁波汇鑫	32,593.19	18,637.92	-1,970.73	-1,633.24	-337.49	-3.38
131	江西威键	18,041.97	17,735.70	14,064.90	15,000.00	-935.10	-
132	宁波星龙置业	-	-	-	-	-	-
133	自贡红星商管	-	-	-	-	-	-
134	昆明星凯爱琴海	98.12	-	17.31	-	17.31	-
135	大连红星置业	-	-	-	-	-	-
136	上海金山全球家居	49,642.49	49,641.49	2,500.00	2,500.00	-	-
137	昆明爱琴海	252,891.34	-	-302.70	-	-302.70	-
138	昆明海汇地产	118,816.01	33,000.98	4,789.72	4,999.98	-210.26	-0.02

序号	公司名称	总资产		净资产		净利润	
		2017年6月30日	2016年12月31日	2017年6月30日	2016年12月31日	2017年1-6月	2016年度
139	上海星萃	-	-	-	-	-	-
140	天津美凯龙置业	-	-	-	-	-	-
141	重庆影业发展	1,708.07	-	-283.41	-	-302.29	-
142	红星影院管理	297.78	241.10	-117.94	110.29	-175.65	-142.29
143	重庆太平洋	1,708.07	1,836.24	-283.41	18.88	-302.29	-
144	重庆爱琴海购物	-	-	-0.04	-	-0.04	-
145	连云港至高	-	26,955.18	-	26,934.17	-	3,379.35
146	苏州爱琴海	342.41	-	58.68	-	-141.32	-
147	晋中美凯龙	61,177.46	-	4,715.49	-	-284.51	-
148	凯润置业	36,997.36	-	2,283.84	-	-716.16	-
149	福州商管咨询	4.71	-	-115.70	-	-115.70	-
150	柳州置业	32,315.92	-	-134.65	-	-134.65	-
151	锦序企管	-	-	-	-	-	-
152	俊序企管	-	-	-	-	-	-
153	瀚序企管	-	-	-	-	-	-
154	茂序企管	-	-	-	-	-	-
155	浩序企管	-	-	-	-	-	-
156	森野房地产	24,534.40	-	4,757.07	-	-93.11	-
157	西宁美凯龙房地产	37,356.91	-	4,824.62	-	-175.38	-
158	爱琴海置业	-	-	-	-	-	-

序号	公司名称	总资产		净资产		净利润	
		2017年6月30日	2016年12月31日	2017年6月30日	2016年12月31日	2017年1-6月	2016年度
159	西安星凯	27,981.53	-	-628.19	-	-302.11	-
160	青岛国际置业	67,865.68	-	4,695.47	-	-279.53	-
161	西安龙凯置业	-	-	-	-	-	-
162	新世界置业	-	-	-	-	-	-
163	重庆爱琴海商管	6,301.08	-	1,955.91	-	1,955.91	-
164	郑州星凯房地产	-	-	-	-	-	-
165	凯隆房地产	-	-	-	-	-	-
166	重庆红美影院	776.30	-	141.33	-	-158.67	-
167	青岛红影	5.00	-	-	-	-	-
168	家金所	9,528.61	10,173.71	9,384.98	9,616.30	42.31	148.12
169	大同爱琴海商管	408.79	-	50.68	-	-49.32	-
170	凤城爱琴海商管	246.91	-	40.19	-	-59.81	-
171	海宁爱琴海商管	-	-	-	-	-	-
172	昆明星琴商管	-	-	-	-	-	-
173	龙岩爱琴海商管	169.15	-	55.64	-	-44.36	-
174	重庆星琴商管	183.97	-	-37.58	-	-37.58	-
175	诸暨星凯商管	-	-	-	-	-	-
176	遵义爱琴海商管	-	-	-	-	-	-
177	凯美影院管理	2,000.00	-	2,000.00	-	-	-
178	美技影院设备	2,010.01	-	2,010.01	-	-	-

序号	公司名称	总资产		净资产		净利润	
		2017年6月30日	2016年12月31日	2017年6月30日	2016年12月31日	2017年1-6月	2016年度
179	众意得商贸	-	-	-	-	-	-
180	西藏奕盈	-	-	-	-	-	-
181	南京美凯龙商务咨询	-14.86	-	185.14	-	-14.86	-

注 1：上述财务数据未经审计。

注 2：临沂瑞庭、上海萃星、上海创智均无任何实际业务。

注 2：根据宁波星航公司章程约定，该公司重大事项决策需经代表三分之二以上表决权的股东通过，因此红星企发未认定为对该公司具有控制权。



(2) 实际控制人控制的其他企业最近一年及一期基本财务情况

单位：万元

序号	企业名称	总资产		净资产		净利润	
		2017年6月30日	2016年12月31日	2017年6月30日	2016年12月31日	2017年1-6月	2016年度
1	红星家具集团	96,609.57	117,027.74	31,591.17	30,327.33	1,263.84	-2,884.39
2	常州装饰城	24,887.95	23,275.12	10,611.94	10,603.51	21.29	2,996.47
3	常州凯利	998.40	999.96	994.40	995.96	-1.53	-1.04
4	香港凯利	-	-	-	-	-	-
5	香港美凯龙	-	-	-	-	-	-

注：上述财务数据未经审计。

(五) 控股股东和实际控制人直接或间接持有的本公司股份质押或其他有争议的情况

截至本招股说明书签署日，公司控股股东红星控股持有公司股份中的 50,878.07 万股已质押，占公司总股本的 14.04%。其中，13,591.02 万股（占公司总股本的 3.75%）质押予中航信托股份有限公司，用于为债务人红星企发从中航信托股份有限公司取得的信托贷款提供担保；37,287.05 万股（占公司总股本的 10.29%）质押予上海浦东发展银行普陀支行，用于为债务人红星控股从上海浦东发展银行普陀支行取得的并购贷款提供担保，该等质押已经在中国证券登记结算有限公司办理了出质设立登记手续。剔除上述已质押股权后，红星控股持有公司 197,153.51 万股股份，占公司总股本的 54.40%。

除上述质押外，控股股东和实际控制人直接或间接持有的发行人股份不存在质押或其他有争议的情况。

## 九、发行人股本的有关情况

### (一) 本次发行前后公司的股本结构

本次发行前，本公司总股本为 362,391.7038 万股，本次公开发行后股份总数不超过 393,891.7038 万股，其中新股发行数量不超过 31,500 万股。按新股发行 31,500 万股且无老股转让情形计算，本次发行前后的股本结构如下：

股东名称	发行前		发行后	
	持股数（股）	持股比例	持股数（股）	持股比例
红星控股	2,480,315,772	68.44%	2,480,315,772	62.97%
上海晶海	56,849,998	1.57%	56,849,998	1.44%
上海弘美	12,659,994	0.35%	12,659,994	0.32%
上海凯星	7,589,999	0.21%	7,589,999	0.19%
平安药房	3,688,206	0.10%	3,688,206	0.09%
H 股股东	1,062,813,069	29.33%	1,062,813,069	26.98%
A 股公众股东	0	0.00%	315,000,000	8.00%
<b>合计</b>	<b>3,623,917,038</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,938,917,038</b>	<b>100.00%</b>

## （二）本次发行前发行人前十名股东情况

截至本招股说明书签署日，发行人前十名股东（H 股除外）持股情况如下：

单位：股

序号	股东名称	持股数	持股比例
1	红星控股	2,480,315,772	68.44%
2	上海晶海	56,849,998	1.57%
3	上海弘美	12,659,994	0.35%
4	上海凯星	7,589,999	0.21%
5	平安药房	3,688,206	0.10%
	<b>合计</b>	<b>2,561,103,969</b>	<b>70.67%</b>

注：除上述股东外，其余股东均为 H 股股东。

## （三）股东中战略投资者持股情况

本公司股东中无战略投资者。

## （四）本次发行前各股东间的关联关系及关联股东的各自持股比例

截至本招股说明书签署日，公司各股东之间的关联关系如下：

Candlewood、Springwood 同属于美国华平投资集团实际控制。

除此之外，公司其他股东（H 股股东除外）之间不存在关联关系。

## （五）本次发行前股东所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺

本公司发行前实际控制人、控股股东、其他股东（上海晶海、上海弘美、上海凯星、平安药房）及作为股东的董事、监事、高级管理人员已就持有股份公司股份的锁定期作出承诺，详细情况请参见“重大事项提示、三、股份流通限制和股东对所持股份的自愿锁定承诺”相关披露内容。

## 十、员工及其社会保障情况

### （一）员工情况

#### 1、报告期内公司员工人数情况

截至日期	员工人数（人）
2017年6月30日	20,667
2016年12月31日	19,060
2015年12月31日	17,086
2014年12月31日	15,536

#### 2、截至2017年6月30日，公司员工结构情况

类别	员工人数（人）	占总员工比例
开发	237	1.15%
施工咨询	532	2.57%
招商	762	3.69%
经营和管理	3,742	18.11%
市场营销及品牌推广	2,034	9.84%
财务	2,364	11.44%
商场维护及安保	6,577	31.82%
人力资源	1,047	5.07%
其他	3,372	16.32%
<b>合计</b>	<b>20,667</b>	<b>100.00%</b>

其中，母公司及子公司员工结构情况如下：

岗位类别	母公司	子公司
------	-----	-----

	员工人数（人）	占总员工比例	员工人数（人）	占总员工比例
开发	224	18.54%	13	0.07%
施工咨询	56	4.64%	476	2.45%
招商	74	6.13%	688	3.54%
经营和管理	49	4.06%	3,693	18.98%
市场经营及品牌推广	69	5.71%	1,965	10.10%
财务	186	15.40%	2,178	11.19%
商场维护及安保	0	0.00%	6,577	33.80%
人力资源	58	4.80%	989	5.08%
其他	492	40.73%	2,880	14.80%
<b>合计</b>	<b>1,208</b>	<b>100.00%</b>	<b>19,459</b>	<b>100.00%</b>

注：其他类别主要包括综合管理、委管项目管理、技术开发及支持、行政服务等相关人员。

根据上表，母公司人员主要包括总部业务及职能管理和项目发展相关人员，子公司人员主要包括商场运营及管理相关人员。

### 3、截至2017年6月30日，公司员工学历构成情况

类别	员工人数（人）	占总员工比例
研究生及以上	326	1.58%
本科	6,149	29.75%
大专	6,944	33.60%
高中/中专	5,148	24.91%
初中及以下	2,100	10.16%
<b>合计</b>	<b>20,667</b>	<b>100.00%</b>

### 4、截至2017年6月30日，公司员工年龄结构

类别	员工人数（人）	占总员工比例
30岁以下	10,298	49.83%
31-40岁	6,653	32.19%
41-50岁	2,975	14.39%
51岁以上	741	3.59%
<b>总计</b>	<b>20,667</b>	<b>100.00%</b>

## （二）执行社会保障制度、住房制度改革、医疗制度改革情况

公司按照《中华人民共和国劳动法》和当地有关规定，与员工签订劳动合同，员工按照与公司签订的劳动合同承担义务和享受权利。公司已为员工办理了养老保险、医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险等社会保险及住房公积金。

报告期内，发行人及其子公司存在部分员工未在公司缴纳社会保险和公积金的情况，主要原因包括：（1）部分员工自愿个人缴纳或由原任职单位缴纳住房公积金或社会保险；（2）部分员工签署协保协议、劳务协议或属于退休返聘人员不需要缴纳；（3）部分新入职员工尚待办理社会保险和公积金缴存手续；（4）部分员工自愿不参加住房公积金或社会保险。

截至 2017 年 6 月 30 日，发行人各项社会保险和住房公积金的缴纳人数、比例及未缴纳原因如下：

		养老保险	医疗保险	工伤保险	失业保险	生育保险	住房公积金
公司缴纳	人数	18,793	18,826	18,891	18,841	18,306	18,723
	比例	90.93%	91.09%	91.41%	91.16%	88.58%	90.59%
外服代缴	人数	720	702	727	721	703	548
	比例	3.48%	3.40%	3.52%	3.49%	3.40%	2.65%
协保、劳务协议、退休	人数	321	320	299	327	320	283
	比例	1.55%	1.55%	1.45%	1.58%	1.55%	1.37%
新入职员工尚在办理手续	人数	746	681	680	689	682	637
	比例	3.61%	3.30%	3.29%	3.33%	3.30%	3.08%
公司外其他单位缴纳	人数	29	34	29	29	34	22
	比例	0.14%	0.16%	0.14%	0.14%	0.16%	0.11%
当地未设该险种 <sup>注</sup>	人数	-	-	-	-	525	-
	比例	-	-	-	-	2.54%	-
员工自行缴纳	人数	27	53	19	27	47	6
	比例	0.13%	0.26%	0.09%	0.13%	0.23%	0.03%
员工自愿放弃	人数	13	13	9	13	14	58
	比例	0.06%	0.06%	0.04%	0.06%	0.07%	0.28%
其他原因	人数	18	38	13	20	36	390
	比例	0.09%	0.18%	0.06%	0.10%	0.17%	1.89%

注：河北省廊坊市未单独设置生育保险险种；安徽省合肥市于 2017 年 5 月起将生育保险与医疗保险进行合并，不再单列生育保险。

对于上述由于于公司外其他单位缴纳、员工自行缴纳、员工自愿放弃等原因而未由发行人作为员工缴纳社保公积金的情况，对应员工已签署了相关声明。

发行人的控股股东红星控股已出具书面承诺，如股份公司及其控股子公司若因首次公开发行股票并上市之前未缴或少缴相关社会保险金和住房公积金而被相关主管部门追缴或处罚的，红星控股将全额承担股份公司及其控股子公司应补缴或缴纳的社会保险金和住房公积金、有关罚款、滞纳金以及其他相关费用。

### （三）薪酬制度与工资情况

#### 1、发行人员工薪酬制度

根据发行人《员工管理制度》，员工的薪酬包括：工资（基本工资、加班补贴、交通津贴），奖金，加班工资和特殊情况下支付给员工的收入。工资是根据员工所在岗位、工作地区和公司内部工资结构所确定的。员工个人的工资将与其岗位职责、个人素质（学历，经验，技能，以往工作经历及工作业绩）、工作地区等相联系。如员工的工作岗位（含地区因素）调整，工资则适用于调整后的工作岗位（含地区因素）的工资和其他待遇。

公司可以根据其经营状况，所在地消费指数变化及市场薪酬状况，并结合员工的岗位和职务级别的变动、工作性质的改变，以及其工作表现和业绩，与员工协商一致后决定是否调整（增加或减少）其工资以及调整的幅度。

公司根据各部门的经营、管理目标达成情况，经考核、评价后给予相应的团队奖金；集团各部门、中心、商场应在考核期内，对所属员工的工作业绩和表现作出评价，并据此确定员工的奖金收入。

公司根据当地政府规定，为员工缴纳养老、医疗、生育、工伤及失业等社会保险金，员工个人缴纳部分由公司从其月工资中代扣代缴。

#### 2、发行人员工工资水平

##### （1）各级别员工工资水平

报告期内，发行人各级别员工（除董事、监事及高级管理人员外）平均工资水平情况如下：

单位：元/月

级别	2017年6月末	2016年末	2015年末	2014年末
高层	55,480	58,094	44,232	41,464
中层	17,994	19,299	16,448	15,938
基层	4,050	3,994	3,762	3,663
<b>全部员工平均</b>	<b>5,461</b>	<b>5,248</b>	<b>4,824</b>	<b>4,765</b>

注：平均工资水平为报告期各期末平均月基本工资，未包括奖金；公司内部职位级别分类较多，按级别归类后列示均值；2017年6月发行人高层、中层平均工资略有下降，主要系2017年上半年部分员工升职但薪酬水平尚未提升至对应级别平均水平所致

## （2）各岗位员工工资水平

报告期内，发行人各岗位员工（除董事、监事及高级管理人员外）平均工资水平情况如下：

单位：元/月

岗位	2017年6月末	2016年末	2015年末	2014年末
开发	21,666	23,507	24,230	23,837
施工咨询	8,948	8,727	8,193	7,142
招商	6,021	6,157	6,066	6,006
经营和管理	6,350	6,104	5,072	5,983
市场经营及品牌推广	4,769	4,851	4,555	4,281
财务	4,724	4,597	4,535	4,388
商场维护及安保	3,187	3,098	2,998	2,815
人力资源	5,294	5,535	5,471	4,893
其他	8,095	7,666	6,575	5,837
<b>全部员工平均</b>	<b>5,461</b>	<b>5,248</b>	<b>4,824</b>	<b>4,765</b>

注：平均工资水平为报告期各期末平均月基本工资，未包括奖金

## （3）各省份员工工资水平及与当地工资水平的比较



报告期内，发行人各省份员工（除董事、监事及高级管理人员外）平均工资水平情况如下：

单位：元/月

省份 <sup>1</sup>	2017年6月末	2016年末	2015年末	2014年末
安徽省	4,307	4,211	3,955	3,687
北京市	5,008	4,872	5,127	4,665
福建省	4,474	4,420	4,276	4,109
甘肃省 <sup>2</sup>	4,544	3,922	4,179	13,174
广东省	5,023	4,673	5,132	4,897
广西壮族自治区 <sup>3</sup>	3,745	3,719	7,100	3,060
贵州省	3,957	3,866	3,623	3,477
河北省	3,647	3,681	3,402	3,300
河南省	4,765	4,621	4,142	3,939
黑龙江省	3,605	3,669	3,901	4,570
湖北省	4,361	4,160	4,076	4,246
湖南省	3,941	3,999	3,851	3,522
吉林省	3,687	3,656	3,530	3,500
江苏省	4,570	4,366	4,101	4,057
江西省	3,750	3,687	3,393	-
辽宁省	3,854	3,847	3,895	3,783
内蒙古自治区	3,725	3,687	3,742	3,532
宁夏回族自治区	3,883	3,836	3,321	3,184
山东省	3,810	3,690	3,420	3,368
山西省	3,941	3,804	3,359	3,313
陕西省	4,134	4,446	5,071	4,047
上海市	11,584	10,532	9,149	8,639
四川省	4,076	3,893	3,964	3,964
天津市	4,250	4,208	4,131	4,258
新疆维吾尔自治区	5,854	4,657	4,277	-
云南省	4,163	4,086	3,935	3,870
浙江省	4,569	4,381	4,130	3,958
重庆市	4,458	4,308	4,217	3,907
青海省	4,226	-	-	-

省份 <sup>1</sup>	2017年6月末	2016年末	2015年末	2014年末
全部员工平均	5,461	5,248	4,824	4,765

注1：平均工资水平为报告期各期末平均月基本工资，未包括奖金

注2：2014年公司西北区域管理中心位于甘肃省，故当地公司员工平均工资水平较高。

注3：由于广西柳州柳南商场计划关店，公司2015年广西省员工人数减少，工资均值出现异常波动。

报告期内，发行人所在各省份城镇单位（非国有或集体单位）就业人员平均工资水平如下：

单位：元/月

省份	2017年	2016年	2015年	2014年
安徽省	尚未公布	4,589.67	4,358.50	4,221.42
北京市	尚未公布	9,970.83	9,338.08	8,678.83
福建省	尚未公布	4,775.08	4,475.50	4,199.00
甘肃省	尚未公布	4,104.58	3,905.75	3,691.42
广东省	尚未公布	5,796.00	5,305.33	4,814.75
广西壮族自治区	尚未公布	4,369.17	4,103.33	3,781.50
贵州省	尚未公布	4,862.92	4,440.50	4,243.92
河北省	尚未公布	4,410.42	4,157.08	3,917.00
河南省	尚未公布	3,842.00	3,604.50	3,341.67
黑龙江省	尚未公布	4,385.08	4,088.50	3,898.00
湖北省	尚未公布	4,675.58	4,335.67	4,006.58
湖南省	尚未公布	4,529.67	4,203.17	3,903.58
吉林省	尚未公布	4,201.08	3,951.33	3,672.67
江苏省	尚未公布	5,618.17	5,265.75	4,863.67
江西省	尚未公布	4,200.67	3,943.00	3,679.83
辽宁省	尚未公布	4,706.75	4,400.83	4,172.08
内蒙古自治区	尚未公布	4,536.67	4,315.25	4,218.42
宁夏回族自治区	尚未公布	5,147.33	4,798.42	4,671.92
山东省	尚未公布	4,664.83	4,329.75	4,082.17
山西省	尚未公布	4,266.00	4,238.58	4,386.08
陕西省	尚未公布	4,943.08	4,566.42	4,272.25
上海市	尚未公布	10,211.83	9,255.42	8,408.67
四川省	尚未公布	4,770.25	4,448.67	4,119.58

省份	2017年	2016年	2015年	2014年
天津市	尚未公布	6,701.42	6,386.00	5,813.67
新疆维吾尔自治区	尚未公布	5,364.25	5,163.08	4,885.17
云南省	尚未公布	4,019.75	3,759.08	3,387.08
浙江省	尚未公布	5,339.83	4,915.75	4,593.67
重庆市	尚未公布	5,008.08	4,672.08	4,378.00
青海省	尚未公布	4,814.92	4,604.75	4,438.42
<b>全国</b>	<b>尚未公布</b>	<b>5,460.92</b>	<b>5,169.08</b>	<b>4,707.08</b>

数据来源：国家统计局

注：各省份城镇单位就业人员平均工资水平为统计局公布的城镇单位就业人员（其他单位）平均工资（年度值）÷12

报告期内，发行人员工平均工资水平总体呈增长趋势，薪酬水平与各地城镇单位就业人员（非国有或集体单位）平均工资水平相比较低，主要原因系公司各商场的商场维护及安保、财务人员薪酬水平相对较低且占比较大所致。公司薪酬水平整体处于合理范围内。

### 3、未来薪酬制度及水平变化趋势

在绩效考核及员工激励方面，公司将继续推行“全员绩效考核”制度，将绩效管理考核落实到每一名员工，强化指标体系、绩效述职体系及激励体系的落地性与先进性，通过对全体员工的绩效考核以及与绩效相关的奖金等激励措施，保证员工的工作积极性。预计未来公司员工的薪酬水平将保持一定的增长幅度。

## 十一、公司股东及作为股东的董事、监事、高级管理人员作出的重要承诺

### （一）股份流通限制和股东对所持股份的自愿锁定承诺

本公司实际控制人、控股股东、其他股东（上海晶海、上海弘美、上海凯星、平安药房）及作为股东的董事、监事或高级管理人员分别就持有股份公司股份的锁定期作出承诺，详细情况请参见“重大事项提示、三、股份流通限制和股东对所持股份的自愿锁定承诺”相关披露内容。

## （二）关于避免同业竞争的承诺

本公司实际控制人、控股股东已就避免同业竞争与利益冲突作出承诺，详细情况请参见“第七节、二、（二）关于避免同业竞争的承诺”相关披露内容。

## （三）关于避免关联方资金占用的承诺

本公司实际控制人、控股股东已就避免关联方资金占用作出承诺，详细情况请参见“第七节、四、（七）2、避免关联方资金占用”相关披露内容。

## （四）关于减少及规范关联交易的承诺

本公司实际控制人、控股股东已就减少及规范关联交易作出承诺，详细情况请参见“第七节、四、（七）1、减少关联交易的安排”相关披露内容。

## （五）缴纳社会保险金和住房公积金的承诺

本公司控股股东已就公司及其控股子公司为员工缴纳社会保险金和住房公积金作出承诺，具体情况参见“第五节、十、（二）执行社会保障制度、住房制度改革、医疗制度改革情况”相关披露内容。

## （六）对租赁使用的经营性物业法律瑕疵的承诺

本公司控股股东已就公司及其控股子公司租赁使用的经营性物业法律瑕疵作出承诺，详细情况请参见“第六节、五、（三）3、商场经营租赁房屋存在的瑕疵情况”相关披露内容。

## （七）股东持股意向和减持意向声明承诺

本公司实际控制人、控股股东已出具关于持股意向及减持意向的承诺，详细情况请参见“重大事项提示、四、股东持股意向和减持意向声明”。

## （八）公司上市后三年内稳定股价的预案及相关方的承诺

本公司及其实际控制人、控股股东、董事、高级管理人员已就上市后三年内稳定公司股价的情况制定相应预案并出具相关承诺，详细内容请参见“重大事项提示、五、公司上市后三年内稳定股价的预案及相关方的承诺”相关披露内容。

## （九）对本招股说明书内容的承诺

本公司及其控股股东、董事、监事、高级管理人员已就本招股说明书内容的真实性、

准确性、完整性作出承诺，详细内容请参见“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。

#### **（十）关于未能履行承诺的约束措施**

本公司及其实际控制人、控股股东、董事、监事、高级管理人员已就未能履行承诺的约束措施作出承诺，详细内容请参见“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。

#### **（十一）填补回报措施切实履行的承诺**

发行人实际控制人、控股股东、公司董事、高级管理人员作出了关于填补回报措施切实履行的承诺，详细内容请参见“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。

保荐机构认为：公司及其实际控制人、控股股东、主要股东以及作为公司股东的董事、监事、高级管理人员对相关事项均已做出承诺，承诺的内容合法、合理，具有可操作性。公司实际控制人、控股股东、董事、监事、高级管理人员均已就其未能履行相关承诺提出了相应的约束措施和补救措施，该等约束措施和补救措施及时、有效，具备可操作性。

## 第六节 业务和技术

### 一、公司主营业务及其变化情况

#### （一）主营业务概述

本公司是国内领先的家居装饰及家具商场运营商。2000年，上海开设了首个“红星美凯龙”品牌家居装饰及家具商场，这也是国内首批品牌家居装饰及家具商场之一，确立了公司在我国现代家居装饰及家具零售市场中开拓者的地位。

公司采用自营和委管两种业务模式经营“红星美凯龙”品牌商场，可使公司快速扩张并进一步渗透目标市场。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。凭借多年的商场经营经验，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，并收取咨询费及管理费。公司轻重资产并重的业务模式使得公司在最发达的地区巩固其市场领导地位，并从土地增值中获益，与此同时迅速在三线及其他城市拓展商场布局，而无需承担大量资本开支。

根据弗若斯特沙利文的数据，截至2016年12月31日，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2017年6月30日，公司在国内28个省份150个城市经营了214个商场（总经营面积约为13,296,491平方米），包含69个自营商场（总经营面积约为5,327,755平方米）及145个委管商场（总经营面积约为7,968,737平方米），商场品牌库拥有19,000多个产品品牌。根据弗若斯特沙利文的数据，2016年，就零售额而言，公司占连锁家居装饰及家具商场行业的市场份额为11.82%，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4.50%，在我国快速增长的家居装饰及家具零售行业中占有最大的市场份额。公司截至2017年6月30日的商场地理分布如下：





	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
自营商场经营及管理	249,190.11	67.42	461,018.52	67.57	435,874.37	62.83	388,333.84	61.85
委管商场经营及管理	96,570.64	26.13	184,850.00	27.09	240,517.04	34.67	220,001.56	35.04
其他业务	23,869.16	6.46	36,462.90	5.34	17,327.87	2.50	19,521.64	3.11
<b>综合毛利</b>	<b>369,629.91</b>	<b>100.00</b>	<b>682,331.42</b>	<b>100.00</b>	<b>693,719.28</b>	<b>100.00</b>	<b>627,857.04</b>	<b>100.00</b>

注：其他业务主要包括：互联网家装、互联网零售等泛家居消费服务及物流配送等业务。

## （二）发展历程

年份	里程碑
2000年	● 上海真北商场设立，该商场为“红星美凯龙”品牌下第一个商场。
2002年	● 于北京建立首个自营商场，北部地区业务得以扩展。
2006年	● 于重庆建立首个自营商场，西部地区业务得以扩展。
2007年	● 公司前身上海红星美凯龙家居饰品有限公司成立。 ● 公司与合作伙伴订立首份商场管理协议，开设首家委管商场。
2008年	● 于深圳建立首个自营商场，南部地区业务得以扩展。
2009年	● 公司第50个家居装饰及家具商场开业，成为行业内首家运营50个家居装饰及家具商场的公司。
2010年	● 公司开业委管商场数量（46家）首次超过自营商场（33家），轻资产模式得到市场广泛认可。
2012年	● 公司第100个家居装饰及家具商场开业，成为行业内首家运营100个家居装饰及家具商场的公司。 ● 公司首次亮相米兰国际家具展。
2013年	● 公司首个第九代商场上海浦东金桥商场开业，第九代商场提供了现代化购物环境、高端商品且其装饰包含更多艺术元素。 ● 公司开始开拓家居设计及预付卡等扩展性业务。
2014年	● 公司于国内第100个城市扩大运营。 ● 公司第150个家居装饰及家具商场开业。 ● 公司进一步开拓消费金融及物流配送等扩展性业务。
2015年	● 公司启动全国红星美凯龙会员计划、电子商务业务。 ● 公司成立家金所以进一步拓展互联网金融业务。 ● 公司于香港联交所主板挂牌上市。
2016年	● 公司第200个家居装饰及家具商场开业。

## （三）报告期内主要荣誉

序号	获取时间	荣誉名称	颁布主体
1	2017年	CCFA 行业人才培养优秀协作企业	中国连锁经营协会
2	2017年	2016 中国融资上市公司大奖——最具品牌价值奖	《中国融资》
3	2016年	2016 上海市“商务诚信建设重点推进行动计划”示范单位	上海市商业联合会

序号	获取时间	荣誉名称	颁布主体
4	2016年	全国家具行业质量领军企业	中国质量检验协会
5	2016年	2016CCFA 零售创新大奖	中国连锁经营协会
6	2016年	2016年度中国家装金钻奖优秀施工品质企业、绿色环保品牌企业	全国工商联家具装饰业商会
7	2016年	2015-2016年度十大最具影响力设计机构（综合类）	中国建筑装饰协会，中国国际建筑装饰及设计艺术博览会组委会
8	2016年	最佳投资者关系公司—新上市公司	香港投资者关系协会
9	2016年	全国最受经销商喜爱的家具卖场	中国家具销售商联合会
10	2016年	全国五一品牌建设奖	亚洲品牌、《人民日报海外版》、新华网
11	2016年	“世界上3日内家居用品销量最多的连锁家居商城”世界纪录	世界纪录协会
12	2016年	2015年度中国人才创新企业奖	新华报业传媒集团《培训》杂志社
13	2015年	“2015年商务诚信建设重点推进行动计划”首批重点推进单位	上海市商务委员会
14	2015年	2015中国融资上市公司大奖——最具品牌价值奖	《中国融资》
15	2015年	中国最受尊敬社会推动企业	《经济观察报》
16	2015年	2015年度江苏省家具行业先进企业	江苏省家具行业协会 江苏省工商联家具装饰业商会
17	2015年	年度最具价值家居品牌奖	《每日经济新闻》
18	2014年	全国质量诚信优秀典型企业	中国质量检验协会
19	2014年	上海家具行业卓越贡献奖	上海市家具行业协会
20	2014年	江苏省家具行业协会第五届理事会副会长单位	江苏省家具行业协会
21	2014年	江苏省家具装饰业商会第三届理事会副会长单位	江苏省工商联家具装饰业商会
22	2014年	第五届上海市五一巾帼奖（集体）	上海市总工会
23	2014年	中国连锁经营协会副会长单位（2014-2017）	中国连锁经营协会

## 二、公司所处行业基本情况

### （一）行业管理体制

公司所属行业为家居装饰及家具行业，根据证监会颁布的《上市公司行业分类指引》（2012年修订），公司主营业务属于“商务服务业”（行业代码为L72）。

目前，我国对家居装饰及家具行业尚未设置全国性统一的行业主管部门。从商务服务业宏观管理角度上，商务部主要负责推进流通产业结构调整，指导流通企业改革、商

贸服务业和社区商业发展，提出促进商贸中小企业发展的政策建议，推动流通标准化和连锁经营、商业特许经营、物流配送、电子商务等现代流通方式的发展。国家工商总局主要负责市场监督管理和行政执法的有关工作，起草有关法律法规草案，制定工商行政管理规章和政策；承担依法规范和维护各类市场经营秩序的责任，负责监督管理市场交易行为和网络商品交易及有关服务的行为。

另外，中国建筑材料流通协会、中国家具协会、全国工商联家具装饰业商会、中国连锁经营协会等协会作为行业自律组织，在加强行业自律、促进行业发展、维护企业合法权益等方面发挥作用。

## （二）产业政策

目前，我国已颁布的涉及家居装饰及家具行业的产业政策主要如下：

政策法规名称	发布时间	发文单位	政策要点
国务院办公厅关于印发国家标准化体系建设发展规划(2016—2020年)的通知(国办发[2015]89号)	2015年12月17日	国务院办公厅	加强批发零售、住宿餐饮、居民服务、重要商品交易、移动商务以及物流设施设备、物流信息和管理等相关标准的研制，强化售后服务重要标准制定，加快建立健全现代国内贸易体系。开展运输技术、配送技术、装卸搬运技术、自动化技术、库存控制技术、信息交换技术、物联网技术等现代物流技术标准的研制，提高物流效率。
国务院关于推进国内贸易流通现代化建设法治化营商环境的意见(国发[2015]49号)	2015年08月26日	国务院	主动适应和引领经济发展新常态，坚持问题导向与超前谋划相结合、顶层设计与基层探索相结合、整体推进与重点突破相结合，加快法治建设，推动体制机制创新，优化发展环境，完善治理体系，促进内贸流通发展方式转变，推动我国从流通大国向流通强国转变，更好地服务经济社会发展。
国务院办公厅关于促进内贸流通健康发展的若干意见	2014年10月24日	国务院办公厅	加快发展内贸流通，引导生产、扩大消费、吸纳就业、改善民生，进一步拉动经济增长。
《商务部关于促进商贸物流发展的实施意见》	2014年09月22日	商务部	贯彻落实2013年国务院召开的部分城市物流工作座谈会和2014年6月国务院常务会议通过的《物流业发展中长期规划》精神，促进商贸物流发展，降低物流成本，引导企业做大做强，完善服务体系，更好地保障供给，支撑国民经济稳步增长。
《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》	2014年3月	中国共产党第十八届中央委员会	统一内外资法律法规，保持外资政策稳定、透明、可预期。推进金融、教育、文化、医疗等服务业领域有序开放，放开育幼养老、建筑设计、会计审计、商贸物流、电子商务等服务业领域外资准入限制，进一步放开一般制造业。
《服务业发展“十二五”规划》	2013年2月	国务院	鼓励商务服务业专业化、规模化、网络化发展，加大品牌培育力度，积极开拓国内外市场。培育一批著名商务服务企业和机构。“十二五”时期，商务

政策法规名称	发布时间	发文单位	政策要点
			服务业发展水平明显提升，竞争力明显增强，结构明显优化，国内外市场份额明显提高，市场秩序、诚信体系、标准体系和法律法规进一步完善。
《国内贸易发展“十二五”规划》（国办发〔2012〕47号）	2012年9月	国务院办公厅	提出流通现代化水平显着提升的目标：电子商务交易额年均增长30%以上，网络零售额快速增长；流通组织化程度明显提高，形成一批具有较强竞争力的流通企业。 大力发展电子商务。加强电子商务物流配送体系建设，大力发展电子商务服务业。鼓励流通企业通过应用电子商务实现转型升级，积极推动网络零售健康快速发展。
《关于深化流通体制改革加快流通产业发展的意见》（国发〔2012〕39号）	2012年8月	国务院	积极培育大型流通企业，支持有实力的流通企业跨行业、跨地区兼并重组的任务。并就拓宽流通企业融资渠道，支持符合条件的大型流通企业上市融资、设立财务公司及发行公司（企业）债券和中期票据等债务融资工具方面提出了支持政策。
《电子商务“十二五”发展规划》	2012年3月	工业和信息化部	提出“十二五”期间电子商务发展的具体目标：交易额翻两番，突破18万亿元。其中，企业间电子商务交易规模超过15万亿元。企业网上采购和网上销售占采购和销售总额的比重分别超过50%和20%等。
《国务院关于加快发展服务业的若干意见》（国发〔2007〕7号）	2007年3月	国务院	加大政策扶持力度，推动服务业加快发展。依据国家产业政策完善和细化服务业发展指导目录，从财税、信贷、土地和价格等方面进一步完善促进服务业发展政策体系。拓宽投融资渠道，加大对服务业的投入力度。积极支持符合条件的服务企业进入境内外资本市场融资，通过股票上市、发行企业债券等多渠道筹措资金。
《国务院关于促进流通业发展的若干意见》（国发〔2005〕19号）	2005年6月	国务院	推进国有流通企业改组改制，加快培育大型流通企业集团；推进连锁经营快速发展，鼓励发展物流配送中心等。该意见有利于促进我国零售行业的加速整合，提高行业集中度，增强与外资竞争能力。
《关于培育流通领域大公司大企业集团的意见》（商改发〔2004〕298号）	2004年7月	商务部、国家发改委	引导各种资本参与流通企业发展，推进产权制度改革，大力发展现代流通组织形式和流通方式，努力培育出具有著名品牌和自主知识产权、主业突出、核心竞争力强、可持续发展的大型流通企业。

上述政策对公司经营的影响如下：

国务院发布的《服务业发展“十二五”规划》和《关于深化流通体制改革加快流通产业发展的意见》，为商务服务业及家居装饰及家具细分行业在“十二五”期间的发展指明了方向和目标，并明确要从扶持政策 and 资金渠道等方面给予推动和促进。同时引导企业大力发展电子商务服务业，加强现代流通体系建设，积极创新流通方式、全面提升

流通信息化水平。“十二五”之后又陆续出台了《国务院关于推进国内贸易流通现代化建设法治化营商环境的意见》以及《国家标准化体系建设发展规划（2016—2020年）》等新的指导规划意见，这些政策对于行业内企业提高服务水平和提升企业效益均有积极意义。

上述国家关于家居装饰及家具行业的发展政策为公司利用现有品牌、渠道、管理等方面的优势继续提升服务水平，增强核心竞争力，保持在我国家居装饰及家具行业的优势地位提供了制度保障。

### （三）行业基本情况

#### 1、家居装饰及家具行业概览

##### （1）家居装饰及家具行业介绍

家居装饰及家具行业属于消费产品及服务零售行业类别，目前国内主要消费产品及服务零售行业类别除了家居装饰及家具行业外，还包括餐饮、服装、包装食品及无酒精饮料等许多成熟消费行业。2016年，家居装饰及家具行业的销售额达39,873.24亿元。

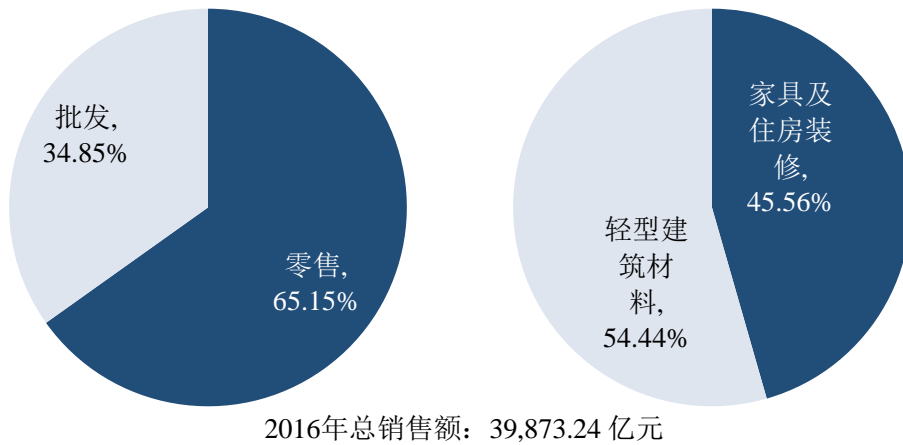
家居装饰及家具行业按消费方式可划分为零售消费及批发消费。零售消费占2016年整个家居装饰及家具市场的销售额的65.15%。该分部主要包括家庭及个人为满足自己的需求而购买的家居装饰及家具产品。相较而言，批发消费包括房地产开发商的统一采购及承包商的批量采购，占2016年整个市场的销售额的34.85%。

家居装饰及家具行业涵盖的产品类别范围较广，主要分为以下三个类别：

- 家具；
- 住房装修，包括耐用品家具及消费品，如家纺、餐具、厨具、小家电（不包括电视、空调、冰箱等大型家电）、日用五金及日常住房装修用品；
- 轻型建筑材料，如照明设备、地板及涂层。

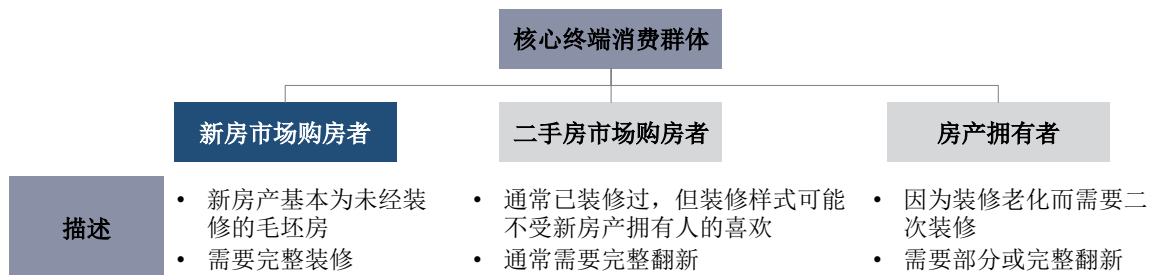
在这三个主要类别中，家具及住房装修产品占2016年我国整个家居装饰及家具市场的45.56%。由于国内居民可支配收入持续增长，居民生活水平持续改善，预计家具及住房装修需求将继续上升。相较而言，轻型建筑材料占2016年我国整个家居装饰及家具零售市场的54.44%。轻型建筑材料的需求与新屋销售相关，且通常比家具及住房装修需求更具周期性。





资料来源：弗若斯特沙利文

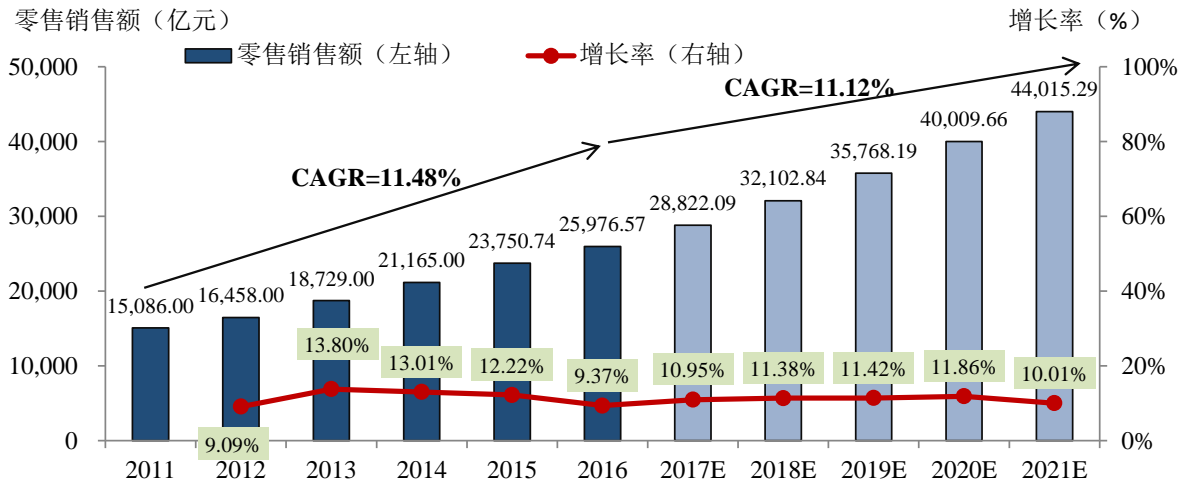
家居装饰及家具产品的核心终端消费群体如下：



## (2) 家居装饰及家具行业发展

预计我国整个家居装饰及家具市场在未来将稳定增长，在 2021 年之前将保持 9.55% 左右的年复合增长率。

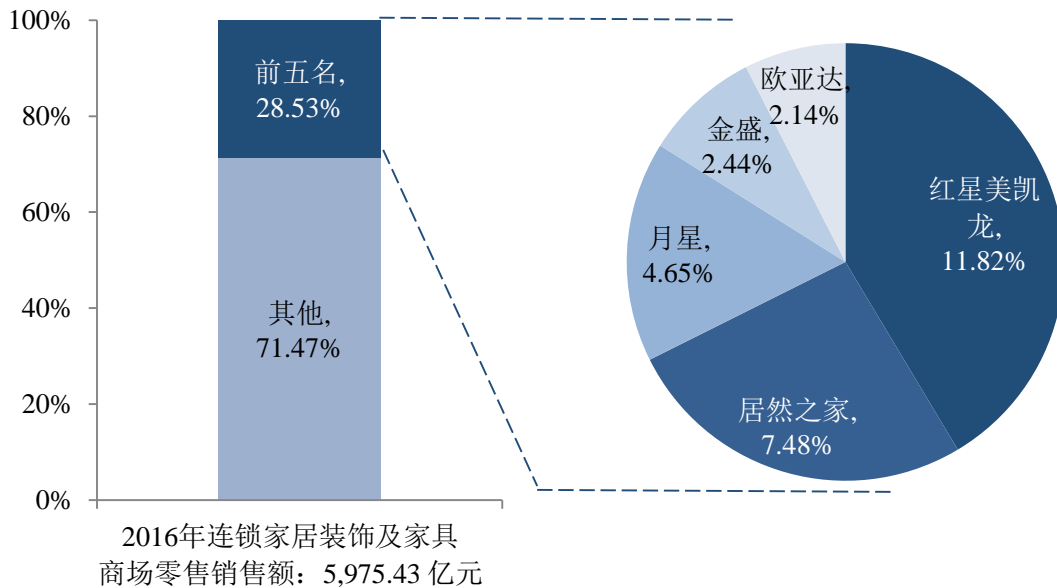
根据弗若斯特沙利文的统计，2011 年至 2016 年，受益于国民经济的平稳发展、国内家居装饰及家具行业相较于其他主要消费产品及服务零售行业更高的增速，我国家居装饰及家具零售市场的零售销售额由 1.51 万亿元增加至 2.60 万亿元，年复合增长率为 11.48%，未来五年的年复合增长率预计在 11.12%。



资料来源：弗若斯特沙利文

### (3) 家居装饰及家具行业集中度有待提高

中国家居装饰和家具行业的市场规模较大，行业高度分散。根据弗若斯特沙利文的统计，2016年我国连锁家居装饰及家具商场零售销售额约为5,975.43亿元，国内前五大连锁家居装饰及家具零售商（红星美凯龙、居然之家、金盛集团、月星集团及武汉欧亚达）零售销售额为1,705亿元，占连锁家居装饰及家具商场总市场份额的28.53%。



资料来源：弗若斯特沙利文

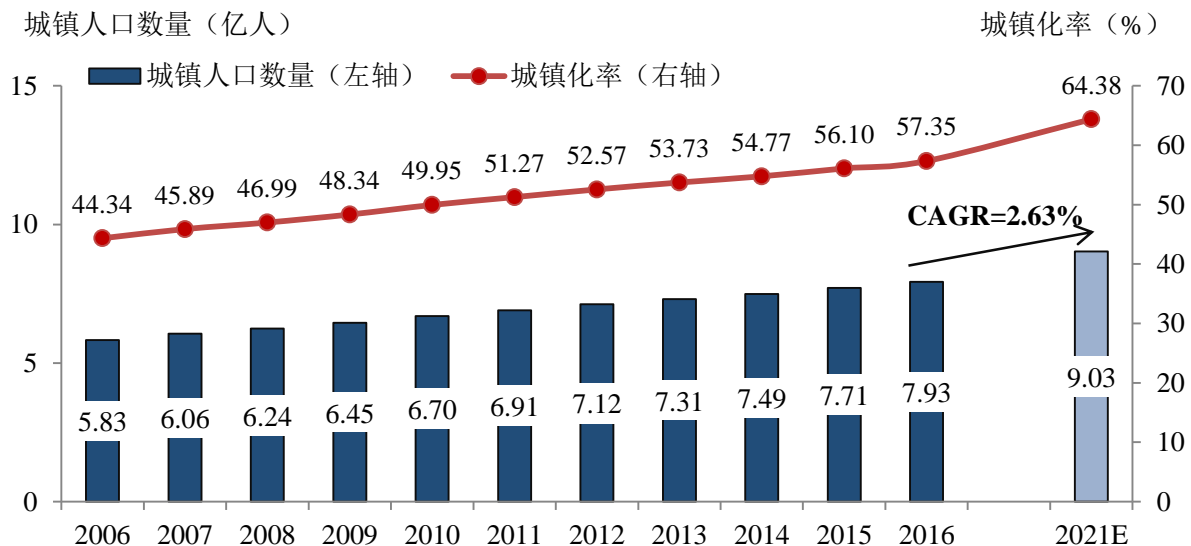


随着大型家居装饰及家具商场的不断扩张，以及快速的城镇化进程带来的全国二、三线城市较大的发展机遇，家居装饰及家具商场自身的扩张以及新的投资方加入家居装饰及家具商场的投资建设，将进一步打破原有相对封闭的市场格局，加剧行业竞争态势，未来产业集中度将逐步提升，市场龙头企业将进一步整合高度分散的家居装饰和家具零售市场。

## 2、家居装饰及家具行业发展的基础

### (1) 城镇化进程为行业发展提供了广阔的市场空间

目前我国城镇化正处于中期发展阶段，城镇人口持续快速增长。国家统计局数据显示国内城镇化率由 1996 年的 30.48% 上升至 2016 年的 57.35%。根据弗若斯特沙利文的预测，2021 年我国城镇人口将达到 9.03 亿人，较 2016 年增加约 1.10 亿人，以目前人均 30 平方米住房面积计算，未来 5 年因城镇人口的增加而产生的新增住房需求约 33.04 亿平方米。因此，未来新增住房需求将促进城市基础设施建设和城镇住房建设投资增长，为家居装饰及家具行业提供了广阔的市场空间。2006-2021 年全国城镇人口数量以及城镇化率变化及预测如下：



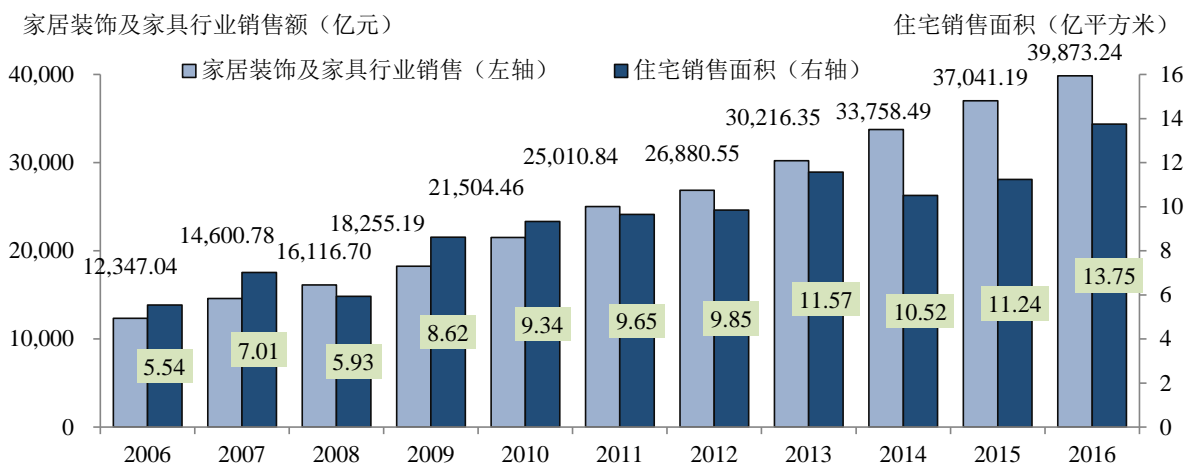
资料来源：国家统计局，弗若斯特沙利文

随着我国城镇化进程向纵深发展，扩大城镇边际范围，三线城市、其他城市以及中西部地区的城市建设将迎来良好的发展机遇，对家居装饰及家具市场基本需求构成稳定支撑。

(2) 房地产行业的发展，城镇居民住宅总量的持续增长推动行业发展

近年来我国房地产和建筑行业不断发展，有效改善了城镇居民的住房条件，提高了城镇居民的住房水平。根据国家统计局的数据，“十二五”期间，我国房地产累计完成投资 41.06 万亿元，年均增长 14.74%。近年来国家为了抑制大城市房价过快增长，控制投资、投机性房地产需求，减弱房地产的资产属性而回归至正常的居住属性，促使大量投资、投机性存量房或空置房转化为居住性住房，具备居住或出租功能，成为家居装饰及家具市场需求的新来源。

房地产行业的平稳发展带来的住宅销售面积的增加也推动了家居装饰及家具市场的稳定增长。2006-2016 年家居装饰和家具行业的销售额以及住宅销售面积变动情况如下：



资料来源：国家统计局，弗若斯特沙利文

根据国家统计局数据显示，2016 年，我国商品房销售面积 15.73 亿平方米，较 2015 年增长 22.46%，增速比 2015 年提高 15.95 个百分点，其中住宅销售面积增长 22.36%。

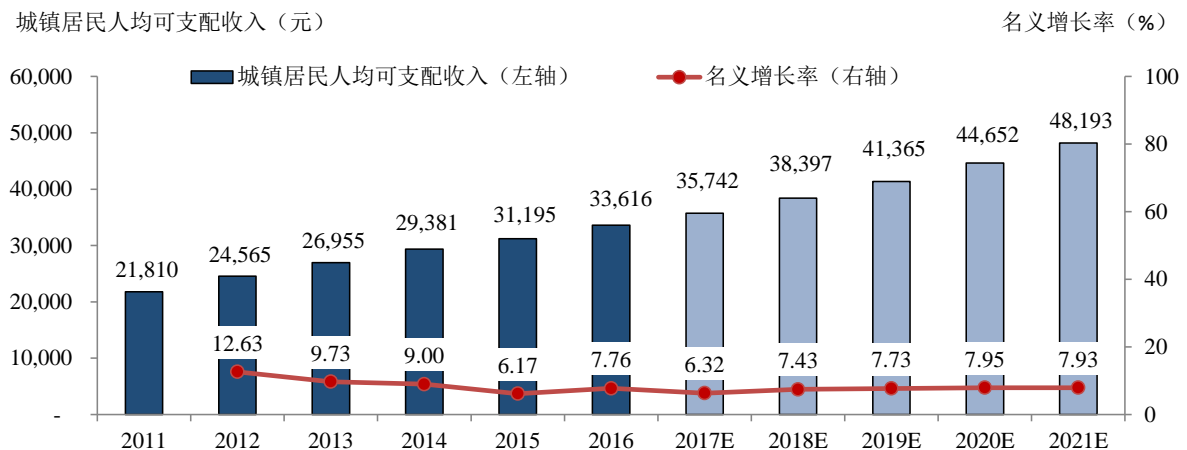
家居装饰及家具行业的防御性也超过房地产市场，2014 年、2015 年房地产市场低迷，住宅销售面积较 2013 年有所下降，而家居装饰及家具行业的销售却持续上升。另外，因为家居装饰和家具行业的核心终端消费群体是新房购买者或者对房产进行二次装

修的房产所有者，家居装饰和家具行业相对于房地产市场有滞后效应。预计 2016 年住宅销售面积的增长带来的对家居装饰和家居商品的需求的积极影响会延续到 2017 年后。此外，国家住房和城乡建设部政策研究中心预测，未来十年我国城镇有望新建 7,000-8,000 万套住房，也将推动家居装饰及家具市场的持续发展。

### (3) 居民收入持续增长和消费升级为行业发展提供了物质基础

国家统计局数据显示，2016 年国内城镇居民人均可支配收入 33,616 元，较上年实际增长 5.6%，未来全国城镇居民收入仍然保持稳定增长。

随着城镇居民可支配收入的提高，城镇居民消费全面升级，各类消费支出均呈增长态势。居民的消费结构也有所变化，作为基本生存需要的食品、衣着和其他用品类消费占总消费支出的比重趋于基本稳定，而交通和通信、家庭设备用品及服务支出所占比重逐渐提高。同时，随着居民可支配收入的增长和消费结构的升级，影响我国家居消费者购物行为的因素从过去单纯的价格因素逐渐发展到对品牌、质量、信誉、服务、购物环境以及节能环保等综合因素的考虑。很多消费者还存在房屋二次装修、家具翻新的需求。城镇居民收入水平的持续增长和居民消费结构的升级，为家居装饰及家具行业发展提供了坚实的物质基础。2011-2021 年城镇居民人均可支配收入及其增长速度情况及预测如下：

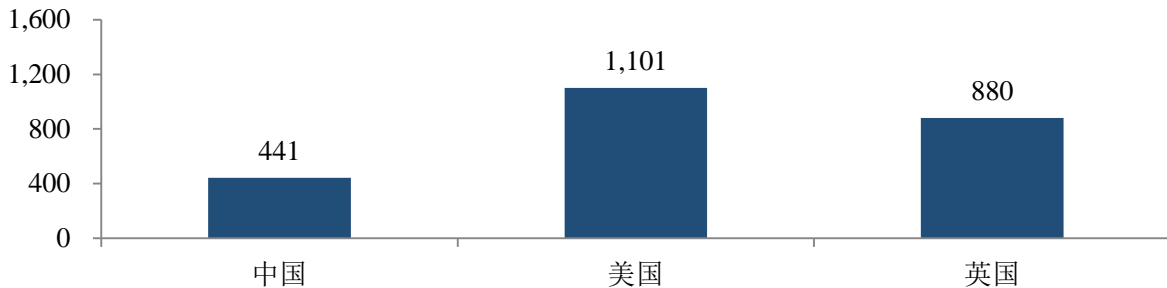


资料来源：国家统计局，弗若斯特沙利文

此外，根据弗若斯特沙利文的统计，尽管中国家居装饰及家具行业规模巨大，但 2016 年我国家居装饰及家具产品的人均支出仅为 441 美元。相较而言，发达国家家居装饰及家具产品的人均支出远远超过中国，美国的全国人均支出达 1,101 美元，而英国

达 880 美元。中国的人均支出与经济更成熟的国家的人均支出的巨大差距，进一步突显了家居装饰及家具行业未来的增长潜力。

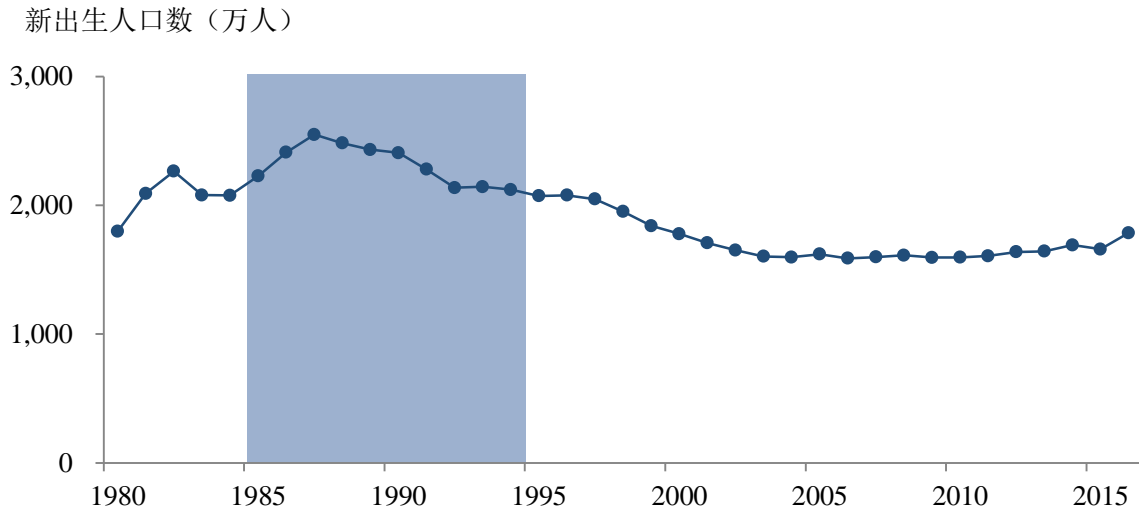
2016年家居装饰及家具产品人均支出（美元）



资料来源：弗若斯特沙利文

(4) 巨大的婚育人口，特别是以个性化为特征的“80后”婚育消费推动行业的加快发展

1985-1995 年是近 35 年的生育人口高峰时段，目前我国已经进入以 20 世纪 80 年代出生的第一代独生子女（又称为“80 后”）为主、以追求个性化、时尚化、环保为特点的婚育消费周期。以“80 后”为代表的新生代首次置业，非常注重家居风格和设计，逐渐成为家居装饰及家具行业的主流消费群体。《中国家具行业“十二五”发展规划》指出，我国有 13 亿多人口，每年约有 2,000 万新婚人群，大量婚育住房消费将加快家居装饰及家具行业的快速发展。1980-2016 年的出生人口统计如下：



资料来源：国家统计局

注：灰框部分显示了 1985-1995 年为近 35 年的生育人口高峰时段

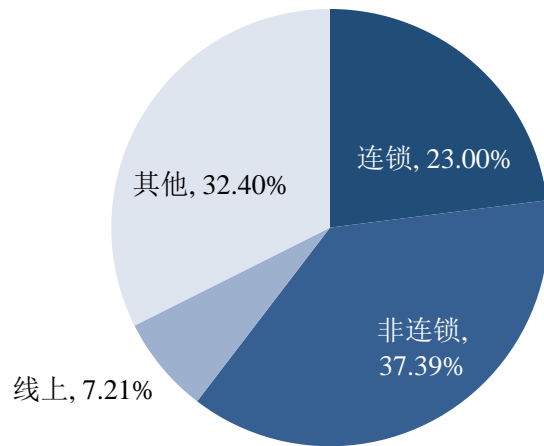
### （5）家庭的二次装修和家具的消费升级将为行业带来持续的发展空间

随着居民可支配收入持续增长，人们更加注重提高生活质量。在追求舒适生活和个性化消费方式驱动下，人们在家庭设计创意、智能化、现代化等方面提出了新的要求，家庭的二次装饰装修将成为新的消费热点。早期住房普遍存在结构不合理、面积狭窄、功能性弱等缺点，需要通过二次装修、置换淘汰旧家具等方式提升居住的舒适性，提高生活品质。通常国内家庭的装修周期或家具更换周期在 6-8 年，酒店、会展类公共建筑二次装修频率为 6-8 年/次，也促进了室内外工程装修和办公家具需求，这均为家居装饰及家具行业带来持续的发展空间。

## 3、行业经营模式及其区域性、周期性或季节性特征

### （1）家居装饰及家具行业零售渠道

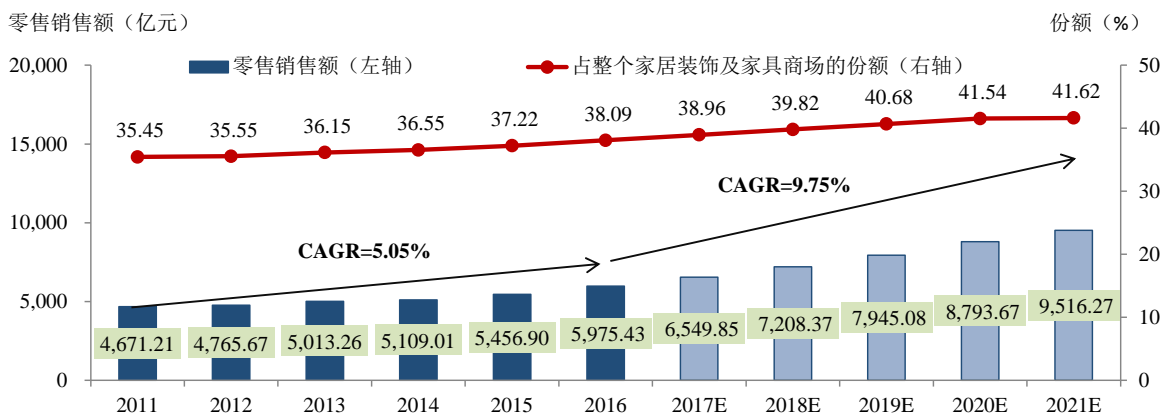
2016 年家居装饰及家具行业不同零售渠道的市场份额占比（销售入口径）如下：



资料来源：弗若斯特沙利文

### 1) 连锁家居装饰及家具商场

连锁家居装饰及家具商场提供专业的一站式购物服务及全面的产品组合，拥有较高的品牌声誉。同时，连锁家居装饰及家具商场具有较高的资本投资及经营管理能力。国内著名的连锁家居装饰及家具商场包括红星美凯龙、居然之家及月星集团等。根据弗若斯特沙利文的统计，2016年，连锁家居装饰及家具商场约占整个家居装饰及家具零售市场 23.00% 的市场份额，占家居装饰及家具商场 38.09% 的市场份额。2011-2021 年连锁家居装饰及家具商场零售销售额情况及预测如下：



资料来源：弗若斯特沙利文

### 2) 非连锁家居装饰及家具商场

非连锁家居装饰及家具商场通常为小型一站式连锁家居装饰及家具商场，与同行连锁商场相比，缺乏产品类别及消费者的信任。他们通常分布在欠发达的地区市场。预计这些小型非连锁运营商增长速度将更慢，且将会逐渐丧失市场份额，而有关市场份额将转移至大型连锁商场运营商。根据弗若斯特沙利文的统计，2016年，非连锁家居装饰及家具商场约占整个家居装饰及家具零售市场37.39%的市场份额，占家居装饰及家具商场61.91%的市场份额。

### 3) 在线零售

近年来，随着互联网及移动设备的日渐普及和渗入，在线零售已成为一种常用销售渠道。在线零售使顾客能在任何地方通过个人计算机或平板计算机搜寻并订购家居装饰及家具产品，家居装饰及家具产品已成为在线购物清单的主要类目之一。许多在线B2C平台以及线下零售商已开始为家居装饰及家具产品设立专门网站，典型的家居装饰及家具网站包括美乐乐及齐家装修网，天猫与京东也已扩张至家居装饰及家具领域。尽管如此，在线销售的产品仍以小型家居装饰品为主，价格较高的大型产品以及需要定制服务的产品依然主要通过线下渠道销售。根据弗若斯特沙利文的统计，2016年，在线零售约占国内整个家居装饰及家具零售市场7.21%的市场份额。

### 4) 其他渠道

家居装饰及家具产品还有包括传统渠道(如家居装饰及家具销售一条街)以及超市、百货公司及品牌专卖店等其他传统销售渠道。这些多样的销售渠道为购买不同种类的家居装饰及家具产品提供了多种选择，根据弗若斯特沙利文的统计，2016年，其他渠道约占国内整个家居装饰及家具零售市场32.40%的市场份额。

传统的建材和家具市场及分散的建材和家居交易在早期传统的消费习惯下形成，而随着城镇化的发展、消费者对专业的一站式商场购物服务的青睐以及未来产业集中度的提升，传统家具及建材市场销售份额将大幅减少。

## (2) 家居装饰及家具行业经营模式

家居装饰及家具商场以三种经营模式经营：自营、委托管理及自有品牌销售。

1) 自营是指家居商场经营商通过自建、企业并购或者租赁的方式获得商业物业或其使用权。家居商场经营商通常为商户提供统一的促销、市场营销和售后服务。有些情

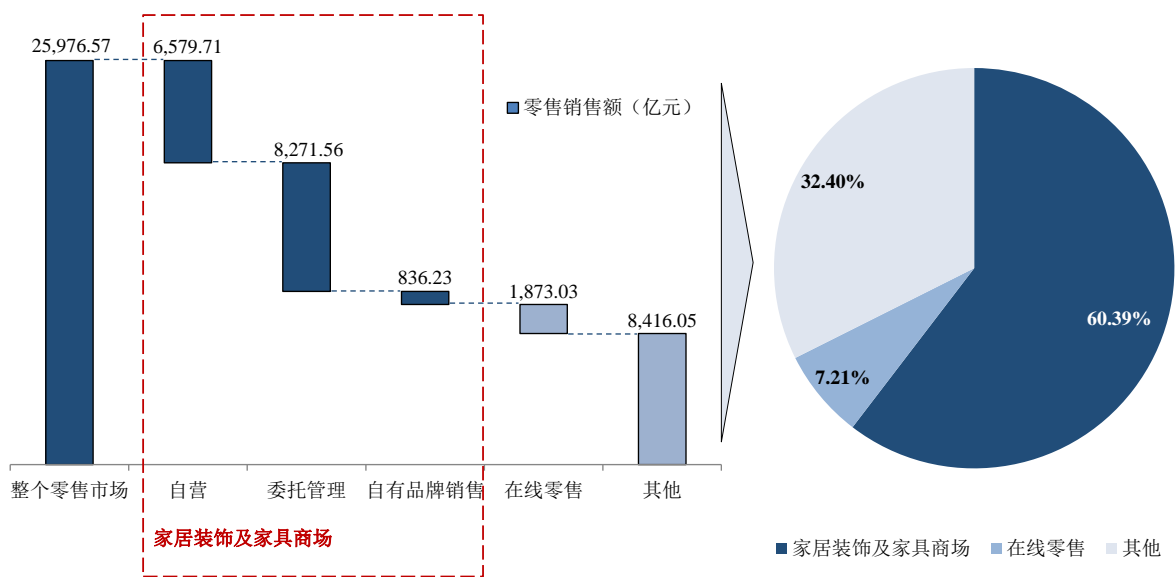


况下，家居商场经营商也为商户提供员工培训和物业管理。作为报酬，家居商场经营商会向商户收取租金和佣金。

2) 委托管理是指家居商场经营商与委管合作方签订合同，向委管合作方提供店址选定、商场设计、商场建造和整修、商场管理等服务。家居商场经营商向委管合作方收取管理费和咨询费。

3) 自有品牌销售是指家居销售商自己通过购买或租赁既拥有物业，又拥有产品。家居销售商制造或采购家居产品，然后在自己的经销店内销售。同时，这些家居销售商需要自己管理和经营商场。自有品牌家居销售商获取的是销售利润。

随着家居装饰及家具市场的迅速发展，越来越多的商场采用委管模式经营，根据弗若斯特沙利文的数据，委管商场占据了 2016 年家居装饰及家具零售市场销售额的最大份额。2016 年家居装饰及家具市场各类经营模式零售销售额细分如下：



资料来源：弗若斯特沙利文

### (3) 家居装饰及家具行业的区域性、周期性或季节性

区域性方面，由于我国区域经济发展水平存在差异，家居装饰及家具行业也表现出明显的区域性特征，一线城市由于经济发展较快、人均收入较高，聚集了大批的家居装饰及家具企业，竞争激烈，其中北京、上海、深圳、广州等城市最为密集。此外，随着经济的发展以及城镇化战略的实施，二、三线城市整体经济实力和居民消费水平也将

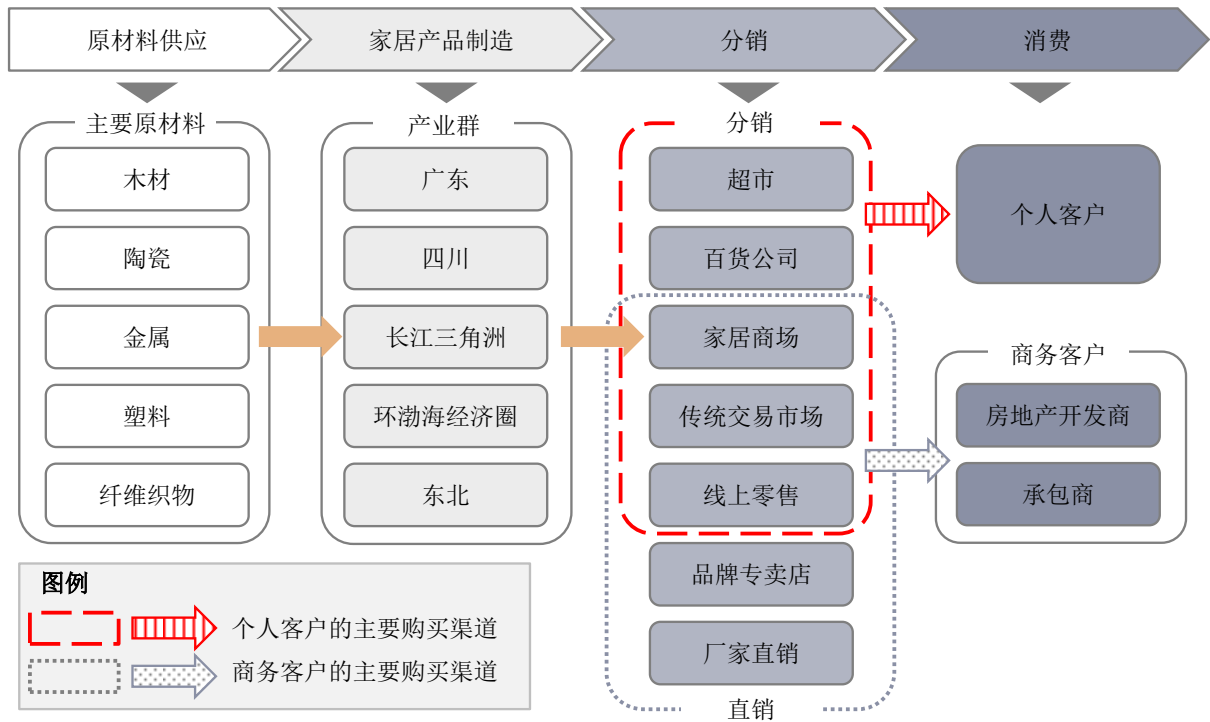
进一步提升，尤其是三线城市，将成为家居装饰及家具企业的新增长点。红星美凯龙凭借着自营与委管的经营模式，在确保一线城市优势地位的同时，积极拓展二、三线城市市场，突破了家居装饰及家具行业的区域性特征，在全国范围内形成领先的市场地位。

周期性方面，家居装饰及家具行业受包括宏观经济环境、消费者预期等多重因素影响，同时，家庭定期的二次装饰装修也成为了家居装饰及家具行业的主要消费驱动力。近年来，在房地产市场稳步发展的环境下，我国家居装饰及家具市场销售保持了较高的增长率，家居装饰及家具行业也持续增长，周期性特征并不明显。

季节性方面，受冬季跨越春节假期以及气候寒冷等因素的影响，家庭选择冬季装修较少，因此家居装饰及家具行业在春节前后为淡季。红星美凯龙是家居装饰及家具商场的经营者和管理者，通过向商户提供场地和物业管理服务而收取租金和管理费，收入稳定，因此不存在明显的季节性特征，行业的季节性对公司收入影响不大。

#### 4、家居装饰及家具产业链上下游行业间的关联性和上下游行业发展情况

家居装饰及家具行业产业链可分为四个部分：上游原材料供货商、家居装饰及家具制造商、下游行业家居装饰及家具分销商以及消费者，其中分销是重要的环节。木材、塑料及金属等原材料已商品化，且可广泛获取。而家居装饰及家具产品的制造商众多，通常规模小，2016年，国内有14,000多家家居装饰及家具制造商，其中大部分位于沿海出口中心。部分注重国内市场的制造商会制造并销售自有品牌的产品，然而这些品牌通常因为市场推广方面的资源及预算有限而在消费者中的知名度不高。分销是家居装饰及家具行业的下游部分，由于现代零售渠道是分销渠道中最难建立的，因此能够从价值链中创造并抽取大部分经济效益。我国家居装饰及家具行业产业链的具体构成如下：



资料来源：弗若斯特沙利文

### (1) 与上游行业的关系

一方面，家居装饰及家具分销商的发展带动了家居装饰及家具上游原材料及家居产品制造行业的快速发展。另一方面，家居装饰及家具生产厂家不断推出品质更高的家居装饰及家具产品，对家居装饰及家具分销商的发展也起到了积极的推动作用。

### (2) 与下游行业的关系

家居装饰及家具行业的下游行业与居民对家居装饰及家具产品的最终消费需求息息相关。国民经济的快速发展及居民收入的持续增长将拉动居民对家居装饰及家具产品的消费需求，并进而提升家居装饰及家具分销商的投资意愿，促进家居装饰及家具行业的发展。

## 5、家居装饰及家具行业特点

### (1) 国内“帮我做”模式

相较于美国国家得宝等家居装饰及家具零售商专注于提供半成品及工具，让客户在家自己组装家具的“自己做”模式，国内家居装饰及家具零售商更普遍地会为客户提供“帮我做”模式。这种现象主要是由于国内的劳工成本相对较低，加上经济发展迅速使

人们生活节奏加快，促使“帮我做”这种更为便捷的模式得到了更多的应用。

因国内普遍流行“帮我做”模式，客户十分看重所提供服务的全面性，包括从与设计师或承包商就定制产品或解决方案进行沟通到查看效果及下单（通常仅需预付定金），而以上的服务只有实体零售网络可做到。提供良好全面的服务成为决定家居装饰及家具零售商竞争力的关键因素，一站式连锁家居装饰及家具实体商场将由于提供综合了产品选择、体验及试用流程及处理产品定制、下单、运送及协调安排的全面服务而会显著受益。

### （2）单一产品品牌薄弱，分销渠道把握实质性竞争力

与产品品牌认可度高于零售渠道品牌的一般商品零售市场不同，消费者更熟识家居装饰及家具行业的零售渠道品牌，而不是产品品牌。由于家居装饰及家具产品一般购买频率不高，且购买数量少，单一家具产品制造商建立零售渠道成本巨大。因此，一站式连锁商场涵盖各类品牌和服务，更容易赢得消费者认可。通过设立一站式商场以满足消费者对家居装饰及家具所有产品种类的需求，现代商场运营商能够获得足够的客流量并达到足够大的规模来平衡对品牌推广及市场营销的巨大投资。最终，相比单一的品牌产品，消费者更认可、信任这种分销渠道。由于一般的商户不具有自身获得较大客流量的强大品牌或能力，家居装饰及家具商场不需要依赖固定的商户，议价能力较强。

### （3）实体网络是电子商务战略的关键

近年来，电子商务日益盛行，许多家居装饰及家具零售商已经开始推出线上销售等电子商务平台。鉴于家居装饰及家具行业具有对线下体验、物流配送、安装及定制服务的需求特点，因无法在消费者选购产品时提供实体店购物体验，只采用在线平台较难捕获市场份额，而只有结合实体店网络，通过将线上与线下销售渠道结合，为消费者提供产品细节介绍、付款及售后等衔接无缝的服务，电子商务才可能取得成功。

## 6、行业利润水平变动趋势及变动原因

家居装饰及家具行业市场的利润主要来自出租展位的租赁收入和商场运营管理服务收入，而上述市场收入亦构成租赁展位的商户的经营成本，因此商户的销售和盈利规模是影响市场经营者利润水平高低的主要因素，家居装饰及家具市场的稳定发展有赖于商户的持续良好盈利能力。由于家居装饰及家具市场具有明显的区域性特点，不同地区市场的展位租赁和服务费用水平为与租赁展位的商户的销售业绩合理匹配，会因经济发

展程度、收入水平、市场地段、人均消费水平和习惯等因素不同而产生较大差异，从而造成不同地区家居装饰及家具市场利润水平的变动。

## 7、行业进入的主要障碍

### （1）品牌壁垒

品牌声誉对家居装饰及家具商场十分重要。鉴于购买家居装饰及家具产品费用高且频率低的特性，相对于知名度较小的商场，消费者更青睐知名的家居装饰及家具商场。同时，由于消费者担心制造商提供的产品及材料质量良莠不齐，且在产生纠纷时是否能直接向制造商提出索偿，消费者会更青睐经知名商场运营商审核的品牌及产品。这种品牌信誉依赖商场运营商多年的经营管理，不是新市场参与者在品牌推广上付出较大开支就可轻易获取的。

### （2）规模效应及谈判能力

家居装饰及家具市场高度依赖规模效应。成功的家居装饰及家具企业通常经营着大量商场，而家居装饰及家具产品的制造商或代理商倾向于选择该等商场作为分销渠道。因此，具备商场经营数量及规模优势的家居装饰及家具企业在与上游生产厂家或代理商磋商时通常具有更强的谈判和议价能力，从而以有利的商业条款吸引优质品牌商户入驻商场。

### （3）经营经验及商户关系

家居装饰及家具商场的经营及管理较为复杂，且需要有具备产品技术、管理技能、商户关系管理、现代市场营销技术及物流管理的综合能力的专业管理人员。家居装饰及家具行业的新参与者需克服学习进程缓慢的困难。同时，家居装饰及家具行业规模庞大且高度分散，多个类别的产品有成千上万的制造商及分销商，具有部分渠道的运营商仅能吸引当地制造商或在特定类别的产品方面（如卫浴产品）具有吸引力。运营商聚集的商户组合及商品越多元化，越能使商场吸引终端客户，因此招商对于家居装饰及家具行业是一个关键的进入壁垒。

### （4）可获得的具有吸引力的地理位置有限

因家居装饰及家具市场以客户为导向，所以获取较近且交通便利的地理位置是家居装饰及家具商场成功的关键因素。当先进入特定市场的企业已占据了优势区域位置，后

来企业会因无法取得有利的选址而影响经营或者为取得有利的选址而付出更多的成本，甚至可能无法进入该市场。

### (5) 资本投入

家居装饰及家具行业属资本密集型行业。商场购建涉及土地和物业的开发建设或租赁等投资成本，商场运营后亦需定期对物业进行维护整修或环境优化，并持续投入市场营销等营运开支以提升商场经营业绩。家居装饰及家具行业内领先的连锁商场运营商经过多年行业积累已具备持续扩大商场网络布局并提升市场份额的先发优势，而行业内新进入企业则会因资本实力和融资能力受限而面临较高的资本投入壁垒。

## 8、影响行业发展的有利和不利因素

### (1) 有利因素

#### 1) 城镇居民人均可支配收入增长

经济及国民收入增长是包括家居装饰及家具产品支出在内的消费的主要推动因素。根据国家统计局数据显示，2011年至2016年，我国城镇居民可支配收入的年复合增长率为9.04%，促进了对商品及服务（包括与家庭相关的商品及服务）的需求。随着收入水平持续增长，对更大生活空间及更高生活水平的需求将继续促进对家居装饰及家具产品的需求。

#### 2) 城镇化进程加快

城镇化进程加快导致人口大量迁移，对家居装饰及家具产品的需求将随着移民者到新地方定居而增加。过去六年，我国城镇化进程发展快速，根据国家统计局数据显示，2016年我国的城镇化率达到57.35%。根据弗若斯特沙利文的数据，2021年我国城镇人口的年复合增长率将保持为2.63%，2021年我国城镇人口将达到9.03亿。预计2021年，我国城镇化率将相应增至64.38%。飞速的城镇化进程及随之而来的人口迁移预计仍为家居装饰及家具产品的主要推动因素。

#### 3) 现有及新业主翻新及添置家具产生的需求

家居装饰及家具需求主要源自现有业主翻新及新购房者对家具的需求。由于住宅房地产的价格不断上涨，许多正寻求改善居住环境的国内家庭已专注于翻新现有的住房，而不是纯粹地购买新房。中国住房翻新周期通常为6至8年，这一细分市场使得国内家



庭对家居装饰及家具产品的循环需求增加，而且国内新的住宅通常为毛坯房，也有添置家具的较大需求。

#### 4) 对生活方式、产品质量与创新及环境保障要求的提升推动需求升级

国内家居装饰及家具市场有望得益于中产阶级消费者群体的不断壮大。中产阶级消费者受过良好教育、具有环保意识及很强的购买力。预计不断壮大的中产阶级消费者群体日后将成为消费者开支的主力军。该等消费者注重提高生活品质、自我认同及社会地位，且注重产品质量、环境保障、创新及整体消费者体验。若行业参与者能够通过提供创新、优质及绿色的产品，来满足消费者不断变化的品味需求，则该等行业参与者将继续受益于消费者需求的显著增长。随着消费者的经验日益丰富以及可支配收入日益增长，消费者越来越倾向于购买更优质而非低价的产品，预计这一趋势会持续，并将提升整个行业的销售额。此外，对更多便利消费（如交付安排、在线零售、售后服务相结合的一站式购物体验）的需求的持续增长，也将可能使得那些受到广泛认可的连锁运营商从中获益。

#### 5) 对实景体验式的家居装饰及家具零售展位的需求日益增长

随着消费者对产品多样化需求的持续提升，标准传统化的家居零售展位因展览空间和方式的限制，已逐渐无法满足消费者的体验式消费需求，而实景体验式的家居零售展位有效弥补了上述不足，将有效吸引具备品质追求和购买能力的消费者，因此展览空间的升级需求将持续扩大，这会使大型综合及提供全面产品组合的家居装饰及家具零售商从中受益。

### (2) 不利因素

#### 1) 房地产产业政策导致行业短期波动

2010-2013年，为防止房地产市场过热、抑制投机投资性需求、增加普通商品房供给及保障人民群众住有所居，我国政府多次出台房地产产业政策，房价和商品房销售量均有所松动，并使得市场观望气氛浓厚。2015年以来房地产政策转为宽松，根据国家统计局数据显示，2016年，我国商品房销售面积15.73亿平方米，较2015年增长22.46%，增速比2015年提高15.95个百分点，其中住宅销售面积增长22.36%。鉴于房地产市场的发展与家居装饰及家具行业关系较紧密，房地产调控将导致家居装饰及家具行业的发展在短期内呈现波动态势，随调控效果的强弱而变动。但长期而言，房地产调控有助于



使房价回归相对理性水平，从而释放普通消费者的刚性购房需求并使得消费者拥有更多装修预算。

#### 2) 人工成本、租金水平和物业成本的上涨

随着物价上涨、劳动力供给趋紧和新一代农民工受教育水平的提高，家居装饰及家具零售企业的人力成本显著上涨。此外，由于优质商业物业的稀缺性以及我国房地产开发建设成本的上升，近年来商业物业的租金上涨幅度较大，以租赁物业进行扩张的家居装饰及家具零售企业面临较大的租金上涨压力，以自有物业进行扩张的企业则需付出更高的成本获取物业。租金上涨和物业成本增加的压力最终将传导至入驻商户，加大了商户的经营风险，这将不利于家居装饰及家具零售企业的快速扩张，从而影响行业的健康发展。

#### 3) 竞争加剧导致行业利润下滑

家居装饰及家具行业易受制于上游产业供应链的供应和自身发展的不足，且在产品质量、产品价格和服务水平等方面竞争激烈，加上较高的投资回报率吸引着越来越多的新家居商场投资商不断进入，新增商场数量不断增加，行业利润被摊薄，行业利润率也面临下滑。

#### 4) 老龄人口增加导致对住房及家具的刚性需求减少

我国人口老龄化加快，根据弗若斯特沙利文的统计，于 2021 年，60 岁及以上的老人将占我国总人口的 18.43% 以上。青年人口占比的减少将可能导致住房购买和家居产品消费的刚性需求的下降，这将限制国内家居装饰及家具市场的发展。

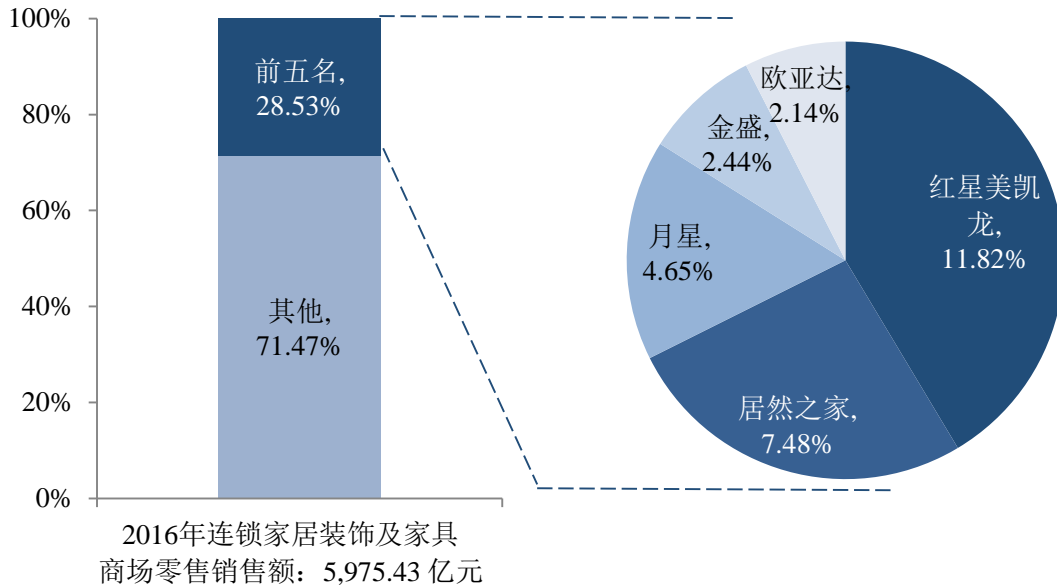
### 三、公司在行业中的竞争地位

#### (一) 行业竞争格局

##### 1、公司的市场地位

目前，公司于国内家居装饰及家具行业的主要竞争对手有居然之家、月星集团、金盛集团及武汉欧亚达。2016 年，公司及这四家家装饰及家具企业零售销售总额为 1,705

亿元，占总家居装饰及家具市场份额的 27.63%，其中，红星美凯龙的零售额为 706 亿元，排名第一。2016 年我国家居装饰及家具行业竞争格局如下：



资料来源：弗若斯特沙利文

## 2、公司主要竞争对手

### (1) 居然之家、月星集团等本土家居装饰及家具企业

居然之家、月星集团、金盛集团、武汉欧亚达等其他国内家居装饰及家具零售企业经过多年的积累，在一个或多个区域内形成了较大的经营规模和影响力，与红星美凯龙在主要业态和主要业务模式上也较为相近，与公司形成一定竞争。

#### 1) 居然之家

居然之家成立于 1999 年，公司主要投资开办以“居然之家”为统一字号的家居建材主题购物中心。居然之家涵盖了家装设计中心、家具建材品牌专卖店、建材超市、家居商场等多种业态。

根据弗若斯特沙利文的数据，截至 2016 年 12 月 31 日，居然之家在全国经营 158 家家居连锁商场，总经营面积约 1,070 万平方米，2016 年商场零售销售额约 447 亿元。

(资料来源：公司网站 [www.juran.com.cn](http://www.juran.com.cn)、弗若斯特沙利文)

#### 2) 月星集团

月星集团成立于 1988 年，核心业务为家具制造、家居连锁商场和商业地产及住宅开发三大业务板块。其中，月星集团的家居连锁商场业务主要为入驻商户提供经营场地租赁、营销人员培训、商场收银、广告促销以及售后服务等综合管理业务；为消费者提供家具、建材商品的售前、售中、售后服务。

根据弗若斯特沙利文的数据，截至 2016 年 12 月 31 日，月星集团经营 56 家家居连锁商场，总经营面积约 450 万平方米，2016 年商场零售销售额约 278 亿元。

（资料来源：月星集团有限公司 2016 年公开发行公司债券第一期募集说明书、弗若斯特沙利文）

### 3) 金盛集团

金盛集团成立于 1996 年，以金盛国际家居连锁为核心，主营业务涵盖装饰建材、家具、百货、房地产开发、路桥建设、建筑施工、国际贸易、文化传播等行业。金盛集团为消费者提供从家庭装饰装潢材料到家居饰品以及装饰设计、集中采购的综合服务。

根据弗若斯特沙利文的数据，截至 2016 年 12 月 31 日，金盛集团经营 13 家家居连锁商场，总经营面积达 170 万平方米，2016 年商场零售销售额约 146 亿元。

（资料来源：公司网站 [www.chinajinsheng.com](http://www.chinajinsheng.com)、弗若斯特沙利文）

### 4) 武汉欧亚达

武汉欧亚达成立于 2002 年，是一家以家居商品流通业为主体的跨行业企业集团，经营领域涉及连锁商场管理、家具制造、房地产开发、艺术品投资等。欧亚达家居连锁商场是欧亚达集团的支柱产业，主要经营建材家居商品的零售业务。

根据弗若斯特沙利文的数据，截至 2016 年 12 月 31 日，武汉欧亚达经营 23 家家居连锁商场，总经营面积约 200 万平方米，2016 年商场零售销售额约 128 亿元。

（资料来源：公司网站 [www.ouyada.com.cn](http://www.ouyada.com.cn)、弗若斯特沙利文）

### 5) 香江控股

香江控股于上海证券交易所上市（证券代码：600162.SH；简称：香江控股），公司主营业务以住宅类房地产开发销售业务为主，商贸物流地产开发销售业务为辅，并逐步向商贸物流地产开发销售与运营为主转型。

2015年10月，香江控股通过发行股份并支付现金购买资产的方式，购买深圳市金马实业股份有限公司持有的香江商业100%股权和深圳大本营100%股权，整合了公司的家居商贸业务，并将上市公司业务拓展至家居商贸招商运营管理领域。

香江控股的商贸运营业务中，其通过将物业出租给商户收取租金，并对入驻商户提供营销人员培训、商场收银、广告促销及售后服务等综合管理服务，向其收取管理费以取得收益。截至2016年末，香江控股共运营47家门店，可租面积196.95万平方米。

（资料来源：香江控股发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（2015年9月修订稿），香江控股公司债券2017年跟踪评级报告）

## 6) 集美集团

集美集团成立于2004年，公司业务包括家具制造、经营、家具的市场展销、建材、装饰品展销及家装设计施工、字画艺术品交流和窗帘布艺展销等。目前，集美集团经营商场的总营业面积达200万平方米。

（资料来源：公司网站 [www.jimei.com.cn](http://www.jimei.com.cn)）

## 7) 富森美

富森美成立于2000年，主营业务为装饰建材家居和汽配市场的开发、租赁和服务。公司所提供服务的装饰建材家居和汽配市场均为招商制市场，公司将市场分割为多个商铺，以招商方式引进商户进场经营，公司负责市场整体的规划与经营，并为入驻商户提供物业管理、统一促销和统一售后服务等市场服务。富森美于2016年11月在深圳证券交易所中小企业板上市。

截至2017年6月末，富森美共经营6家装饰建材家居市场及1家汽配市场。

（资料来源：富森美定期报告）

## (2) 百安居、宜家等国外家居装饰及家具企业

百安居、宜家品牌的拥有者均为欧洲著名的家居装饰及家具零售集团。该类家居连锁企业具有较长的运营历史和丰富的运营经验，全球影响力较大，资金实力较强。百安居、宜家进驻中国后，大都以家居装饰及家具连锁超市业态为主，在短时间内实现了较快的连锁复制，占据了一定的市场份额。

### 1) 百安居

百安居品牌创立于 1969 年，隶属于世界 500 强企业英国翠丰集团（Kingfisher Group）。1999 年，百安居正式进驻中国市场，2014 年，中国连锁零售企业物美集团以 14 亿元人民币的价格收购中国百安居 70% 股权，英国翠丰集团持有余下的 30% 股权。百安居为消费者提供一站式的家装产品和室内装潢装修服务，主要业务包括家具及建材的零售、装修设计及施工服务。目前，百安居在全国主要大中型城市设立了超过 40 家门店。

（资料来源：公司网站 [www.bnq.com.cn](http://www.bnq.com.cn)）

## 2) 宜家

宜家家居品牌于 1943 年创立于瑞典，是全球最大的家具和家居用品零售商。截至 2016 年末宜家集团在全球 28 个国家和地区拥有 340 个商场，2016 年全球销售额达到 342 亿欧元。1998 年，宜家集团开始进入中国内地，目前宜家集团在中国内地建立了 23 家商场门店。

（资料来源：公司网站 [www.ikea.com/cn/zh](http://www.ikea.com/cn/zh)）

## （二）公司的竞争优势

### 1、公司具有国内家居装饰及家具行业备受赞誉的品牌

与产品品牌认可度高于零售渠道品牌的一般商品零售市场不同，家居装饰及家具行业的特点是零售渠道品牌强于产品品牌。全国性布局网络的口碑效应、中高端市场定位的成功实现、营销的有效性和服务创新使得公司的“红星美凯龙”品牌成为国内最具影响力的家居装饰及家具行业品牌之一，在消费者心目中享有较高的品牌认知度。

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，包括制作以家居为主题的短片，在社交媒体渠道上举办针对目标顾客的市场营销活动，赞助家居设计艺术活动及聘用知名人士为代言人。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。相比之下，公司的竞争对手通常仅限于区域和地区性的推广活动。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，例如为地方慈善机构和福利院募集资金、扶贫、赈灾、植树造林及支持教育事业等，改善国内农村地区贫困儿童的生活条件。

根据中国品牌研究中心的数据，“红星美凯龙”品牌于 2016 年被认定为国内家居装饰及家具零售行业的第一品牌。

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。截至报告期末，公司已与约 11,000 家居品牌工厂和约 40,000 户家居产品经销商建立了紧密的合作关系，为公司扩张打下良好的客户资源基础，也大大缩减了招商时间和招商成本。

## 2、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，为行业内仅有覆盖全国 28 个省份 150 个城市的运营商。截至 2017 年 6 月 30 日，公司 214 个商场覆盖的总经营面积约为 13,296,491 平方米。公司的零售网络提供大量家居装饰及家具产品，商场品牌库拥有 19,000 多个品牌。根据弗若斯特沙利文的数据，公司商场的商品销售总额为业内最高水平。尽管公司拥有毋庸置疑的市场领导地位，但根据弗若斯特沙利文的数据，2016 年，公司的销售额仅占国内连锁家居装饰及家具商场 11.82% 的市场份额，占国内家居装饰及家具商场（包括连锁及非连锁）4.50% 的市场份额，因此，公司还有巨大的增长空间，可从业内其他运营商手中争取更多的市场份额。

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。

## 3、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。**公司商场优质的设计和装饰从一开始即对消费者产生强大的购物吸引力。商场内部格局方面，不同类别的产品分别于商场的不同分区进行展示，内部设置清晰进一步提升了客户体验。公司还关注消费者购物的便利性，如通过提供购



物免费停车、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 19,000 个，均经过严格筛选，消费者不再需要走遍多个零售商场以购买同等丰富品类的产品。

**独特的服务。**商场销售的产品均明码标价，加上通常零售标价折扣最高 30% 的政策，大大节省了消费者与商户讨价还价的时间。当消费者就已购产品进行退货时，可以直接集中到商场退货柜台进行退货。公司的退换政策允许购物后 30 天内退换产品，并通常可以于退货后 7 天内即完成结算退款。另外，公司售后实行“先行赔付”，并先行对所有售出商品负全责。

**产品质量与绿色环保。**公司最重视的首先是产品质量与绿色环保。公司持续开展“绿色领跑”品牌评选活动，独创售前、售中、售后的全方位质量管理体系，努力保障每一个消费者的居家健康。公司于全国范围内的商场推行“家居绿色领跑品牌选购”手册，为消费者购买健康环保产品提供专业的指导。同时，各个商场亦不定期的开展家居绿色消费节活动。

**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。2017 年 1-6 月，公司通过微信、商场、线上平台等渠道招募了 130 万名新会员。公司极具吸引力的推广及优惠有助于建立消费者粘性及鼓励消费者把大部分家居装饰及家具预算花费于红星美凯龙商场。红星美凯龙会员计划还提供了独有的数据库，以低成本、针对目标的方式进行市场营销及向会员传递信息，并能与公司其他市场营销方法相辅相成。

#### 4、公司具有双轮驱动的扩张模式

**自营商场确保实现公司在战略地点的布局及提供可预测的租金增长。**公司大多数自营商场战略性地分布在国内一线城市及选定的二线城市的优质地段，从而具备行业内竞争对手难以复制的区位优势。公司商场的标志性物业设计还能使公司于主要地段的抢眼位置实现品牌宣传。公司自营商场产生的租赁及管理收入为可预测的稳定经常性收入，具有明确的增长前景。由于公司拥有部分商场物业而无需承担物业租赁成本，在市场出现不利波动时能够保持较为稳健的经营性现金流及利润水平，从而使公司具备以优



惠条款获得长期融资的能力。公司自营商场的良好运营状况充分体现了公司作为家居装饰及家具商场领先运营商的专业水平和管理能力，对于持续吸引潜在优质商户、拓展和巩固与委管商场合作方及地方政府的合作关系起到积极示范作用。

**委管商场可以有限的资本开支实现快速扩张。**凭借公司具知名度的品牌、成熟的业务流程及庞大的商户资源，公司采取轻资产战略，以委管商场业务模式在三线及其他城市迅速扩展版图。公司在全国范围内快速开张新店及增加市场渗透率的能力，使得公司在许多城市领先竞争对手。除抢占市场布局的战略价值外，委管商场业务的盈利模式因提供相关服务的高附加值和稀缺性而呈现高利润率的特点。2014年、2015年、2016年和2017年1-6月，委管商场业务分部的毛利率分别为76.57%、74.50%、66.45%和65.56%。委管商场业务分部除有优质收益外，也具备非常清晰的增长前景。截至2017年6月30日，在594个筹备中的委管商场中，有33个已获得地块且预计于2017年底前开业，321个已获得地块且预计于2018年及以后年度开业。

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

由于该混合扩张的发展模式选择准确、起步较早，公司已建立起了一定的先发优势。

## 5、公司拥有家居装饰及家具生态系统中最具价值的主要第三方平台

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

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

服务水平。

## 6、公司具有强大的创新能力

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

公司注重服务创新，努力开发增值型业务和创新型服务，基于公司的商品质量控制体系，推行“家居专家”系列服务，实现覆盖售前、售中、售后全过程服务体系，提出“商品质量负全责、绿色环保、同城比价 3 倍退差、30 天无理由退货、送货安装准时达、先行赔付、设计师免费咨询、家居顾问全程导购、购物免费停车”等服务承诺。

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

## 7、公司具有创新能力及经验丰富的管理团队

公司富有远见的管理团队对业务及经营贡献了丰富的经验及深入的行业知识。本公司实际控制人、创始人、董事长车建兴先生是一名在国内家居装饰及家具零售行业具有影响力且极富远见的企业家及商界领袖。车建兴先生于 30 年前开创了国内现代家居装饰及家具零售模式，引领了市场潮流。自此，车建兴先生向本公司贡献了超过 20 年的商场发展及经营的行业经验及宝贵的专业知识。车建兴先生在多个行业组织中担任重要角色，是中华全国工商业联合会执行委员会成员及中国人民政治协商会议上海市委员会委员。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 6 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。

## 四、公司主营业务的具体情况

### （一）公司业务总体情况

公司是“红星美凯龙”家居装饰及家具商场的经营者和管理者，公司的主营业务是家居装饰及家具商场的经营、管理和专业咨询服务，从收入构成看，主要包括两大板块：自营商场经营及管理、委管商场经营及管理；此外，公司还经营互联网家装、互联网零售等泛家居消费服务及物流配送等业务。

公司主要通过经营和管理自营商场和委管商场，为“红星美凯龙”家居装饰及家具商场的商户、消费者和合作方提供全面服务。对商场商户而言，公司提供包括设计商场内展位、员工培训、营销和推广、日常管理和客户服务等全方面的服务。对商场消费者而言，公司提供丰富的品牌和产品组合，提供优质的“一站式”购物体验。公司提供的优质服务还包括“30天无理由退货”政策、免费和信息丰富的购物指南以及家居设计咨询。此外，公司为委管商场合作方提供从选址到商场规划设计、招商、开业策划等全过程咨询服务和后续运营、管理服务。

### （二）各业务板块情况

#### 1、自营商场经营及管理

本公司通过经营及管理自营商场，获得租赁及管理收入。截至2017年6月30日，公司经营着69家自营商场，总经营面积5,327,755平方米，平均出租率96.98%。下表列示了公司经营及管理自营商场的部分经营数据：

单位：家、平方米

商场		2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
		数量	经营面积	数量	经营面积	数量	经营面积	数量	经营面积
自营商场	自有	45	3,850,080	44	3,683,900	37	3,164,239	31	2,648,542
	租赁/固定费用	20	1,162,228	18	1,093,287	15	967,802	16	970,142
	合营联营	4	315,446	4	306,139	3	254,087	4	345,704
合计		<b>69</b>	<b>5,327,755</b>	<b>66</b>	<b>5,083,326</b>	<b>55</b>	<b>4,386,128</b>	<b>51</b>	<b>3,964,388</b>

## 2、委管商场经营及管理

本公司通过向委管商场业主提供委管服务，并以公司的品牌名称经营合作方的家居装饰及家具商场，以收取咨询及管理费。截至 2017 年 6 月 30 日，公司经营着 145 家委管商场，总经营面积 7,968,737 平方米，平均出租率 96.62%。下表列示了公司经营及管理委管商场的部分经营数据：

单位：家、平方米

商场	2017 年 6 月 30 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	数量	经营面积	数量	经营面积	数量	经营面积	数量	经营面积
委管商场	145	7,968,737	134	7,609,067	122	7,274,340	106	6,719,395

## 3、其他业务

其他业务主要包括互联网家装、互联网零售等泛家居消费服务及物流配送等业务，系公司围绕“全渠道泛家居业务平台服务商”的战略定位，以“家”为核心着力开拓的各项扩展性业务，从而对商场主营业务进行上下游跨界外延。具体业务内容如下：

### （1）互联网泛家居消费

公司围绕“家”的概念搭建互联网平台，通过线上线下一体化的运营模式，为消费者提供装修入住、居家消费品购买等泛家居消费产业链服务。公司子公司上海安家已取得上海市通信管理局出具的《中国（上海）自由贸易试验区外商投资经营增值电信业务试点批复》，可在中国（上海）自由贸易试验区开展增值电信业务，业务种类为在线数据处理与交易处理业务（经营类电子商务）。通过对现有家居装饰及家具商场进行数字化改造提升，公司将线上家居消费平台与线下实体商场网络进行业务资源的充分融合与共享，在为消费者提供便捷优质服务及 O2O 互动体验的同时，发挥公司业务与互联网拓展业务的协同效应，提升整体运营效率、实现价值创造最大化。

#### 1) 互联网家装

家居设计及装修是家居装饰及家具零售行业价值链中的上游行业。随着商场的业务持续快速增长，公司也在扩张业务至家居设计及装修领域。由于家装消费者与家居商场消费者重叠度很高，公司以家居商场为平台，发挥红星美凯龙强大的品牌影响力，可有效降低开展家装业务的获客成本和营销成本。公司整合家装上下游产业链，为客户提供

集家居设计方案、材料销售、家具购买、装修施工于一体的完整的服务。这一举措能够为家居商场带来更多客流、提高客单价及销售额，并优化消费者的购物体验。

公司控股子公司上海家倍得组建了资深的家居设计专业团队，并在公司家居商场内开设自营家装门店，向消费者提供家居设计及装修一体化服务，与公司家居商场业务形成协同效应。截至报告期末，公司已经营了 34 家家装门店，分布在北京、天津、上海、南京、沈阳、成都等城市的家居商场内。

## 2) 互联网零售

公司不断致力成为客户体验方面的行业领导者，搭建互联网零售平台是一项重要的战略举措，旨在为消费者提供商品展示、客服咨询、会员营销、在线交易、线下商场门店引导及预约体验等便捷服务功能，通过线上线下互动拓展公司与消费者之间的交流渠道、提升整体客户满意度并拉动线上和线下消费需求。互联网零售平台主要通过移动 APP 客户端实现，覆盖商品包括家具、建材以及家电、家饰、家纺等完整居家消费品类，签约入驻品牌在整合了线下红星美凯龙商场的商户资源基础上，积极拓展纯线上品牌及商户，从而为消费者提供更加丰富和多样化的选择空间。

由于线下实体店依然是消费者体验及购买决策的重要组成部分，公司发展互联网零售平台的战略重心在于充分发挥与线下实体门店相结合的优势。一方面，利用线上平台为线下商户提供展示空间，突破线下门店的商品展示局限，使消费者更便捷有效地获取商品和门店信息；另一方面，利用线下红星美凯龙商场广泛的网络布局，充分满足家居装饰及家具行业消费者的实地体验需求，为客户提供商品选购、促销活动、物流配送、售后保障等一站式落地服务。

## (2) 家居金融服务

公司通过涉足家居金融服务领域满足消费者及商户的融资需求，同时更有助于保留和扩大公司的消费群体及商户群。

公司成立家金所作为其金融服务平台，为商场合作方、家居工厂、商户经营提供融资渠道及相关服务。2015 年 10 月 8 日家金所网站 [www.homefax.com](http://www.homefax.com) 上线试运营，截至 2016 年 12 月 31 日，家金所的注册用户超过 65,000 人；2016 年度累计发放投资标的金额 4.11 亿元。《网络借贷信息中介机构业务活动管理暂行办法》正式实施后，由于家金所预计无法按规定完成备案登记且取得电信业务经营许可，因而逐步停止开展新增



网络借贷信息中介机构业务，原先存续的尚未到期的网络借贷信息中介机构业务合同，均已于《网络借贷信息中介机构业务活动管理暂行办法》规定的整改期内到期终止。发行人子公司家金所投资与红星控股于 2017 年 5 月 11 日签订《股权转让协议》，家金所投资将其持有的家金所 100% 股权转让予红星控股，上述事项已经发行人第三届董事会第六次临时会议审议通过，并已办理完毕工商变更登记手续。

为进一步利用广泛的消费群体以及迎合高端家居装饰及家具零售行业对消费者金融日益增长的需求，公司通过与大型商业银行合作开展消费者金融业务，向客户提供分期付款服务。公司于 2014 年 12 月设立了联营公司海尔消费金融以提供消费贷款及相关咨询、经纪和保险服务，与大型商业银行合作开展消费金融业务。海尔消费金融已经获得银监会关于消费金融的经营业务许可。2017 年 1-6 月，海尔消费金融累计提供了消费贷款 31.40 亿元。

公司于 2013 年 6 月获得了上海市商务委员会的批准，可以将签发单用途预付卡作为试行方案，以便在上海建立商业信用体制。公司提供不设有效期的记名预付卡及有效期为三年的不记名预付卡，到期可续期。该卡是一种方便的付款渠道，客户购买预付卡时以及在商场促销活动及销售中均可享有一定折扣，因而提高了现有客户粘性。公司的预付卡业务产生的收入为根据已发行的预付卡数量收取的佣金，2014 年、2015 年、2016 年及 2017 年 1-6 月，公司实现相关佣金收入分别为 2,552.55 万元、3,051.90 万元、1,755.10 万元及 15.96 万元。2016 年起，公司逐步停止单用途预付卡的发放，并转型为消费者及金融机构提供消费贷款信息业务，通过与金融机构的合作，由金融机构向消费者提供消费贷款，取得的消费贷款资金将专项用于消费者在红星美凯龙家居商场内进行消费。公司消费贷款信息业务产生的收入为根据消费贷款发放金额收取的佣金，2016 年及 2017 年 1-6 月，公司实现相关佣金收入分别为 1,363.39 万元及 681.98 万元。

根据上海市金融服务办公室出具的沪金融办[2016]152 号《关于上海黄浦红星小额贷款有限公司筹建验收合格的批复》，公司于 2016 年 8 月设立红星黄浦小贷，面向商户及合作方等提供小额贷款服务，在充分发挥公司风险控制能力优势、对该类客户风险水平进行综合评估的基础上，为其提供发展所需的资金支持。2017 年 1-6 月，红星黄浦小贷累计发放小额贷款金额 2.19 亿元。发行人及其子公司与红星控股及其子公司于 2017 年 8 月 30 日签订《股权转让协议》，发行人及其子公司将其合计持有的红星黄浦小贷 100% 股权转让予红星控股及其子公司，上述事项已经发行人第三届董事会第十四

次临时会议审议通过，已取得上海市金融服务办公室、上海市黄浦区财政局同意并已完成工商变更登记。

### （3）物流配送

自2014年11月以来，公司的业务拓展至家居装饰及家具行业下游的物流配送领域，为向商户及消费者提供专业化的产品送货和组装服务，助力广大商户做好“最后一公里”的售后服务，提高消费者满意度及对商户品牌、红星美凯龙品牌的黏性。家居装饰及家具零售行业市场惯例是卖家聘用小型物流公司发货并组装产品，导致物流市场高度分散，发货及组装服务的质量也难以得到保证。为了提供更好、始终如一的服务，公司为商户提供集中送货及组装服务并向商户收取储存和运输费用，商户可于同一城市内同一地点储存所有存货。

集中送货和组装服务能提高服务质量、降低经营成本，并使公司与品牌供货商之间的关系更为紧密。通过建立物流仓储中心，雇用专业的物流公司集中储存及运送商场售出的产品，公司已于石家庄、南京、无锡、长沙、沈阳和保定开设试点物流中心，为消费者提供从商品购买到产品专业配送安装的“一站式”专业服务。截至2017年6月30日，公司已为超过200个品牌提供集中送货及物流服务，仓储面积超过50,000平方米。

## （三）主要经营模式及业务流程图

### 1、自营模式

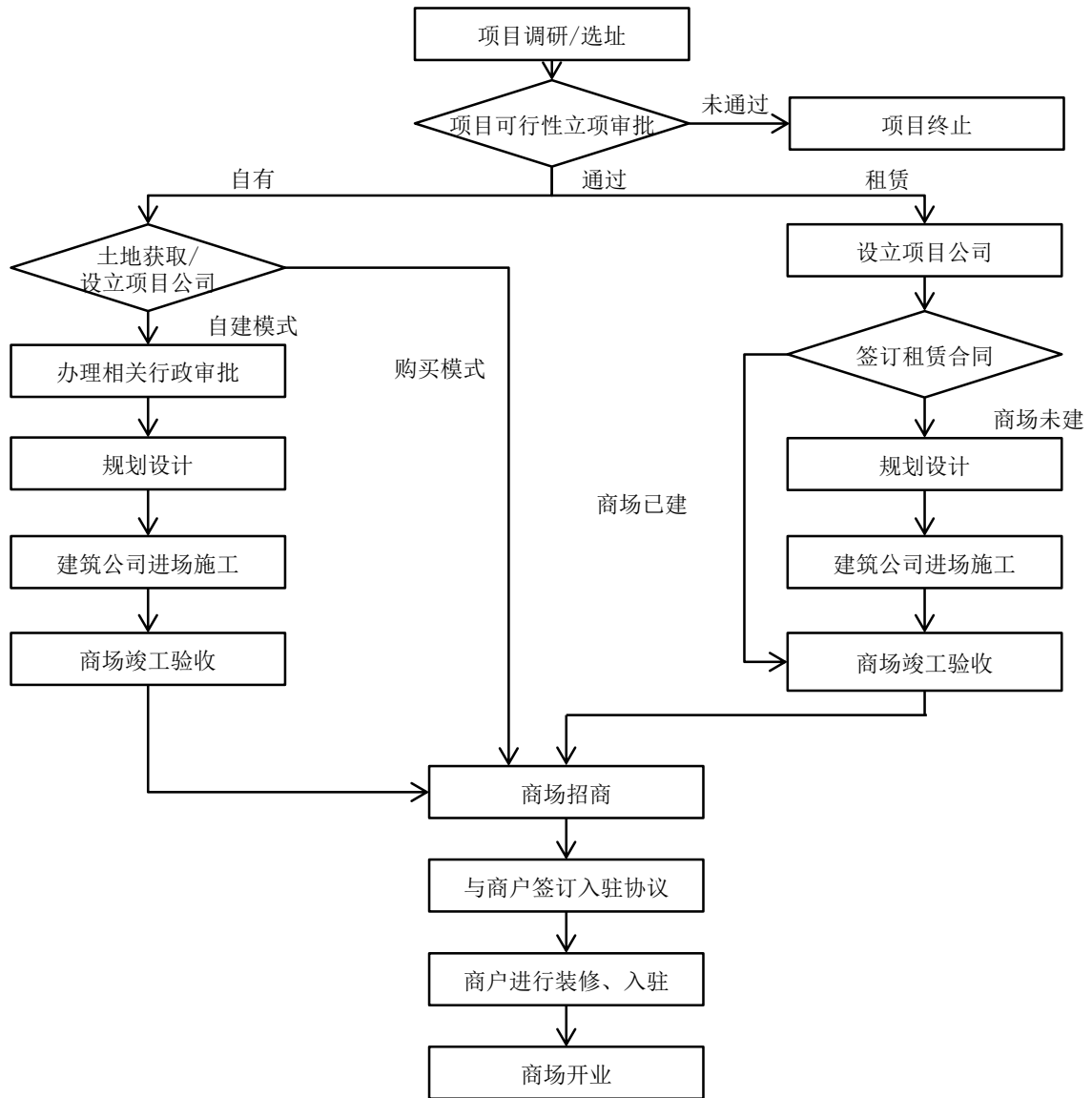
#### （1）自营模式概述

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。

#### （2）自营商场开发流程

对于自营模式下的商场开发，公司已具备一套较为成熟的业务流程，具体如下图所示：





公司内部拥有突出的商场开发能力，包括土地的获取、商场的规划、设计及施工。凭借在建造家居装饰及家具商场方面的丰富经验，公司已建立起系统化的流程，不仅包括开发自营商场，还包括为委管商场提出施工建议，因而能够在全国范围内的商场中实施公司的标准规范。

公司开发自营商场的主要步骤如下：

### 项目调研/选址

选址对于家居装饰及家具商场来说至关重要。在选址过程中，公司考虑下列关键因素：

- 当地的总体经济发展情况；

- 当地居民的收入水平、消费能力及消费习惯；
- 人口密度；
- 商场在城市中的位置；
- 当地政府的基础设施、城市规划和发展规划。

通过地方政府的公告、招标邀请和其他公开渠道，当公司总部的发展部门找到一块适合开发的地块时，即启动选址程序。在选址过程中，公司的发展部门负责制定初始投资方案以及整体筹备和协调工作。一旦确认项目可行，就自有商场而言，发展部门即启动土地获取的工作。而就租赁商场而言，发展部门会启动与物业所有人签订物业租赁合同的流程，视商场是否已建设完毕，而决定是否开始招商工作。

### 土地获取/设立项目公司

地址选定后，发展部门即启动土地获取程序。公司通过当地政府机关组织的招拍挂方式为项目工程获取土地或与合作方于不同的区域市场联合建设及开发家居装饰及家具商场。公司与当地业务合作方的合作通常经历以下阶段：(i) 获取土地使用权：合作方已拥有或将获得拟建家居装饰及家具商场的土地使用权；(ii) 成立项目公司：在取得土地使用权后，合作方单独或与公司共同成立项目公司；(iii) 初步建设及开发：待获得相关监管审批后，将开始初步建设及开发活动。公司将协助项目公司寻求外部融资为施工成本提供资金，而融资成本由公司与合作方按于项目公司的股权比例共同承担。倘外部融资未能涵盖上述任何施工成本，公司视情况将利用内部资金补足差额；(iv) 收购项目公司：待满足若干条件后（例如，相关政府机关根据法律法规确定，已投入投资总额的 25%（“已投资 25%”）建设及开发项目土地之时），公司将收购项目公司的全部或控制股本权益；(v) 余下建设及开发：项目公司将继续开展余下的建设及开发工作，直至项目完成。

如上文所述，双方就合规性已建立“已投资 25%”的项目里程碑。根据相关法律法规，以出让形式获得闲置土地的土地使用权，在被原土地使用权受让人转让予任何第三方前，必须符合“已投资 25%”的标准。相比自“一级市场”收购土地（即参与当地政府机关组织的挂牌出让程序、拍卖及公开招标）而言，上述合作方式可使公司在选址及土地收购中充分利用合作方的地方资源、专业知识及经验。

### 规划设计

就自有商场及尚未建设的租赁商场而言，公司的设计部门会基于当地审美喜好、政府政策和市场状况来制定总体设计理念和规划，使其既符合公司的内部设计理念和标准，也符合公司的成本控制和经营要求。同时，为促进未来的招商流程，公司在早期规划和设计阶段便尽量反映公司目标商户的需求和喜好。

公司确定了总体设计理念和方案后，即与第三方设计公司密切合作，编制更详尽的建筑规划方案、设计图纸、楼层详细布局并决定装修风格、外观、景观和内部设计。公司通过招标流程并基于其拟定设计、专业资格、业内声誉和投标报价来选择设计公司。

### 建筑公司进场施工

公司根据一系列严格标准而选择独立的总承包人，并通过招标流程将所有自营商场的施工外包予这些总承包人。筛选标准涵盖专业资质、业内声誉、过往记录、技术和施工能力、施工进度方案和投标报价等。公司与符合标准而且声誉良好的总承包人保持长期友好关系，并经常邀请他们参加新项目投标。

### 与商户签订入驻协议

招商完成后，商场通过与商户签署《展位使用合同》，约定展位位置、展位面积、展位使用期限、租金和管理费、付款方式、质量保证金等事项。为了更好地对经销商进行管控，一般情况下《展位使用合同》一年一签，到期后双方将根据实际情况调整租金和管理费。《展位使用合同》每年续约也使得公司能积极管理品牌和产品组合，以更好迎合不断变化的客户品味。

### (3) 自有、租赁、合营联营三类模式主要区别

公司自营商场中自有、租赁、合营联营三类模式的主要区别如下：

商场类型	商场运营管理方式	项目公司股权结构	经营物业权属	收入来源	成本费用构成
自有	公司全权且独立地负责商场的日常经营管理	公司全资或控股子公司	公司全资或控股子公司	租赁及管理收入、其他业务收入	商场经营所产生的一切成本、费用、税收
租赁	公司全权且独立地负责商场的日常经营管理	公司全资或控股子公司	出租方(或自最终产权人合法获得物业使用权和转租权)	租赁及管理收入、其他业务收入	商场经营所产生的一切成本、费用、税收，包括经营物业租金等，无经营物业折旧
合营联营	公司负责商场的日常经营管理并与合营、联营方分担投	公司合营联营公司	公司合营联营公司	合营联营公司确认收入和成本费用，公司对相关长期股权投资按照权益法核算并确认投资收益	

商场类型	商场运营管理方式	项目公司股权结构	经营物业权属	收入来源	成本费用构成
	资风险				

#### (4) 租赁、合营联营商场的权利义务约定情况

##### 1) 租赁商场权利义务约定

核心合同条款示意性摘要	
租赁用途和经营使用权	甲方（出租方）保证乙方（公司或下属子公司）所承租的租赁房屋能够作为经营家具建材商场使用；租赁期内，乙方对租赁房屋建筑体及租赁范围内场地和空间享有对应的经营使用权，并对租赁房屋有以自营、联营、合资、合作、转租、出租柜台或门面等各种合法商业经营形式使用的权利。
租赁房屋改造装修	乙方有权在不改变主体结构的前提下，根据经营需要对租赁房屋进行装修、改造；租赁房屋开业前，甲方应向乙方提供已获得的经政府部门审批验收合格手续，其中消防验收合格手续需为满足家具建材商场经营需要；乙方对租赁房屋进行装修、改造后，甲方有义务协助乙方办理并取得装修消防验收手续。
款项支付及收款发票	乙方根据合同约定向甲方支付定金、租赁保证金、租金，甲方应在收取款项后向乙方提供合法有效的收款发票，所涉及相关税费由甲乙双方根据法律法规的规定承担。

##### 2) 合营联营商场权利义务约定

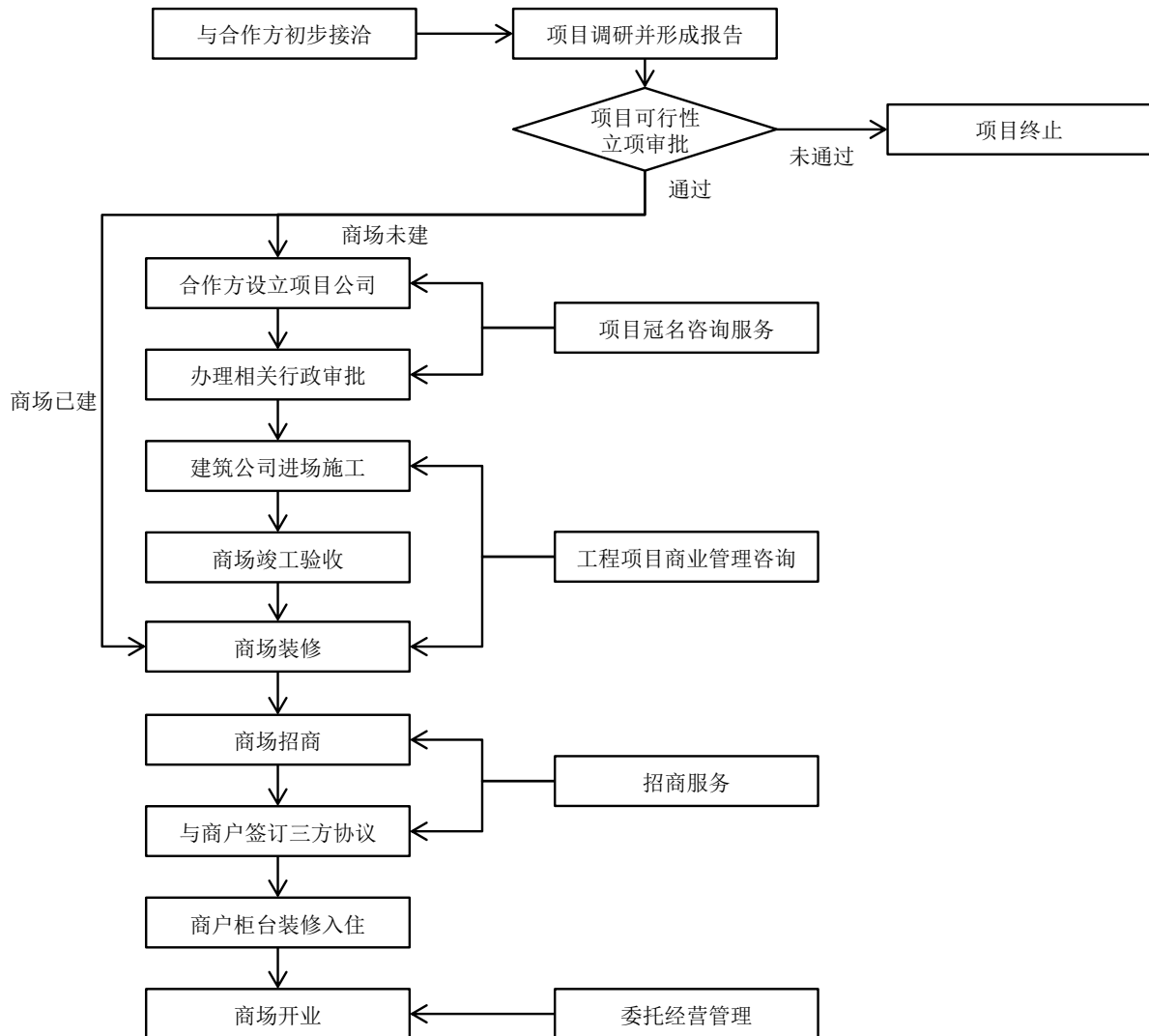
核心合同条款示意性摘要	
项目收益分配	在经营物业建成开业后，各方股东按照股权比例对应享有经营收益权、资产处置权；项目公司收取的场地租赁和管理费收入在扣除人工成本、企划广告、能源费用、各项税金、房屋折旧、财务费用、管理费用等成本费用支出等之后形成税后可分配利润，各方股东应在合法合规前提下按其在项目公司持股比例进行利润分配。
项目经营管理	家居商场由项目公司以“红星美凯龙”商业品牌资源，统一招商，整体经营，合资公司（或另行合资组建的经营管理公司）负责家居商场建成后的日常经营管理工作，家居商场经营权不可分割，公司将家居建材专业市场管理经验用于合资公司的经营管理，其他合资方委派人员予以协助。
项目资金管理	家居商场开业后，招商、管理、销售等营运资金由各方股东按各自股权比例共同承担。各方股东共同配合以项目公司名义办理贷款融资，所融款项在合法合规及符合贷款合同约定前提下经统筹后优先归还各自的股东借款（或由各方股东按各自股权比例分别借出使用）。融资款项还本付息责任由项目公司承担并在项目公司中列支，不足部分应由各方股东按该融资用于归还各自股东借款的比例（或各方股东各自使用资金比例）向项目公司提供股东借款用于偿还到期应付的融资款项本息。

## 2、委管模式

### (1) 委管模式概述

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冠名咨询费、招商佣金、商业管理咨询费及委托经营管理费等不同费用。

## (2) 委管模式业务流程



委管业务模式使公司与委管商场合作方实现双赢。该模式使公司在资本开支相对较低的情况下快速实现营业收入并提升了投资回报率、扩大地域覆盖面、提高市场份额和品牌知名度；也为委管商场合作方带来稳定的租金收入。

公司会参与委管商场整个或部分的开发过程，并为合作方或项目总承包人提供咨询服务。以下根据不同阶段介绍公司提供的委管服务：

## 项目冠名咨询服务

公司选择声誉良好、财务稳健的房地产开发商或业主作为合作方。凭借丰富的行业经验和良好的市场口碑，公司在初期阶段协助合作方开展现场尽职调查及初步市场调研。接下来，公司为合作方提供土地竞标流程方面的建议。公司在土地竞标程序方面经验丰富，当地政府也欢迎公司带动当地的经济增长。因此，帮助合作方和当地政府进行沟通会使流程更为顺利，并有助于合作方成功获取土地。公司通常向合作方收取固定金额的开业前的项目冠名咨询费，取决于城市级别、商场规模及商场位置等因素，费用通常在 800 万元至 3,000 万元之间，合作方按约定分期付款。根据相关委管协议，就支付开业前的项目冠名咨询费而言，公司通常不会向委管商场合作方授予信贷期或仅授予约 30 天的有限信贷期。公司不断与委管商场合作方交流，以结算任何未偿还结余，并基于对其信贷记录的审核及与其持续的业务关系视情况向其提供额外信贷期。

## 工程项目商业管理咨询

获得某块土地并准备开始施工后，大多数合作方会将整个或部分施工过程外包予公司推荐的总承包人。公司积极参与委管商场的规划、设计和施工过程，向总承包人提供有价值的建议，在一些情况下甚至为总承包人编制施工蓝图。公司还积极监督施工过程及优化施工计划，帮助总承包人优化施工计划，同时增加商场的经营面积。凭借公司与总承包人的长期关系及由此对总承包人的影响力，公司有能力争取到更有利的施工安排，并能够在商场内执行贯穿始终的高质量施工标准。公司与总承包人之间合作紧密，有助于确保公司能够在经营的所有商场(包括自营商场以及委管商场)中保持品牌形象、布局和风格一致。公司参与商户的搬入安排以及确定装修时间表，确保开业前的工作可以高效地顺利完成。公司就有关服务向总承包人收取固定金额的商业管理咨询费，考虑到城市级别、商场规模、商场位置及工程规模等因素，费用通常在 500 万元至 3,000 万元之间，总承包人通常于相关委管商场竣工并达到可开业状态后出具建筑商服务确认书，并按合同约定支付款项。

## 招商服务

公司的市场领导地位、声誉及与品牌商的良好关系也有利于公司找到合适的优质商户，从而保证商场可以成功开业。相应的，公司向合作伙伴收取固定金额的服务招商费，考虑到城市级别、商场规模及商场位置等因素，招商费通常在 50 万元至 300 万元



之间，合作方通常按约定于开业时付款。

### 委托经营管理

商场开业后，公司的专业管理团队通过提供服务负责管理该商场，其中包括日常经营及管理、销售、推广、提供广告和客户服务。更重要的是，公司会统一招募及管理商场的所有员工，以确保遍布全国的网络达到同样水平的质量标准。公司的合作方承担：商场整修的资本开支、日常经营成本费用，并向公司支付年度管理费。公司一般根据城市级别、商场规模及商场位置等因素，向合作方收取在 30 万至 600 万之间的年度管理费。为了更好地将经营委管商场产生的增值资本化并分享合作方所收年度租金收入上涨的成果，若租金总额超出委管协议规定的特定金额，则公司收取的年度管理费除前述固定金额之外，通常还会包含按租金收益递增的提成（约为租金增加部分的 6% 至 10%）。公司的发展部门和经营团队会评估当地市场状况并预估未来租金收入水平，公司也会考虑合作方对未来租金收入的预期，以与合作方就年度管理费的收取标准达成协议。

#### (3) 与委管商场相关三类细分收入的主要区别

收入项目	具体构成	对应服务内容	收费金额标准	收入取得对象	收入确认阶段
项目前期冠名咨询委托管理服务收入	项目冠名咨询费、招商佣金	公司向委管合作方提供各项专业咨询服务及商场开业前招商服务，并授权项目使用红星美凯龙及其旗下无形资产品牌	根据项目所在城市级别、商场规模及商场位置等多项因素确定收费金额	委管商场合作方	商场开业前、开业时
项目年度冠名咨询委托管理服务收入	年度管理费	公司下属管理公司的专业团队在委托经营管理期限内实施经营管理，负责商场的布局、策划、招商、租赁、企划、广告、运营和售后服务等，并授权项目持续使用红星美凯龙及其旗下无形资产品牌	根据项目所在城市级别、商场规模及商场位置等多项因素确定固定金额以及超额租金收益的递增提成	委管商场合作方	商场开业委托经营管理期间
	委托经营管理收入		根据管理公司在委托经营管理期限内发生的商场日常运营管理的相关成本费用确定收费金额		
工程项目商业管理咨询费收入	商业管理咨询费	公司向建设施工单位提供经营物业的规划、设计、建筑安装方案的咨询服务，并负责在建设过程中的现场协调和监督	根据项目所在城市级别、商场规模、商场位置及工程规模等多项因素确定收费金额	委管商场建设施工单位	商场开业时



(4) 委管相关协议对双方权利义务的约定情况

公司与合作方签订的《委托经营管理合同》通常包括如下双方权利义务划分内容：

合同主体	主要权利约定	主要义务约定
公司或下 属子公司	<p>1) 红星美凯龙有权指派管理公司在合同有效期内按合同约定经营管理物业，管理公司可以在合同有效期内根据经营需要将经营物业分割调整出租，管理公司对外应以“红星美凯龙”品牌进行整体经营，并由红星美凯龙和管理公司负责管理；</p> <p>2) 在符合红星美凯龙集团管理要求下，管理公司总经理享有全面经营管理权、预算范围内的资金使用支配权、人事聘用任免权和对员工奖惩权等。</p>	<p>1) 红星美凯龙保证其拥有合法使用红星美凯龙无形资产的权利，并在合同有效期内可连续按合同约定授权管理公司按合同约定经营时使用；</p> <p>2) 红星美凯龙向合作方及管理公司提供经营物业全面经营管理方案，包括前期市调、营销方案、招商策划、财务预算、经营目标、实施方案及管理计划等；</p> <p>3) 在经营物业筹备开业期，与合作方共同制定经营管理制度、运营计划及专业培训资料等，协助管理公司制定培训方案并完成培训工作；</p> <p>4) 红星美凯龙与管理公司应按照国家有关法律法规和地方政府各项规定对管理公司及经营物业进行合法经营管理，以使经营物业能够正常开业；</p> <p>5) 管理公司保证在经营管理活动中，对租户装修负监督责任，涉及建筑结构变动的，应经合作方同意；</p> <p>6) 加强对派驻人员的监督管理，发现不称职者应及时予以撤换；同时为确保经营物业的经营管理的稳定，红星美凯龙应保证其派驻主要管理人员的相对稳定；</p> <p>7) 红星美凯龙应配合管理公司管理需要，每年定期安排管理公司员工到红星美凯龙集团属下的优秀企业接受实习培训，提高业务素质；</p> <p>8) 在合同有效期间，红星美凯龙与管理公司应当按国家及当地建筑、防火、保安、卫生、交通等方面法律、法规和规章的有关规定对经营物业进行经营，并按相关规定对经营物业配置消防设备和设施，每年依法参加年审，由此发生的费用列入年度财务预算由项目公司承担；</p> <p>9) 红星美凯龙应对管理公司提供管理、业务等方面全方位的支持与服务，保证其有足够的的能力执行合同；</p> <p>10) 在经营期间红星美凯龙应依法经营，若发生相关责任事故造成经营物业损害的，管理公司应及时代表项目公司向相关保险公司进行理赔，并依法追究直接责任人的法律责任，合作方予以协助，但红星美凯龙不另行承担相关赔偿责任。因红星美凯龙或管理公司管理失误导致的损失除外。</p>
委管项目 合作方	<p>1) 合作方按合同约定按时、足额支付合同项下的应付费用后，红星美凯龙和管理公司应按合同的约定在经营管理物业过程中使用“红星美凯龙”品牌，由管理公司按合同约定进行市场推广、项目招商、宣传广告及制作印刷品等；</p> <p>2) 项目公司按合同约定拥有经营物业租金</p>	<p>1) 在合同有效期内，合作方和项目公司不得将经营物业进行产权式的商铺分割销售或变相分割销售使用权。合同有效期内，若项目公司欲整体转让经营物业的，需事先取得双方书面同意后方可转让。合作方可以在经营物业整体或部分上设置抵押权（包括其他担保权益），但条件是抵押权人应首先向红星美凯龙书面承诺：a) 其享有或者行使该等抵押权不得妨碍红星美凯龙在合同项下所享有的权利，不得影响合作方履行其在合同项下所承担的义务和所作出的承诺，否则，抵押权人不得行使该等权利；b) 当抵押权人行使抵押权时，抵押权人及经营物业的受让人应自动接受该委托经营管理合同的条款和条件，并确保合同在剩余期限内继续完整有效；c) 当抵押权人处分经营物业时，红星美凯龙在同等条件下享有优先购买的权利；</p>

合同主体	主要权利约定	主要义务约定
	<p>等收益（总收益）的所有权和支配权；</p> <p>3) 合作方有权对经营物业的安全以及管理公司的经营管理和物业服务公司的物业服务进行监督。发现存在影响经营物业确实存在安全隐患等问题的，有权要求管理公司或物业服务公司消除隐患；</p> <p>4) 合作方有权对管理公司的管理人员的经营行为进行监督，可根据管理公司总经理的能绩水平和工作表现向红星美凯龙提出调整或更换总经理的建议，对其他不称职管理人员，合作方有权向管理公司总经理提出撤换建议。</p>	<p>2) 合作方保证其提供用于开发建设经营物业土地的合法性，并由项目公司持续合法地拥有，且可用于经营物业的开发建设。合作方保证其有权与红星美凯龙签订合同，并能充分履行合同；</p> <p>3) 合作方保证按双方协商的要求完成经营物业的建设，保证不将经营物业出租给除红星美凯龙和管理公司外的任何第三方或委托第三方进行经营管理；</p> <p>4) 在第三方工程单位按合同约定完成经营物业建设并交项目公司验收后，合作方不得减少或损坏经营物业所涉消防设备和设施，每年应按当地政府的消防要求，及时协助项目公司办理有关消防年审工作，并取得合格证或准予使用的文件；</p> <p>5) 合作方应保证项目公司每年按时为合同所涉经营物业投保充足的保险（财产险、第三者责任险），保费由项目公司承担或由管理公司直接购买列入经营管理成本，保险金应当首先被用于修复经营物业及赔偿红星美凯龙因发生保险事故而遭受的损失。若由于合作方未能使项目公司及时投保造成一切后果由合作方承担；</p> <p>6) 合作方确认项目公司应为管理公司提供必要的经营办公房屋，管理公司的办公设施、设备由管理公司根据年度财务预算配置，费用由项目公司承担；</p> <p>7) 合作方应保证按合同约定按时、足额向红星美凯龙支付在合同项下的应付款项，并按合同约定按时、足额承担管理公司经营成本。否则，由此造成的经营物业停业损失、经营户损失、红星美凯龙损失及其他任何损失均由合作方承担。</p>

### (5) “星艺佳”商业咨询及招商服务

2016年起，公司为红星美凯龙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；该等物业项目由业主方独立进行对外招商，公司为业主方招商阶段的工作提供咨询服务，包括但不限于商业定位、品类规划、商户资源信息、招商过程策划等方面的咨询服务等，并相应收取商业咨询费及招商佣金。

## 3、公司的采购模式

### (1) 主要采购情况

本公司主要采购从事自营商场自建项目开发的土地资源、总承包服务、商场物业租赁及主要设备采购等。

土地资源：报告期内，公司获取的土地资源主要通过政府招拍挂的方式获得。

总承包服务：公司向总承包人整体发包，再由总承包人向产品供应商采购开发建设所需的原材料，总承包人在公司的监督和指导之下采购建筑材料。公司从事自营商场自建项目开发所需的主要原材料包括钢筋、混凝土、墙体材料、建筑装饰材料、园林绿化材料、电线电缆等建筑材料。

商场物业租赁：公司通常于初步完成商场选址后，与租赁商场的物业出租人进行商务谈判并签订物业租赁合同。

主要设备包括空调主机、电梯、变风量机组等电气设备。本公司一般向产品供应商直接采购主要设备。

## （2）主要供应商管理

公司的供应商主要包括与自营商场业务有关的总承包人、设备供货商及物业出租人，以及公司用于品牌推广和市场营销的广告公司。

公司聘用总承包人来建造自营商场，向相关设备供货商采购空调等部分设备。公司从第三方租赁若干自营商场，另外还聘用了广告公司在商场开展品牌推广活动，以及市场营销和促销活动。

公司对供应商库进行不定期更新，以确保供应商库的及时性和有效性。为有效控制采购质量、成本及规范性，本公司制定了全面、严格的招标（采购）管理制度。

## 4、公司自营商场及委管商场的销售模式

不管是自营商场还是委管商场，公司都十分重视招商工作并筛选品牌、质量和服务均让顾客满意的厂商进驻。从战略合作伙伴关系的建立、日常客户关系的维护、到具体业务的办理，公司有明确的客户分类分级管理办法，依此制定了包含一套完善、成熟的品牌引进和招商、落位管理操作办法的《招商管理手册》。另外，公司还制定了《品牌分类表》，综合考虑品牌的管理能力、市场与品牌营销状况、产品品质、研发能力，按品类将在商场中经营的各个品牌划分为不同的等级以及相应的招商落位原则，以指导商场的品牌招商和落位工作。对于新商场，招商程序通常在施工阶段基本完成之时开始。通常公司可以在六个月内完成新商场的招商，开业时的出租率通常超过 90%。

## 5、公司日常经营及管理

公司以高效及节省成本的方式经营商场。公司应用经营技能以确保消费者能获得优

质的购物体验，并确保委管商场合作方也能从公司的经营管理中获益。公司具有执行力强、业内领先的团队协调和主导从土地收购到规划设计，从施工到招商，从经营到管理的各阶段业务经营。

公司营运管理主要依靠四级管理体系（总部、大区管理、小区管理、商场管理）来满足公司整体的运营管理需要，并相应实施后台的条线化管理。大区是总部的派出经营机构，主要负责管辖区域的新商场拓展。小区一般是以一个省或几个邻近较大城市为单位，公司日常的经营决策以小区为主，主要负责协调小区中的几个商场共享资源，例如人员的调配、统一的营销活动。

商场经理负责商场的日常经营及管理，包括收取销售所得款项及租金、执行促销、日常维护、客户服务及与当地业务伙伴互动，并直接向小区汇报。该等小区可进一步协调该区域各商场的活动以促进合作，例如人员配备和统一促销活动，并监督该区域各商场的日常经营。总部的四个大区重点关注业务发展，以拓展公司全国的版图、分配资源，并确保其各自区域内小区与商场之间的协同合作。总部负责全国范围商场的业务战略和合作，由各级管理体系及各条线管理体系负责执行。公司商场平均每 10,000 平方米配备 9 至 10 名员工，运营效率高于行业平均水平（根据弗若斯特沙利文的数据，行业的平均水平为每 10,000 平方米 12 至 13 名员工）。

集团总部层面设有招商管理中心、企划管理中心、营运管理推进中心、物业管理中心、内控、法务等职能部门，统一指导和推进公司所有商场的日常经营，每个职能部门的具体工作职责参见本招股说明书“第五节、六、股权结构及组织结构”。

公司在日常工作中注重沟通，保持员工对制度的理解，并形成相应的企业文化，通过对企业文化的解读，实施相应的管理工作。

#### （四）报告期内商场扩张情况

报告期内，公司的商场扩张情况如下：

单位：家、平方米

商场		2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
		数量	经营面积	数量	经营面积	数量	经营面积	数量	经营面积
自营商	自有	45	3,850,080	44	3,683,900	37	3,164,239	31	2,648,542
	租赁/固定费用	20	1,162,228	18	1,093,287	15	967,802	16	970,142



商场	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	数量	经营面积	数量	经营面积	数量	经营面积	数量	经营面积
合营联营	4	315,446	4	306,139	3	254,087	4	345,704
<b>自营商场合计</b>	<b>69</b>	<b>5,327,755</b>	<b>66</b>	<b>5,083,326</b>	<b>55</b>	<b>4,386,128</b>	<b>51</b>	<b>3,964,388</b>
委管商场	145	7,968,737	134	7,609,067	122	7,274,340	106	6,719,395
<b>合计</b>	<b>214</b>	<b>13,296,491</b>	<b>200</b>	<b>12,692,393</b>	<b>177</b>	<b>11,660,468</b>	<b>157</b>	<b>10,683,783</b>

自成立以来，公司保持着稳健、快速的发展趋势，已经在家居装饰及家具零售商场行业处于领先地位。截至2017年6月30日，公司共经营214家商场，覆盖全国28个省、直辖市、自治区的150个城市，商场总经营面积13,296,491平方米。公司自营商场的战略性布局确保大多数自营商场在一线城市及二线城市，尤其是在直辖市的优势区位。截至2017年6月30日，公司经营69家自营商场，总经营面积5,327,755平方米，平均出租率96.98%。其中，有19家分布在北京、上海、天津、重庆四个直辖市，比例达到27.54%，前述自营商场的经营面积1,586,891平方米，比例达到29.79%。此外公司凭借着在家居装饰及家具零售行业良好的品牌声誉、成熟的商场开发、招商和运营管理能力，继续在三线城市及其他城市迅速拓展委管商场。公司内部也有着严格的筛选和评审机制来确保委管商场的稳步、快速发展。截至2017年6月30日，公司经营145家委管商场，总经营面积7,968,737平方米，平均出租率96.62%。

2014年至2016年及2017年1-6月，公司每年/每期新增的自营商场数量为9家、8家、11家及3家，公司每年/每期新增的委管商场数量为28家、20家、20家及12家；2014年至2016年及2017年1-6月，公司每年/每期由委管商场转为自营商场的数量为4家、1家、3家及1家。

2014年至2016年及2017年1-6月，公司每年/每期关闭的自营商场数量分别为2家、4家、0家及0家，公司每年/每期关闭的委管商场数量分别为3家、3家、5家及0家。

2014年至2016年及2017年1-6月，公司每年/每期商场净增加数量分别为28家、20家、23家及14家。商场数量由2014年末的157家增加至2017年6月末的214家，2014年至2016年年复合增长率约12.87%；商场经营面积由2014年末的10,752,853平

平方米增加到 2017 年 6 月末的 13,296,491 平方米，2014 年至 2016 年年复合增长率约 9.00%。

2014 年至 2017 年 6 月末，公司关闭商场的具体情况及原因如下：

单位：平方米

序号	商场简称	开业时间	关闭时间	经营面积	商场类型	商场关闭原因
1	太原奥特莱斯商场	2010 年 4 月	2014 年 8 月	62,255	自营 (固定费用)	该商场自开业后长期亏损，且经测算在可预见期间也无法盈利，为保护公司股东利益，公司经慎重考虑选择关店
2	天津南开商场	2013 年 8 月	2014 年 10 月	65,230	自营 (租赁)	公司在租赁该商场物业前，业主承诺已与有关部门确认，将拓宽商场门前道路，但在商场租赁后该承诺并未履行，导致该商场自开业后持续亏损，且经测算在可预见期间也无法盈利，为保护公司股东利益，公司经慎重考虑选择关店
3	包头东河商场	2008 年 9 月	2015 年 3 月	49,747	自营 (租赁)	该商场自开业后长期亏损，且经测算在可预见期间也无法盈利，为保护公司股东利益，公司经慎重考虑选择关店
4	连云港人民商场	2005 年 4 月	2015 年 7 月	32,321	自营 (租赁)	该商场租赁合同期限于 2015 年 6 月到期，加之商场的体量较小、物业结构陈旧且位于老城区，交通拥堵严重，从项目的经济性和可塑性等角度考虑，续租意义不大，并且在该城市公司也进行了布局完善
5	长沙贺龙商场	2004 年 11 月	2015 年 9 月	15,822	自营 (租赁)	该商场租赁合同期限于 2015 年 8 月到期，加之商场的体量较小、物业结构陈旧且位于老城

序号	商场简称	开业时间	关闭时间	经营面积	商场类型	商场关闭原因
						区，交通拥堵严重，从项目的经济性和可塑性等角度考虑，续租意义不大，并且在该城市公司也进行了布局完善
6	衢州商场	2009年3月	2015年10月	31,133	自营 (固定费用)	该商场租赁合同期限限于2016年12月到期，但租赁合同明确规定双方可视经营情况与合作意愿决定是否要继续履行合同。因商场经营不理想，公司与合作方协商一致决定不再续租
7	泉州水头商场	2010年1月	2014年4月	56,862	委管	该商场为一座已有建筑物改建而成，已不符合公司家居商场的定位及经营合规性要求。公司已在泉州另行新建一座商场，经与该商场合作方协商后选择关店
8	杭州金茂商场	2011年11月	2014年7月	149,827	委管	该商场位于杭州外围的城市高架路旁，是三座由顶棚相连的敞开式物业，具有超大面积的停车场。合作方经评估后认为杭州市已开始机动车限牌，因此二手车市场非常具有前景，经与公司协商后选择关店并进行业态调整
9	杭州亿丰商场	2008年6月	2014年9月	26,207	委管	该商场位于杭州市中心，交通与停车不便，因此合作方拟对该商场进行业态调整和转型，经与公司协商后选择关店
10	南通商场	2009年9月	2015年1月	109,052	委管	该商场委托管理合同期限限于2014年末届满，合作方希望



序号	商场简称	开业时间	关闭时间	经营面积	商场类型	商场关闭原因
						发展其他业态，因此未续签委托管理合作协议，于 2015 年初闭店
11	广州天河商场	2011 年 11 月	2015 年 7 月	40,649	委管	该商场门前主干道中线封闭，对动线造成不可逆影响，致使影响客流及商场业绩，委管合作方无法从商场取得足够资金支付其商场租金，与物业出租方发生纠纷并最终导致商场物业被收回
12	洛阳牡丹商场	2008 年 3 月	2015 年 8 月	77,000	委管	该商场委托管理合同期限于 2014 年 3 月届满，双方没有就续约达成一致
13	柳州柳南商场	2009 年 12 月	2016 年 6 月	42,946	委管	该商场未能持续合法拥有物业所有权和经营权，构成根本性违约，因此公司终止了该委管合同
14	温州慈湖商场	2014 年 6 月	2016 年 8 月	88,186	委管	合作方与公司未就该商场日常经营管理达成一致，经协商，双方终止了该委管合同
15	宁波港隆商场	2013 年 12 月	2016 年 11 月	61,476	委管	该商场项目公司为发行人参股公司，由于发行人作为股东的知情权受到侵害且商场经营业绩不佳，双方终止了该委管合同并关闭了该商场，由合作方利用该物业以非红星美凯龙品牌自行经营商场
16	中山兴南商场	2012 年 10 月	2016 年 12 月	57,597	委管	合作方提前终止该委管合同，并将该商场物业出售给第三方用于百货商场经营，不再用作家居商场业务
17	莱阳烟青商场	2012 年 11 月	2016 年 12 月	59,145	委管	该商场经营业绩不佳，未达到合作方

序号	商场简称	开业时间	关闭时间	经营面积	商场类型	商场关闭原因
						预期收益水平。经协商，双方终止了该委管合同，由合作方利用该物业以非红星美凯龙品牌自行经营商场

## （五）报告期内经营商场的情况

### 1、自营商场

下表列示了截至 2017 年 6 月 30 日经营中的自营商场的基本经营情况及基本信息：

编号	名称	开业时间 (年-月)	位置	城市 级别	类别/租约到期日 <sup>1</sup>	2017年6月 30日 经营面积 <sup>2</sup> (平方米)	出租率 <sup>3</sup>				总收入				
							截至6月 30日	截至12月31日			截至6 月30日	截至12月31日			
							2017年	2016年	2015年	2014年	2017年	2016年	2015年	2014年	
							%				(亿元)				
自有商场															
1	上海真北商场	2000年10月	上海	一线	自有	185,540	>99	>99	99	99	2.44	4.85	4.60	4.36	
2	常州飞龙商场	2001年1月	江苏常州	三线	自有	108,265	>99	>99	>99	>99	0.47	0.89	0.88	0.85	
3	无锡锡山商场	2001年3月	江苏无锡	二线	自有	120,451	98	96	97	99	0.59	1.24	1.49	1.46	
4	北京西四环商场	2002年11月	北京	一线	自有	52,456	>99	99	99	99	0.90	1.76	1.78	1.66	
5	天津河西商场	2003年10月	天津	二线	自有	51,436	99	99	99	98	0.59	1.32	1.28	1.20	
6	天津红桥商场	2004年5月	天津	二线	自有	46,318	>99	>99	98	98	0.41	0.88	0.85	0.81	
7	北京东四环商场	2006年10月	北京	一线	自有 <sup>4</sup>	82,385	>99	99	98	95	1.67	3.17	3.19	3.12	
8	上海汶水商场	2007年4月	上海	一线	自有	133,500	>99	>99	99	>99	1.63	3.08	2.87	2.76	
9	成都武侯商场	2007年6月	四川成都	二线	自有	56,886	95	95	96	>99	0.48	0.99	1.12	1.11	
10	郑州商都商场	2007年10月	河南郑州	二线	自有	147,710	>99	99	>99	>99	1.57	2.92	2.93	2.73	
11	沈阳铁西商场	2008年6月	辽宁沈阳	二线	自有	119,105	>99	98	>99	>99	1.26	2.52	2.62	2.67	
12	北京北四环商场	2008年9月	北京	一线	自有 <sup>5</sup>	56,255	>99	>99	>99	>99	1.02	2.00	1.95	1.87	
13	南京卡子门商场	2008年12月	江苏南京	二线	自有	107,248	>99	>99	>99	>99	1.49	2.85	2.77	2.54	
14	上海浦东沪南商场	2010年5月	上海	一线	自有	146,345	>99	>99	99	>99	1.63	3.12	3.02	2.87	
15	常州武进商场	2010年9月	江苏常州	三线	自有	144,010	94	97	80	87	0.22	0.28	0.25	0.32	
16	济南天桥商场	2010年10月	山东济南	二线	自有	97,808	>99	>99	>99	>99	0.94	1.80	1.72	1.55	

编号	名称	开业时间 (年-月)	位置	城市 级别	类别/租约到期日 <sup>1</sup>		2017年6月 30日 经营面积 <sup>2</sup> (平方米)	出租率 <sup>3</sup>				总收入			
								截至6月 30日	截至12月31日			截至6 月30日	截至12月31日		
									2017年	2016年	2015年		2014年	2017年	2016年
								%				(亿元)			
17	昆明广福路商场	2011年9月	云南昆明	二线	自有 <sup>6</sup>		81,686	>99	97	99	99	0.43	0.89	0.91	1.01
18	天津河东商场	2012年2月	天津	二线	自有		107,304	97	94	95	97	0.70	1.41	1.42	1.26
19	沈阳浑南商场	2012年5月	辽宁沈阳	二线	自有		118,960	97	97	97	>99	0.54	1.03	1.03	0.99
20	长春远达商场	2012年5月	吉林长春	二线	自有		99,064	>99	98	80	90	0.27	0.55	0.52	0.79
21	天津东丽商场	2012年9月	天津	二线	自有		87,407	91	95	90	82	0.22	0.41	0.38	0.33
22	上海吴中路商场	2013年4月	上海	一线	自有		46,173	>99	>99	>99	98	0.54	1.01	0.99	0.85
23	大连华南商场	2013年8月	辽宁大连	二线	自有		74,471	>99	99	97	99	0.53	1.00	0.98	0.86
24	廊坊凯宏商场	2013年8月	河北廊坊	三线	自有		65,060	>99	>99	99	>99	0.31	0.58	0.55	0.47
25	苏州园区商场	2013年8月	江苏苏州	二线	自有 <sup>7</sup>		91,752	>99	>99	>99	>99	0.62	1.10	0.65	-
26	盘锦兴隆商场	2013年10月	辽宁盘锦	其他	自有		49,622	88	87	70	98	0.08	0.15	0.24	0.24
27	上海浦东金桥商场	2013年12月	上海	一线	自有		83,792	>99	>99	98	98	0.76	1.37	1.22	1.05
28	重庆二郎商场	2014年3月	重庆	二线	自有		77,768	96	96	93	>99	0.35	0.70	0.71	0.55
29	烟台二期商场	2014年4月	山东烟台	三线	自有		78,764	>99	>99	91	90	0.19	0.31	0.28	0.21
30	上海浦江商场	2014年9月	上海	一线	自有		48,422	>99	>99	99	>99	0.30	0.53	0.52	0.10
31	沈阳铁西二期商场	2014年11月	辽宁沈阳	二线	自有		32,113	98	93	57	>99	0.09	0.16	0.21	0.06
32	大庆世博商场	2014年12月	黑龙江大庆	三线	自有		65,575	76	87	42	90	0.11	0.21	0.43	0.01
33	长沙岳麓商场	2015年10月	湖南长沙	二线	自有		74,372	>99	99	>99	-	0.42	0.74	0.16	-



编号	名称	开业时间 (年-月)	位置	城市 级别	类别/租约到期日 <sup>1</sup>		2017年6月 30日 经营面积 <sup>2</sup> (平方米)	出租率 <sup>3</sup>				总收入			
								截至6月 30日	截至12月31日			截至6 月30日	截至12月31日		
									2017年	2016年	2015年		2014年	2017年	2016年
								%				(亿元)			
49	重庆江北商场	2006年12月	重庆	二线	租赁	2026年	105,387	>99	>99	>99	>99	1.19	2.24	2.14	2.03
50	长沙韶山商场	2007年10月	湖南长沙	二线	租赁	2020年	115,468	99	98	92	>99	0.75	1.54	1.57	1.54
51	杭州古墩商场	2009年5月	浙江杭州	二线	租赁	2029年	41,051	>99	>99	>99	>99	0.45	0.88	0.86	0.76
52	深圳吉龙商场	2009年9月	广东深圳	一线	租赁 <sup>10</sup>	2023年	32,249	>99	>99	>99	>99	0.12	0.24	0.20	0.21
53	重庆南坪商场	2009年11月	重庆	二线	租赁	2030年	81,546	94	96	97	98	0.63	1.30	1.45	1.46
54	沈阳大东商场	2010年9月	辽宁沈阳	二线	租赁 <sup>11</sup>	2032年	81,727	81	63	82	95	0.13	0.35	0.52	0.56
55	北京北五环商场	2010年10月	北京	一线	租赁	2028年	85,132	>99	99	99	98	0.62	1.21	1.18	1.05
56	大同东信商场	2015年1月	山西大同	其他	租赁	2026年	71,854	69	90	86	-	0.14	0.38	0.37	-
57	乌海林荫商场	2015年3月	内蒙古乌海	其他	租赁 <sup>16</sup>	2019年	38,434	84	90	84	-	0.04	0.09	0.10	-
58	十堰浙江路商场	2015年8月	湖北十堰	其他	租赁	2023年	47,626	>99	>99	>99	-	0.16	0.26	0.12	-
59	上海金山商场	2016年5月	上海	一线	租赁	2019年	50,145	>99	98	-	-	0.18	0.19	-	-
60	曲靖翠峰商场	2011年10月	云南曲靖	其他	租赁 <sup>18</sup>	2020年	31,441	94	91	75	90	0.03	0.05	-	-
61	赤峰新城商场	2010年8月	内蒙古赤峰	三线	租赁 <sup>19</sup>	2020年	43,153	>99	99	>99	>99	0.15	0.21	-	-
62	阳泉大连东路商场	2014年9月	山西阳泉	其他	租赁 <sup>20</sup>	2021年	46,627	95	86	92	91	0.05	-	-	-
63	南京欧洲城商场	2017年4月	江苏南京	二线	租赁	交付起 12年	33,047	>99	-	-	-	0.09	-	-	-
64	鄂尔多斯东胜商场	2009年9月	内蒙古鄂尔多斯	三线	固定费用 <sup>12</sup>		38,837	93	92	86	64	0.05	0.09	0.10	0.02

编号	名称	开业时间 (年-月)	位置	城市 级别	类别/租约到期日 <sup>1</sup>	2017年6月 30日 经营面积 <sup>2</sup> (平方米)	出租率 <sup>3</sup>				总收入			
							截至6月 30日		截至12月31日		截至6 月30日		截至12月31日	
							2017年	2016年	2015年	2014年	2017年	2016年	2015年	2014年
							%				(亿元)			
65	宜昌西陵商场	2011年9月	湖北宜昌	三线	固定费用 <sup>13</sup>	67,709	>99	82	77	76	0.10	0.17	0.17	0.07
66	深圳香蜜湖商场	2008年12月	广东深圳	一线	合营联营 <sup>14</sup>	87,566	>99	>99	>99	>99	1.02	1.97	1.93	1.77
67	成都双楠商场	2011年9月	四川成都	二线	合营联营 <sup>15</sup>	70,851	99	99	95	>99	0.81	1.67	1.62	1.47
68	芜湖明辉商场	2011年12月	安徽芜湖	三线	合营联营 <sup>15</sup>	105,796	>99	>99	98	>99	0.39	0.76	0.08	0.80
69	厦门宝象商场	2016年12月	福建厦门	二线	合营联营 <sup>15</sup>	51,233	92	85	-	-	0.27	0.04	-	-
合计						<b>5,327,755</b>					<b>34.48</b>	<b>64.24</b>	<b>59.03</b>	<b>54.16</b>

注 1：租约到期日就租赁商场而言。

注 2：经营面积指基于内部记录，商场内可用于产生收入的面积。

注 3：出租率是基于内部记录，按截至各有关期末商场的实际租赁面积除以经营面积计算得出。一年内不同期间，出租率可能较高或较低。>99 的出租率是公司系统里记录商场出租率为 100% 的类别，考虑到审慎披露，所有 100% 出租率在本招股说明书中记录为 >99。

注 4：公司自独立第三方租赁了商场的轻型建筑材料区，截至 2016 年 12 月 31 日，租赁的经营面积约 23,732 平方米。

注 5：根据红星家具集团与合作方订立的合作协议，双方按照 67:33 的比例对该商场的建筑面积分成，归属合作方 33% 建筑面积通过融资租赁方式长期返租。根据红星家具集团确认，其在上述协议中的权利义务由经营商场的项目公司（公司的全资子公司）承接，因此，公司将其分类为自营商场。

注 6：该商场 76.7% 的经营面积由公司拥有，23.4% 的经营面积由合作方拥有，并由公司根据委管安排代合作方管理。

注 7：2015 年 8 月 7 日前，公司拥有运营该商场项目公司 33.33% 的股本权益，由于公司负责该商场的日常经营并按照持股比例与联营企业伙伴分担投资风险和享有经营收益，故公司将该商场视为自营商场。但是，当时由于公司并未合并该项目公司的经营业绩，公司应占该商场产生的经营收入于应占联营企业利润而非自有/租赁商场产生的收入中体现。2015 年 8 月 7 日，公司收购苏州中翔 21.67% 股权，持股比例由 33.33% 增至 55% 实现控股。此后，公司开始合并该项目公司业绩。

注 8：该商场所属物业目前尚在合作方名下，正在办理相关权属转让。



注 9: 2014 年 4 月 1 日前, 该商场由公司根据委管安排管理。自 2014 年 4 月 1 日, 该商场转为自营商场, 公司经营该商场并合并其经营业绩。

注 10: 2014 年 1 月 1 日前, 该商场由公司根据委管安排管理。自 2014 年 1 月 1 日, 该商场转为自营商场, 公司经营该商场并合并其经营业绩。

注 11: 2012 年 9 月 1 日前, 该商场由公司根据委管安排管理。自 2012 年 9 月 1 日, 该商场转为自营商场, 公司经营该商场并合并其经营业绩。

注 12: 2014 年 10 月 1 日前, 该商场由公司根据委管安排管理。自 2014 年 10 月 1 日, 公司经营该商场并合并其经营业绩, 并向业主支付固定金额的年费。

注 13: 2014 年 7 月 1 日前, 该商场由公司根据委管安排管理。自 2014 年 7 月 1 日, 公司经营该商场并合并其经营业绩, 并向业主支付固定金额的年费。

注 14: 公司拥有运营该商场项目公司 37% 的股本权益。由于公司负责该商场的日常经营并与联营企业分担投资风险, 故公司将该商场视为自营商场。但是, 由于公司并未合并该项目公司的经营业绩, 公司应占该商场产生的经营收入于应占联营企业利润而非自有/租赁商场产生的收入中体现。

注 15: 公司拥有运营该商场项目公司 50% 的股本权益。由于公司负责该商场的日常经营并与合营企业伙伴分担投资风险, 故公司将该商场视为自营商场。但是, 由于公司并未合并该项目公司的经营业绩, 公司应占该商场产生的经营收入于应占合营企业利润而非自有/租赁商场产生的收入中体现。

注 16: 2015 年 7 月 1 日前, 该商场由公司根据委管安排管理。自 2015 年 7 月 1 日, 该商场转为自营商场, 公司经营该商场并合并其经营业绩。

注 17: 2016 年 12 月 7 日前, 该商场由公司根据委管安排管理。公司于 2016 年 12 月 7 日与该商场的委管合作方签署股权转让协议并收购该商场项目公司全部股权。自 2016 年 12 月 7 日, 该商场转为自营商场, 公司经营该商场并合并其经营业绩。

注 18: 2016 年 9 月 1 日前, 该商场由公司根据委管安排管理。自 2016 年 9 月 1 日, 该商场转为自营商场, 公司经营该商场并合并其经营业绩。

注 19: 2016 年 9 月 1 日前, 该商场由公司根据委管安排管理。自 2016 年 9 月 1 日, 该商场转为自营商场, 公司经营该商场并合并其经营业绩。

注 20: 2017 年 1 月 1 日前, 该商场由公司根据委管安排管理。自 2017 年 1 月 1 日, 该商场转为自营商场, 公司经营该商场并合并其经营业绩。

## 2、委管商场

下表列示了截至 2017 年 6 月 30 日经营中的委管商场的若干基本信息:

编号	名称	开业日期 (年-月)	位置	城市 级别	出租率 <sup>1</sup> (%)				管理期限	2017 年 6 月 30 日经营面 积 (平方米)
					截至 6 月 30 日		截至 12 月 31 日			
					2017 年	2016 年	2015 年	2014 年		

编号	名称	开业日期 (年-月)	位置	城市 级别	出租率 <sup>1</sup> (%)				管理期限	2017年6月 30日经营面 积 (平方米)
					截至6月 30日	截至12月31日				
					2017年	2016年	2015年	2014年		
1	徐州复兴商场	2001年10月 <sup>2</sup>	江苏徐州	三线	95	95	32	97	截至2019年12月31日	133,953
2	扬州润扬家具商场	2006年5月 <sup>3</sup>	江苏扬州	三线	>99	>99	>99	>99	截至2018年12月31日	71,783
3	石家庄和平商场	2007年1月	河北石家庄	二线	>99	>99	>99	>99	截至2020年12月31日	72,396
4	盐城世纪商场	2007年9月	江苏盐城	三线	98	98	95	96	截至2019年9月14日	123,238
5	蚌埠解放商场	2007年12月	安徽蚌埠	其他	>99	>99	>99	>99	自开业起10年	50,054
6	西安太白商场	2008年4月	陕西西安	二线	>99	>99	>99	>99	截至2017年4月20日	80,589
7	淄博昌国商场	2008年9月	山东淄博	三线	>99	>99	>99	>99	自签约起15年	46,680
8	桐乡世纪商场	2008年9月	浙江桐乡	其他	>99	>99	>99	>99	自签约起10年	36,748
9	合肥信地商场	2008年10月	安徽合肥	二线	95	>99	>99	>99	自签约起10年	94,272
10	昆山翠微商场	2008年11月	江苏昆山	其他	>99	>99	>99	>99	自签约起10年	44,095
11	无锡五洲商场	2009年5月	江苏无锡	三线	94	98	94	98	自签约起10年	58,343
12	贵阳南明商场	2009年5月	贵州贵阳	二线	>99	>99	>99	>99	自签约起10年	148,265
13	佛山乐从商场	2009年5月	广东佛山	二线	>99	>99	>99	>99	自签约起15年	120,103
14	泰兴泰常商场	2009年6月	江苏泰兴	其他	>99	>99	>99	>99	自开业起10年	56,688
15	秦皇岛海港商场	2009年9月	河北秦皇岛	其他	>99	98	>99	>99	自签约起15年	55,176
16	常熟洋蕾商场	2009年10月	江苏常熟	其他	78	78	80	83	截至2017年10月28日	54,189
17	青岛黄岛商场	2009年11月	山东青岛	二线	>99	98	97	>99	自开业起10年	59,998

编号	名称	开业日期 (年-月)	位置	城市 级别	出租率 <sup>1</sup> (%)				管理期限	2017年6月 30日经营面 积 (平方米)
					截至6月 30日	截至12月31日				
					2017年	2016年	2015年	2014年		
18	南阳建设商场	2009年12月	河南南阳	三线	99	95	98	>99	自签约起15年	49,349
19	苏州横塘商场	2010年4月	江苏苏州	二线	>99	>99	>99	>99	自签约起10年	69,317
20	泉州洛江商场	2010年5月	福建泉州	三线	96	98	80	95	自签约起10年	50,540
21	廊坊香河商场	2010年5月	河北香河	其他	>99	>99	>99	>99	自签约起20年	159,079
22	张家港南二环商场	2010年6月	江苏张家港	其他	>99	>99	>99	>99	自开业起10年	76,901
23	淮安清河商场	2010年8月	江苏淮安	三线	99	98	95	96	自签约起15年	59,190
24	抚顺新抚商场	2010年9月	辽宁抚顺	其他	>99	>99	98	98	自开业起10年	44,130
25	鞍山千山西路商场	2010年9月	辽宁鞍山	三线	90	90	88	97	自开业起15年	55,391
26	宿迁宿豫商场	2010年10月 <sup>4</sup>	江苏宿迁	其他	-	-	-	90	截至2026年9月30日	81,748
27	嘉兴南湖商场	2010年10月	浙江嘉兴	三线	>99	>99	>99	99	自开业起10年	78,647
28	龙岩闽西商场	2010年10月	福建龙岩	其他	99	96	95	89	自开业起10年	56,520
29	鹤岗工农商场	2010年10月	黑龙江鹤岗	其他	70	70	70	77	自开业起15年	25,400
30	台州椒江商场	2010年11月	浙江台州	三线	97	93	90	76	自签约起10年	50,700
31	黄石迎宾商场	2010年12月	湖北黄石	其他	98	94	95	99	自签约起15年	55,855
32	厦门五缘湾商场	2010年12月	福建厦门	二线	>99	>99	>99	>99	自签约起15年	100,302
33	大连马栏商场	2010年12月	辽宁大连	二线	92	91	78	95	自签约起10年	52,198
34	大同魏都商场	2010年12月	山西大同	其他	95	98	>99	>99	自签约起15年	33,192

编号	名称	开业日期 (年-月)	位置	城市 级别	出租率 <sup>1</sup> (%)				管理期限	2017年6月 30日经营面 积 (平方米)
					截至6月 30日	截至12月31日				
					2017年	2016年	2015年	2014年		
35	日照东港商场	2011年1月	山东日照	其他	93	94	84	90	自签约起15年	60,703
36	石家庄裕华商场	2011年3月	河北石家庄	二线	>99	99	>99	>99	自签约起15年	91,623
37	舟山临城商场	2011年3月	浙江舟山	其他	>99	>99	99	>99	自开业起10年	48,975
38	绍兴二环商场	2011年4月	浙江绍兴	三线	>99	>99	91	97	自开业起10年	74,403
39	宁波鄞州商场	2011年4月	浙江宁波	二线	>99	>99	97	96	自开业起10年	72,933
40	镇江丁卯桥商场	2011年5月	江苏镇江	三线	96	98	99	>99	自签约起10年	43,290
41	苏州蠡口商场	2011年6月	江苏苏州	二线	>99	>99	>99	92	自签约起10年	99,897
42	潍坊寒亭商场	2011年6月	山东潍坊	三线	86	88	61	74	自签约起15年	42,623
43	漳州胜利商场	2011年7月	福建漳州	三线	97	92	90	95	自签约起10年	56,347
44	福州三迪商场	2011年7月	福建福州	二线	99	96	95	97	自开业起10年	68,491
45	青岛城阳商场	2011年8月	山东青岛	二线	>99	98	97	>99	自签约起12年	47,551
46	无锡江阴商场	2011年9月	江苏江阴	其他	>99	>99	>99	>99	自签约起10年	63,399
47	邯郸丛台商场	2011年9月	河北邯郸	三线	95	92	99	97	自签约起20年	83,937
48	银川丽景商场	2011年9月	宁夏银川	三线	98	93	>99	>99	自签约起10年	57,542
49	济宁高新区商场	2011年9月	山东济宁	三线	>99	99	99	>99	自开业起10年	62,098
50	莆田荔城商场	2011年10月	福建莆田	其他	81	79	85	84	自开业起10年	68,440
51	湖州二环商场	2011年11月	浙江湖州	三线	>99	>99	98	99	自签约起10年	69,182
52	呼和浩特新城商	2011年11月	内蒙古呼和	二线	96	95	67	91	自开业起15年	63,411

编号	名称	开业日期 (年-月)	位置	城市 级别	出租率 <sup>1</sup> (%)				管理期限	2017年6月 30日经营面 积 (平方米)
					截至6月 30日	截至12月31日				
					2017年	2016年	2015年	2014年		
	场		浩特							
53	无锡宜兴商场	2011年11月	江苏宜兴	其他	96	95	91	76	自开业起10年	68,133
54	北京东五环商场	2011年12月 <sup>3</sup>	北京	一线	97	97	99	>99	自开业起10年	82,050
55	株洲天元商场	2011年12月	湖南株洲	三线	>99	>99	98	>99	无届满日期	76,028
56	合肥政务商场	2012年4月	安徽合肥	二线	>99	>99	>99	>99	自开业起10年	110,547
57	西安龙首商场	2012年4月	陕西西安	二线	90	84	94	90	自开业起5年	90,000
58	三明三元商场	2012年9月	福建三明	其他	97	91	94	97	自开业起10年	48,485
59	西安北二环商场	2012年9月	陕西西安	二线	98	98	95	92	自开业起10年	112,971
60	淮安翔宇商场	2012年10月	江苏淮安	三线	98	98	98	97	自开业起10年	65,086
61	巴彦淖尔临河商场	2012年10月	内蒙古巴彦 淖尔	其他	97	95	80	72	自开业起10年	39,217
62	沧州运河商场	2012年11月	河北沧州	三线	>99	>99	99	99	自签约起15年	49,249
63	烟台一期商场	2012年12月	山东烟台	三线	93	96	92	88	自签约起10年	73,070
64	邢台中华商场	2013年4月	河北邢台	三线	95	>99	>99	96	自开业起10年	82,355
65	绍兴柯桥商场	2013年5月	浙江绍兴	三线	>99	>99	>99	>99	自签约起15年	58,368
66	泰州高港商场	2013年7月	江苏泰州	三线	89	>99	>99	>99	自开业起10年	42,621
67	新乡平原商场	2013年9月	河南新乡	三线	97	94	84	95	自开业起10年	62,080
68	淮北杜集商场	2013年12月	安徽淮北	其他	>99	90	96	>99	自开业起10年	46,094

编号	名称	开业日期 (年-月)	位置	城市 级别	出租率 <sup>1</sup> (%)				管理期限	2017年6月 30日经营面 积 (平方米)
					截至6月 30日	截至12月31日				
					2017年	2016年	2015年	2014年		
69	慈溪逍林商场	2013年12月	浙江慈溪	其他	>99	>99	>99	>99	自开业起20年	48,456
70	台州洪家商场	2013年12月	浙江台州	三线	>99	>99	>99	98	自开业起10年	47,660
71	包头高新区商场	2014年1月	内蒙古包头	三线	88	90	83	90	自开业起20年	53,596
72	吉林船营商场	2014年2月	吉林吉林	三线	92	92	85	98	自开业起10年	72,485
73	马鞍山雨山商场	2014年3月	安徽马鞍山	三线	>99	>99	95	>99	自开业起10年	48,715
74	松原宁江商场	2014年3月	吉林松原	三线	99	95	83	95	自开业起10年	49,251
75	铜陵天山商场	2014年5月	安徽铜陵	其他	>99	>99	92	>99	自开业起10年	52,394
76	潍坊寿光商场	2014年6月	山东寿光	其他	80	42	79	95	自开业起10年	37,755
77	银川平罗商场	2014年6月	宁夏银川	三线	64	98	>99	89	自签约起10年	41,449
78	泰州兴化商场	2014年7月	江苏兴化	其他	>99	>99	94	94	自开业起10年	24,710
79	库尔勒商场	2014年8月	新疆库尔勒	其他	93	90	94	99	自开业起10年	60,246
80	成都金牛商场	2014年8月	四川成都	二线	90	89	90	>99	无届满日期	102,231
81	枣庄滕州商场	2014年9月	山东滕州	其他	>99	99	96	>99	自开业起10年	38,818
82	恩施舞阳商场	2014年9月	湖北恩施	其他	>99	>99	99	>99	自开业起10年	26,576
83	湘潭富州商场	2014年9月	湖南湘潭	其他	95	90	98	>99	自开业起15年	51,047
84	内江甜城商场	2014年9月	四川内江	其他	96	97	93	>99	自开业起10年	49,316
85	福清福政商场	2014年10月	福建福清	其他	>99	>99	>99	>99	自开业起10年	30,080
86	宁波余姚商场	2014年10月	浙江余姚	其他	>99	>99	97	>99	自开业起20年	55,830

编号	名称	开业日期 (年-月)	位置	城市 级别	出租率 <sup>1</sup> (%)				管理期限	2017年6月 30日经营面 积 (平方米)
					截至6月 30日	截至12月31日				
					2017年	2016年	2015年	2014年		
87	承德双塔山商场	2014年10月	河北承德	其他	92	96	>99	>99	自开业起10年	41,690
88	衡阳蒸湘商场	2014年11月	湖南衡阳	三线	>99	>99	>99	98	自开业起15年	46,019
89	安顺西秀商场	2014年11月	贵州安顺	其他	>99	96	>99	>99	自开业起10年	48,612
90	乌兰察布集宁商场	2014年11月	内蒙古乌兰察布	其他	>99	98	97	95	自开业起10年	32,951
91	泉州安溪商场	2014年11月	福建安溪	其他	74	70	91	90	自开业起10年	33,550
92	宝鸡金台商场	2014年11月	陕西宝鸡	其他	77	80	87	87	自开业起3年	38,398
93	襄阳高新区商场	2014年12月	湖北襄阳	三线	97	91	98	96	自开业起10年	53,184
94	唐山迁安商场	2015年1月	河北迁安	三线	91	93	97	95	自开业起10年	36,103
95	保定新市区商场	2015年3月	河北保定	三线	>99	>99	>99	-	自开业起10年	70,751
96	泰安龙潭商场	2015年4月	山东泰安	三线	99	97	96	-	自开业起15年	26,891
97	连云港凌州商场	2015年4月	江苏连云港	三线	>99	>99	>99	-	自开业起10年	25,123
98	南通如皋商场	2015年4月	江苏南通	三线	94	92	95	-	自开业起10年	37,408
99	临沂沂河东商场	2015年5月	山东临沂	其他	80	90	93	-	自开业起10年	49,559
100	新余分宜商场	2015年5月	江西新余	其他	>99	90	70	-	自开业起10年	33,493
101	天津静海商场	2015年8月	天津	二线	>99	>99	97	-	自开业起10年	29,118
102	石家庄古城商场	2015年9月 <sup>4</sup>	河北石家庄	二线	-	-	72	-	自开业起15年	78,849
103	聊城经济开发区商场	2015年9月	山东聊城	三线	>99	99	>99	-	自开业起10年	46,562



编号	名称	开业日期 (年-月)	位置	城市 级别	出租率 <sup>1</sup> (%)				管理期限	2017年6月 30日经营面 积 (平方米)
					截至6月 30日	截至12月31日				
					2017年	2016年	2015年	2014年		
104	福州金山商场	2015年10月	福建福州	二线	>99	98	91	-	自开业起17年	68,825
105	六安裕安商场	2015年10月	安徽六安	其他	>99	>99	>99	-	自开业起20年	46,678
106	武汉竹叶山商场	2015年11月	湖北武汉	二线	>99	98	87	-	自开业起12年	83,725
107	苏州吴江商场	2015年11月	江苏苏州	二线	>99	>99	>99	-	自开业起10年	39,996
108	通化东昌商场	2015年11月	吉林通化	其他	96	95	60	-	自开业起10年	38,488
109	晋城泽州商场	2015年12月	山西晋城	其他	98	>99	61	-	自开业起10年	33,040
110	宁德闽东商场	2015年12月	福建宁德	其他	89	82	74	-	自开业起10年	26,675
111	济宁邹城商场	2015年12月	山东邹城	其他	88	94	88	-	自开业起10年	28,563
112	兰州雁滩商场	2015年12月	甘肃兰州	二线	>99	>99	>99	-	自开业起10年	9,549
113	佛山金沙洲商场	2015年12月	广东佛山	二线	>99	92	73	-	自签约起20年	65,474
114	宁德福鼎商场	2016年3月	福建宁德	其他	96	87	-	-	自开业起10年	24,652
115	锡林浩特商场	2016年4月	内蒙古锡林 浩特	其他	89	91	-	-	自开业起10年	38,185
116	凯里鸿云商场	2016年6月	贵州凯里	其他	83	94	-	-	自开业起10年	38,926
117	四平铁东商场	2016年6月	吉林四平	其他	98	96	-	-	自开业起15年	50,990
118	贵州都匀商场	2016年7月	贵州都匀	其他	>99	>99	-	-	自开业起10年	29,549
119	金乡文峰商场	2016年7月	山东济宁	三线	86	80	-	-	自开业起10年	23,726
120	南充高坪商场	2016年9月	四川南充	其他	>99	>99	-	-	自开业起10年	42,506

编号	名称	开业日期 (年-月)	位置	城市 级别	出租率 <sup>1</sup> (%)				管理期限	2017年6月 30日经营面 积 (平方米)
					截至6月 30日	截至12月31日				
					2017年	2016年	2015年	2014年		
121	合肥滨湖商场	2016年9月	安徽合肥	二线	>99	>99	-	-	自开业起15年	67,056
122	安徽蒙城商场	2016年9月	安徽亳州	其他	>99	>99	-	-	自开业起10年	18,497
123	孝感中央商场	2016年10月	湖北孝感	其他	>99	97	-	-	自开业起10年	56,622
124	遵义湘江商场	2016年11月	贵州遵义	其他	>99	>99	-	-	自开业起10年	46,942
125	石家庄中储商场	2016年11月	河北石家庄	二线	>99	>99	-	-	自开业起13年	44,610
126	安徽巢湖商场	2016年12月	安徽巢湖	其他	>99	>99	-	-	自开业起10年	30,673
127	广东韶关商场	2016年12月	广东韶关	其他	>99	>99	-	-	自开业起10年	37,984
128	湖南怀化商场	2016年12月	湖南怀化	其他	>99	>99	-	-	自开业起15年	56,224
129	河北衡水商场	2016年12月	河北衡水	其他	97	>99	-	-	自开业起15年	43,288
130	简阳雄州商场	2016年12月	四川简阳	其他	>99	>99	-	-	自开业起12年	25,651
131	达州金龙商场	2016年12月	四川达州	其他	>99	>99	-	-	自开业起10年	35,109
132	綦江通惠商场	2016年12月	重庆	二线	>99	>99	-	-	自开业起10年	38,106
133	柳州新时代商场	2016年12月	广西柳州	三线	89	93	-	-	自开业起10年	52,132
134	重庆永川商场	2017年3月	重庆	二线	>99	-	-	-	自开业起10年	36,078
135	武汉白沙洲商场	2017年4月	湖北武汉	二线	>99	-	-	-	自开业起10年	23,489
136	四川安岳商场	2017年4月	四川资阳	其他	>99	-	-	-	自开业起10年	20,760
137	宣城麦莎商场	2017年5月	安徽宣城	其他	>99	-	-	-	自开业起10年	29,551
138	营口鲅鱼圈商场	2017年5月	辽宁营口	其他	69	-	-	-	自开业起15年	54,789

编号	名称	开业日期 (年-月)	位置	城市 级别	出租率 <sup>1</sup> (%)				管理期限	2017年6月 30日经营面 积 (平方米)
					截至6月 30日	截至12月31日				
					2017年	2016年	2015年	2014年		
139	湖北仙桃商场	2017年6月	湖北仙桃	其他	>99	-	-	-	自开业起10年	26,064
140	唐山开平商场	2017年6月	河北唐山	三线	75	-	-	-	自开业起10年	35,801
141	淄博周村商场	2017年6月	山东淄博	三线	92	-	-	-	自开业起10年	32,649
142	江西九江商场	2017年6月	江西九江	其他	98	-	-	-	自开业起10年	62,652
143	廊坊二店	2017年6月	山东廊坊	三线	96	-	-	-	截至2020年9月30日	32,991
144	江苏靖江商场	2017年6月	江苏靖江	其他	98	-	-	-	自开业起12年	36,295
145	广西贵港商场	2017年6月	广西贵港	其他	>99	-	-	-	自开业起10年	30,082
<b>合计</b>									<b>7,968,737</b>	

注 1：出租率是基于内部记录，按截至各有关期末商场的实际租赁面积除以经营面积计算得出。一年内不同期间，出租率可能较高或较低。>99 的出租率是公司系统里记录商场出租率为 100% 的类别，考虑到审慎披露，所有 100% 出租率在本招股说明书中记录为 >99。

注 2：该商场于 2012 年转为委管商场。

注 3：该商场于 2011 年转为委管商场。

注 4：该商场目前暂停营业。

(六) 报告期内主要客户、供应商情况

1、主要客户情况

报告期内各期，发行人向前十名客户的销售情况如下：

(1) 2017年1-6月

单位：万元、%

序号	客户名称	营业收入	占营业收入 总额比重	提供产品/服务
1	商丘华联置业有限公司	2,122.64	0.42	项目前期冠名咨询委托管理服务（商丘项目）
2	吕鑫	1,918.81	0.38	租赁及管理服务（上海浦东金桥商场、上海浦东沪南商场、上海汶水商场、上海真北商场、上海金山商场）
3	郑州华商汇房地产开发有限公司	1,886.79	0.37	商业咨询费及招商佣金（郑州项目）
4	唐山神鹰科技有限公司	1,796.98	0.35	项目前期冠名咨询委托管理服务、项目年度冠名咨询委托管理服务（唐山开平商场）
5	深圳市鹏程宝投资有限公司	1,650.94	0.33	项目前期冠名咨询委托管理服务（深圳项目）
6	武汉市洪山区青菱街红霞村民委员会	1,645.67	0.32	项目前期冠名咨询委托管理服务、项目年度冠名咨询委托管理服务（武汉白沙洲商场）
7	安岳钦诚地产有限公司	1,620.01	0.32	项目前期冠名咨询委托管理服务、项目年度冠名咨询委托管理服务（四川安岳商场）
8	淄博加美商业发展有限公司	1,606.88	0.32	项目前期冠名咨询委托管理服务、项目年度冠名咨询委托管理服务（淄博周村商场）
9	重庆市宏兴科旺置业有限公司	1,581.80	0.31	项目前期冠名咨询委托管理服务、项目年度冠名咨询委托管理服务（重庆永川商场）
10	珠海市海纳城电子商务服务有限公司	1,556.60	0.31	项目前期冠名咨询委托管理服务（珠海项目）
合计		17,387.11	3.43	

(2) 2016年度

单位：万元、%

序号	客户名称	营业收入	占营业收入 总额比重	提供产品/服务
1	吕鑫	3,256.83	0.35	租赁及管理服务（上海浦东金桥商场、上海浦东沪南商场、上海汶水商场、上海真北商场、上海金山商场）

序号	客户名称	营业收入	占营业收入 总额比重	提供产品/服务
2	杭州诺贝尔集团有限公司	3,032.79	0.32	租赁及管理服务（上海浦东金桥商场、上海浦东沪南商场、上海浦江商场、上海汶水商场、上海真北商场、上海金山商场、北京北四环商场、北京东四环商场、北京西四环商场、常州飞龙商场、成都武侯商场、南京卡子门商场、沈阳浑南商场、沈阳铁西商场、天津河东商场、天津河西商场、天津红桥商场、无锡锡山商场、重庆二郎商场、重庆江北商场、重庆南坪商场、昆明广福路商场、济南天桥商场、长沙韶山商场、长沙岳麓商场、大连华南商场、哈尔滨西客站商场、合肥四里河商场、呼和浩特玉泉商场、沈阳于洪商场）
3	中迪禾邦集团有限公司	3,023.00	0.32	项目前期冠名咨询委托管理服务、项目年度冠名咨询委托管理服务（达州金龙商场）
4	合肥金尊地滨湖资产管理有限公司	2,488.15	0.26	项目前期冠名咨询委托管理服务、项目年度冠名咨询委托管理服务（合肥滨湖商场）
5	江苏恒健建设集团有限公司	2,401.94	0.25	工程施工建设（苏南建筑承接的长沙岳麓项目 B、C 塔楼室内装饰装修分包工程）
6	王泽建	2,194.53	0.23	租赁及管理服务（上海浦东金桥商场、上海浦东沪南商场、上海浦江商场、上海吴中路商场、上海真北商场、上海金山商场、南京中央路商场、天津河西商场、天津红桥商场、郑州商都商场、苏州园区商场）
7	遵义思达置业投资有限公司	2,140.95	0.23	项目前期冠名咨询委托管理服务、项目年度冠名咨询委托管理服务（遵义湘江商场）
8	柳州鸿成市场管理有限公司	2,075.47	0.22	项目前期冠名咨询委托管理服务（柳州新时代商场）
9	贵州合朋金石建材市场开发有限公司	2,075.47	0.22	项目前期冠名咨询委托管理服务（贵阳项目）
10	万家沙发贸易（北京）有限公司	2,041.43	0.22	租赁及管理服务（北京北四环商场、北京北五环商场、北京东四环商场、北京西四环商场）
合计		<b>24,730.56</b>	<b>2.62</b>	

(3) 2015年度

单位：万元、%

序号	客户名称	营业收入	占营业收入 总额比重	提供产品/服务
1	江苏金啄木装饰工程有	14,347.20	1.56	工程项目商业管理咨询（泰安龙潭商场、临

序号	客户名称	营业收入	占营业收入 总额比重	提供产品/服务
	限公司			沂沂河东商场、天津静海商场、六安裕安商场、苏州吴江商场)
2	广西晟力装饰工程有限公司	11,981.13	1.31	工程项目商业管理咨询(乌海林荫商场、保定新市区商场、佛山金沙洲商场)
3	常州市武进建设工程有限公司	8,490.57	0.93	工程项目商业管理咨询(石家庄古城商场)
4	石家庄润鑫房地产开发有限公司	5,774.46	0.63	项目前期冠名咨询委托管理服务、项目年度冠名咨询委托管理服务(石家庄古城商场)
5	江苏省建筑工程集团有限公司	5,377.36	0.59	工程项目商业管理咨询(武汉竹叶山商场、通化东昌商场)
6	江苏江都建设集团有限公司	3,773.58	0.41	工程项目商业管理咨询(成都金牛商场)
7	杭州诺贝尔集团有限公司	2,522.11	0.27	租赁及管理服务(上海浦东金桥商场、上海浦东沪南商场、上海浦江商场、上海汶水商场、上海吴中路商场、上海真北商场、北京东四环商场、北京西四环商场、常州飞龙商场、成都武侯商场、南京卡子门商场、天津河东商场、天津河西商场、天津红桥商场、无锡锡山商场、重庆二郎商场、重庆江北商场、重庆南坪商场、昆明广福路商场、长沙韶山商场)
8	聊城星河置业有限公司	2,501.75	0.27	项目前期冠名咨询委托管理服务、项目年度冠名咨询委托管理服务(聊城经济开发区商场)
9	吕鑫	2,437.80	0.27	租赁及管理服务(上海浦东金桥商场、上海浦东沪南商场、上海浦江商场、上海汶水商场、上海真北商场)
10	山西浩泽坤房地产开发有限公司	2,386.16	0.26	项目前期冠名咨询委托管理服务、项目年度冠名咨询委托管理服务(晋城泽州商场)
	合计	59,592.12	6.49	

(4) 2014年度

单位：万元、%

序号	客户名称	营业收入	占营业收入 总额比重	提供产品/服务
1	江苏金啄木装饰工程有限公司	18,443.40	2.21	工程项目商业管理咨询(马鞍山雨山商场、湘潭富州商场、潍坊寿光商场、铜陵天山商场、衡阳蒸湘商场、枣庄滕州商场、乌兰察布集宁商场)

序号	客户名称	营业收入	占营业收入 总额比重	提供产品/服务
2	广西晟力装饰工程有限公司	18,018.87	2.16	工程项目商业管理咨询（库尔勒商场、承德双塔山商场、宁波余姚商场、银川平罗商场、恩施舞阳商场、安顺西秀商场）
3	江苏省建筑工程集团有限公司	15,094.34	1.81	工程项目商业管理咨询（合肥裕溪商场、吉林船营商场、太原昌盛商场）
4	江苏江都建设集团有限公司	8,490.57	1.02	工程项目商业管理咨询（成都金牛商场）
5	江苏江中集团有限公司	3,773.58	0.45	工程项目商业管理咨询（包头高新区商场）
6	杭州诺贝尔集团有限公司	2,733.06	0.33	租赁及管理服务（上海浦东金桥商场、上海浦东沪南商场、上海浦江商场、上海汶水商场、上海吴中路商场、上海真北商场、北京北四环商场、北京北五环商场、北京东四环商场、北京西四环商场、成都武侯商场、南京卡子门商场、天津河东商场、天津河西商场、天津南开商场、重庆二郎商场、重庆江北商场、重庆南坪商场、昆明广福路商场）
7	福清市星融置业有限公司	2,716.20	0.33	项目前期冠名咨询委托管理服务、项目年度冠名咨询委托管理服务（福清福政商场）
8	浙江港海建设集团有限公司	2,641.50	0.32	工程项目商业管理咨询（泉州安溪商场、唐山迁安商场）
9	内江市玉玲珑置业有限公司	2,199.00	0.26	项目前期冠名咨询委托管理服务、项目年度冠名咨询委托管理服务（内江甜城商场）
10	四川盛邦建设有限公司	2,169.81	0.26	工程项目商业管理咨询（内江甜城商场）
合计		76,280.37	9.16	

报告期内，本公司不存在向单一客户的销售比例超过总额的 50% 或严重依赖于少数客户的情形。

## 2、报告期内采购及主要供应商情况

### （1）报告期内工程建设的具体情况

报告期内，发行人主要工程建设项目情况如下：

单位：万元

项目名称	工程内容	施工单位	转为建成物 业时间	转固金额 /期末账面价值 <sup>1</sup>
天津滨海	天津红星美凯龙家居装饰生活广场土建、装饰、配套安装工	江苏省建筑工程集团有限公司	尚未转为建成物业	44,558.05



项目名称	工程内容	施工单位	转为建成物 业时间	转固金额 /期末账面价值 <sup>1</sup>
	程等			
哈尔滨松北	建筑面积 24 万平方米 <sup>2</sup> ，主体结构 8 层（地下 2 层，地上 6 层）	江苏省建筑工程集团有限公司	尚未转为建成物业	64,338.43
重庆中坤	重庆红星美凯龙中坤家居生活广场土建、装饰、配套安装工程等	江苏江都建设集团有限公司	尚未转为建成物业	25,727.62
南京浦口	南京红星美凯龙家居生活广场	江苏省建筑工程集团有限公司	尚未转为建成物业	23,302.29
乌鲁木齐红星	乌鲁木齐红星美凯龙家居世博广场	江苏苏南建筑安装工程有限公司	尚未转为建成物业	29,215.93
昆明迪肯	尚未签订总包合同	尚未签订总包合同	尚未转为建成物业	4,047.66
成都天府世贸	成都天府新区红星美凯龙世贸家居广场	江苏省建筑工程集团有限公司	尚未转为建成物业	7,602.26
成都天府世博	尚未签订总包合同	尚未签订总包合同	尚未转为建成物业	1,003.96
西宁世博家居	西宁红星美凯龙世博家居广场	江苏省建筑工程集团有限公司	尚未转为建成物业	7,833.71
安徽腾辉物流	安徽腾辉物流园二期	江苏省建筑工程集团有限公司	尚未转为建成物业	2,303.77
合肥美凯龙物流	尚未签订总包合同	尚未签订总包合同	尚未转为建成物业	94.87
天津美凯龙物流	尚未签订总包合同	尚未签订总包合同	尚未转为建成物业	541.29
长沙金霞	尚未签订总包合同	尚未签订总包合同	尚未转为建成物业	89.85
天津北辰	天津红星美凯龙世博家居生活广场土建、装饰、配套安装工程等	江苏省建筑工程集团有限公司	2017 年	76,855.59
沈阳于洪	沈阳名都家居广场土建、装饰、配套安装工程等	江苏盐城二建集团有限公司	2016 年	80,488.42
武汉汉阳	武汉汉阳家居生活广场土建、装饰、配套安装工程等	江苏省建筑工程集团有限公司	2016 年	60,655.12
合肥四里河	合肥世博家居生活广场土建、装饰、配套安装工程等	江苏省建筑工程集团有限公司	2016 年	46,323.38
哈尔滨西客站	哈尔滨红星美凯龙国际家居项目	江苏省建筑工程集团有限公司	2016 年	49,829.52
东莞红星	总面积约 94,692m <sup>2</sup> ，主体结构 8 层（地下 2 层，地上 6 层）	中太建设集团有限公司、江苏苏南建筑安装工程有	2016 年	27,135.51

项目名称	工程内容	施工单位	转为建成物 业时间	转固金额 /期末账面价值 <sup>1</sup>
		限公司		
呼和浩特	红星美凯龙商业项目，主体结构8层（地下2层，地上6层）	江苏省淮海建设集团有限公司	2016年	44,483.00
武汉红星	武汉红星美凯龙世博家居广场项目	江苏省建筑工程集团有限公司	2015年	92,220.14
长沙银红	银红家居生活广场项目	江苏恒健建设集团有限公司	2015年	54,674.21
无锡家居	无锡红星美凯龙家居生活广场项目	江苏省建筑工程集团有限公司	2015年	48,302.61
烟台红星	烟台红星美凯龙家居广场土建、装饰、配套安装工程等	江苏盐城二建集团有限公司	2014年	52,491.67
重庆博览家居	红星美凯龙博览家居生活广场	江苏江都建设集团有限公司	2014年	50,337.09
大庆世博家居	大庆红星美凯龙国际家居博览中心	江苏省淮海建设集团有限公司	2014年	34,460.20
中山红星	中山港口镇红星美凯龙全球家居生活广场项目	江苏省建筑工程集团有限公司	2014年	24,802.20

注 1：对于已转为建成物业的项目，此处列示转为建成物业时的账面价值；对于尚未转为建成物业的项目，此处列示报告期末账面价值。

(2) 报告期内物业租赁的情况

1) 截至报告期末仍在租赁的主要物业

发行人截至报告期末仍在租赁的商场经营相关的物业情况请参见“第六节、五、(三)公司租赁物业情况”

2) 报告期内曾租赁、截至报告期末已不再租赁的主要物业

发行人报告期内曾租赁、截至报告期末已不再租赁的商场经营相关的物业情况如下：

编号	商场名称	承租方	出租方	租赁地址	租赁面积 (平方米)	租赁起止日
1	连云港人民商场	连云港红星	连云港恒基物业管理有限公司	连云港新浦火车站广场宝安商业广场 A、B、C 区域地上二、三、四层	32,321.00	起租时间：A 区：2005.10.01；B、C 区：2005.04； 终止时间：2015.6.30
2	长沙贺龙商场	长沙家居博览	长沙市中浩实业有限公司	长沙市芙蓉中路新世纪体育文化中心一楼原城市商业广场	20,000.00	起租时间：2004.11.15 终止时间：2015.8.31
3	包头东河商场	包头红星	内蒙古佳美建材物流中心有限公司	包头市东河区巴彦塔拉东大街	63,391.00	起租时间：2008.12.21 终止时间：2015.1.1
4	天津密云商场	天津家居	天津北方五金机电城有限公司	天津市南开区密云路西侧北方五金城三区 36、37 号楼	108,000.00	起租时间：自物业交付日 (2012.12.25) 起第 4 个月起算 终止时间：2014.9.10

(3) 主要供应商情况

报告期内各期，发行人向前十名供应商的采购情况如下：

1) 2017年1-6月

单位：万元、%

序号	供应商名称	采购金额	占采购总额比重	采购产品/服务	对应项目 (租赁物业)
1	江苏省建筑工程集团有限公司	60,154.22	28.63%	工程建设	天津滨海 哈尔滨松北 重庆中坤 天津北辰 南京浦口 成都天府世贸 西宁世博家居 安徽腾辉物流
2	中太建设集团股份有限公司	8,007.89	3.81%	工程建设	东莞红星
3	北京北苑星华综合市场有限公司 <sup>1</sup>	2,881.17	1.37%	土地或物业租赁	北京北五环商场（建材馆）
4	重庆嘉发实业有限公司 <sup>2</sup>	2,549.07	1.21%	土地或物业租赁	重庆南坪商场
5	北京市朝阳区来广营农工商实业总公司	2,422.26	1.15%	土地或物业租赁	北京北五环商场（家具馆）
6	北京华茂置业有限公司	2,364.65	1.13%	土地或物业租赁	北京东四环商场
7	金科地产集团股份有限公司	2,307.62	1.10%	土地或物业租赁	重庆江北商场
8	沈阳长峰房地产开发有限公司	1,878.47	0.89%	土地或物业租赁	沈阳大东商场
9	湖南红星现代市场经营有限责任公司	1,813.73	0.86%	土地或物业租赁	长沙韶山商场
10	江苏信达置业有限公司	1,709.22	0.81%	土地或物业租赁	南京欧洲城商场
	<b>合计</b>	<b>86,088.29</b>	<b>40.98%</b>		

注 1：北京北苑星华综合市场有限公司系北京北五环商场建材馆的出租方，该物业由北京罗马谛家居广场有限公司承租，根据公司与北京罗马谛家居广场有限公司签署的《合资合作经营合同》，由双方合资设立的北京星凯京洲作为项目公司承担物业租赁费用，并向原出租方北京北苑星华综合市场有限公司直接支付。

注 2：重庆嘉发实业有限公司（现已更名为“重庆嘉发实业（集团）有限公司”）于 2014 年分立新设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。根据公司与重庆嘉发实业有限公司、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签署的《补充协议》，重庆嘉发实业有限公司已将原租赁合同及全部补充协议中产生的相关权利义务分别转移给重庆嘉廷悦投资管理有限公司及重庆嘉廷润投资管理有限公司。公司报告期内向上述 3 家公司的采购金额已合并计算。

2) 2016年度

单位：万元、%

序号	供应商名称	采购金额	占采购总额比重	采购产品/服务	对应项目 (租赁物业)
1	江苏省建筑工程集团有限公司	105,764.21	32.68	工程建设	天津滨海 哈尔滨松北 天津北辰 武汉汉阳 合肥四里河 南京浦口 哈尔滨西客站
2	江苏省淮海建设集团有限公司	21,836.78	6.75	工程建设	呼和浩特
3	中太建设集团股份有限公司	16,271.94	5.03	工程建设	东莞红星
4	江苏盐城二建集团有限公司	10,739.38	3.32	工程建设	沈阳于洪
5	北京北苑星华综合市场有限公司 <sup>1</sup>	5,762.33	1.78	土地或物业租赁	北京北五环商场（建材馆）
6	重庆嘉发实业有限公司 <sup>2</sup>	5,065.04	1.56	土地或物业租赁	重庆南坪商场
7	沈阳长峰房地产开发有限公司	5,049.17	1.56	土地或物业租赁	沈阳大东商场
8	湖南红星现代市场经营有限责任公司	4,590.47	1.42	土地或物业租赁	长沙韶山商场
9	北京市朝阳区来广营农工商实业总公司	4,530.52	1.40	土地或物业租赁	北京北五环商场（家具馆）
10	金科地产集团股份有限公司	4,481.11	1.38	土地或物业租赁	重庆江北商场
	<b>合计</b>	<b>184,090.95</b>	<b>56.88</b>		

注 1：北京北苑星华综合市场有限公司系北京北五环商场建材馆的出租方，该物业由北京罗马谛家居广场有限公司承租，根据公司与北京罗马谛家居广场有限公司签署的《合资合作经营合同》，由双方合资设立的北京星凯京洲作为项目公司承担物业租赁费用，并向原出租方北京北苑星华综合市场有限公司直接支付。

注 2：重庆嘉发实业有限公司（现已更名为“重庆嘉发实业（集团）有限公司”）于 2014 年分立新设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。根据公司与重庆嘉发实业有限公司、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签署的《补充协议》，重庆嘉发实业有限公司已将原租赁合同及全部补充协议中产生的相关权利义务分别转移给重庆嘉廷悦投资管理有限公司及重庆嘉廷润投资管理有限公司。公司报告期内向上述 3 家公司的采购金额已合并计算。

3) 2015年度

单位：万元、%

序号	供应商名称	采购金额	占采购总额比重	采购产品/服务	对应项目 (租赁物业)
1	江苏省建筑工程集团有限公司	142,949.28	33.95	工程建设	天津滨海 哈尔滨松北 天津北辰 武汉汉阳 合肥四里河 南京浦口 哈尔滨西客站 武汉红星 中山红星 无锡家居
2	江苏恒健建设集团有限公司	25,513.00	6.06	工程建设	长沙银红
3	江苏省淮海建设集团有限公司	21,836.78	5.19	工程建设	呼和浩特
4	江苏盐城二建集团有限公司	21,208.78	5.04	工程建设	沈阳于洪
5	中太建设集团股份有限公司	16,271.94	3.86	工程建设	东莞红星
6	电通安吉斯(上海)投资有限公司	9,750.99	2.32	广告服务	
7	北京北苑星华综合市场有限公司 <sup>1</sup>	5,591.02	1.36	土地或物业租赁	北京北五环商场(建材馆)
8	沈阳长峰房地产开发有限公司	5,227.66	1.27	土地或物业租赁	沈阳大东商场
9	重庆嘉发实业有限公司 <sup>2</sup>	5,056.47	1.23	土地或物业租赁	重庆南坪商场
10	湖南红星现代市场经营有限责任公司	4,531.05	1.10	土地或物业租赁	长沙韶山商场
合计		<b>257,936.97</b>	<b>61.38</b>		

注 1: 北京北苑星华综合市场有限公司系北京北五环商场建材馆的出租方, 该物业由北京罗马谛家居广场有限公司承租, 根据公司与北京罗马谛家居广场有限公司签署的《合资合作经营合同》, 由双方合资设立的北京星凯京洲作为项目公司承担物业租赁费用, 并向原出租方北京北苑星华综合市场有限公司直接支付。

注 2: 重庆嘉发实业有限公司(现已更名为“重庆嘉发实业(集团)有限公司”)于 2014 年分立新设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。根据公司与重庆嘉发实业有限公司、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签署的《补充协议》, 重庆嘉发实业有限公司已将原租赁合同及全部补充协议中产生的相关权利义务分别转移给重庆嘉廷悦投资管理有限公司及重庆嘉廷润投资管理有限公司。公司报告期内向上述 3 家公司的采购金额已合并计算。

4) 2014年度

单位：万元、%

序号	供应商名称	采购金额	占采购总额比重	采购产品/服务	对应项目 (租赁物业)
1	江苏省建筑工程集团有限公司	92,791.36	22.57	工程建设	天津滨海 哈尔滨松北 天津北辰 武汉汉阳 合肥四里河 南京浦口 哈尔滨西客站 武汉红星 中山红星 无锡家居
2	江苏盐城二建集团有限公司	23,341.22	5.68	工程建设	沈阳于洪 烟台红星
3	江苏省淮海建设集团有限公司	12,549.62	3.05	工程建设	呼和浩特 大庆世博家居
4	江苏恒健建设集团有限公司	8,126.00	1.98	工程建设	长沙银红
5	沈阳长峰房地产开发有限公司	5,227.66	1.27	土地或物业租赁	沈阳大东商场
6	北京北苑星华综合市场有限公司 <sup>1</sup>	5,116.24	1.24	土地或物业租赁	北京北五环商场 (建材馆)
7	重庆嘉发实业有限公司 <sup>2</sup>	4,997.53	1.22	土地或物业租赁	重庆南坪商场
8	湖南红星现代市场经营有限责任公司	4,396.68	1.07	土地或物业租赁	长沙韶山商场
9	金科地产集团股份有限公司	4,216.66	1.03	土地或物业租赁	重庆江北商场
10	北京华茂置业有限公司	4,174.49	1.02	土地或物业租赁	北京东四环商场
合计		<b>164,937.46</b>	<b>40.13</b>		

注 1：北京北苑星华综合市场有限公司系北京北五环商场建材馆的出租方，该物业由北京罗马谛家居广场有限公司承租，根据公司与北京罗马谛家居广场有限公司签署的《合资合作经营合同》，由双方合资设立的北京星凯京洲作为项目公司承担物业租赁费用，并向原出租方北京北苑星华综合市场有限公司直接支付。

注 2：重庆嘉发实业有限公司（现已更名为“重庆嘉发实业（集团）有限公司”）于 2014 年分立新设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。根据公司与重庆嘉发实业有限公司、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签署的《补充协议》，重庆嘉发实业有限公司已将原租赁合同及全部补充协议中产生的相关权利义务分别转移给重庆嘉廷悦投资管理有限公司及重庆嘉廷润投资管理有限公司。公司报告期内向上述 3 家公司的采购金额已合并计算。



报告期内，本公司不存在向单一供应商的采购比例超过总额的 50% 或严重依赖于少数供应商的情形。

### 3、发行人董事、监事、高级管理人员和核心技术人员，及其他主要关联方在公司主要供应商或客户中所占的权益情况

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员、主要关联方或持有发行人 5% 以上股份的股东未在上述供应商或客户中占有权益。

## 五、固定资产及无形资产

### （一）固定资产

公司固定资产主要包括电子设备、器具及家具、运输设备和专用设备。截至 2017 年 6 月 30 日，公司固定资产情况如下：

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	成新率
专用设备	2,373.48	311.33	-	2,062.15	86.88%
运输设备	12,510.11	8,951.12	-	3,558.99	28.45%
电子设备、器具及家具	25,431.46	16,708.63	-	8,722.84	34.30%
<b>合计</b>	<b>40,315.05</b>	<b>25,971.07</b>	-	<b>14,343.98</b>	

注：成新率=固定资产净值/固定资产原值×100%

### （二）公司自有房产情况

#### 1、已建成物业

##### （1）已取得房产证的物业情况

公司及其子公司拥有的已取得权属的已建成物业共计 110 处，建筑面积合计 4,555,862.38 平方米，情况具体如下：

序号	权利人	房产权证号	座落	用途	建筑面积 (平方米)	是否存在 他项权利
1	常州美凯龙	常房权证字第	飞龙东路 68 号	—	34,012.46	否

序号	权利人	房产权证号	座落	用途	建筑面积 (平方米)	是否存在 他项权利
		00759147 号				
2	常州家世界	常房权证字第 00759137 号	飞龙东路 72 号	—	87,562.96	是
3	无锡红星	锡房权证字第 XS1000969810 号	无锡市锡山经济技术 开发区团结南路 1	—	80,447.30	是
4	无锡红星	锡房权证字第 XS1000969798 号	无锡市锡山经济技术 开发区团结南路 1	商业	63,471.05	是
5	无锡红星	锡房权证锡山字第 XS1000104001 号	东亭街道团结南路 1 号	商业	43,834.48	是
6	南京名都	宁房权证秦初字第 301272 号	南京市卡子门大街 29 号	大 中 型 商场	168,444.89	是
7	上海装饰城	沪房地普字(2004)第 014972 号	上海市梅川路 1129 号	商业	61,655.21	是
8	新伟置业	沪房地普字(2013)第 004517 号	上海市真北路 1058、 1108 号、怒江北路 558、558-2、558-3、 598 号	商业、特 种用途 或办公	234,582.08	是
9	上海全球家居	沪房地浦字(2015)第 013877 号	临御路 518 号、御北路 515 号、康杉路 51 号	—	237,337.36	是
10	山海艺术家俱	沪房地宝字(2012)第 022036 号	上海市汶水路 1555 号	商业、特 种用途	139,456.63	是
11	济南红星	济房权证天字第 203107 号	济南市天桥区北园大街 225 号	商业	157,216.00	是
12	郑州红星	郑房权证字第 1301203508 号	郑州市郑东新区商都路 1 号 1 号卖场号楼 1 层 01 号	商业服务	12,655.00	是
13	郑州红星	郑房权证字第 1301203431 号	郑州市郑东新区商都路 1 号 1 号卖场号楼 2 层 01 号	商业服务	12,666.73	是
14	郑州红星	郑房权证字第 1301203444 号	郑州市郑东新区商都路 1 号 1 号卖场号楼 3 层 01 号	商业服务	12,666.73	是
15	郑州红星	郑房权证字第 1301203424 号	郑州市郑东新区商都路 1 号 1 号卖场号楼 4 层 01 号	商业服务	12,494.07	是
16	郑州红星	郑房权证字第 1301203426 号	郑州市郑东新区商都路 1 号 1 号卖场号楼 5 层 01 号	商业服务	12,494.07	是
17	郑州红星	郑房权证字第 1301203425 号	郑州市郑东新区商都路 1 号 1 号卖场号楼 6 层 01 号	商业服务	12,494.07	是
18	郑州红星	郑房权证字第 1301203454 号	郑州市郑东新区商都路 1 号 1 号卖场号楼-1 层 01 号	商业服务	13,494.52	是
19	郑州红星	郑房权证字第 1301202130 号	郑州市郑东新区商都路 1 号卖场二楼楼 4 层 401	商业服务	12,345.88	否
20	郑州红星	郑房权证字第	郑州市郑东新区商都路	商业服务	12,345.88	否

序号	权利人	房产权证号	座落	用途	建筑面积 (平方米)	是否存在 他项权利
		1301202067 号	1 号卖场二楼楼 3 层 301			
21	郑州红星	郑房权证字第 1301202124 号	郑州市郑东新区商都路 1 号卖场二楼楼 5 层 501	商业服务	12,345.88	否
22	郑州红星	郑房权证字第 1301202133 号	郑州市郑东新区商都路 1 号卖场二楼楼 6 层 601	商业服务	11,979.88	否
23	郑州红星	郑房权证字第 1301202126 号	郑州市郑东新区商都路 1 号卖场二楼楼-1 层 -101	商业服务	12,797.98	否
24	郑州红星	郑房权证字第 1301202120 号	郑州市郑东新区商都路 1 号卖场二楼楼 1 层 101	商业服务	12,239.42	否
25	郑州红星	郑房权证字第 1301202137 号	郑州市郑东新区商都路 1 号卖场二楼楼 2 层 201	商业服务	12,346.08	否
26	郑州红星	郑房权证字第 1301203515 号	郑州市郑东新区商都路 1 号 1 号卖场号楼 9 层 05 号	办公	39.84	否
27	郑州红星	郑房权证字第 1301203519 号	郑州市郑东新区商都路 1 号 1 号卖场号楼 9 层 12 号	办公	48.40	否
28	郑州红星	郑房权证字第 1301202189 号	郑州市郑东新区商都路 1 号卖场二 7 层 759 号	办公	94.27	否
29	郑州红星	郑房权证字第 1301202199 号	郑州市郑东新区商都路 1 号卖场二 7 层 757 号	办公	581.93	否
30	郑州红星	郑房权证字第 1301202196 号	郑州市郑东新区商都路 1 号卖场二 7 层 726 号	办公	43.77	否
31	郑州红星	郑房权证字第 1301202193 号	郑州市郑东新区商都路 1 号卖场二 7 层 758 号	办公	70.24	否
32	北京国际家具	X 京房权证丰字第 262598 号	北京市丰台区西四环中 路 113 号	地下车 库、综合	70,181.87	是
33	北京世博家具	X 京房权证朝其字第 529780 号	北京市朝阳区东四环中 路 193 号	车位、商 业用房	84,043.89	是
34	天津家居	房地证津字第 103030807143 号	河西区黑牛城道与解放 南路交口美龙建材	其它	51,655.84	否
35	天津家居	房地证津字第 103030807640 号	河西区黑牛城道与解放 南路交口美龙建材	其它	18,110.63	否
36	天津建材	房地证津字第 106030752972 号	天津市红桥区红旗路 1 号	非居住	62,470.99	否
37	常州红阳	常房权证武字第 01085753 号	江苏省武进高新技术产 业开发区常武南路 599 号	—	166,110.47	否
38	成都长益	成房权证监证字第 2788956 号	成都市武侯区佳灵路 9 号 1 栋-1 层 1 号	商业	11,776.68	否
39	成都长益	成房权证监证字第 2788963 号	成都市武侯区佳灵路 9 号 1 栋 1 层 1 号	商业	12,235.09	是
40	成都长益	成房权证监证字第 2788968 号	成都市武侯区佳灵路 9 号 1 栋 1 层 2 号、3 号	中庭	614.70	是
41	成都长益	成房权证监证字第 2788955 号	成都市武侯区佳灵路 9 号 1 栋 2 层 1 号	商业	12,481.38	是

序号	权利人	房产权证号	座落	用途	建筑面积 (平方米)	是否存在 他项权利
42	成都长益	成房权证监证字第 2788959号	成都市武侯区佳灵路9 号1栋3层1号	商业	12,448.53	是
43	成都长益	成房权证监证字第 2788958号	成都市武侯区佳灵路9 号1栋4层1号	商业	12,202.63	是
44	成都长益	成房权证监证字第 2788957号	成都市武侯区佳灵路9 号1栋5层1号	商业	12,187.23	是
45	成都长益 <sup>2</sup>	成房权证监证字第 3417357	武侯区佳灵路9号1栋 -1层2号	车库	4,231.44	是
46	虹欣欧凯	沪房地闵字(2014)第 004204号	吴中路1388号	—	99,949.38	是
47	烟台红星	烟房权证芝字第337623 号	芝罘区机场路281号	商业	97,752.75	是
48	重庆家居博览	105房地证2015字第 17806号	九龙坡区迎宾大道11号	商服	90,081.46	是
49	盘锦红星	盘锦市房权证兴隆台区 字第10095678号	兴隆台区环城南街198 号	商业	7,919.39	是
50	盘锦红星	盘锦市房权证兴隆台区 字第10095679号	兴隆台区环城南街198 号	地下停车 及设备	4,982.22	是
51	盘锦红星	盘锦市房权证兴隆台区 字第10095673号	兴隆台区环城南街198 号	地下停车 及设备	3,056.50	是
52	盘锦红星	盘锦市房权证兴隆台区 字第10095650号	兴隆台区环城南街198 号	商业	15,086.20	是
53	盘锦红星	盘锦市房权证兴隆台区 字第10095670号	兴隆台区环城南街198 号	商业	14,320.67	是
54	盘锦红星	盘锦市房权证兴隆台区 字第10095674号	兴隆台区环城南街198 号	商业	14,320.67	是
55	盘锦红星	盘锦市房权证兴隆台区 字第10095677号	兴隆台区环城南街198 号	商业	14,080.08	是
56	盘锦红星	盘锦市房权证兴隆台区 字第10095680号	兴隆台区环城南街198 号	商业	14,080.08	是
57	天津世博家居	津(2016)东丽区不动 产权第1002171号	东丽区津塘公路427号	非居住	187,196.87	否
58	天津国际博览	房地证津字第 102021323064号	河东区津滨大道164号	非居住	172,004.46	是
59	天津国际博览	房地证津字第 102021323056号	河东区琳科东路51号 星品大厦1-负101	非居住	13,878.37	否
60	天津国际博览	房地证津字第 102021323067号	河东区琳科东路51号 星品大厦1-负201	非居住	33,915.69	否
61	沈阳博览家居	沈房权证中心字第 N060626298号	铁西区北二东路33号 (5-001)	商业	5,482.05	是
62	沈阳博览家居	沈房权证中心字第 N060626346号	铁西区北二东路33甲 号(13门)	商业	38,124.94	是
63	沈阳博览家居	沈房权证中心字第 N060626297号	铁西区北二东路33甲 号(9门)	商业	97.43	是
64	沈阳博览家居	沈房权证中心字第 N060626353号	铁西区北二东路33甲 号(10门)	商业	246.71	是
65	沈阳博览家居	沈房权证中心字第 N060626304号	铁西区北二东路33甲 号(11门)	商业	209.28	是

序号	权利人	房产权证号	座落	用途	建筑面积 (平方米)	是否存在 他项权利
66	沈阳红星	沈房权证中心字第 N060767641号	铁西区北二东路35号 (全部)	商业	153,106.70	是
67	沈阳世博家居	沈房权证浑南字第 N100072361号	浑南区浑南西路10号	商业	168,183.99	是
68	星龙家居	沪房地闵字(2015)第 069248号	浦星公路1969号1幢 188室、联航路1818弄 2号地下1层车位(人 防)1室等共860个车 位	其他、商 业	114,764.32	是
69	苏州中翔	苏房权证园区字第 00570358号	苏州工业园区扬清路1 号1(地下空间)幢B101 室	地下商业	12,129.60	是
70	苏州中翔	苏房权证园区字第 00570349号	苏州工业园区扬清路1 号1幢101室	商业	22,285.78	是
71	苏州中翔	苏房权证园区字第 00570350号	苏州工业园区扬清路1 号1幢201室	商业	25,311.83	是
72	苏州中翔	苏房权证园区字第 00570353号	苏州工业园区扬清路1 号1幢301室	商业	25,606.34	是
73	苏州中翔	苏房权证园区字第 00570356号	苏州工业园区扬清路1 号1幢401室	商业	25,313.03	是
74	苏州中翔	苏房权证园区字第 00570354号	苏州工业园区扬清路1 号1幢501室	商业	25,616.74	是
75	大庆世博家居	庆房权证开发区字第 NA769738号	开发区东风路173号	商服	99,332.5	是
76	廊坊凯宏家居	廊坊市房权证廊字第 201614700号	廊坊市安次区南龙道33 号红星美凯龙家居生活 广场	商业、地 下室	102,947.32	是
77	安徽腾辉物流	房地权证肥东字第 10059228号	撮镇镇龙塘村	仓储	17,886.90	否
78	安徽腾辉物流	房地权证肥东字第 10059229号	撮镇镇龙塘村	仓储	18,283.70	否
79	安徽腾辉物流	房地权证肥东字第 10059230号	撮镇镇龙塘村	仓储	22,023.75	否
80	安徽腾辉物流	房地权证肥东字第 10059231号	撮镇镇龙塘村	仓储	18,283.70	否
81	安徽腾辉物流	房地权证肥东字第 10059232号	撮镇镇龙塘村	仓储	15,774.90	否
82	安徽腾辉物流	房地权证肥东字第 10059233号	撮镇镇龙塘村	仓储	17,886.90	否
83	安徽腾辉物流	房地权证肥东字第 10059850号	撮镇镇龙塘村	仓储	16,179.92	否
84	安徽腾辉	房地权证肥东字第 10047279号	撮镇镇合马路北侧腾 辉·红星美凯龙国际家 居生活广场1幢601-605 室	商业服务	25,872.52	否
85	安徽腾辉	房地权证肥东字第 10047280号	撮镇镇合马路北侧腾 辉·红星美凯龙国际家 居生活广场1幢421-425	商业服务	6,147.41	否



序号	权利人	房产权证号	座落	用途	建筑面积 (平方米)	是否存在 他项权利
			室			
86	安徽腾辉	房地权证肥东字第10047281号	撮镇镇合马路北侧腾辉.红星美凯龙国际家居生活广场1幢501-508室	商业服务	5,698.81	否
87	安徽腾辉	房地权证肥东字第10047282号	撮镇镇合马路北侧腾辉.红星美凯龙国际家居生活广场1幢509-514室	商业服务	8,261.58	否
88	安徽腾辉	房地权证肥东字第10047283号	撮镇镇合马路北侧腾辉.红星美凯龙国际家居生活广场1幢515-520室	商业服务	5,764.72	否
89	安徽腾辉	房地权证肥东字第10047284号	撮镇镇合马路北侧腾辉.红星美凯龙国际家居生活广场1幢521-525室	商业服务	6,147.41	否
90	安徽腾辉	房地权证肥东字第10047285号	撮镇镇合马路北侧腾辉.红星美凯龙国际家居生活广场1幢负一层	商业服务	28,677.59	否
91	安徽腾辉	房地权证肥东字第10047286号	撮镇镇合马路北侧腾辉.红星美凯龙国际家居生活广场1幢115-120室	商业服务	3,135.20	否
92	安徽腾辉	房地权证肥东字第10047287号	撮镇镇合马路北侧腾辉.红星美凯龙国际家居生活广场1幢415-420室	商业服务	5,764.72	否
93	安徽腾辉	房地权证肥东字第10047288号	撮镇镇合马路北侧腾辉.红星美凯龙国际家居生活广场1幢401-408室	商业服务	5,698.81	否
94	安徽腾辉	房地权证肥东字第10047289号	撮镇镇合马路北侧腾辉.红星美凯龙国际家居生活广场1幢315-320室	商业服务	5,764.72	否
95	安徽腾辉	房地权证肥东字第10047290号	撮镇镇合马路北侧腾辉.红星美凯龙国际家居生活广场1幢409-414室	商业服务	8,261.58	否
96	安徽腾辉	房地权证肥东字第10047291号	撮镇镇合马路北侧腾辉.红星美凯龙国际家居生活广场1幢321-325室	商业服务	6,147.41	否
97	安徽腾辉	房地权证肥东字第10047292号	撮镇镇合马路北侧腾辉.红星美凯龙国际家居生活广场1幢309-314室	商业服务	8,261.58	否

序号	权利人	房产权证号	座落	用途	建筑面积 (平方米)	是否存在 他项权利
98	安徽腾辉	房地权证肥东字第10047293号	撮镇镇合马路北侧腾辉.红星美凯龙国际家居生活广场1幢301-308室	商业服务	5,698.81	否
99	安徽腾辉	房地权证肥东字第10047294号	撮镇镇合马路北侧腾辉.红星美凯龙国际家居生活广场1幢221-225室	商业服务	5,965.76	否
100	安徽腾辉	房地权证肥东字第10047295号	撮镇镇合马路北侧腾辉.红星美凯龙国际家居生活广场1幢215-220室	商业服务	6,502.78	否
101	安徽腾辉	房地权证肥东字第10047296号	撮镇镇合马路北侧腾辉.红星美凯龙国际家居生活广场1幢209-214室	商业服务	7,433.36	否
102	安徽腾辉	房地权证肥东字第10047297号	撮镇镇合马路北侧腾辉.红星美凯龙国际家居生活广场1幢201-208室	商业服务	5,662.16	否
103	安徽腾辉	房地权证肥东字第10047299号	撮镇镇合马路北侧腾辉.红星美凯龙国际家居生活广场1幢101-108室	商业服务	3,960.92	否
104	安徽腾辉	房地权证肥东字第10047300号	撮镇镇合马路北侧腾辉.红星美凯龙国际家居生活广场1幢109-114室	商业服务	3,257.63	否
105	安徽腾辉	房地权证肥东字第10047301号	撮镇镇合马路北侧腾辉.红星美凯龙国际家居生活广场1幢121-128室	商业服务	3,584.69	否
106	长春红星	房权证长房权字第201612300120号	二道区远达大街826号长春红星美凯龙全球家居生活广场1号楼101号	商场	141,721.1	否
107	哈尔滨西客站	黑(2017)哈尔滨市不动产权第0009581号	道里区城乡路与和谐大道交角	商业服务	148,543.36	是
108	呼和浩特世博	蒙(2017)呼和浩特市不动产权第0007738号	玉泉区锡林郭勒南路红星美凯龙商业项目红星美凯龙主力店	仓储, 商业服务	121,691.98	否
109	无锡家居生活	苏(2017)无锡市不动产权第0098412号	五湖大道116	商务金融用地	174,179.04	是
110	中山世博家居	粤(2017)中山市不动产权第0204256号	中山市港口镇港口大道15号	商业服务	77,360.93	是
<b>合计</b>					<b>4,555,862.38</b>	

注1: 公司及子公司的房产抵押担保情况具体参见本招股说明书“第十五节、二、(一)借款合同、



授信合同及委托贷款合同”。部分合同中约定的抵押物仅为相关房产坐落土地的使用权，但根据《中华人民共和国物权法》第一百八十二条，以建设用地使用权抵押的，该土地上的建筑物一并抵押。抵押人未依照前款规定一并抵押的，未抵押的财产视为一并抵押。

注 2：该房屋为共有财产：成都长益（80%）和成都长城实业集团有限公司（20%）。

## （2）尚未取得房产证的已建成物业情况

公司及其子公司尚未办理产权登记的已建成物业共计 13 处，具体如下：

序号	商场/项目名称	权利人（使用人）	性质	座落	建筑面积（平方米）
1	重庆涪陵商场	重庆中坤	自建商场	涪陵区李渡新区太乙门居委五、六组	74,033.69
2	上海浦东金桥商场	上海家居博览	自建商场	金桥出口加工区 16 街坊地块	208,284.00
3	长沙岳麓商场	长沙银红家居	自建商场	岳麓区岳麓大道	212,265.77
4	武汉额头湾商场	武汉红星	自建商场	武汉市硚口区额头湾地区	94,580.86
5	杭州古墩商场 <sup>1</sup>	杭州世博家居	受让商场	杭州市古墩路与申花路交叉口西北角的“黄龙商贸综合楼”第 2 层裙楼	13,483.36 （预测）
6	昆明广福路商场 <sup>2</sup>	云南置业家居商场业务分部	回购商场	昆明广福路陆家社区	84,277.55
7	大连华南商场 <sup>2</sup>	大连投资家居商场业务分部	回购商场	甘井子区中华西路 7 号	396,660.00
8	兰州高新商场	兰州世博	收购商场	兰州市城关区飞雁路 1 号	32,000.00
9	沈阳于洪商场	沈阳名都	自建商场	沈阳市于洪区黄河北大街	197,881.88
10	武汉汉阳商场	武汉环球家居	自建商场	武汉市汉阳区龙阳大道与四新大道交叉口东北角	147,970.90
11	合肥四里河商场	合肥世博家居	自建商场	四里河路以西，潜山路以北	149,729.67
12	东莞万江商场	东莞世博家居	自建商场	东莞市万江区万道路与四环路交汇处	94,000.47
13	天津北辰商场	天津世贸	自建商场	北辰区京津公路与龙门东道交口	167,145.00

注 1：公司前身红星有限、红星家具集团、杭州紫金实业投资有限公司以及杭州黄龙洞股份经济合作社于 2007 年 12 月 8 日共同签署的《房屋预约转让、租赁协议》，杭州紫金实业投资有限公司预先同意将位于杭州市古墩路与申花路交叉口西北角的“黄龙商贸综合楼”第 2 层裙楼（权属归杭州黄龙洞股份经济合作社所有，预测面积为 13,483.36 平方米）转让予家居饰品。杭州黄龙洞股份经济合作社已就整栋房产（共计 15 层）取得了杭房权证西字第 10300119 号《房屋所有权证》。前述第 2 层裙楼尚待产权分割完成后办理产权转让过户登记手续。

注 2：云南置业、大连投资 2 家公司所持有的家居商场资产的相关回购手续尚在办理过程中。（有关回购事项参见本招股说明书“第五节、四、（三）2、回购被转让公司所持有的家居商场资产”）。

注 3：公司与兰州高科投资发展集团公司、兰州南面滩共同开发兰州高新商场并约定由公司关联控股公司

购买建成后家居商场的 3.2 万平方米。（有关合作事项参见本招股说明书“第十五节、二、（三）6、2012 年 11 月 16 日，股份公司与兰州高科投资发展集团公司、兰州南面滩签署《24 亩商服地块合作协议》”）

### （3）其他已建成物业情况

#### 1) 北京北四环商场物业情况

红星家具集团与中国农业机械化科学研究院于 2006 年 9 月 5 日签署《合作合同书》，约定双方利用中国农业机械化科学研究院拥有使用权的位于北京市北沙滩 1 号院 G 地块合作建设综合楼；根据北京市规划委员会方案调整复函，拟建项目总建筑面积 89,870.61 平方米（其中地上 7 层、地下 3 层）；项目建成后，全部建筑面积由双方按照 6.7: 3.3 的比例分成，即红星家具集团分得 67% 的建筑面积共计 60,213.3087 平方米（以下简称“拟取得物业”），中国农业机械化科学研究院分得 33% 的建筑面积共计 29,657.3013 平方米；项目建成后，在建设的综合楼存在的前提下（不可抗力除外），红星家具集团享有根据协议约定的分配比例分得的该项目竣工物业的永久性使用权；同时为便于该项目的整体规划利用，中国农业机械化科学研究院在项目建成后分得的 33% 的建筑面积将全部由红星家具集团返租。根据红星家具集团以及公司的确认，红星家具集团在《合作合同书》项下对于 67% 建筑面积的权益和义务实际由公司控股子公司北京环球家具享有和承担。根据中国农业机械化科学研究院、红星家具集团及公司控股子公司北京环球家具于 2016 年 3 月 20 日签订的《补充协议》，各方同意于前述《合作合同书》签署生效日开始，由北京环球家具自中国农业机械化科学研究院处承租并向中国农业机械化科学研究院支付租金，对《补充协议》签署生效前北京环球家具实际履行的相关租赁行为，中国农业机械化科学研究院及红星家具集团予以追认。

就上述项目用地，土地使用者中国农业机械化科学研究院拥有北京市朝阳区人民政府于 2002 年 4 月核发的《国有土地使用证》，土地用途为科研、设计，使用权类型为划拨，使用权面积为 174,162.45 平方米；中国农业机械化科学研究院于 2006 年 3 月 2 日取得其主管部门国务院机关事务管理局出具的《关于同意中国农业机械化科学研究院利用北沙滩 1 号院 G 地块土地建设科技展示厅及综合试验楼的复函》（国管房地[2006]51 号），并于 2011 年 12 月 20 日取得北京市住房和城乡建设委员会核发的 X 京房权证朝字第 1070781 号《房屋所有权证》，证载房屋建筑面积 89,636.55 平方米。

北京环球家具并非上述《合作合同书》的签署方，因此北京环球家具根据《合作合

同书》约定享有拟取得物业相关权益存在产生争议的可能；此外，拟取得物业对应的土地系划拨用地，且土地用途为科研设计，与实际用于家居商场经营的用途不符，该等情况不符合有关土地管理法律法规的相关规定。

目前北京北四环商场土地系划拨用地，且土地用途与实际用途不符，上述土地使用权存在被相应人民政府收回的可能。但考虑到发行人子公司北京环球家具非上述土地使用权权利人，亦不拥有北四环商场物业的所有权，其仅系依据《合作合同书》的约定使用北四环商场物业 67% 的建筑面积并租赁北四环商场物业剩余 33% 的建筑面积，发行人、北京环球家具并不属于《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十六条规定的房屋所有权人及《中华人民共和国土地管理法》第八十条规定的土地使用权人，根据现有法律法规的有关规定，发行人、北京环球家具被处以行政处罚并被要求承担主要责任的可能性较小。

截至 2017 年 6 月 30 日，北京北四环商场实际经营使用的上述物业经营面积 56,255 平方米，2017 年 1-6 月租赁及管理收入 1.02 亿元，分别占公司经营商场总经营面积和 2017 年 1-6 月营业收入的比重为 0.42% 和 2.01%，对公司实际经营的影响较小；同时，经公司控股股东红星控股确认，红星控股将督促拟取得该物业目前的产权人中国农业机械化科学研究院依法办理将划拨用地转为出让用地并将土地用途转为商业经营用途的所有必要的法律程序，如因该等程序未办理完毕并导致公司及其控股子公司遭受损失的，该等损失均由红星控股承担；发行人实际控制人已出具承诺，其将督促该物业目前的产权人中国农业机械化科学研究院依法办理将划拨用地转为出让用地并将土地用途转为商业经营用途（以下简称“土地变更手续”）的所有必要的法律程序并缴纳相应土地价款，且在中国农业机械化科学研究院有需要的情况下，其承诺将通过提供借款等方式协助中国农业机械化科学研究院缴纳土地性质变更所需价款以尽快完成土地变更手续。

综上，截至 2017 年 6 月 30 日，北京北四环商场的经营面积及 2017 年 1-6 月租赁及管理收入占公司经营商场总经营面积及 2017 年 1-6 月营业收入的比重均较小，对公司实际经营的影响较小；公司控股股东红星控股已就上述情况可能给发行人所造成的损失作出了补偿承诺，公司实际控制人已承诺将督促中国农业机械化科学研究院依法办理土地变更手续并将在中国农业机械化科学研究院有需要的情况下通过提供借款等方式

协助其尽快完成土地变更手续；且根据现有法律法规有关规定，北京环球家具被处以行政处罚可能性较小。上述情况不会对公司的业务经营造成重大不利影响，未构成本次发行的法律障碍。

## 2) 未取得建设规划许可证建造了约 4,000 平方米的物业

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。根据《中华人民共和国城乡规划法》的有关规定，未取得《建设工程规划许可证》或者未按照《建设工程规划许可证》的规定进行建设的，由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。

上述违规建造物业面积占公司经营商场总经营面积的比重很小；南京名都及郑州红星已停止使用该等物业，并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；且控股股东红星控股已出具承诺，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红星控股承担。上述违规建造的情形不会对公司业务经营造成重大不利影响，未构成本次发行的法律障碍。

## 2、在建物业

公司及其子公司在建物业共计 12 处，根据各商场的建设过程文件和证照，下列在建物业建筑面积合计为 1,890,739.41 平方米。

序号	项目	权利人（使用人）	座落	建筑面积 (平方米)
1	天津滨海商场	天津家饰广场	天津市塘沽区云山道以南，西中环以西	148,416.00
2	哈尔滨松北商场	哈尔滨红星	哈尔滨市松北区松北一路 38 号	182,028.60
3	南京浦口商场	南京国际家居	浦口区浦口新城总部大道	248,325.32
4	乌鲁木齐会展商场	乌鲁木齐世博	水磨沟区会展大道	187,855.97
5	安徽腾辉物流有限公司 仓储物流中心二期	安徽腾辉物流	肥东县撮镇镇军天湖路东侧	19,153.00
6	成都天府商场	成都世博家居	成都天府新区华阳街道沙河村一、六组	144,116.08
7		成都世贸家居	成都天府新区华阳街道一	392,044.71

序号	项目	权利人（使用人）	座落	建筑面积 (平方米)
			心村二、四、五、七组	
8	昆明盘龙商场	昆明迪肯	昆明市盘龙区龙泉街道办事处羊肠片区	165,967.07
9	家具智慧物流基地一期	合肥红星物流	肥东县撮镇镇铁路北路与黄栗树路交口东北角、黄栗树路与新世界路交口东南角	44,332.00
10	电商物流交易结算中心	天津红星物流	静海区静海国际商贸物流园内朝阳道东侧	237,954.00
11	西宁红星美凯龙世博家居广场	西宁世博家居	城西区五四西路 64 号	120,546.66
12	金霞家居生活广场	长沙金霞	开福区金霞经济开发区	-
<b>合计</b>				<b>1,890,739.41</b>

就上述在建工程项目，公司及其子公司已经按照工程进度要求取得了相关许可文件。

### （三）公司租赁物业情况

#### 1、商场经营相关的租赁物业基本情况

截至 2017 年 6 月 30 日，公司及其子公司商场经营相关的租赁物业共 26 处，租赁面积共计 1,464,316.30 平方米。具体如下表所示：



编号	商场名称	承租方	出租方	租赁地址	租赁面积（平方米）	租赁期限
1	常州装饰城商场	常州美凯龙	常州装饰城	常州市飞龙东路 70 号	40,678.21	2011.04.01-2021.03.31
2	南京中央路商场 <sup>1</sup>	红星家具集团	中车集团南京七四二五工厂	南京市中央路 224 号临时市场营业房及三间门面房底层	42,000.00	1999.12.01-2019.11.30
3		红星家具集团	中车集团南京七四二五工厂	南京市中央路 224 号厂区二车间及高档管车间	7,000.00	2001.08.01-2026.07.31
4		红星家具集团	中车集团南京七四二五工厂	南京市中央路 224 号厂区三层营业用房及 145 车间	31,500.00	2001.07.01-2021.06.30
5	长沙韶山商场	红星有限	湖南红星现代市场经营有限责任公司	长沙市雨花区中意一路农博中心绿色食品城 A 栋、B 栋、C 栋的一层、二层、三层（统称 A 区）	71,008.00	2007.05.01-2018.12.31
6		红星有限	湖南红星现代市场经营有限责任公司	长沙市韶山南路红星日用商品大市场 A 栋-J 栋共计 9 栋的一层、二层、三层（统称 B 区）	57,249.70	2008.07.01-2020.06.30
7	杭州古墩商场	杭州世博家居	杭州黄龙洞股份经济合作社	杭州市西湖区古墩路 701 号紫金广场第 1、3、4 层	39,604.00	2010.09.27-2029.05.22
8	重庆南坪商场	重庆环球家居	重庆嘉廷悦投资管理有限公司	重庆市开发路上海城二期 AB 区一层、负一层、东入口商铺	68,739.22	2009.11.15.起 20 年
9		重庆环球家居	重庆嘉廷润投资管理有限公司	重庆市开发路上海城一期 C 区负一层及一层	21,266.68	2010.04.30 起 20 年
10	重庆江北商场 <sup>2</sup>	重庆世博家居	重庆市金科实业（集团）有限公司（现名称为“金科地产集团股份有限公司”）	重庆市高新区冉家坝金科国际广场重庆红星美凯龙世博家居生活广场和地下停车场	106,927.62	2007.01.01-2026.12.31
11	北京北四环商场	北京环球家具	中国农业机械化科学研究院	北京市北沙滩 1 号院	29,657.30	营业日起 10 年
12	北京北五环商场	北京星凯京洲	北京罗马谛家居广场有限公司	北京市朝阳区来广营西路 59 号	64,780.00	2008.08.01-2028.07.31
13		北京星凯京洲	北京市朝阳区来广营农工商实业总公司	北京市朝阳区来广营乡北苑东路	98,137.00	2010.11.01-2025.10.31

编号	商场名称	承租方	出租方	租赁地址	租赁面积（平方米）	租赁期限
14	北京东四环商场	北京世博家具	北京华茂置业有限公司	北京市东四环与广渠路交汇处西南角北京美罗城 A 座地上一至五层（不含建设银行、肯德基餐饮位置）	35,235.72	2009.06.10 起 15 年
15	沈阳大东商场	红星品牌管理沈阳大东分公司	沈阳长峰房地产开发有限公司	辽宁省沈阳市大东区滂江街 22 号第一层至第六层	104,368.00	起租日至 2022.05.31
16	扬州润扬建材商场	扬州国际	江苏联泰时尚购物广场置业有限公司	扬州市邗江区蒋王街红旗大街 1 号	64,166.41	2014.04.01-2023.05.31
17	深圳吉龙商场	红星美凯龙	深圳市赛格新城市建设发展有限公司	深圳市龙岗区布吉街道三联居委员会铭豪家居建材物流区 1 号楼 1-4 层	33,410.95	2013.10.01-2023.09.30
18	大同东信商场	红星品牌管理、红星美凯龙	大同市胜达房地产开发有限责任公司	山西省大同市开源街北侧 A1 地块	102,800.00	起租日（暂定 2014.01.10，以书面确认日期为准）起 12 年
19	上海金山商场	上海楷恒家居	上海金山全球家居、洪美置业 <sup>3</sup>	上海市金山区山阳镇 10 街坊 70/30（即杭州湾大道 1080 号）	74,917.88	自起租日（2016.05.01）起 3 年
20	十堰浙江路商场	红星品牌管理	十堰昌林工贸有限公司	十堰市茅箭区浙江路 2 号	63,000.00	2015.04.01-2023.03.30
21	乌海林荫商场	红星品牌管理	达拉特旗万通房地产开发有限责任公司	内蒙古自治区乌海市林荫大道以北，青山路以东，新摩公路以南，青年路以西	58,337.31	2015.07.01--2019.12.31
22	南京欧洲城商场	红星品牌管理南京河西分公司	江苏信达置业有限公司	江苏省南京市江东中路与梦都大街交汇处凯旋城广场 B07 号楼第 1-4 层及 B06 号楼第 1 层部分、2-4 层	46,484.83	自物业交付之日起 12 年
23	赤峰商场	红星品牌管理赤峰分公司	内蒙古正亿房地产开发有限公司、赤峰百典家具有限公司、内蒙古铭海商贸有限公司、赤峰三徐家具有限公司、宋玉贞、唐绍春、耿明江、丛明志（共	内蒙古赤峰市新城区临潢路以南	61,192.76	2016.09.01-2020.08.31



编号	商场名称	承租方	出租方	租赁地址	租赁面积(平方米)	租赁期限
			有人：王宏)、陈明志			
24	云南曲靖商场	红星品牌管理曲靖分公司	云南创森房地产开发有限公司	云南省曲靖市麒麟区翠峰路滇东电力局西侧(财富中心)	44,621.54	2016.01.01-2020.12.31
25	上海汶水商场	山海艺术家俱	上海晶庭企业管理有限公司	上海市宝山区汶水东路1555号红星美凯龙宝山商场地上第五层至第六层	50,606.17	2016.01.01-2027.04.30
26	阳泉大连东路商场	红星品牌管理阳泉分公司	阳泉市豪门房地产开发有限公司	阳泉市大连东路南侧	46,627 <sup>4</sup>	2017.01.01-2021.09.05
<b>合计</b>					<b>1,464,316.30</b>	

注 1：由于南京中央路商场当地规划调整，红星家具集团、南京中央路商场实际使用方南京装饰城已与江苏佰地投资管理有限公司（原中车集团南京七四二五工厂）签订《合同解除和补偿协议》，江苏佰地投资管理有限公司与红星家具集团于 1998 年 10 月、2001 年 5 月、2001 年 7 月及 2004 年签订的全部房屋租赁合同和补充合同自 2017 年 8 月 31 日起解除，红星家具集团及南京装饰城应于 2017 年 8 月 31 日前搬迁、清空完毕其租赁、改扩建和招租使用的全部房屋并交还江苏佰地投资管理有限公司，完成全部清空工作。红星家具集团、南京装饰城已于 2017 年 8 月 31 日迁出并向出租方返还了对应的物业，各方已于 2017 年 8 月 31 日签署了《关于南京市中央路 224 号房屋的交接确认书》。

注 2：2011 年重庆市金科实业（集团）有限公司被金科地产集团股份有限公司吸收合并，重庆市金科实业（集团）有限公司已注销。

注 3：截至 2017 年 6 月 30 日，发行人分别与上海金山全球家居、洪美置业签署租赁协议，承租其各自持有的上海金山商场物业。2017 年 8 月 1 日，该商场全部物业对应房产证办理至上海金山全球家居名下。2017 年 8 月 28 日，发行人与上海红星置业签署股权转让协议。截至本招股说明书签署日，发行人已完成收购上海金山全球家居 100% 股权，上海金山商场成为发行人自有商场。

注 4：本公司与阳泉市豪门房地产开发有限公司签订《<委托经营合同>补充协议三：承包经营协议》并约定由本公司承租红星美凯龙家居商场(不含负一层)作经营使用，双方未在补充协议中明确租赁面积。截至 2017 年 6 月 30 日，阳泉大连东路商场的经营面积为 46,627 平方米。

## 2、商场经营租赁房屋出租前设立抵押权且尚未解除的情形

截至 2017 年 6 月 30 日，上述租赁物业中，重庆南坪商场（一期 C 区）、上海金山商场、乌海林荫商场、云南曲靖商场使用的 4 处物业，在租赁关系成立以前已被设置抵押且尚未解除；南京中央路商场（已于 2017 年 8 月迁出）、十堰浙江路商场使用的 4 处物业，因出租方未能提供相关文件，无法确定该 4 处物业在租赁关系成立以前是否已被设置抵押且目前是否解除；赤峰商场使用的部分物业在租赁关系成立以前已被设置抵押，且该等在租赁关系成立以前已被设置抵押的物业中存在因抵押权人实现抵押权发生所有权变动的情形。

根据《合同法》第二百二十条的规定，租赁物在租赁期间发生所有权变动的（包括因抵押权人实现抵押权导致租赁物所有权变动的情形），不影响租赁合同的效力，但房屋在出租前已设立抵押权，因抵押权人实现抵押权发生所有权变动的除外。就上述在租赁关系成立以前已被设置抵押的房屋或暂时无法确定抵押设置时间的房屋（相关方后来能够证明抵押设置早于租赁关系成立），如果后续因抵押权人实现抵押权导致所有权变动的，公司及其控股子公司将可能面临无法继续使用租赁物业的风险；就赤峰商场因出租前设立的抵押权实现发生所有权变动的部分物业，租赁合同对因实现抵押权而取得产权的新产权人无效，公司及其控股子公司面临无法继续使用租赁物业的风险。

截至 2017 年 6 月 30 日，上述租赁物业（包括在出租前设立抵押权且尚未解除的租赁物业、无法判断出租前是否设立抵押权的租赁物业及因抵押权的实现而导致所有权变动的物业，南京中央路商场除外）经营面积、2017 年 1-6 月产生的租赁及管理收入分别为 292,345 平方米和 1.19 亿元，占公司经营商场总经营面积、2017 年 1-6 月营业收入的比重分别为 2.20% 和 2.36%，对公司经营产生的影响较小。同时，就上述情况，发行人控股股东红星控股已出具承诺函，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，红星控股将足额补偿公司及其控股子公司所遭受的该等资产损失。

截至 2017 年 6 月 30 日，发行人及其子公司上述租赁物业的合计经营面积及租赁及管理收入占公司经营商场总经营面积及 2017 年 1-6 月营业收入的比重均较小，对公司经营产生的影响较小。同时，发行人控股股东红星控股已出具承诺函，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，红星控股将足额补偿公司及其控股子公司所遭受的该等资产损失。上述情形不会对公司业务经营造成重大不利影响，未构成本次发行的法律障碍。

### 3、商场经营租赁房屋存在的瑕疵情况

截至 2017 年 6 月 30 日，除北京环球家具承租的北京北四环商场外（北京北四环商场的具体情况参见本招股说明书“第六节、五、（二）1、（3）1）北京北四环商场物业情况”，公司及其子公司的租赁物业存在的其他瑕疵情况如下：

（1）南京中央路商场实际承租使用的 3 处房屋所对应的土地用途均为工业，其中 1 处房屋出租方未提供相应的产权证书或其他权属证明文件，无法确认出租方是否具备合法权利出租该处房屋。此外，以承租方名义签署该 3 处租赁房屋相关租赁文件的均为红星家具集团，南京装饰城实际承租该等房屋尚未取得出租方的书面同意。由于南京中央路商场当地规划调整，红星家具集团、南京中央路商场实际使用方南京装饰城已与江苏佰地投资管理有限公司签订《合同解除和补偿协议》，江苏佰地投资管理有限公司与红星家具集团于 1998 年 10 月、2001 年 5 月、2001 年 7 月及 2004 年签订的全部房屋租赁合同和补充合同自 2017 年 8 月 31 日起解除，江苏佰地投资管理有限公司同意向南京装饰城支付补偿费并相应减免租金。红星家具集团、南京装饰城已于 2017 年 8 月 31 日迁出并向出租方返还了对应的物业，各方已于 2017 年 8 月 31 日签署了《关于南京市中央路 224 号房屋的交接确认书》。截至 2017 年 6 月 30 日南京中央路商场经营面积、2017 年 1-6 月产生的租赁及管理收入分别为 56,064 平方米和 0.08 亿元，占公司经营商场总经营面积、2017 年 1-6 月营业收入的比重分别为 0.42% 和 0.16%，上述情形不会对公司业务经营造成重大不利影响。

（2）北京北五环商场所使用的 2 处房屋由北京星凯京洲以及红星有限分别从北京罗马谛家居广场有限公司以及北京朝来购物中心有限公司（根据各方签署的补充协议，因北京朝来购物中心有限公司注销，其全部资产由北京市朝阳区来广营农工商实业总公司运营，该房屋出租方亦相应变更为北京市朝阳区来广营农工商实业总公司）承租，出租方均未提供相应的房屋产权证书，且对应的土地均为集体土地，与有关土地管理法律法规

的规定不相符。

(3) 阳泉大连东路商场所使用的 1 处房屋，出租方尚未取得该处房产的权证，与有关土地及房屋管理法律法规的规定不相符。

截至 2017 年 6 月 30 日，北京北五环商场、阳泉大连东路商场经营面积、2017 年 1-6 月产生的租赁及管理收入分别为 131,759 平方米和 0.67 亿元，占公司经营商场总经营面积、2017 年 1-6 月营业收入的比重分别为 0.99% 和 1.32%，对公司经营产生的影响较小。同时，就上述情况，发行人控股股东红星控股已出具承诺函，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，红星控股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。

截至 2017 年 6 月 30 日，北京北五环商场、阳泉大连东路商场的合计经营面积及 2017 年 1-6 月租赁及管理收入占公司经营商场总经营面积及 2017 年 1-6 月营业收入的比重均较小，对公司经营产生的影响较小。同时，发行人控股股东红星控股已出具承诺函，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，红星控股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。上述情形不会对公司业务经营造成重大不利影响，未构成本次发行的法律障碍。

#### **4、房屋租赁备案登记情况**

截至本招股说明书签署日，公司及其控股子公司目前已就上述承租的 8 处房屋办理了租赁备案登记，尚有 18 处房屋未办理租赁备案登记。

租赁合同不因未履行租赁备案登记手续而无效，因此公司及其控股子公司签署的部分房屋租赁合同虽未经备案登记，但并不影响该等租赁合同的法律效力。

#### **5、租赁物业的租金情况**

报告期内，发行人各商场租赁费用情况如下：

单位：万元

编号	商场	租赁费用			
		2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
1	常州装饰城商场	813.60	1,595.07	1,552.16	1,483.50
2	南京中央路商场 <sup>3</sup>	282.00	1,038.14	1,170.00	1,046.73
3	长沙韶山商场	1,813.73	4,590.47	4,531.05	4,396.68
4	杭州古墩商场	1,142.56	2,278.47	2,284.41	2,284.41
5	重庆南坪商场	2,549.07	5,065.04	6,505.29	6,504.57
6	重庆江北商场	2,307.62	4,481.11	4,212.84	4,215.05
7	北京北四环商场 <sup>1</sup>	-	-	-	-
8	北京北五环商场	5,303.42	10,351.17	9,958.07	8,896.99
9	北京东四环商场	2,364.65	4,773.82	4,762.38	4,750.96
10	沈阳大东商场	1,878.47	5,049.17	5,227.66	5,227.66
11	扬州润扬建材商场	865.04	1,730.03	1,730.04	1,297.49
12	深圳吉龙商场	794.17	1,592.92	1,855.80	1,369.77
13	大同东信商场	1,479.74	2,990.90	2,963.55	-
14	上海金山商场	364.52	466.67	-	-
15	十堰浙江路商场	834.14	744.90	567.00	-
16	乌海林荫商场	19.93	40.00	20.00	-
17	南京欧洲城商场	1,709.22	1,808.24	-	-
18	赤峰商场	527.49	643.81	-	-
19	云南曲靖商场	150.00	308.42	-	-
20	上海汶水商场 <sup>2</sup>	1,431.84	2,564.94	-	-
21	阳泉大连东路商场	486.56	-	-	-

注 1：发行人将北四环对应租赁确认为融资租赁。

注 2：该商场业主上海晶庭报告期内曾为发行人子公司，2014 年 10 月，上海晶庭少数股东上海山海企业（集团）有限公司向上海晶庭增资，增资后发行人持股比例下降至 2.01% 并丧失控制权；增资前，上海晶庭账面未分配利润约 1,900 万元，该部分未分配利润未由发行人在增资前通过股利分配取得，并在增资完成后归属于上海山海企业（集团）有限公司，双方同意以此抵扣 2014 年租金；2015 年，发行人始终未能与上海晶庭就签订新的租赁协议达成一致，该商场 2015 年度 5 层、6 层的部分商户租金由上海晶庭自行收取，故发行人无需支付 2015 年租金。

注 3：南京中央路商场所在地块由于当地规划调整而计划搬迁，出租方对 2017 年向发行人收取的租金进行了减免。



#### (四) 主要无形资产

##### 1、公司拥有的土地使用权

公司及其子公司共拥有 82 宗已取得产权证书的国有土地，总面积约 2,620,375.97 平方米，所涉及的土地使用权详细情况见下表：

序号	所有权人	土地使用权证号	座落	面积(平方米)	土地用途	使用权类型	终止日期	他项权利
1	常州美凯龙	常国用(2002)字第 000135 号	常州市红梅乡竹林村	9,933.4	商业	出让	2042.10.8	否
2	常州家世界	常国用(2004变)第 00382 号	常州市北环路 34 号	36,430.0	商业服务业	出让	2042.12	是
3	无锡红星	锡土国用(2000)字第 203 号	锡山市东亭镇竹园村(一期)	36,985.9	综合用地	出让	2049.3.2	是
4	无锡红星	锡锡国用(2001)字第 0543 号	锡山市东亭镇竹园村(二期)	37,150.6	综合用地	出让	2051.6.18	是
5	无锡红星	锡锡国用(2008)第 0345 号	无锡市锡山区东亭街道团结南路 1 号(二、三期)	36,378.2	综合用地	国有土地出让	2053.2.2	是
6	无锡红星	锡锡国用(2005)第 545 号	无锡市锡山区东亭镇竹园社区(三期)	52,164.3	商业	出让	2045.7.29	是
7	南京名都	宁秦国用(2007)第 07080 号	南京市秦淮区 405 库地块	54,796.1	市场用地(商业),其他	出让	商业 40 年,其他用地按法定最高出让年限,自 2007.2.25 起	是
8	上海装饰城	沪房地普字(2004)第 014972 号	上海市梅川路 1129 号	28,590.0	商业用地	出让	2043.10.7	是
9	上海全球家居	沪房地浦字(2015)第 013877 号	上海市临御路 518 号,御北路 515 号,康杉路 51 号	56,868.0	商业、办公综合用地	出让	商业 2046.8.8 办公 2056.8.8	是
10	新伟置业	沪房地普字(2013)第 004517 号	上海市真北路 1058、1108 号、怒江北路 558、558-2、558-3、598	54,217.0	综合	出让	2054.2.15	是

序号	所有权人	土地使用权证号	座落	面积 (平方米)	土地用途	使用权类型	终止日期	他项权利
			号					
11	山海艺术家俱	沪房地宝字第(2012)第022036号	上海市汶水路1555号	51,375.0	商业用地	出让	2046.3.30	是
12	济南红星	天桥国用(2011)第0400052号	济南市天桥区北园大街258号	1,547.3	商业金融业用地	出让	2048.4.20	是
13	济南红星	天桥国用(2011)第0400051号	济南市天桥区北园大街北侧、柳行头河东侧	25.7	商服用地	出让	2048.11.10	是
14	济南红星	天桥国用(2011)第0400050号	济南市天桥区北园大街北侧、柳行头河东侧	470.8	商服用地	出让	2048.11.10	是
15	济南红星	天桥国用(2011)第0400049号	济南市天桥区北园大街229号	43,931.0	商业金融业	出让	2045.6.29	是
16	郑州红星	郑国用(2013)第XQ1081号	商都路南、中州大道东	47,171.11	商业(批发物流商业混合)	出让	2045.9.13	是
17	北京国际家具	京丰国用(2010出)第00202号	北京市丰台区西四环中路113号	31,510.77	商业、地下车库	出让	2047.8.16 (商业) 2057.8.16 (车库)	是
18	北京世博家具	京朝国用(2011出)第00549号	朝阳区东四环中路193号	19,035.29	商业、地下商业、地下车库	出让	2044.8.5(商业) 2054.8.5 (车库)	是
19	天津家居	房地证津字第103030807143号	天津市河西区黑牛城道与解放南路交口美龙建材	17,242.9	商业用地	出让	2043.8.24	否
20	天津家居	房地证津字第103030807640号	天津市河西区黑牛城道与解放南路交口美龙建材	3,480.60	商业用地	出让	2043.8.24	否
21	天津建材	房地证津字第106030752972号	天津市红桥区红旗路1号	31,020.0	商业用地	出让	2043.2.9	否
22	常州红阳	武国用(2011)第1201692号	常州市高新区常武南路599号	66,729.7	商业	出让	2048.5.30	否
23	成都长益	武国用(2011)	成都市武侯	12,052.76	商业	土地使	2047.1.31	是



序号	所有权人	土地使用权证号	座落	面积 (平方米)	土地用途	使用权类型	终止日期	他项权利
		第 16864 号	区佳灵路 9 号 1 栋-1 层 1 号		用地	用权(地下)		
24	成都长益	武国用(2011)第 16863 号	成都市武侯区佳灵路 9 号 1 栋 1 单元 1 楼 1 号	1,935.09	商业用地	出让	2047.1.31	是
25	成都长益	武国用(2011)第 16876 号	成都市武侯区佳灵路 9 号 1 栋 1 层 2 室、3 室	97.22	商业用地	出让	2047.1.31	是
26	成都长益	武国用(2011)第 16900 号	成都市武侯区佳灵路 9 号 1 栋 2 层 1 号	1,974.05	商业用地	出让	2047.1.31	是
27	成都长益	武国用(2011)第 16901 号	成都市武侯区佳灵路 9 号 1 栋 3 层 1 号	1,968.85	商业用地	出让	2047.1.31	是
28	成都长益	武国用(2011)第 16865 号	成都市武侯区佳灵路 9 号 1 栋 4 层 1 号	1,929.96	商业用地	出让	2047.1.31	是
29	成都长益	武国用(2011)第 16818 号	成都市武侯区佳灵路 9 号 1 栋 5 层 1 号	1,927.52	商业用地	出让	2047.1.31	是
30	成都长益 <sup>2</sup>	武国用(2010)第 5046 号	成都市武侯区佳灵路 9 号 1 栋负 1 楼 2 号	4,330.64	土地使用权(地下)	出让	2077.1.31	是
31	虹欣欧凯	沪房地闵字第(2014)第 004204 号	吴中路 1388 号	24,347.0	商业用地	出让	2051.5.31	是
32	天津家饰广场	房地证津字第 107051100813 号	天津市塘沽区云山道以南、西中环以西	52,174.8	商服用地	出让	2051.10.23	否
33	武汉红星	武国用(2011)第 389 号	武汉市硚口区额头湾地区	77,546.49	商服用地	出让	2051.6.21	是
34	烟台红星	烟国用(2015)第 10157 号	芝罘区机场路 281 号	48,750.6	商服用地	出让	2051.8.31	是
35	上海家居博览	沪房地浦字第(2011)第 031053 号	上海市金桥出口加工区 16 街坊 1/10 丘	46,537.5	办公、商业、金融、保险用地	出让	2060.12.29 (办公) 2050.12.29 (商业、金融、保险)	否

序号	所有权人	土地使用权证号	座落	面积 (平方米)	土地用途	使用权类型	终止日期	他项权利
36	重庆博览家居	105 房地证 2015 字第 17806 号	九龙坡区迎宾大道 11 号	18,841.5	商务金融用地	出让	2051.7.31	是
37	重庆中坤	303D 房地证 2015 字第 000146 号	涪陵区太白大道 8 号附 66 号	32,982.48	办公、商业	出让	2052.3.19	否
38	沈阳名都	沈阳国用(2012)第 0021 号	沈阳市于洪区黄河北大街	59,456.5	商业服务	出让	2051.12.22	是
39	盘锦红星	盘国用(2012)第 300001 号	盘锦市兴隆台区兴盛街道	23,793.4	其他商服用地	出让	2051.9.11	是
40	天津世博家居	津(2016)东丽区不动产权第 1002171 号	东丽区津塘公路 427 号	44,264.9	商服用地	出让	2044.3.22	否
41	哈尔滨红星	哈国用(2012)第 09007579 号	哈尔滨市松北区松北一路 38 号	64,078.90	其他商服用地	出让	2052.1.28	是
42	沈阳博览家居	沈阳国用(2015)第 TX00250 号	铁西区北二东路 33 号 5-001	1,067.97	商业服务业	出让	2045.10.24	是
43	沈阳博览家居	沈阳国用(2015)第 TX00249 号	铁西区北二东路 33 甲号 13 门	7,427.21	商业服务业	出让	2045.10.24	是
44	沈阳博览家居	沈阳国用(2015)第 TX00253 号	铁西区北二东路 33 甲号 9 门	18.98	商业服务业	出让	2045.10.24	是
45	沈阳博览家居	沈阳国用(2015)第 TX00252 号	铁西区北二东路 33 甲号 10 门	48.06	商业服务业	出让	2045.10.24	是
46	沈阳博览家居	沈阳国用(2015)第 TX00251 号	铁西区北二东路 33 甲号 11 门	40.77	商业服务业	出让	2045.10.24	是
47	中山世博家居	粤(2017)中山市不动产权第 0204256 号	中山市港口镇港口大道 15 号	23,737.20	商务金融用地	出让	2052.11.29	是
48	廊坊凯宏家居	廊安国用(2011)第 00011 号	廊坊市南外环以南、龙河以北、银河路以东、常甫路以西	37,682.45	商务金融用地	出让	2050.3.31	是
49	合肥世博家居	合国用(2013)第 265 号	合肥市四里河路以西、潜山路以北	40,000.00	商业服务业	出让(挂牌)	2053.5.6	是
50	南京国际家居	宁浦国用(2013)第 05412 号	南京市浦口区浦口新城总部大道	54,124.00	住宿餐饮用地、其它商服用地、	出让	2053.6.12	是

序号	所有权人	土地使用权证号	座落	面积(平方米)	土地用途	使用权类型	终止日期	他项权利
					批发零售用地、商务金融用地			
51	大庆世博家居	大庆国用(2013)第 070011785 号	大庆高新区主体区	36,620.00	商服用地	出让	2051.9.27	是
52	武汉环球家居	武国用(2013)第 279 号	武汉市汉阳区龙阳大道与四新大道交叉口东北角	33,322.04	商服用地	出让	2053.10.7	是
53	长沙银红家居 <sup>3</sup>	长国用(2013)第 094936 号	长沙市岳麓区岳麓大道	31,683.68	商业、住宅	出让	2063.8.8(商业)2083.8.8(住宅)	是
54	天津国际博览	房地证津字第 102021323064 号	河东区津滨大道 164 号	33,179.70	批发零售用地	出让	2050.4.15	是
55	天津国际博览	房地证津字第 102021323056 号	河东区琳科东路 51 号星品大厦 1-负 101	2,677.10	其他商服用地	出让	2050.4.15	否
56	天津国际博览	房地证津字第 102021323067 号	河东区琳科东路 51 号星品大厦 1-负 201	6,542.3	其他商服用地	出让	2050.4.15	否
57	天津世贸	房地产津字第 113051400047 号	天津市北辰区京津公路与龙门东道交口	36,667.6	商服用地	出让	2053.12.30	是
58	无锡家居生活	苏(2017)无锡市不动产权第 0098412 号	五湖大道 116	39,015.40	商务金融用地	出让	2052.10.30	是
59	哈尔滨西客站	黑(2017)哈尔滨市不动产权第 0009581 号	道里区城乡路与和谐大道交角	39,325.40	批发零售用地/商业服务	出让	2054.12.25	是
60	呼和浩特世博	蒙(2017)呼和浩特市不动产权第 0007738 号	玉泉区锡林郭勒南路红星美凯龙商业项目红星美凯龙主力店	30,111.12	商务金融用地	出让	2052.8.14	否
61	乌鲁木齐世博	乌国用(2016)第 0046164 号	水磨沟区会展大道	40,028.79	商业用地	出让	2053.12.15	否
62	东莞世博家居	东府国用(2011)第特 139-1 号	东莞市万江区万道路与四环路交汇处	17,336.7	商业金融	出让	2050.12.16	否

序号	所有权人	土地使用权证号	座落	面积 (平方米)	土地用途	使用权类型	终止日期	他项权利
63	沈阳红星	铁西国用(2015)第 0018 号	沈阳市铁西区北二东路 35 号	38,472.14	其它商服用地	出让	2045.10.24	是
64	沈阳世博家居	沈阳国用(2015)第 HN00426 号	浑南区浑南西路 10 号	37,270	商业用地	出让	2043.12.27	是
65	星龙家居	沪房地闵字(2015)第 069248 号	浦星公路 1969 号 1 幢 188 室、联航路 1818 弄 2 号地下 1 层车位(人防) 1 室等共 860 个车位	103,970	商办	出让	2051.6.2	是
66	苏州中翔	苏工园国用(2014)第 42066 号	苏州工业园区扬清路 1 号 1(地下空间)幢 B101 室	12,129.6	商服用地	出让	2049.8.20	是
67	苏州中翔	苏工园国用(2014)第 42057 号	苏州工业园区扬清路 1 号 1 幢 101 室	9,699.98	商服用地	出让	2049.8.20	是
68	苏州中翔	苏工园国用(2014)第 42058 号	苏州工业园区扬清路 1 号 1 幢 201 室	11,017.08	商服用地	出让	2049.8.20	是
69	苏州中翔	苏工园国用(2014)第 42061 号	苏州工业园区扬清路 1 号 1 幢 301 室	11,145.26	商服用地	出让	2049.8.20	是
70	苏州中翔	苏工园国用(2014)第 42064 号	苏州工业园区扬清路 1 号 1 幢 401 室	11,017.60	商服用地	出让	2049.8.20	是
71	苏州中翔	苏工园国用(2014)第 42062 号	苏州工业园区扬清路 1 号 1 幢 501 室	11,149.79	商服用地	出让	2049.8.20	是
72	昆明迪肯	云(2016)盘龙区不动产权第 0003135 号	盘龙区龙泉街道办事处	35,149.87	商务金融用地	出让	2051.6.22	否
73	安徽腾辉物流	东国用(2013)第 0054 号	肥东县撮镇镇龙塘村	60,773.00	仓储	出让	2062.8.16	否
74	安徽腾辉物流	皖(2017)肥东县不动产权第 0004877 号	肥东县撮镇镇军天湖路东侧	46,602.00	仓储用地	出让	2065.2.28	否

序号	所有权人	土地使用权证号	座落	面积 (平方米)	土地用途	使用权类型	终止日期	他项权利
75	安徽腾辉	东国用(2011)第4976号	肥东县撮镇镇合裕路北侧	57,307.00	商业	出让	2050.7.11	否
76	成都世贸家居	川(2017)成天不动产权第0001063号	成都市天府新区红星美凯龙世贸家居有限公司	84,738.40	商服用地	出让	2056.6.23	否
77	合肥红星物流	皖(2017)肥东县不动产权第0001358号	肥东县撮镇镇铁路北路与黄粟树路交口东北角	31,333.00	仓储用地	出让	2066.8.18	否
78	合肥红星物流	皖(2017)肥东县不动产权第0001360号	肥东县撮镇镇黄粟树路与新世界路交口东南角	46,293.00	仓储用地	出让	2066.11.20	否
79	天津红星物流	津(2017)静海区不动产权第1010603	静海区静海国际商贸物流园内朝阳道东侧	158,634.50	仓储用地	出让	2067.1.8	否
80	西宁世博家居	青(2017)西宁市不动产权第0030042号	城西区五四西路64号	33,677.63	商务金融用地	出让	2054.3.3	否
81	长沙金霞	湘(2017)长沙市不动产权第0099495号	开福区金霞经济开发区	43,695.22	商业用地	出让	2056.10.21	否
82	成都世博家居	川(2017)成天不动产权第0045467号	成都市天府新区华阳街道沙河村一、六组	29,600.60	商服用地	出让	2056.6.23	否
合计				<b>2,620,375.97</b>				

注1：公司及子公司截至2017年6月30日土地使用权抵押担保情况具体参见本招股说明书“第十五节、(二)借款合同、授信合同及委托贷款合同”。部分合同中约定的抵押物仅为相关房产，但根据《中华人民共和国物权法》第一百八十二条，以建筑物抵押的，该建筑物占用范围内的建设用地使用权一并抵押。抵押人未依照前款规定一并抵押的，未抵押的财产视为一并抵押。

注2：“武国用(2010)第5046号”土地证记载权利人为“成都长益房地产有限公司”(现已更名为“成都长益红星美凯龙家居市场经营管理有限公司”)，证书记载权利人尚待变更。该块土地为共有土地，用于车库，由成都长益和成都长城实业集团有限公司协商按份额共有，其中成都长益占80%份额，成都长城实业集团有限公司占20%份额。

注3：“长国用(2013)第094936号”土地证载明土地使用权人为“长沙市银红家居有限公司”和“长沙市岳麓区银盆岭街道银盆岭村民委员会”。该块土地为共有土地，由公司及长沙市岳麓区银盆岭街道银盆岭村民委员会根据双方2012年10月18日签订的《项目合作协议》共同参与土地公开出让的竞买摘牌及开发建设，项目建成后公司持有红星美凯龙家居广场并向长沙市岳麓区银盆岭街道银盆岭村民委员会交付指定物业，指定物业办理独立大产权证。









注4：公司与红星企发2015年签署了《苏州凯润置业有限公司家居商场资产转让框架协议》，约定由股份公司受让凯润置业拥有的家居商场资产，红星企发应促使凯润置业进行存续分立并将家居商

场资产转让至存续分立后的新设项目公司。截至 2017 年 6 月 30 日，凯润置业已完成存续分立并新设项目公司苏州红星美凯龙世博家居广场有限公司。凯润置业持有的位于苏州市吴中区木渎镇长江路西侧、苏福路北侧（A 地块）面积为 33,222.5 平方米的土地（吴国用（2014）第 0604663 号土地使用权证）已体现在公司投资性房地产中。












## 2、商标

### （1）中国境内注册的商标

公司及其子公司已经注册并取得权属证书的商标共有 714 项，具体如下表所示：

序号	商标名称	注册商标号	核定使用商品	专用权期限	权利人	取得方式
1		第 299419 号	第 20 类	2007 年 09 月 20 日至 2017 年 09 月 19 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
2		第 847926 号	第 37 类	2006 年 06 月 14 日至 2026 年 06 月 13 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
3		第 855605 号	第 20 类	2006 年 07 月 14 日至 2026 年 07 月 13 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
4		第 861889 号	第 39 类	2006 年 08 月 07 日至 2026 年 08 月 06 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
5		第 994836 号	第 34 类	2007 年 04 月 28 日至 2027 年 04 月 27 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
6		第 1000701 号	第 12 类	2007 年 05 月 07 日至 2027 年 05 月 06 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
7		第 1004261 号	第 24 类	2007 年 05 月 14 日至 2027 年 05 月 13 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
8		第 1009829 号	第 18 类	2007 年 05 月 21 日至 2027 年 5 月 20 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得














序号	商标名称	注册商标号	核定使用商品	专用权期限	权利人	取得方式
9		第 1018582 号	第 10 类	2007 年 05 月 28 日至 2027 年 05 月 27 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
10		第 1020927 号	第 5 类	2007 年 06 月 07 日至 2027 年 06 月 06 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
11		第 1021620 号	第 3 类	2007 年 06 月 07 日至 2027 年 06 月 06 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
12		第 1022058 号	第 17 类	2007 年 06 月 07 日至 2027 年 06 月 06 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
13		第 1022189 号	第 2 类	2007 年 06 月 07 日至 2027 年 06 月 06 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
14		第 1022280 号	第 21 类	2007 年 06 月 07 日至 2027 年 06 月 06 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
15		第 1022697 号	第 26 类	2007 年 06 月 07 日至 2027 年 06 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
16		第 1023219 号	第 7 类	2007 年 06 月 07 日至 2027 年 06 月 06 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
17		第 1028333 号	第 15 类	2007 年 06 月 14 日至 2027 年 06 月 13 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
18		第 1028585 号	第 27 类	2007 年 06 月 14 日至 2027 年 06 月 13 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
19		第 1030273 号	第 9 类	2007 年 06 月 14 日至 2027 年 06 月 13 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
20		第 1030584 号	第 11 类	2007 年 06 月 14 日至 2027 年 06 月 13 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得



序号	商标名称	注册商标号	核定使用商品	专用权期限	权利人	取得方式
						得
21		第 1032851 号	第 16 类	2007 年 06 月 21 日至 2027 年 06 月 20 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
22		第 1033737 号	第 22 类	2007 年 06 月 21 日至 2027 年 06 月 20 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
23		第 1033921 号	第 28 类	2007 年 06 月 21 日至 2027 年 06 月 20 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
24		第 1034411 号	第 25 类	2007 年 06 月 21 日至 2027 年 06 月 20 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
25		第 1038311 号	第 4 类	2007 年 06 月 28 日至 2027 年 06 月 27 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
26		第 1039475 号	第 20 类	2007 年 06 月 28 日至 2027 年 06 月 27 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
27		第 1045555 号	第 20 类	2007 年 07 月 07 日至 2027 年 07 月 06 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
28		第 1051860 号	第 23 类	2007 年 07 月 14 日至 2027 年 07 月 13 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
29		第 1057521 号	第 20 类	2007 年 07 月 21 日至 2027 年 07 月 20 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
30		第 1059261 号	第 8 类	2007 年 07 月 21 日至 2027 年 07 月 20 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
31		第 1068919 号	第 20 类	2007 年 08 月 07 日至 2027 年 08 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得

序号	商标名称	注册商标号	核定使用商品	专用权期限	权利人	取得方式
32		第 1463691 号	第 35 类	2010 年 10 月 21 日至 2020 年 10 月 20 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
33		第 1467479 号	第 37 类	2010 年 10 月 28 日至 2020 年 10 月 27 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
34		第 1467693 号	第 35 类	2010 年 10 月 28 日至 2020 年 10 月 27 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
35		第 1476959 号	第 20 类	2010 年 11 月 21 日至 2020 年 11 月 20 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
36		第 1485044 号	第 20 类	2010 年 12 月 07 日至 2020 年 12 月 06 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
37		第 1488818 号	第 19 类	2010 年 12 月 14 日至 2020 年 12 月 13 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
38		第 1500720 号	第 19 类	2011 年 01 月 07 日至 2021 年 01 月 06 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
39		第 1578135 号	第 11 类	2011 年 05 月 28 日至 2021 年 05 月 27 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
40		第 1602327 号	第 9 类	2011 年 07 月 14 日至 2021 年 07 月 13 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
41		第 1799636 号	第 35 类	2012 年 06 月 28 日至 2022 年 06 月 27 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
42		第 1931255 号	第 20 类	2012 年 08 月 07 日至 2022 年 08 月 06 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得

序号	商标名称	注册商标号	核定使用商品	专用权期限	权利人	取得方式
43		第 1946902 号	第 37 类	2012 年 11 月 28 日至 2022 年 11 月 27 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
44		第 1948720 号	第 37 类	2012 年 10 月 21 日至 2022 年 10 月 20 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
45		第 1950789 号	第 35 类	2012 年 11 月 14 日至 2022 年 11 月 13 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
46		第 3087549 号	第 21 类	2013 年 05 月 21 日至 2023 年 05 月 20 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
47		第 3087550 号	第 20 类	2013 年 04 月 14 日至 2023 年 04 月 13 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
48		第 3087551 号	第 19 类	2013 年 04 月 28 日至 2023 年 04 月 27 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
49		第 3087552 号	第 11 类	2004 年 06 月 28 日至 2024 年 06 月 27 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
50		第 3087553 号	第 9 类	2013 年 05 月 14 日至 2023 年 05 月 13 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
51		第 3088169 号	第 37 类	2013 年 06 月 21 日至 2023 年 06 月 20 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
52		第 3088170 号	第 35 类	2013 年 06 月 07 日至 2023 年 06 月 06 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
53		第 3109331 号	第 20 类	2013 年 09 月 07 日至 2023 年 09 月 06 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得

序号	商标名称	注册商标号	核定使用商品	专用权期限	权利人	取得方式
54		第 3109332 号	第 20 类	2013 年 09 月 07 日至 2023 年 09 月 06 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
55		第 3145364 号	第 35 类	2013 年 09 月 07 日至 2023 年 09 月 06 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
56		第 3145365 号	第 35 类	2013 年 09 月 07 日至 2023 年 09 月 06 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
57		第 3145366 号	第 35 类	2014 年 02 月 21 日至 2024 年 02 月 20 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
58		第 3555748 号	第 12 类	2015 年 03 月 28 日至 2025 年 03 月 27 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
59		第 3629190 号	第 11 类	2015 年 02 月 21 日至 2025 年 02 月 20 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
60		第 3629192 号	第 37 类	2015 年 10 月 07 日至 2025 年 10 月 06 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
61		第 3629348 号	第 20 类	2006 年 07 月 07 日至 2026 年 07 月 06 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
62		第 3631533 号	第 20 类	2006 年 05 月 14 日至 2026 年 05 月 13 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
63		第 3666141 号	第 37 类	2015 年 11 月 21 日至 2025 年 11 月 20 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
64		第 3769002 号	第 20 类	2006 年 07 月 07 日至 2026 年 07 月 06 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得

序号	商标名称	注册商标号	核定使用商品	专用权期限	权利人	取得方式
65	凯龙	第 4148495 号	第 20 类	2007 年 04 月 14 日至 2027 年 04 月 13 日	红星美凯龙	从上海红星美凯龙家居家饰品有限公司受让取得
66	凯龙	第 4148496 号	第 19 类	2007 年 04 月 14 日至 2027 年 04 月 13 日	红星美凯龙	从上海红星美凯龙家居家饰品有限公司受让取得
67	美凯隆	第 4148497 号	第 37 类	2007 年 09 月 14 日至 2017 年 09 月 13 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
68	美凯隆	第 4148498 号	第 21 类	2007 年 04 月 14 日至 2027 年 04 月 13 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
69	美凯隆	第 4148499 号	第 20 类	2007 年 04 月 14 日至 2027 年 04 月 13 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
70	美凯隆	第 4148500 号	第 19 类	2007 年 04 月 14 日至 2027 年 04 月 13 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
71	凯龙	第 4148513 号	第 37 类	2007 年 11 月 07 日至 2017 年 11 月 06 日	红星美凯龙	从上海红星美凯龙家居家饰品有限公司受让取得
72	美凯龙	第 4148944 号	第 21 类	2007 年 04 月 14 日至 2027 年 04 月 13 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
73	美凯龙	第 4148945 号	第 20 类	2007 年 04 月 14 日至 2027 年 04 月 13 日	红星美凯龙	从上海红星美凯龙家居家饰品有限公司受让取得



序号	商标名称	注册商标号	核定使用商品	专用权期限	权利人	取得方式
						得
74	<b>美凯龙</b>	第 4148946 号	第 19 类	2007 年 04 月 14 日至 2027 年 04 月 13 日	红星美凯龙	从上海红星美凯龙家居家饰品有限公司受让取得
75	<b>美凯龙</b>	第 4148947 号	第 18 类	2008 年 02 月 07 日至 2018 年 02 月 06 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
76	<b>美凯龙</b>	第 4148948 号	第 17 类	2007 年 04 月 14 日至 2027 年 04 月 13 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
77	<b>美凯龙</b>	第 4148949 号	第 16 类	2007 年 04 月 14 日至 2027 年 04 月 13 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
78	<b>美凯龙</b>	第 4148950 号	第 15 类	2007 年 04 月 14 日至 2027 年 04 月 13 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
79	<b>美凯龙</b>	第 4148951 号	第 14 类	2007 年 04 月 14 日至 2027 年 04 月 13 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
80	<b>美凯龙</b>	第 4148952 号	第 13 类	2015 年 08 月 07 日至 2025 年 08 月 06 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
81	<b>美凯龙</b>	第 4148953 号	第 12 类	2006 年 10 月 14 日至 2026 年 10 月 13 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
82		第 4148963 号	第 1 类	2007 年 12 月 21 日至 2017 年 12 月 20 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
83	<b>美凯龙</b>	第 4148964 号	第 42 类	2007 年 09 月 14 日至 2017 年 09 月 13 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得












序号	商标名称	注册商标号	核定使用商品	专用权期限	权利人	取得方式
84	美凯龙	第 4148965 号	第 41 类	2007 年 09 月 14 日至 2017 年 09 月 13 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
85	美凯龙	第 4148966 号	第 40 类	2007 年 09 月 14 日至 2017 年 09 月 13 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
86	美凯龙	第 4148967 号	第 39 类	2007 年 09 月 14 日至 2017 年 09 月 13 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
87	美凯龙	第 4148968 号	第 38 类	2007 年 09 月 14 日至 2017 年 09 月 13 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
88	美凯龙	第 4148969 号	第 37 类	2007 年 09 月 14 日至 2017 年 09 月 13 日	红星美凯龙	从上海红星美凯龙家居家饰品有限公司受让取得
89	美凯龙	第 4148970 号	第 36 类	2007 年 09 月 14 日至 2017 年 09 月 13 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
90	美凯龙	第 4148974 号	第 34 类	2006 年 09 月 21 日至 2026 年 09 月 20 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
91	美凯龙	第 4148975 号	第 33 类	2006 年 09 月 21 日至 2026 年 09 月 20 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
92	美凯龙	第 4148976 号	第 32 类	2006 年 09 月 21 日至 2026 年 09 月 20 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
93	美凯龙	第 4148977 号	第 45 类	2007 年 09 月 14 日至 2017 年 09 月 13 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
94	美凯龙	第 4148978 号	第 44 类	2007 年 11 月 07 日至 2017 年 11 月 06 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得















序号	商标名称	注册商标号	核定使用商品	专用权期限	权利人	取得方式
						得
95	<b>美凯龙</b>	第 4148979 号	第 43 类	2008 年 02 月 14 日至 2018 年 02 月 13 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
96	<b>美凯龙</b>	第 4148980 号	第 31 类	2006 年 09 月 21 日至 2026 年 09 月 20 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
97	<b>美凯龙</b>	第 4148981 号	第 30 类	2006 年 09 月 21 日至 2026 年 09 月 20 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
98	<b>美凯龙</b>	第 4148982 号	第 29 类	2006 年 09 月 21 日至 2026 年 09 月 20 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
99	<b>美凯龙</b>	第 4148983 号	第 28 类	2008 年 02 月 07 日至 2018 年 02 月 06 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
100	<b>美凯龙</b>	第 4149284 号	第 27 类	2008 年 02 月 14 日至 2018 年 02 月 13 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
101	<b>美凯龙</b>	第 4149285 号	第 26 类	2008 年 02 月 14 日至 2018 年 02 月 13 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
102	<b>美凯龙</b>	第 4149286 号	第 25 类	2008 年 04 月 14 日至 2018 年 04 月 13 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
103	<b>美凯龙</b>	第 4149287 号	第 24 类	2008 年 02 月 14 日至 2018 年 02 月 13 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
104	<b>美凯龙</b>	第 4149288 号	第 23 类	2008 年 02 月 14 日至 2018 年 02 月 13 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
105	<b>美凯龙</b>	第 4149289 号	第 22 类	2008 年 01 月 14 日至 2018 年 01 月 13 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得

序号	商标名称	注册商标号	核定使用商品	专用权期限	权利人	取得方式
106	<b>美凯龙</b>	第 4149320 号	第 10 类	2007 年 01 月 28 日至 2027 年 1 月 27 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
107	<b>美凯龙</b>	第 4149321 号	第 8 类	2006 年 06 月 14 日至 2026 年 06 月 13 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
108	<b>美凯龙</b>	第 4149322 号	第 7 类	2006 年 10 月 28 日至 2026 年 10 月 27 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
109	<b>美凯龙</b>	第 4149323 号	第 6 类	2007 年 01 月 28 日至 2027 年 1 月 27 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
110	<b>美凯龙</b>	第 4149324 号	第 5 类	2007 年 04 月 14 日至 2027 年 04 月 13 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
111	<b>美凯龙</b>	第 4149325 号	第 4 类	2007 年 04 月 14 日至 2027 年 04 月 13 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
112	<b>美凯龙</b>	第 4149326 号	第 3 类	2007 年 06 月 14 日至 2027 年 06 月 13 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
113	<b>美凯龙</b>	第 4149327 号	第 2 类	2007 年 04 月 14 日至 2027 年 04 月 13 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
114	<b>美凯龙</b>	第 4149328 号	第 1 类	2007 年 04 月 14 日至 2027 年 04 月 13 日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
115	<b>RM SERVICE</b>	第 6420426 号	第 37 类	2010 年 04 月 28 日至 2020 年 04 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
116	<b>BBR SERVICE</b>	第 6420427 号	第 37 类	2010 年 09 月 21 日至 2020 年 09 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
117	<b>MEP</b>	第 6420428 号	第 37 类	2010 年 12 月 07 日至 2020 年 12 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
118	<b>G · LABEL</b>	第 6420429 号	第 37 类	2010 年 04 月 28 日至	红星美凯龙	自行申请取得

序号	商标名称	注册商标号	核定使用商品	专用权期限	权利人	取得方式
				2020年04月27日		得
119	<b>G · MARK</b>	第 6420430 号	第 37 类	2010年04月28日至 2020年04月27日	红星美凯龙	自行申请取得
120	<b>MGEP</b>	第 6420431 号	第 37 类	2010年03月28日至 2020年03月27日	红星美凯龙	自行申请取得
121	Detection Service	第 6420432 号	第 37 类	2010年04月28日至 2020年04月27日	红星美凯龙	自行申请取得
122	Engagement Bar	第 6420448 号	第 35 类	2010年07月07日至 2020年07月06日	红星美凯龙	自行申请取得
123	<b>G · LABEL</b>	第 6420449 号	第 35 类	2010年07月07日至 2020年07月06日	红星美凯龙	自行申请取得
124	<b>HOMETOP1</b>	第 6420452 号	第 35 类	2010年07月07日至 2020年07月06日	红星美凯龙	自行申请取得
125	<b>MGEP</b>	第 6420453 号	第 35 类	2010年07月07日至 2020年07月06日	红星美凯龙	自行申请取得
126	<b>G · MARK</b>	第 6420467 号	第 20 类	2010年03月14日至 2020年03月13日	红星美凯龙	自行申请取得
127	<b>MGEP</b>	第 6420468 号	第 20 类	2010年03月14日至 2020年03月13日	红星美凯龙	自行申请取得
128	<b>G · LABEL</b>	第 6420469 号	第 20 类	2010年03月14日至 2020年03月13日	红星美凯龙	自行申请取得
129	<b>G · MARK</b>	第 6503033 号	第 35 类	2011年02月21日至 2021年02月20日	红星美凯龙	自行申请取得
130	<b>Red Star-Mark Rich</b> 红星·美家利国际家居	第 6548935 号	第 20 类	2010年09月21日至 2020年09月20日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
131		第 6631724 号	第 20 类	2010年05月28日至 2020年05月27日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
132		第 6721178 号	第 43 类	2010年05月14日至 2020年05月13日	红星美凯龙	自行申请取得
133		第 6721179 号	第 37 类	2010年04月21日至 2020年04月20日	红星美凯龙	自行申请取得

序号	商标名称	注册商标号	核定使用商品	专用权期限	权利人	取得方式
134		第 6721180 号	第 35 类	2010 年 07 月 14 日至 2020 年 07 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
135		第 6721181 号	第 28 类	2010 年 09 月 28 日至 2020 年 09 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
136		第 6721182 号	第 25 类	2011 年 07 月 21 日至 2021 年 07 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
137		第 6721183 号	第 16 类	2010 年 03 月 28 日至 2020 年 03 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
138	第 7 感	第 6782999 号	第 43 类	2010 年 09 月 21 日至 2020 年 09 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
139	第 7 感	第 6783000 号	第 37 类	2010 年 06 月 07 日至 2020 年 06 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
140	第 7 感	第 6783001 号	第 35 类	2010 年 09 月 21 日至 2020 年 09 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
141	第 7 感	第 6783002 号	第 28 类	2010 年 08 月 21 日至 2020 年 08 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
142	第 7 感	第 6783004 号	第 16 类	2010 年 07 月 14 日至 2020 年 07 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
143	1号店	第 6786827 号	第 16 类	2011 年 02 月 21 日至 2021 年 02 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
144		第 7977499 号	第 6 类	2011 年 03 月 07 日至 2021 年 03 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
145		第 7977521 号	第 19 类	2011 年 01 月 28 日至 2021 年 01 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
146		第 7977542 号	第 20 类	2011 年 02 月 14 日至 2021 年 02 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
147		第 7977564 号	第 37 类	2011 年 03 月 28 日至 2021 年 03 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
148		第 7977579 号	第 11 类	2011 年 04 月 07 日至 2021 年 04 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
149		第 7977591 号	第 21 类	2011 年 02 月 14 日至 2021 年 02 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
150		第 7977597 号	第 24 类	2011 年 03 月 14 日至 2021 年 03 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得

序号	商标名称	注册商标号	核定使用商品	专用权期限	权利人	取得方式
151		第 7977603 号	第 35 类	2011 年 03 月 07 日至 2021 年 03 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
152		第 7977606 号	第 43 类	2011 年 03 月 07 日至 2021 年 03 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
153		第 7980186 号	第 6 类	2011 年 03 月 14 日至 2021 年 03 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
154		第 7980210 号	第 19 类	2011 年 01 月 28 日至 2021 年 01 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
155		第 7980222 号	第 20 类	2011 年 02 月 28 日至 2021 年 02 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
156		第 7980232 号	第 37 类	2011 年 03 月 28 日至 2021 年 03 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
157		第 7980248 号	第 11 类	2011 年 04 月 28 日至 2021 年 04 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
158		第 7980281 号	第 21 类	2011 年 03 月 07 日至 2021 年 03 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
159		第 7980292 号	第 24 类	2011 年 07 月 07 日至 2021 年 07 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
160		第 7980310 号	第 35 类	2011 年 03 月 07 日至 2021 年 03 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
161		第 7980322 号	第 43 类	2011 年 03 月 07 日至 2021 年 03 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
162	星尚海	第 8642967 号	第 35 类	2011 年 10 月 21 日至 2021 年 10 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
163	星尚海	第 8643030 号	第 36 类	2011 年 10 月 21 日至 2021 年 10 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
164	星尚海	第 8643111 号	第 37 类	2011 年 11 月 28 日至 2021 年 11 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
165	星尚海	第 8643161 号	第 39 类	2011 年 09 月 21 日至 2021 年 09 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
166	星尚海	第 8645586 号	第 43 类	2011 年 10 月 21 日至 2021 年 10 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
167		第 8708441 号	第 35 类	2012 年 01 月 07 日至 2022 年 01 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得

序号	商标名称	注册商标号	核定使用商品	专用权期限	权利人	取得方式
168		第 8708521 号	第 35 类	2012 年 01 月 07 日至 2022 年 01 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
169		第 8708640 号	第 35 类	2013 年 12 月 14 日至 2023 年 12 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
170	爱家日	第 8708685 号	第 35 类	2011 年 11 月 07 日至 2021 年 11 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
171	FAMILY DAY	第 8708724 号	第 35 类	2011 年 11 月 07 日至 2021 年 11 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
172	欧洛雅	第 9270227 号	第 6 类	2012 年 04 月 14 日至 2022 年 04 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
173	欧洛雅	第 9270312 号	第 7 类	2012 年 04 月 07 日至 2022 年 04 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
174	欧洛雅	第 9270362 号	第 9 类	2012 年 04 月 07 日至 2022 年 04 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
175	欧洛雅	第 9270407 号	第 11 类	2012 年 04 月 28 日至 2022 年 04 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
176	欧洛雅	第 9270492 号	第 19 类	2012 年 10 月 14 日至 2022 年 10 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
177	欧洛雅	第 9270544 号	第 20 类	2012 年 05 月 28 日至 2022 年 05 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
178	欧洛雅	第 9270586 号	第 21 类	2012 年 05 月 28 日至 2022 年 05 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
179	欧洛雅	第 9270628 号	第 35 类	2012 年 04 月 07 日至 2022 年 04 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
180	欧洛雅	第 9270680 号	第 37 类	2012 年 04 月 07 日至 2022 年 04 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
181	欧洛雅	第 9270717 号	第 42 类	2012 年 04 月 07 日至 2022 年 04 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
182	星家家居	第 9308761 号	第 19 类	2012 年 04 月 28 日至 2022 年 04 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
183	星家家居	第 9308762 号	第 9 类	2012 年 04 月 21 日至 2022 年 04 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
184	星家	第 9308763 号	第 42 类	2012 年 04 月 21 日至	红星美凯龙	自行申请取得



序号	商标名称	注册商标号	核定使用商品	专用权期限	权利人	取得方式
				2022年04月20日		得
185	星家	第9308764号	第37类	2012年04月21日至 2022年04月20日	红星美凯龙	自行申请取得
186	星家	第9308765号	第21类	2012年05月21日至 2022年05月20日	红星美凯龙	自行申请取得
187	星家	第9308766号	第20类	2013年07月14日至 2023年07月13日	红星美凯龙	自行申请取得
188	星家	第9308767号	第19类	2012年04月28日至 2022年04月27日	红星美凯龙	自行申请取得
189	星家	第9308768号	第9类	2012年04月21日至 2022年04月20日	红星美凯龙	自行申请取得
190	欧福雅	第9308771号	第6类	2012年04月21日至 2022年04月20日	红星美凯龙	自行申请取得
191	欧德雅	第9308772号	第42类	2012年04月21日至 2022年04月20日	红星美凯龙	自行申请取得
192	欧德雅	第9308773号	第37类	2012年04月21日至 2022年04月20日	红星美凯龙	自行申请取得
193	欧德雅	第9308774号	第19类	2012年04月21日至 2022年04月20日	红星美凯龙	自行申请取得
194	欧德雅	第9308775号	第9类	2012年04月21日至 2022年04月20日	红星美凯龙	自行申请取得
195	欧德雅	第9308776号	第7类	2012年04月21日至 2022年04月20日	红星美凯龙	自行申请取得
196	星家家居	第9308777号	第42类	2012年04月21日至 2022年04月20日	红星美凯龙	自行申请取得
197	星家家居	第9308778号	第37类	2012年04月21日至 2022年04月20日	红星美凯龙	自行申请取得
198	星家家居	第9308779号	第21类	2012年04月21日至 2022年04月20日	红星美凯龙	自行申请取得
199	星家家居	第9308780号	第20类	2012年04月21日至 2022年04月20日	红星美凯龙	自行申请取得
200	欧喜雅	第9308781号	第6类	2012年04月21日至 2022年04月20日	红星美凯龙	自行申请取得



序号	商标名称	注册商标号	核定使用商品	专用权期限	权利人	取得方式
201	欧福雅	第 9308782 号	第 42 类	2012 年 04 月 21 日至 2022 年 04 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
202	欧福雅	第 9308783 号	第 37 类	2012 年 04 月 21 日至 2022 年 04 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
203	欧福雅	第 9308784 号	第 35 类	2012 年 04 月 21 日至 2022 年 04 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
204	欧福雅	第 9308785 号	第 21 类	2012 年 04 月 21 日至 2022 年 04 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
205	欧福雅	第 9308786 号	第 20 类	2012 年 04 月 21 日至 2022 年 04 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
206	欧福雅	第 9308787 号	第 19 类	2012 年 04 月 21 日至 2022 年 04 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
207	欧福雅	第 9308788 号	第 11 类	2012 年 04 月 21 日至 2022 年 04 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
208	欧福雅	第 9308789 号	第 9 类	2012 年 04 月 21 日至 2022 年 04 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
209	欧福雅	第 9308790 号	第 7 类	2012 年 04 月 21 日至 2022 年 04 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
210	欧喜雅	第 9308801 号	第 42 类	2012 年 04 月 21 日至 2022 年 04 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
211	欧喜雅	第 9308802 号	第 37 类	2012 年 04 月 21 日至 2022 年 04 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
212	欧喜雅	第 9308803 号	第 35 类	2012 年 04 月 21 日至 2022 年 04 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
213	欧喜雅	第 9308804 号	第 21 类	2012 年 04 月 21 日至 2022 年 04 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
214	欧喜雅	第 9308805 号	第 20 类	2012 年 04 月 21 日至 2022 年 04 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
215	欧喜雅	第 9308806 号	第 19 类	2012 年 04 月 21 日至 2022 年 04 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
216	欧喜雅	第 9308807 号	第 11 类	2012 年 04 月 21 日至 2022 年 04 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
217	欧喜雅	第 9308808 号	第 9 类	2012 年 04 月 21 日至 2022 年 04 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得

序号	商标名称	注册商标号	核定使用商品	专用权期限	权利人	取得方式
218	欧喜雅	第 9308809 号	第 7 类	2012 年 04 月 21 日至 2022 年 04 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
219	星乐城	第 9421131 号	第 6 类	2012 年 05 月 21 日至 2022 年 05 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
220	星乐城	第 9421173 号	第 7 类	2012 年 05 月 21 日至 2022 年 05 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
221	星乐城	第 9421221 号	第 9 类	2012 年 05 月 21 日至 2022 年 05 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
222	星乐城	第 9421304 号	第 11 类	2012 年 05 月 21 日至 2022 年 05 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
223	星乐城	第 9421339 号	第 19 类	2012 年 05 月 21 日至 2022 年 05 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
224	星乐城	第 9421363 号	第 20 类	2012 年 12 月 21 日至 2022 年 12 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
225	星乐城	第 9421385 号	第 21 类	2013 年 01 月 07 日至 2023 年 01 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
226	星乐城	第 9421405 号	第 37 类	2012 年 05 月 21 日至 2022 年 05 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
227	星乐城	第 9421434 号	第 42 类	2012 年 05 月 21 日至 2022 年 05 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
228	新乐城	第 9424376 号	第 20 类	2012 年 05 月 21 日至 2022 年 05 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
229	新乐城	第 9424377 号	第 19 类	2012 年 05 月 21 日至 2022 年 05 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
230	新乐城	第 9424378 号	第 9 类	2012 年 06 月 21 日至 2022 年 06 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
231	新乐城	第 9424379 号	第 7 类	2012 年 05 月 21 日至 2022 年 05 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
232	新乐城	第 9424380 号	第 6 类	2012 年 06 月 07 日至 2022 年 06 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
233	新乐城	第 9424446 号	第 42 类	2012 年 05 月 21 日至 2022 年 05 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
234	新乐城	第 9424447 号	第 35 类	2014 年 01 月 07 日至 2024 年 01 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得

序号	商标名称	注册商标号	核定使用商品	专用权期限	权利人	取得方式
235	星乐汇	第 9427274 号	第 6 类	2012 年 05 月 21 日至 2022 年 05 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
236	星乐汇	第 9427310 号	第 7 类	2012 年 05 月 21 日至 2022 年 05 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
237	星乐汇	第 9427344 号	第 9 类	2012 年 06 月 07 日至 2022 年 06 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
238	星乐汇	第 9427374 号	第 11 类	2012 年 06 月 07 日至 2022 年 06 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
239	星乐汇	第 9427403 号	第 19 类	2012 年 06 月 07 日至 2022 年 06 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
240	星乐汇	第 9427428 号	第 20 类	2012 年 05 月 21 日至 2022 年 05 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
241	星乐汇	第 9427468 号	第 21 类	2012 年 05 月 21 日至 2022 年 05 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
242	星乐汇	第 9427518 号	第 35 类	2012 年 05 月 21 日至 2022 年 05 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
243	星乐汇	第 9427574 号	第 37 类	2012 年 06 月 28 日至 2022 年 06 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
244	星乐汇	第 9427613 号	第 42 类	2012 年 05 月 21 日至 2022 年 05 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
245		第 9488084 号	第 20 类	2013 年 12 月 28 日至 2023 年 12 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
246		第 9488106 号	第 21 类	2014 年 01 月 14 日至 2024 年 01 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
247		第 9514059 号	第 28 类	2012 年 07 月 07 日至 2022 年 07 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
248		第 9517521 号	第 35 类	2012 年 07 月 28 日至 2022 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
249		第 9517801 号	第 38 类	2013 年 08 月 14 日至 2023 年 08 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
250	星银岛	第 9782101 号	第 27 类	2012 年 09 月 28 日至 2022 年 09 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
251	星银岛	第 9782150 号	第 35 类	2012 年 09 月 28 日至 2022 年 09 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得

序号	商标名称	注册商标号	核定使用商品	专用权期限	权利人	取得方式
252	星银岛	第 9782173 号	第 36 类	2012 年 09 月 28 日至 2022 年 09 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
253	星银岛	第 9782226 号	第 3 类	2012 年 09 月 28 日至 2022 年 09 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
254	星银岛	第 9782288 号	第 6 类	2012 年 09 月 28 日至 2022 年 09 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
255	星银岛	第 9782346 号	第 7 类	2012 年 09 月 28 日至 2022 年 09 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
256	星银岛	第 9782458 号	第 9 类	2012 年 09 月 21 日至 2022 年 09 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
257	星银岛	第 9782526 号	第 11 类	2012 年 09 月 28 日至 2022 年 09 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
258	星银岛	第 9782616 号	第 12 类	2012 年 09 月 28 日至 2022 年 09 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
259	星银岛	第 9782706 号	第 18 类	2012 年 09 月 28 日至 2022 年 09 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
260	星银岛	第 9791475 号	第 19 类	2012 年 09 月 28 日至 2022 年 09 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
261	星银岛	第 9791482 号	第 20 类	2012 年 09 月 28 日至 2022 年 09 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
262	星银岛	第 9791500 号	第 24 类	2012 年 09 月 28 日至 2022 年 09 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
263	星银岛	第 9791552 号	第 25 类	2012 年 09 月 28 日至 2022 年 09 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
264	星银岛	第 9791567 号	第 28 类	2012 年 10 月 07 日至 2022 年 10 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
265	凯瑞广场	第 9791599 号	第 28 类	2012 年 12 月 07 日至 2022 年 12 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
266	凯瑞红谷滩	第 9802520 号	第 3 类	2012 年 09 月 28 日至 2022 年 09 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
267	凯瑞红谷滩	第 9802553 号	第 6 类	2012 年 09 月 28 日至 2022 年 09 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
268	凯瑞红谷滩	第 9802579 号	第 7 类	2012 年 09 月 28 日至 2022 年 09 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得

序号	商标名称	注册商标号	核定使用商品	专用权期限	权利人	取得方式
269	凯瑞红谷滩	第 9803825 号	第 9 类	2012 年 09 月 28 日至 2022 年 09 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
270	凯瑞红谷滩	第 9803849 号	第 11 类	2012 年 12 月 07 日至 2022 年 12 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
271	凯瑞红谷滩	第 9803867 号	第 12 类	2012 年 09 月 28 日至 2022 年 09 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
272	凯瑞红谷滩	第 9803881 号	第 18 类	2012 年 09 月 28 日至 2022 年 09 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
273	凯瑞红谷滩	第 9803955 号	第 19 类	2012 年 09 月 28 日至 2022 年 09 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
274	凯瑞红谷滩	第 9804006 号	第 20 类	2012 年 09 月 28 日至 2022 年 09 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
275	凯瑞红谷滩	第 9804688 号	第 24 类	2012 年 09 月 28 日至 2022 年 09 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
276	凯瑞红谷滩	第 9804721 号	第 25 类	2012 年 10 月 07 日至 2022 年 10 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
277	凯瑞红谷滩	第 9804741 号	第 27 类	2012 年 09 月 28 日至 2022 年 09 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
278	凯瑞红谷滩	第 9804787 号	第 28 类	2012 年 10 月 07 日至 2022 年 10 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
279	凯瑞红谷滩	第 9804884 号	第 35 类	2012 年 10 月 07 日至 2022 年 10 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
280	凯瑞红谷滩	第 9804938 号	第 36 类	2012 年 09 月 28 日至 2022 年 09 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
281	软饰通	第 10137056 号	第 35 类	2013 年 01 月 28 日至 2023 年 01 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
282	软饰通	第 10137219 号	第 38 类	2013 年 01 月 07 日至 2023 年 01 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
283	软饰通	第 10137253 号	第 42 类	2013 年 06 月 14 日至 2023 年 06 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
284	软饰通	第 10137287 号	第 6 类	2013 年 06 月 14 日至 2023 年 06 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
285	软饰通	第 10137333 号	第 7 类	2013 年 06 月 14 日至 2023 年 06 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得



序号	商标名称	注册商标号	核定使用商品	专用权期限	权利人	取得方式
286	软饰通	第 10137374 号	第 11 类	2013 年 04 月 28 日至 2023 年 04 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
287	软饰通	第 10137398 号	第 16 类	2013 年 06 月 14 日至 2023 年 06 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
288	软饰通	第 10140645 号	第 17 类	2012 年 12 月 28 日至 2022 年 12 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
289	软饰通	第 10140695 号	第 18 类	2012 年 12 月 28 日至 2022 年 12 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
290	软饰通	第 10140978 号	第 28 类	2013 年 04 月 21 日至 2023 年 04 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
291	软饰通	第 10141004 号	第 36 类	2013 年 03 月 14 日至 2023 年 03 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
292	软饰通	第 10141029 号	第 37 类	2013 年 06 月 21 日至 2023 年 06 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
293	软饰通	第 10141050 号	第 39 类	2013 年 03 月 14 日至 2023 年 03 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
294	软饰通	第 10141067 号	第 40 类	2013 年 03 月 14 日至 2023 年 03 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
295	软饰通	第 10144908 号	第 43 类	2013 年 02 月 28 日至 2023 年 02 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
296	软饰通	第 10145175 号	第 44 类	2013 年 03 月 14 日至 2023 年 03 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
297	软饰通	第 10144984 号	第 41 类	2012 年 12 月 28 日至 2022 年 12 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
298	软饰通	第 10145215 号	第 45 类	2012 年 12 月 28 日至 2022 年 12 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
299	星家美居	第 10307354 号	第 2 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
300	星家美居	第 10307419 号	第 17 类	2013 年 02 月 14 日至 2023 年 02 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
301	星家美居	第 10307395 号	第 6 类	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
302	星家美居	第 10307447 号	第 19 类	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得

序号	商标名称	注册商标号	核定使用商品	专用权期限	权利人	取得方式
303	星家美居	第 10307474 号	第 20 类	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
304	星家美居	第 10307505 号	第 22 类	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
305	星家美居	第 10307606 号	第 27 类	2013 年 03 月 21 日至 2023 年 03 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
306	星家美居	第 10307660 号	第 11 类	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
307	星家美居	第 10307711 号	第 16 类	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
308	星家美居	第 10312504 号	第 18 类	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
309	星家美居	第 10312536 号	第 21 类	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
310	星家美居	第 10312564 号	第 24 类	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
311	星家美居	第 10312582 号	第 36 类	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
312	星家美居	第 10312607 号	第 40 类	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
313	家倍得	第 10312644 号	第 2 类	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
314	家倍得	第 10312666 号	第 6 类	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
315	家倍得	第 10312692 号	第 17 类	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
316	家倍得	第 10312697 号	第 19 类	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
317	家倍得	第 10312727 号	第 20 类	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
318	家倍得	第 10317478 号	第 22 类	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
319	家倍得	第 10317515 号	第 27 类	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得



序号	商标名称	注册商标号	核定使用商品	专用权期限	权利人	取得方式
320	家倍得	第 10317544 号	第 35 类	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	上海家倍得	从发行人受让取得
321	家倍得	第 10317564 号	第 37 类	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	上海家倍得	从发行人受让取得
322	家倍得	第 10317589 号	第 42 类	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	上海家倍得	从发行人受让取得
323	家倍得	第 10317712 号	第 11 类	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
324	家倍得	第 10317752 号	第 16 类	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
325	家倍得	第 10317774 号	第 18 类	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
326	家倍得	第 10317803 号	第 21 类	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
327	家倍得	第 10317820 号	第 24 类	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
328	家倍得	第 10325760 号	第 36 类	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
329	家倍得	第 10325790 号	第 40 类	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	上海家倍得	从发行人受让取得
330	BETTER HOMES	第 10325860 号	第 2 类	2013 年 05 月 28 日至 2023 年 05 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
331	BETTER HOMES	第 10325970 号	第 17 类	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
332	BETTER HOMES	第 10326129 号	第 19 类	2013 年 04 月 14 日至 2023 年 04 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
333	BETTER HOMES	第 10326215 号	第 22 类	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
334	BETTER HOMES	第 10326684 号	第 40 类	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	上海家倍得	从发行人受让取得
335	BETTER HOMES	第 10326728 号	第 37 类	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	上海家倍得	从发行人受让取得
336	BETTER HOMES	第 10331773 号	第 42 类	2013 年 02 月 28 日至 2023 年 02 月 27 日	上海家倍得	从发行人受让取得

序号	商标名称	注册商标号	核定使用商品	专用权期限	权利人	取得方式
337	SYCAMORE LIVING	第 10331889 号	第 2 类	2013 年 02 月 28 日至 2023 年 02 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
338	SYCAMORE LIVING	第 10331926 号	第 6 类	2013 年 02 月 28 日至 2023 年 02 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
339	SYCAMORE LIVING	第 10331968 号	第 17 类	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
340	SYCAMORE LIVING	第 10332046 号	第 19 类	2013 年 02 月 28 日至 2023 年 02 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
341	SYCAMORE LIVING	第 10332246 号	第 20 类	2013 年 03 月 28 日至 2023 年 03 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
342	SYCAMORE LIVING	第 10332295 号	第 22 类	2013 年 02 月 28 日至 2023 年 02 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
343	SYCAMORE LIVING	第 10332323 号	第 27 类	2013 年 02 月 28 日至 2023 年 02 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
344	SYCAMORE LIVING	第 10332443 号	第 35 类	2013 年 02 月 28 日至 2023 年 02 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
345	SYCAMORE LIVING	第 10332527 号	第 37 类	2013 年 02 月 28 日至 2023 年 02 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
346	SYCAMORE LIVING	第 10336200 号	第 42 类	2013 年 02 月 28 日至 2023 年 02 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
347	共筑爱巢	第 10341862 号	第 11 类	2013 年 02 月 28 日至 2023 年 02 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
348	共筑爱巢	第 10341900 号	第 20 类	2013 年 02 月 28 日至 2023 年 02 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
349	共筑爱巢	第 10341929 号	第 21 类	2013 年 02 月 28 日至 2023 年 02 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
350	共筑爱巢	第 10341961 号	第 24 类	2013 年 08 月 07 日至 2023 年 08 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
351	共筑爱巢	第 10341975 号	第 27 类	2013 年 02 月 28 日至 2023 年 02 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
352	共筑爱巢	第 10342124 号	第 36 类	2013 年 02 月 28 日至 2023 年 02 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
353	共筑爱巢	第 10342151 号	第 18 类	2013 年 02 月 28 日至 2023 年 02 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得

序号	商标名称	注册商标号	核定使用商品	专用权期限	权利人	取得方式
354	共筑爱巢	第 10342176 号	第 37 类	2013 年 05 月 21 日至 2023 年 05 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
355	共筑爱巢	第 10342208 号	第 39 类	2013 年 02 月 28 日至 2023 年 02 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
356	家倍得 BETTER HOMES	第 10352060 号	第 2 类	2013 年 02 月 28 日至 2023 年 02 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
357	家倍得 BETTER HOMES	第 10352115 号	第 17 类	2013 年 02 月 28 日至 2023 年 02 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
358	家倍得 BETTER HOMES	第 10352200 号	第 19 类	2013 年 04 月 28 日至 2023 年 04 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
359	家倍得 BETTER HOMES	第 10352306 号	第 22 类	2013 年 02 月 28 日至 2023 年 02 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
360	家倍得 BETTER HOMES	第 10352432 号	第 37 类	2013 年 02 月 28 日至 2023 年 02 月 27 日	上海家倍得	从发行人受让取得
361	家倍得 BETTER HOMES	第 10352535 号	第 42 类	2013 年 02 月 28 日至 2023 年 02 月 27 日	上海家倍得	从发行人受让取得
362	星家美居 SYCAMORE LIVING	第 10359233 号	第 2 类	2013 年 03 月 07 日至 2023 年 03 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
363	星家美居 SYCAMORE LIVING	第 10359665 号	第 6 类	2013 年 06 月 07 日至 2023 年 06 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
364	星家美居 SYCAMORE LIVING	第 10359693 号	第 17 类	2013 年 03 月 07 日至 2023 年 03 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
365	星家美居 SYCAMORE LIVING	第 10359729 号	第 19 类	2013 年 03 月 07 日至 2023 年 03 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
366	星家美居 SYCAMORE LIVING	第 10359769 号	第 20 类	2013 年 05 月 14 日至 2023 年 05 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
367	星家美居 SYCAMORE LIVING	第 10359820 号	第 22 类	2013 年 03 月 07 日至 2023 年 03 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
368	星家美居 SYCAMORE LIVING	第 10359911 号	第 37 类	2013 年 03 月 07 日至 2023 年 03 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
369	星家美居 SYCAMORE LIVING	第 10359930 号	第 42 类	2013 年 03 月 07 日至 2023 年 03 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得

序号	商标名称	注册商标号	核定使用商品	专用权期限	权利人	取得方式
370	星家美居 SYCAMORE LIVING	第 10359835 号	第 27 类	2015 年 03 月 28 日至 2025 年 03 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
371	星家美居 SYCAMORE LIVING	第 10359866 号	第 35 类	2015 年 03 月 28 日至 2025 年 03 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
372	BETTER HOME	第 10465921 号	第 22 类	2013 年 09 月 21 日至 2023 年 09 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
373	BETTER HOME	第 10466929 号	第 37 类	2013 年 04 月 14 日至 2023 年 04 月 13 日	上海家倍得	从发行人受让取得
374	BETTER HOME	第 10466944 号	第 40 类	2013 年 04 月 14 日至 2023 年 04 月 13 日	上海家倍得	从发行人受让取得
375	BETTER HOME	第 10466976 号	第 42 类	2013 年 04 月 14 日至 2023 年 04 月 13 日	上海家倍得	从发行人受让取得
376	BETTER HOME	第 10465883 号	第 17 类	2013 年 04 月 14 日至 2023 年 04 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
377	装客	第 10821475 号	第 2 类	2013 年 07 月 21 日至 2023 年 07 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
378	装客	第 10821454 号	第 6 类	2013 年 07 月 21 日至 2023 年 07 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
379	装客	第 10821482 号	第 9 类	2013 年 07 月 21 日至 2023 年 07 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
380	装客	第 10821509 号	第 4 类	2013 年 07 月 21 日至 2023 年 07 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
381	装客	第 10821656 号	第 11 类	2013 年 07 月 21 日至 2023 年 07 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
382	装客	第 10821694 号	第 16 类	2013 年 07 月 21 日至 2023 年 07 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
383	装客	第 10821825 号	第 17 类	2013 年 08 月 07 日至 2023 年 08 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
384	装客	第 10821855 号	第 18 类	2013 年 08 月 07 日至 2023 年 08 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
385	装客	第 10821921 号	第 19 类	2013 年 08 月 07 日至 2023 年 08 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得

序号	商标名称	注册商标号	核定使用商品	专用权期限	权利人	取得方式
386	装客	第 10821961 号	第 20 类	2013 年 07 月 21 日至 2023 年 07 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
387	装客	第 10825847 号	第 21 类	2013 年 08 月 14 日至 2023 年 08 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
388	装客	第 10825919 号	第 22 类	2013 年 08 月 21 日至 2023 年 08 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
389	装客	第 10825994 号	第 23 类	2013 年 09 月 28 日至 2023 年 09 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
390	装客	第 10826069 号	第 24 类	2013 年 08 月 21 日至 2023 年 08 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
391	装客	第 10826106 号	第 27 类	2013 年 07 月 21 日至 2023 年 07 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
392	装客	第 10826186 号	第 28 类	2013 年 07 月 21 日至 2023 年 07 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
393	装客	第 10826312 号	第 35 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
394	装客	第 10826347 号	第 37 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
395	装客	第 10826360 号	第 36 类	2013 年 07 月 21 日至 2023 年 07 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
396	装客	第 10826399 号	第 38 类	2013 年 07 月 21 日至 2023 年 07 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
397	装客	第 10832013 号	第 40 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
398	装客	第 10832057 号	第 41 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
399	装客	第 10832106 号	第 42 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
400	装客	第 10832115 号	第 39 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
401	装客	第 10832131 号	第 45 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
402	装客地带	第 10832218 号	第 2 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得



序号	商标名称	注册商标号	核定使用商品	专用权期限	权利人	取得方式
403	装客地带	第 10832262 号	第 4 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
404	装客地带	第 10832334 号	第 6 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
405	装客地带	第 10832384 号	第 9 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
406	装客地带	第 10832678 号	第 11 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
407	红 美	第 10838329 号	第 45 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
408	红 美	第 10838330 号	第 43 类	2013 年 08 月 28 日至 2023 年 08 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
409	红 美	第 10838331 号	第 39 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
410	红 美	第 10838332 号	第 38 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
411	红 美	第 10838333 号	第 37 类	2013 年 09 月 21 日至 2023 年 09 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
412	红 美	第 10838334 号	第 36 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
413	红 美	第 10838335 号	第 35 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
414	红 美	第 10838337 号	第 33 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
415	红 美	第 10838338 号	第 32 类	2013 年 08 月 28 日至 2023 年 08 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
416	红 美	第 10838339 号	第 28 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
417	红 美	第 10838340 号	第 27 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
418	红 美	第 10838341 号	第 26 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
419	红 美	第 10838342 号	第 25 类	2013 年 08 月 28 日至 2023 年 08 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得



序号	商标名称	注册商标号	核定使用商品	专用权期限	权利人	取得方式
420	红 美	第 10838343 号	第 24 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
421	红 美	第 10838344 号	第 23 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
422	红 美	第 10838345 号	第 22 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
423	红 美	第 10838346 号	第 21 类	2013 年 08 月 28 日至 2023 年 08 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
424	红 美	第 10838347 号	第 20 类	2013 年 08 月 28 日至 2023 年 08 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
425	红 美	第 10838348 号	第 19 类	2013 年 09 月 21 日至 2023 年 09 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
426	红美网	第 10838530 号	第 39 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
427	红美网	第 10838531 号	第 38 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
428	红美网	第 10838532 号	第 37 类	2013 年 09 月 14 日至 2023 年 09 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
429	红美网	第 10838533 号	第 36 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
430	红美网	第 10838534 号	第 35 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
431	红美网	第 10838535 号	第 34 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
432	红美网	第 10838536 号	第 33 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
433	红美网	第 10838538 号	第 28 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
434	红美网	第 10838539 号	第 27 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
435	红美网	第 10838540 号	第 26 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
436	红美网	第 10838541 号	第 25 类	2013 年 09 月 28 日至 2023 年 09 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得

















序号	商标名称	注册商标号	核定使用商品	专用权期限	权利人	取得方式
437	红美网	第 10838542 号	第 24 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
438	红美网	第 10838543 号	第 23 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
439	红美网	第 10838544 号	第 22 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
440	红美网	第 10838545 号	第 21 类	2013 年 09 月 21 日至 2023 年 09 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
441	红美网	第 10838546 号	第 20 类	2013 年 09 月 21 日至 2023 年 09 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
442	红美网	第 10838547 号	第 19 类	2013 年 09 月 21 日至 2023 年 09 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
443	红美网	第 10838548 号	第 18 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
444	红美网	第 10838549 号	第 17 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
445	红美网	第 10838550 号	第 14 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
446	红美网	第 10838551 号	第 12 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
447	红美网	第 10838552 号	第 8 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
448	红美网	第 10838554 号	第 5 类	2013 年 09 月 21 日至 2023 年 09 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
449	红美网	第 10838555 号	第 4 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
450	红美网	第 10838556 号	第 3 类	2013 年 09 月 21 日至 2023 年 09 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
451	红美网	第 10838558 号	第 1 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
452	红美网	第 10838529 号	第 43 类	2015 年 04 月 07 日至 2025 年 04 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
453	红美网	第 10838537 号	第 32 类	2015 年 04 月 07 日至 2025 年 04 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得

序号	商标名称	注册商标号	核定使用商品	专用权期限	权利人	取得方式
454	红美商城	第 10838559 号	第 27 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
455	红美商城	第 10838560 号	第 26 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
456	红美商城	第 10838561 号	第 25 类	2013 年 09 月 28 日至 2023 年 09 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
457	红美商城	第 10838562 号	第 24 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
458	红美商城	第 10838563 号	第 23 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
459	红美商城	第 10838564 号	第 22 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
460	红美商城	第 10838566 号	第 20 类	2013 年 09 月 28 日至 2023 年 09 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
461	红美商城	第 10838567 号	第 19 类	2013 年 09 月 28 日至 2023 年 09 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
462	红美商城	第 10838568 号	第 18 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
463	红美商城	第 10838569 号	第 17 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
464	红美商城	第 10838570 号	第 14 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
465	红美商城	第 10838571 号	第 12 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
466	红美商城	第 10838572 号	第 8 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
467	红美商城	第 10838573 号	第 7 类	2013 年 09 月 28 日至 2023 年 09 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
468	红美商城	第 10838574 号	第 5 类	2013 年 09 月 28 日至 2023 年 09 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
469	红美商城	第 10838575 号	第 4 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
470	红美商城	第 10838576 号	第 3 类	2013 年 09 月 28 日至 2023 年 09 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得






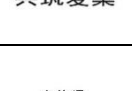
序号	商标名称	注册商标号	核定使用商品	专用权期限	权利人	取得方式
471	红美商城	第 10838577 号	第 2 类	2013 年 09 月 28 日至 2023 年 09 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
472	红美商城	第 10838578 号	第 1 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
473	红美网	第 10838606 号	第 45 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
474	红美商城	第 10838607 号	第 45 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
475	红美商城	第 10838609 号	第 39 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
476	红美商城	第 10838610 号	第 38 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
477	红美商城	第 10838611 号	第 37 类	2013 年 09 月 14 日至 2023 年 09 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
478	红美商城	第 10838612 号	第 36 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
479	红美商城	第 10838613 号	第 35 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
480	红美商城	第 10838614 号	第 34 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
481	红美商城	第 10838615 号	第 33 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
482	红美商城	第 10838617 号	第 28 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
483	红美商城	第 10838608 号	第 43 类	2015 年 04 月 07 日至 2025 年 04 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
484	红美商城	第 10838616 号	第 32 类	2015 年 04 月 07 日至 2025 年 04 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
485	红 美	第 10838618 号	第 18 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
486	红 美	第 10838619 号	第 17 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
487	红 美	第 10838620 号	第 14 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得

序号	商标名称	注册商标号	核定使用商品	专用权期限	权利人	取得方式
488	红 美	第 10838621 号	第 12 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
489	红 美	第 10838622 号	第 8 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
490	红 美	第 10838624 号	第 5 类	2013 年 09 月 21 日至 2023 年 09 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
491	红 美	第 10838625 号	第 4 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
492	红 美	第 10838626 号	第 3 类	2013 年 09 月 21 日至 2023 年 09 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
493	红 美	第 10838627 号	第 2 类	2013 年 09 月 21 日至 2023 年 09 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
494	红 美	第 10838628 号	第 1 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
495	装客地带	第 10839475 号	第 16 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
496	装客地带	第 10839527 号	第 17 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
497	装客地带	第 10839562 号	第 18 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
498	装客地带	第 10839635 号	第 19 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
499	装客地带	第 10839720 号	第 20 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
500	装客地带	第 10839791 号	第 21 类	2013 年 09 月 07 日至 2023 年 09 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
501	装客地带	第 10839828 号	第 23 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
502	装客地带	第 10839894 号	第 22 类	2013 年 08 月 07 日至 2023 年 08 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
503	装客地带	第 10840028 号	第 24 类	2013 年 08 月 07 日至 2023 年 08 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
504	装客地带	第 10840083 号	第 27 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得



序号	商标名称	注册商标号	核定使用商品	专用权期限	权利人	取得方式
505		第 10849672 号	第 28 类	2013 年 08 月 14 日至 2023 年 08 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
506		第 10849811 号	第 35 类	2013 年 08 月 07 日至 2023 年 08 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
507		第 10849834 号	第 36 类	2013 年 08 月 07 日至 2023 年 08 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
508		第 10849864 号	第 37 类	2013 年 08 月 14 日至 2023 年 08 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
509		第 10849896 号	第 38 类	2013 年 08 月 21 日至 2023 年 08 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
510		第 10849922 号	第 39 类	2013 年 08 月 28 日至 2023 年 08 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
511		第 10849977 号	第 40 类	2013 年 08 月 14 日至 2023 年 08 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
512		第 10850009 号	第 41 类	2013 年 08 月 14 日至 2023 年 08 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
513		第 10850027 号	第 42 类	2013 年 08 月 14 日至 2023 年 08 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
514		第 10850037 号	第 45 类	2013 年 08 月 14 日至 2023 年 08 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
515		第 9514771 号	第 38 类	2014 年 03 月 14 日至 2024 年 03 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
516		第 9514599 号	第 35 类	2012 年 08 月 14 日至 2022 年 08 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
517		第 9514670 号	第 36 类	2014 年 01 月 28 日至 2024 年 01 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
518		第 8286989 号	第 42 类	2014 年 03 月 14 日至 2024 年 03 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
519		第 9513874 号	第 9 类	2014 年 01 月 28 日至 2024 年 01 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
520		第 9488048 号	第 19 类	2014 年 01 月 28 日至 2024 年 01 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得




序号	商标名称	注册商标号	核定使用商品	专用权期限	权利人	取得方式
521		第 9487964 号	第 9 类	2014 年 01 月 28 日至 2024 年 01 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
522		第 9488003 号	第 11 类	2014 年 01 月 28 日至 2024 年 01 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
523		第 9483451 号	第 42 类	2014 年 02 月 14 日至 2024 年 02 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
524		第 9483314 号	第 35 类	2012 年 06 月 14 日至 2022 年 06 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
525		第 9483392 号	第 37 类	2012 年 06 月 14 日至 2022 年 06 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
526	共筑爱巢	第 10342080 号	第 35 类	2013 年 02 月 28 日至 2023 年 02 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
527		第 10352505 号	第 40 类	2013 年 02 月 28 日至 2023 年 02 月 27 日	上海家倍得	从发行人受让取得
528	红美网	第 10838553 号	第 7 类	2014 年 06 月 14 日至 2024 年 06 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
529	红美网	第 10838557 号	第 2 类	2014 年 06 月 14 日至 2024 年 06 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
530	红美商城	第 10838565 号	第 21 类	2014 年 06 月 14 日至 2024 年 06 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
531	红 美	第 10838623 号	第 7 类	2014 年 06 月 14 日至 2024 年 06 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
532	红星家居	第 11981027 号	第 21 类	2014 年 07 月 07 日至 2024 年 07 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
533	红星家居	第 11981477 号	第 35 类	2015 年 03 月 21 日至 2025 年 03 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
534	红星家居	第 11980711 号	第 19 类	2015 年 04 月 07 日至 2025 年 04 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
535	软饰通	第 10140884 号	第 19 类	2014 年 07 月 28 日至 2024 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
536	软饰通	第 10140923 号	第 20 类	2014 年 07 月 28 日至 2024 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得

序号	商标名称	注册商标号	核定使用商品	专用权期限	权利人	取得方式
537	软饰通	第 10140948 号	第 21 类	2014 年 07 月 28 日至 2024 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
538	星家美居	第 10307626 号	第 35 类	2014 年 08 月 14 日至 2024 年 08 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
539	红星家居	第 11980890 号	第 20 类	2014 年 06 月 21 日至 2024 年 06 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
540	星易家	第 11981556 号	第 35 类	2014 年 06 月 21 日至 2024 年 06 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
541	红星美凯龙星易家	第 11990899 号	第 35 类	2014 年 06 月 21 日至 2024 年 06 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
542	红星美凯龙·星易家	第 11990930 号	第 35 类	2014 年 06 月 21 日至 2024 年 06 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
543	星丽洛雅	第 12014444 号	第 35 类	2014 年 06 月 28 日至 2024 年 06 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
544	億空间	第 12018962 号	第 20 类	2014 年 06 月 28 日至 2024 年 06 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
545	億空间	第 12019039 号	第 21 类	2014 年 06 月 28 日至 2024 年 06 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
546	億空间	第 12019077 号	第 35 类	2014 年 06 月 28 日至 2024 年 06 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
547	億空间	第 12019342 号	第 42 类	2014 年 06 月 28 日至 2024 年 06 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
548	星银海购物中心	第 12043679 号	第 35 类	2014 年 07 月 21 日至 2024 年 07 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
549	星银海广场	第 12043697 号	第 35 类	2014 年 07 月 07 日至 2024 年 07 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
550	星银海中心	第 12043707 号	第 35 类	2014 年 07 月 07 日至 2024 年 07 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
551	星银海百货	第 12043716 号	第 35 类	2014 年 07 月 07 日至 2024 年 07 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得

序号	商标名称	注册商标号	核定使用商品	专用权期限	权利人	取得方式
552	铂易家	第 12184152 号	第 35 类	2014 年 08 月 07 日至 2024 年 08 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
553	红星美凯龙铂易家	第 12184540 号	第 35 类	2014 年 08 月 07 日至 2024 年 08 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
554	红星美凯龙铂易家	第 12184546 号	第 35 类	2014 年 08 月 07 日至 2024 年 08 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
555	爵易家	第 12184570 号	第 35 类	2014 年 08 月 07 日至 2024 年 08 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
556	红星美凯龙爵易家	第 12184577 号	第 35 类	2014 年 08 月 07 日至 2024 年 08 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
557	红星美凯龙爵易家	第 12184583 号	第 35 类	2014 年 08 月 07 日至 2024 年 08 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
558	蓝易家	第 12184591 号	第 35 类	2014 年 08 月 07 日至 2024 年 08 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
559	红星美凯龙蓝易家	第 12184604 号	第 35 类	2014 年 08 月 07 日至 2024 年 08 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
560	红星美凯龙蓝易家	第 12184609 号	第 35 类	2014 年 08 月 07 日至 2024 年 08 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
561	品易家	第 12184620 号	第 35 类	2014 年 08 月 07 日至 2024 年 08 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
562	红星美凯龙品易家	第 12184634 号	第 35 类	2014 年 08 月 07 日至 2024 年 08 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
563	红星美凯龙品易家	第 12184638 号	第 35 类	2014 年 08 月 07 日至 2024 年 08 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
564	红星美凯龙淘易家	第 12184651 号	第 35 类	2014 年 08 月 07 日至 2024 年 08 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
565	红星美凯龙淘易家	第 12184663 号	第 35 类	2014 年 08 月 07 日至 2024 年 08 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
566	星易家	第 12811139 号	第 24 类	2014 年 11 月 14 日至 2024 年 11 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得

序号	商标名称	注册商标号	核定使用商品	专用权期限	权利人	取得方式
567	<b>星易家</b>	第 12809808 号	第 19 类	2015 年 03 月 21 日至 2025 年 03 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
568	<b>居管家</b>	第 12948112 号	第 35 类	2015 年 04 月 07 日至 2025 年 04 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
569	<b>艺墅荟</b>	第 12948444 号	第 35 类	2015 年 03 月 28 日至 2025 年 03 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
570	<b>艺墅荟</b>	第 12948561 号	第 37 类	2015 年 03 月 28 日至 2025 年 03 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
571	<b>第 1 家居</b>	第 5221979 号	第 16 类	2009 年 09 月 28 日至 2019 年 09 月 27 日	无锡红星	自行申请取得
572	<b>1 号店</b>	第 6726783 号	第 19 类	2011 年 02 月 07 日至 2021 年 02 月 06 日	上海环球家居	自行申请取得
573	<b>魔法空间</b>	第 9003661 号	第 37 类	2012 年 01 月 28 日至 2022 年 01 月 27 日	上海全球家居	自行申请取得
574	<b>魔法空间</b>	第 9003681 号	第 42 类	2012 年 02 月 28 日至 2022 年 02 月 27 日	上海全球家居	自行申请取得
575	<b>魔法空间</b>	第 9008146 号	第 24 类	2012 年 01 月 21 日至 2022 年 01 月 20 日	上海全球家居	自行申请取得
576	<b>魔法空间</b>	第 9008195 号	第 35 类	2012 年 01 月 28 日至 2022 年 01 月 27 日	上海全球家居	自行申请取得
577	<b>魔法空间</b>	第 9008301 号	第 21 类	2012 年 10 月 07 日至 2022 年 10 月 06 日	上海全球家居	自行申请取得
578	<b>魔法空间</b>	第 9008478 号	第 19 类	2012 年 04 月 14 日至 2022 年 04 月 13 日	上海全球家居	自行申请取得
579	<b>魔法空间</b>	第 9008561 号	第 11 类	2012 年 01 月 21 日至 2022 年 01 月 20 日	上海全球家居	自行申请取得
580	<b>魔法空间</b>	第 9008638 号	第 6 类	2012 年 01 月 14 日至 2022 年 01 月 13 日	上海全球家居	自行申请取得
581	<b>千团大战</b>	第 9121666 号	第 35 类	2012 年 02 月 21 日至 2022 年 02 月 20 日	常州美凯龙	自行申请取得
582	<b>万团大战</b>	第 9121733 号	第 35 类	2012 年 02 月 21 日至 2022 年 02 月 20 日	常州美凯龙	自行申请取得
583	<b>匠匠</b>	第 13240200 号	第 20 类	2014 年 12 月 28 日至 2024 年 12 月 27 日	红美电商	自行申请取得

序号	商标名称	注册商标号	核定使用商品	专用权期限	权利人	取得方式
584	博洛雅	第 13249270 号	第 20 类	2015 年 01 月 14 日至 2025 年 01 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
585	博洛雅	第 13249710 号	第 27 类	2015 年 01 月 14 日至 2025 年 01 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
586	博洛雅	第 13250357 号	第 37 类	2015 年 01 月 14 日至 2025 年 01 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
587	博洛雅	第 13250494 号	第 42 类	2015 年 01 月 14 日至 2025 年 01 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
588	丽洛雅	第 13248488 号	第 42 类	2015 年 01 月 07 日至 2025 年 01 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
589	丽洛雅	第 13248577 号	第 37 类	2015 年 01 月 07 日至 2025 年 01 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
590	丽洛雅	第 13248644 号	第 27 类	2015 年 01 月 07 日至 2025 年 01 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
591	丽洛雅	第 13248689 号	第 21 类	2015 年 01 月 14 日至 2025 年 01 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
592	美丽洛雅	第 13249798 号	第 27 类	2015 年 01 月 07 日至 2025 年 01 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
593	美丽洛雅	第 13250369 号	第 37 类	2015 年 01 月 14 日至 2025 年 01 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
594	美丽洛雅	第 13250499 号	第 42 类	2015 年 01 月 14 日至 2025 年 01 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
595	 沐语清风 muyuyingfeng	第 13240299 号	第 35 类	2015 年 01 月 14 日至 2025 年 01 月 13 日	红美电商	自行申请取得
596	欧丽博雅	第 13248280 号	第 27 类	2015 年 01 月 07 日至 2025 年 01 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
597	欧丽洛	第 13248304 号	第 27 类	2015 年 01 月 07 日至 2025 年 01 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
598	欧丽洛	第 13248346 号	第 21 类	2015 年 01 月 07 日至 2025 年 01 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
599	欧丽洛	第 13248414 号	第 37 类	2015 年 01 月 07 日至 2025 年 01 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
600	欧丽洛	第 13248453 号	第 42 类	2015 年 01 月 07 日至 2025 年 01 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得





序号	商标名称	注册商标号	核定使用商品	专用权期限	权利人	取得方式
601	星丽洛雅	第 13248103 号	第 20 类	2015 年 01 月 14 日至 2025 年 01 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
602	星丽洛雅	第 13248125 号	第 21 类	2015 年 01 月 07 日至 2025 年 01 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
603	星丽洛雅	第 13248173 号	第 35 类	2015 年 01 月 14 日至 2025 年 01 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
604	星丽洛雅	第 13248265 号	第 42 类	2015 年 01 月 07 日至 2025 年 01 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
605	星龙	第 13241200 号	第 27 类	2015 年 01 月 07 日至 2025 年 01 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
606	紫御豪庭	第 13249983 号	第 27 类	2015 年 01 月 07 日至 2025 年 01 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
607	紫御豪庭	第 13250385 号	第 37 类	2015 年 01 月 14 日至 2025 年 01 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
608		第 11704227 号	第 35 类	2014 年 04 月 07 日至 2024 年 04 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
609		第 11704349 号	第 35 类	2014 年 04 月 07 日至 2024 年 04 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
610	红星·欧丽洛雅	第 12805090 号	第 35 类	2014 年 12 月 21 日至 2024 年 12 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
611	红星·欧丽洛雅	第 12805154 号	第 37 类	2014 年 10 月 28 日至 2024 年 10 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
612	居管家	第 12948218 号	第 37 类	2015 年 01 月 07 日至 2025 年 01 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
613	居管家	第 12948358 号	第 42 类	2014 年 12 月 21 日至 2024 年 12 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
614	快易装	第 12947673 号	第 35 类	2014 年 12 月 28 日至 2024 年 12 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
615	快易装	第 12947974 号	第 42 类	2014 年 12 月 21 日至 2024 年 12 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
616	创客	第 12804841 号	第 35 类	2014 年 12 月 14 日至 2024 年 12 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
617	星易家	第 12808829 号	第 3 类	2014 年 10 月 28 日至 2024 年 10 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得





序号	商标名称	注册商标号	核定使用商品	专用权期限	权利人	取得方式
618	星易家	第 12808982 号	第 7 类	2014 年 12 月 07 日至 2024 年 12 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
619	星易家	第 12809139 号	第 8 类	2014 年 12 月 14 日至 2024 年 12 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
620	星易家	第 12809324 号	第 9 类	2014 年 12 月 07 日至 2024 年 12 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
621	星易家	第 12809467 号	第 11 类	2014 年 12 月 21 日至 2024 年 12 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
622	星易家	第 12809563 号	第 16 类	2014 年 12 月 14 日至 2024 年 12 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
623	星易家	第 12809644 号	第 18 类	2014 年 12 月 14 日至 2024 年 12 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
624	星易家	第 12809915 号	第 20 类	2014 年 12 月 28 日至 2024 年 10 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
625	星易家	第 12811039 号	第 21 类	2014 年 10 月 28 日至 2024 年 10 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
626	星易家	第 12811171 号	第 37 类	2014 年 10 月 28 日至 2024 年 10 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
627		第 13847394 号	第 16 类	2015 年 04 月 21 日至 2025 年 04 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
628		第 13847660 号	第 20 类	2015 年 04 月 14 日至 2025 年 04 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
629		第 13847710 号	第 35 类	2015 年 04 月 21 日至 2025 年 04 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
630		第 13847754 号	第 42 类	2015 年 04 月 21 日至 2025 年 04 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
631	红美	第 13629730 号	第 42 类	2015 年 04 月 07 日至 2025 年 04 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
632	红 美	第 10838336 号	第 34 类	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
633	红星欧丽洛雅	第 13241684 号	第 21 类	2015 年 04 月 07 日至 2025 年 04 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
634	红星欧丽洛雅	第 13241814 号	第 24 类	2015 年 04 月 07 日至 2025 年 04 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得

序号	商标名称	注册商标号	核定使用商品	专用权期限	权利人	取得方式
635	红星欧丽洛雅	第 13242050 号	第 42 类	2015 年 03 月 28 日至 2025 年 03 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
636	美丽洛雅	第 13249556 号	第 21 类	2015 年 04 月 07 日至 2025 年 04 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
637	美星	第 13241184 号	第 27 类	2015 年 04 月 07 日至 2025 年 04 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
638	问家	第 14671558 号	第 35 类	2015 年 06 月 21 日至 2025 年 06 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
639	先有图	第 14839428 号	第 19 类	2015 年 07 月 14 日至 2025 年 07 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
640	先有图	第 14839583 号	第 20 类	2015 年 07 月 21 日至 2025 年 07 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
641	先有图	第 14839770 号	第 35 类	2015 年 07 月 21 日至 2025 年 07 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
642	先有图	第 14839920 号	第 37 类	2015 年 07 月 14 日至 2025 年 07 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
643	先有图	第 14840084 号	第 41 类	2015 年 07 月 21 日至 2025 年 07 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
644	星美	第 13241169 号	第 27 类	2015 年 03 月 28 日至 2025 年 03 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
645	星尚海	第 8645527 号	第 41 类	2011 年 09 月 21 日至 2021 年 09 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
646		第 13240236 号	第 20 类	2015 年 01 月 21 日至 2025 年 01 月 20 日	红美电商	自行申请取得
647		第 13240313 号	第 35 类	2015 年 02 月 21 日至 2025 年 02 月 20 日	红美电商	自行申请取得
648		第 13240258 号	第 20 类	2015 年 01 月 28 日至 2025 年 01 月 27 日	红美电商	自行申请取得
649		第 13240476 号	第 35 类	2015 年 07 月 14 日至 2025 年 07 月 13 日	红美电商	自行申请取得
650	红凯	第 13241638 号	第 21 类	2015 年 01 月 21 日至 2025 年 01 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
651	红凯	第 13241691 号	第 27 类	2015 年 01 月 21 日至	红星美凯龙	自行申请取得

序号	商标名称	注册商标号	核定使用商品	专用权期限	权利人	取得方式
				2025年01月20日		得
652	红星欧丽洛雅	第13241861号	第35类	2015年01月21日至 2025年01月20日	红星美凯龙	自行申请取得
653	红星欧丽洛雅	第13241867号	第37类	2015年01月21日至 2025年01月20日	红星美凯龙	自行申请取得
654	欧丽格雅	第13242374号	第42类	2015年01月28日至 2025年01月27日	红星美凯龙	自行申请取得
655	星丽洛雅	第13248148号	第24类	2015年01月28日至 2025年01月27日	红星美凯龙	自行申请取得
656	星丽洛雅	第13248163号	第27类	2015年01月28日至 2025年01月27日	红星美凯龙	自行申请取得
657	星丽洛雅	第13248197号	第37类	2015年01月28日至 2025年01月27日	红星美凯龙	自行申请取得
658	欧丽洛	第13248377号	第24类	2015年01月28日至 2025年01月27日	红星美凯龙	自行申请取得
659	欧丽洛	第13248390号	第35类	2015年01月21日至 2025年01月20日	红星美凯龙	自行申请取得
660	丽洛雅	第13248621号	第35类	2015年01月21日至 2025年01月20日	红星美凯龙	自行申请取得
661	博洛雅	第13249541号	第21类	2015年01月28日至 2025年01月27日	红星美凯龙	自行申请取得
662	博洛雅	第13250104号	第35类	2015年01月28日至 2025年01月27日	红星美凯龙	自行申请取得
663	紫御豪庭	第13249613号	第24类	2015年01月28日至 2025年01月27日	红星美凯龙	自行申请取得
664	紫御豪庭	第13250066号	第35类	2015年01月21日至 2025年01月20日	红星美凯龙	自行申请取得
665	紫御豪庭	第13250505号	第42类	2015年02月21日至 2025年02月20日	红星美凯龙	自行申请取得
666	欢天喜地	第13286987号	第36类	2015年01月21日至 2025年01月20日	红星美凯龙	自行申请取得
667	topwink	第13323689号	第36类	2015年02月07日至 2025年02月06日	星易通	自行申请取得

序号	商标名称	注册商标号	核定使用商品	专用权期限	权利人	取得方式
668		第 13338024 号	第 35 类	2015 年 01 月 21 日至 2025 年 01 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
669	紫御	第 13249344 号	第 20 类	2015 年 03 月 28 日至 2025 年 03 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
670	紫御	第 13249970 号	第 27 类	2015 年 04 月 07 日至 2025 年 04 月 06 日	红星美凯龙	自行申请取得
671	先有图	第 14839683 号	第 27 类	2015 年 07 月 21 日至 2025 年 07 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
672	红星爱乐居	第 16660639 号	第 35 类	2016 年 05 月 28 日至 2026 年 05 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
673	红星爱丽居	第 16660681 号	第 35 类	2016 年 05 月 28 日至 2026 年 05 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
674		第 12236966 号	第 35 类	2015 年 08 月 21 日至 2025 年 08 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
675	红星欧丽洛雅	第 13241664 号	第 20 类	2015 年 08 月 28 日至 2025 年 08 月 27 日	红星美凯龙	自行申请取得
676	通汇卡	第 13323755 号	第 36 类	2015 年 08 月 21 日至 2025 年 08 月 20 日	星易通	自行申请取得
677	欧丽洛喜	第 15051817 号	第 35 类	2015 年 09 月 21 日至 2025 年 09 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
678		第 15051840 号	第 35 类	2015 年 09 月 21 日至 2025 年 09 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
679		第 15882194 号	第 35 类	2016 年 2 月 14 日至 2026 年 2 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
680		第 15933386 号	第 35 类	2016 年 2 月 14 日至 2026 年 2 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
681		第 15933508 号	第 35 类	2016 年 2 月 14 日至 2026 年 2 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
682		第 15933621 号	第 35 类	2016 年 2 月 14 日至 2026 年 2 月 13 日	红星美凯龙	自行申请取得
683	红星	第 801901 号	第 37 类	2005 年 12 月 21 日至 2025 年 12 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
684	红星爱筑巢	第 16660772 号	第 35 类	2016 年 06 月 14 日至	红星美凯龙	自行申请取得

序号	商标名称	注册商标号	核定使用商品	专用权期限	权利人	取得方式
				2026年06月13日		得
685		第 17228302 号	第 41 类	2016年08月28日至 2026年08月27日	红星美凯龙	自行申请取得
686		第 17228526 号	第 41 类	2016年08月28日至 2026年08月27日	红星美凯龙	自行申请取得
687		第 17476597 号	第 9 类	2016年11月21日至 2026年11月20日	红星美凯龙	自行申请取得
688	红星凯撒至尊	第 17600904 号	第 20 类	2016年9月28日至 2026年9月27日	红星美凯龙	自行申请取得
689	红星凯撒至尊	第 17601119 号	第 35 类	2016年9月28日至 2026年9月27日	红星美凯龙	自行申请取得
690	红星美凯龙 奥古斯都至尊	第 17659900 号	第 35 类	2016年12月07日至 2026年12月06日	红星美凯龙	自行申请取得
691	家金所	第 17660166 号	第 36 类	2016年10月07日至 2026年10月06日	红星美凯龙	自行申请取得
692		第 18052241 号	第 41 类	2016年11月21日至 2026年11月20日	红星美凯龙	自行申请取得
693	红星家居	第 11980540 号	第 11 类	2016年11月28日至 2026年11月27日	红星美凯龙	自行申请取得
694	欧丽洛雅	第 12014453 号	第 35 类	2016年08月14日至 2026年08月13日	红星美凯龙	自行申请取得
695		第 9517453 号	第 28 类	2013年10月28日至 2023年10月27日	红星美凯龙	自行申请取得
696		第 9517576 号	第 36 号	2013年10月21日至 2023年10月20日	红星美凯龙	自行申请取得
697		第 14840132 号	第 45 类	2015年08月07日至 2025年08月06日	红星美凯龙	自行申请取得
698		第 15576320 号	第 42 类	2015年12月14日至 2025年12月13日	上海家鼎	自行申请取得
699		第 15575730 号	第 42 类	2015年12月14日至 2025年12月13日	上海家鼎	自行申请取得
700	红星环球港	第 19322234 号	第 35 类	2017年04月21日至 2027年04月20日	红星美凯龙	自行申请取得



序号	商标名称	注册商标号	核定使用商品	专用权期限	权利人	取得方式
701		第 19561974 号	第 39 类	2017 年 05 月 28 日至 2027 年 05 月 27 日	星和家居	自行申请取得
702		第 19562052 号	第 37 类	2017 年 05 月 28 日至 2027 年 05 月 27 日	星和家居	自行申请取得
703		第 19561408 号	第 37 类	2017 年 05 月 21 日 至 2027 年 05 月 20 日	星和家居	自行申请取得
704		第 19561894 号	第 39 类	2017 年 05 月 21 日 至 2027 年 05 月 20 日	星和家居	自行申请取得
705		第 14283713 号	第 20 类	2015 年 05 月 14 日 至 2025 年 05 月 13 日	成都商管	从星易家投资受让取得
706		第 14284056 号	第 35 类	2015 年 05 月 14 日 至 2025 年 05 月 13 日	成都商管	从星易家投资受让取得
707		第 18446594 号	第 42 类	2017 年 01 月 07 日 至 2027 年 01 月 06 日	上海安家	自行申请取得
708		第 18446595 号	第 37 类	2017 年 01 月 07 日 至 2027 年 01 月 06 日	上海安家	自行申请取得
709		第 18446596 号	第 35 类	2017 年 01 月 07 日 至 2027 年 01 月 06 日	上海安家	自行申请取得
710		第 18446597 号	第 9 类	2017 年 03 月 21 日 至 2027 年 03 月 20 日	上海安家	自行申请取得
711		第 18807809 号	第 20 类	2017 年 02 月 14 日 至 2027 年 02 月 13 日	红星网络技术	自行申请取得
712		第 18807917 号	第 35 类	2017 年 02 月 14 日 至 2027 年 02 月 13 日	红星网络技术	自行申请取得
713		第 19183177 号	第 35 类	2017 年 06 月 21 日 至 2027 年 06 月 20 日	红星美凯龙	自行申请取得
714		第 14284008 号	第 28 类	2015 年 05 月 14 日至 2025 年 05 月 13 日	成都商管	从星易家投资受让取得



注 1：截至本招股说明书签署日，注册号为 994836、6783000 以及 6786827 的商标存在争议，其状态为“撤销/无效宣告申请审查中”。针对上述争议事项，国家工商行政管理总局商标评审委员会尚未作出争议裁定。

















注 2：截至本招股说明书签署日，注册号为 1463691、3145365 的商标存在争议。国家工商行政管理总局商标评审委员会于 2015 年 12 月 30 日分别作出商评字[2015]第 0000107543 号、商评字[2015]第 0000107544 号《撤销复审决定书》(以下合称“复审决定”)，决定对前述商标予以撤销。红星美凯龙不服前述复审决定，向北京知识产权法院提起行政诉讼。北京知识产权法院于 2016 年 8 月 29 日分别作出(2016)京 73 行初 1089 号、(2016)京 73 行初 1090 号《行政判决书》，判决撤销前述复审决定，由国家工商行政管理总局商标评审委员会针对争议商标的撤销复审申请重新作出决定。被告国家工商行政管理总局商标评审委员会及原审第三人河南欧凯龙家居集团有限公司不服前述一审判决，于 2016 年 9 月向北京市高级人民法院提起上诉，请求依法撤销北京知识产权法院作出的一审判决，依法维持商标评审委员会作出的复审决定。前述案件尚待法院依法审理后作出裁判。

注 3：截至本招股说明书签署日，注册号为第 1057522 号商标因连续三年停止使用而被国家商标局撤销，国家商标局于 2017 年 3 月 15 日出具的《关于第 1057522 号第 20 类“红 RED”注册商标连续三年不使用撤销申请的决定》。

注 4：本公司控股子公司星和家居已更名为“上海星和宅配家居服务有限公司”，其取得的第 19561974、19562052、19561408 及 19561894 号商标尚待办理注册人名称变更手续。

## (2) 中国境外注册的商标

序号	商标名称	注册商标号	核定使用商品	专用权期限	权利人	申请地
1		301596330	第 20 类	2010 年 4 月 23 日至 2020 年 4 月 22 日	红星美凯龙	香港
2		301597870	第 20 类	2010 年 4 月 26 日至 2020 年 4 月 25 日	红星美凯龙	香港
3		301668880	第 35 类	2010 年 7 月 21 日至 2020 年 7 月 20 日	红星美凯龙	香港
4		N/065687	第 20 类	2013 年 5 月 10 日至 2020 年 5 月 10 日	红星美凯龙	澳门
5		N/065688	第 35 类	2013 年 5 月 10 日至 2020 年 5 月 10 日	红星美凯龙	澳门

6		N/065689	第 36 类	2013 年 5 月 10 日至 2020 年 5 月 10 日	红星美凯龙	澳门
7		01562089	第 20/35/36 类	2013 年 1 月 16 日至 2023 年 1 月 15 日	红星美凯龙	台湾
8		2012053284	第 20 类	2012 年 5 月 16 日至 2022 年 5 月 16 日	红星美凯龙	马来西亚
9		2012053285	第 35 类	2012 年 5 月 16 日至 2022 年 5 月 16 日	红星美凯龙	马来西亚
10		2012053286	第 36 类	2012 年 5 月 16 日至 2022 年 5 月 16 日	红星美凯龙	马来西亚
11		TMA873728	无	2014 年 3 月 19 日至 2029 年 3 月 19 日	红星美凯龙	加拿大
12		BOR61579	第 36 类	2012 年 5 月 18 日至 2022 年 5 月 17 日	红星美凯龙	泰国
13		BOR61588	第 35 类	2012 年 5 月 18 日至 2022 年 5 月 17 日	红星美凯龙	泰国
14		1155141	第 20、35、36 类	2012 年 9 月 24 日至 2022 年 9 月 24 日	红星美凯龙	韩国
15		4483126	第 20、35、36 类	2012 年 9 月 24 日至 2022 年 9 月 24 日	红星美凯龙	美国
16	A  B 	303280653	第 20、35 类	2015 年 1 月 26 日至 2025 年 1 月 25 日	红星美凯龙	香港
17	A  B  C  D 	303280662	第 20、35 类	2015 年 1 月 26 日至 2025 年 1 月 25 日	红星美凯龙	香港

### (3) 被许可使用的商标

发行人共拥有 8 项被许可使用的商标，具体如下表所示：

序号	商标名称	注册号	权利人	商标类别	专用权期限	许可方式	许可年限
1		7536210	吉盛伟邦品牌管理有限公司	35	2010 年 12 月 7 日至 2020 年 12 月 6 日	独家排他许可 (红星美凯龙 有权在其自营 或委托经营管	2014 年 6 月 1 日至 2044 年
2		5680816		35	2009 年 10 月 28 日至 2019 年 10 月 27 日		

序号	商标名称	注册号	权利人	商标类别	专用权期限	许可方式	许可年限
3		1388888		35	2010年4月21日至2020年4月20日	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，同时有权授予任何第三方在家居商场产业中使用许可商标)	5月30日止
4		4510347		35	2009年2月28日至2019年2月27日		
5		6824413		35	2010年8月14日至2020年8月13日		
6		7231087		35	2010年9月28日至2020年9月27日		
7		7536214		35	2010年12月7日至2020年12月6日		
8		5680819		35	2010年8月7日至2020年8月6日		

注：根据红星美凯龙与吉盛伟邦签署的《注册商标许可使用合同》、红星美凯龙与邹文龙、李菡、吉盛伟邦、吉盛伟邦品牌管理有限公司及吉盛伟邦环球签署的《注册商标许可使用合同之补充协议（一）》，吉盛伟邦品牌管理有限公司授权吉盛伟邦环球以独家排他许可方式（吉盛伟邦自行使用的情况除外）使用上述商标。公司可以将上述商标许可使用权利再许可给第三方使用（上海、广州、长春不在合同约定的许可使用区域范围内）。许可期限自2014年6月1日至2044年5月30日。发行人应向吉盛伟邦一次性支付许可费用525,000,000元，并同意就其使用许可商标开设的商场按合同约定的标准向上海吉盛伟邦家居市场经营管理有限公司缴纳年费，年费计算期间自前述商场开业日起至该商场不再使用许可商标品牌经营之日止，许可期限内年费应按每10年在上一个10年的基础上调增10%。

### 3、专利

发行人共拥有17项专利，具体如下表所示：

序号	专利名称	专利号	专利类型	专利权期限	专利权人	取得方式
1	商业用楼房	ZL200830021729.2	外观设计专利	2008年2月5日至2018年2月4日	红星美凯龙	从红星家具集团受让取得
2	商业用楼房（真北店）	ZL201030194914.9	外观设计专利	2010年6月8日至2020年6月7日	红星美凯龙	自行申请取得
3	商业用楼房（吴中店）	ZL201430067160.9	外观设计专利	2014年3月27日至2024年3月26日	红星美凯龙	自行申请取得
4	商业楼用房（金桥店）	ZL201430204664.0	外观设计专利	2014年6月26日至2024年6月25日	红星美凯龙	自行申请取得
5	座便器坑管口处理结构	ZL201520686314.1	实用新型	2015年9月7日至2025年9月6日	上海家倍得	自行申请取得
6	阳光房中玻璃靠墙一端	ZL201520686344.2	实用新型	2015年9月7日至2025年9月6日	上海家倍得	自行申请取得

序号	专利名称	专利号	专利类型	专利权期限	专利权人	取得方式
	与墙体之间的安装结构					
7	卫生间隔墙移位砖与地面接点的处理结构	ZL201520686369.2	实用新型	2015年9月7日至2025年9月6日	上海家倍得	自行申请取得
8	用于处理浴缸下部地面结水的排水结构	ZL201520686385.1	实用新型	2015年9月7日至2025年9月6日	上海家倍得	自行申请取得
9	轻质砖砌墙体砂浆防灰裂结构	ZL201520686576.8	实用新型	2015年9月7日至2025年9月6日	上海家倍得	自行申请取得
10	地板与大理石之间的收口结构	ZL201520686922.2	实用新型	2015年9月7日至2025年9月6日	上海家倍得	自行申请取得
11	窗框、落地窗框下口与墙体接口结构	ZL201520686945.3	实用新型	2015年9月7日至2025年9月6日	上海家倍得	自行申请取得
12	轻钢龙骨隔墙与地面交接点浇筑导梁结构	ZL201520686577.2	实用新型	2015年9月7日至2025年9月6日	上海家倍得	自行申请取得
13	淋浴龙头等电位线固定结构	ZL201520686956.1	实用新型	2015年9月7日至2025年9月6日	上海家倍得	自行申请取得
14	一种新型儿童踢脚蹬装置	ZL201521133110.1	实用新型	2015年12月30日至2025年12月29日	红星美凯龙	自行申请取得
15	商业用楼房（第十代）	ZL201630031750.5	外观设计专利	2016年1月28日至2026年1月27日	红星美凯龙	自行申请取得
16	商业用楼房（第十代概念店）	ZL201630055370.5	外观设计专利	2016年2月29日至2026年2月28日	红星美凯龙	自行申请取得
17	智能家居系统	ZL201620772205.6	实用新型专利	2016年7月21日至2026年7月20日	上海家倍得	自行申请取得

#### 4、域名

序号	主办单位名称	网站备案/许可证号	域名	到期时间
1	红星美凯龙	沪 ICP 备 12018312 号-1	chinaredstar.com	2017年10月11日
		沪 ICP 备 12018312 号-2	dxredstar.com	2022年6月13日
2	上海红美网络	沪 ICP 备 15022285 号-1	mmall.com.cn	2022年9月11日

序号	主办单位名称	网站备案/许可证号	域名	到期时间
			homemall.com.cn	2017年11月14日
			mmall.cn	2018年7月24日
3	星家建材	沪 ICP 备 13037608 号-1	betterhome.com.cn	2018年3月31日
4	星易通汇	晋 ICP 备 15008574 号-1	redstarpay.com	2017年9月10日
			redstarpay.cn	2017年9月15日
			redstarpay.net	2017年9月10日
5	上海爱逛家	沪 ICP 备 15013119 号-1	hxmkllmall.com	2020年3月24日
		沪 ICP 备 15013119 号-2	hxmkllmall.cn	2020年3月24日
		沪 ICP 备 15013119 号-3	mklmall.cn	2020年3月24日
		沪 ICP 备 15013119 号-4	mklmall.com	2020年3月24日
		沪 ICP 备 15013119 号-5	mkling.com	2020年6月4日
		沪 ICP 备 15013119 号-6	mklstatic.com	2020年6月4日
		沪 ICP 备 15013119 号-7	hxshopping.com	2022年12月3日
		沪 ICP 备 15013119 号-8	hxshop.com	2021年12月9日
		沪 ICP 备 17014151 号-1	hxdangjia.com	2018年1月19日
6	上海安家	沪 ICP 备 15019580 号-1	hxzxcg.com	2017年12月19日
		京 ICP 备 15019580 号-2	mmall.com	2020年11月27日
7	悠美家	沪 ICP 备 15030136 号-1	chinahomax.com	2020年3月27日
			chinahomax.com.cn	2020年3月27日
			chinahomax.cn	2020年3月27日
8	星易通	沪 ICP 备 15050742 号-1	redstarcad.com	2017年10月28日
			redstarcad.net	2017年10月28日
			redstarcad.cn	2017年10月28日
9	武汉红星	鄂 ICP 备 15005176 号-1	wuhanredstar.com	2018年1月28日
10	南京名都	苏 ICP 备 15007545 号-2	muzhijia.com	2019年2月3日
11	红美电商	沪 ICP 备 13024737 号-1	mmall.com	2020年11月27日
12	安徽腾辉物流	皖 ICP 备 15013003 号-1	ahtenghuiwl.com	2018年6月19日
13	上海家倍得	沪 ICP 备 16037052 号-1	mjiabeide.com	2019年9月17日
		沪 ICP 备 16037052 号-2	jiabeide.cc	2019年8月18日
14	红星黄浦小贷	沪 ICP 备 16038152 号-1	hongxingxd.com	2019年8月31日
15	住建集采	沪 ICP 备 17023044 号-1	zhengpin.so	2019年11月26日

## 5、软件著作权

发行人共拥有 8 项计算机软件著作权，具体如下表所示：

序号	著作权人	软件名称	登记号	首次发表日期	权利范围
1	红星美凯龙	家居设计导购系统 [简称：设计导购系统] V1.0	2015SR045397	2014年12月3日	全部权利
2	红星美凯龙	家居商品价格信息 采集分析系统[简称： 比价系统]V1.0	2015SR249167	2015年8月17日	全部权利
3	红星美凯龙	红星管理在线平台 APP V1.0	2015SR256255	未发表	全部权利
4	红星美凯龙	家居全程追溯防伪 系统 V1.0	2015SR256259	2015年11月01日	全部权利
5	红美电商	红美电子商务在线 交易与商品展示系 统[简称：红美电 商系统] V1.0	2014SR025685	2012年04月30日	全部权利
6	星易通	星易通汇通汇卡管 理软件[简称：通汇 卡] V1.0	2016SR057637	未发表	全部权利
7	红星悦家	红星美凯龙 APP 软 件	2017SR108560	2016年11月01日	全部权利
8	红星悦家	红星美凯龙 NVWA 系统软件	2017SR181404	2016年09月16日	全部权利

## 六、特许经营权

截至本招股说明书签署日，本公司无特许经营权。

## 七、信息技术

先进信息技术的开发与运用是公司不断提高经营管理效率的关键支撑要素之一，与公司营运管理水平的提升有着密切的关联。先进的信息管理系统对公司的经营效果非常重要，多年来，公司持续投入信息技术系统的开发与升级改造，已经初步建立符合自身特点和需要的商业信息系统，提高了业务运营效率、降低了经营成本。

公司自主开发了一个企业资源规划（ERP）系统“星云系统”，覆盖业务和经营的各方面。星云系统由总部控制和操作，包括专注财务报告的 SAP 系统、零售企业管理（REM）系统、操作管理系统（OMS）和办公自动化（OA）系统等。截至 2017 年 6 月 30 日，“星云系统”已累计接入 182 家商场。



SAP 系统专注于财务报告的各方面，包括原始财务记录的生成以及财务报表的编制。该系统是星云系统的核心，并连接所有其他操作系统，以实现业务经营和财务报告之间的无缝连接。为平衡业务需求和财务信息安全，公司已经将不同的访问级别授权给不同岗位和部门的员工。自 SAP 系统实施以来，公司的经营效率得到显著提高。中央财务系统降低了与各大区、小区及商场财务和会计事务有关的行政成本，并增强了对整个集团会计事务的内部控制。

公司依靠 REM 系统管理招商流程。该流程涵盖多个方面，包括新商场签约、现有商场每年的续约、销售柜台的布局调整以及品牌和商户信息等。尤其是，为了追踪公司商场的租金，REM 系统记录所有《展位使用合同》和其他经营协议，并将这些协议传送给与财务报告程序相联结的 SAP 系统。因此，公司能够依据《展位使用合同》查看实际租金支付状态，从而确保公司能够掌握任何逾期付款动态。公司也可以确定根据若干委管安排在租金超出某一上限时有权收取的按租金收益递增提成的年度管理费金额。

公司通过 OMS 系统集中管理全国商场的日常经营。该系统主要侧重产品管理和经营协议的实施等。中央数字数据库记录了商场内可供销售的大部分产品，包括产品的品牌、描述和销售价格。产品获批并录入 OMS 系统后，销售该产品的商户可以在售货柜台内的终端上查看记录。一旦下单，OMS 系统还可以自动生成订单。购买订单记录预付定金、合同总金额、产品的描述以及具体送货信息。OMS 系统使公司可以追踪商场内的销售情况并促进网上商场的发展。公司 OMS 系统另一个主要功能是监测所有经营协议的实施情况，尤其是租金和管理费是否准时支付。由于 SAP 系统通过 REM 系统录入了所有经营协议，当定期付款到期时，该系统定期生成账单并发给商户和合作方。SAP 系统会将所有订单发送给 OMS 系统，由公司的经营团队加以跟进。

公司的日常行政事务由 OA 系统管理，OA 系统连接及整合了独立的预算管理及采购管理。预算管理系统可以有效监控集团内各级年度、季度及月度预算的制定及执行情况。预算获批并录入系统后，OA 系统将会自动整合获批预算，而任何向 OA 系统提交的有关预算以外的付款请求均将被自动拒绝。因此，公司可以避免在无意中超支，有效控制经营成本。一旦付款进入 OA 系统，SAP 系统内会自动生成相应付款记录。同样，任何采购申请必须通过 OA 系统批准，而在收到和使用所采购的材料后，SAP 系统也会生成相应的财务记录。

每个大区、小区均配备现场终端，通过星云系统实时记录财务和经营数据。系统其后会每天汇编该类数据并通过专线将这些数据发送至位于总部的中央服务器。此外，公司的信息技术系统允许总部获取所有大区、小区和商场的财务和经营数据，实时监控并分析这些办事处和商场的绩效，包括客户行为、租金水平、特定产品的需求。因此，公司可以通过分析该类数据提高客户体验质量，并加强不同区域商场之间的合作。

2016年，公司上线了面向集团内部员工及集团内部管理的APP平台“龙眼”系统，通过“龙眼”系统集成员工端所需的业务支持功能，有效提升了员工的工作效率与公司的管理效率。

鉴于最近几年公司的业务快速扩张，公司已加强系统维护、扩大信息技术系统的带宽、提高安全性和经营效率。公司制订了应急预案，以应对由于计算机病毒、网络故障、应用程序故障、电源故障和自然灾害而产生的系统故障。尤其是，公司每天都会为所有的数据备份。公司计划不断提升或维护公司的系统。

公司有一支约100人的内部IT团队负责系统维护和数据分析，并提供IT培训和日常经营支持。IT团队也从事并协助专业软件公司开发新系统，并根据公司的业务需求更新现有系统。截至本招股说明书签署日，公司尚未遇到引发大范围严重服务中断或其他重大损害的系统故障。

## 八、境外经营活动情况

报告期内，公司不存在境外经营活动的情形。

## 九、商品及服务质量控制情况

为更好维护消费者的权益，公司建立了完善的商品及服务质量管理控制体系，在商品进场前、进场后待售过程中以及在商品售出以后，均制定了相应的管控制度，并通过健全完善的服务管理规范，形成了极其严格的家居流通行业商品及服务质量控制标准。

## （一）商品质量控制

### 1、专项资金，从源头把控商品质量

公司与国家质检总局下属的中国质量认证中心签署了战略合作协议，聘请其对商场内商品进行质量与环保检测抽检，借助国家专业检测机构力量，帮助家居品牌工厂提升完善质量管理体系。

公司划拨了专项检测资金，聘请国家级检测中心从家居品牌工厂生产源头对家居商品质量与环保进行检测。此举推动了家居行业的健康发展，有助于提升整个家居行业的产品质量。

### 2、设置商户准入机制

公司在全国商场实行商户资质准入审核制度，所有进入红星美凯龙商场的商户，均需具备国家法律标准规定的各项资质，从而确保商品生产、销售的合法合规。

### 3、率先设立“商检物价员”岗位

公司在家居装饰及家具零售行业内率先设立了“商检物价员”岗位，目前已实现在每个商场平均配备 2 至 6 名专职商检物价员，所有商检物价员均需经过国家质量及价格主管部门的专业培训，持证上岗，以保证日常经营中有专人管控商品的质量和价格。

### 4、商户信用分类化管理

公司制定了《红星美凯龙商户信用分类管理办法》，促进商户加强自身管理能力，有效提高了商户诚信经营意识。

### 5、常态化管控商品质量、环保

公司制定了《红星美凯龙商品环保、质量检测操作办法》，所有商场均与具有国家认可资质的检测机构签署合作协议，对商场内商品进行抽检，每年度的抽检比例不低于 36%；公司在全国范围内对检测品牌进行统筹，进一步提升全国范围内家居商场经营品牌年检测覆盖率。

公司还组织了 12 位外部国标编写专家，7 位内部专家，共同完成了涵盖 13 个品类的行业类商品质量标准——《红星美凯龙商品环保质量评价标准》。

## 6、建立专职稽核团队

公司建立了“专职飞行稽核团队”，“专职飞行稽核团队”成员根据《红星美凯龙飞行稽核管理办法》，对全国红星美凯龙商场进行常态化的检查。

## 7、中国家居正品战略

公司推出中国家居正品战略，坚决清除售假商户；从展位、营销、经营等方面扶持正品品牌成长。2015年12月，公司借力国家商务部、国家质检总局，联合中国质量认证中心及20家品牌工厂于推出了“中国家居正品查询平台”，实现了家居产品防伪追溯。

### （二）服务品质提升

#### 1、推行“家居专家”系列服务

公司视服务质量为第一生命，基于商品质量控制体系，推行“家居专家”系列服务，组建了覆盖售前、售中、售后全过程的服务体系，提出了包括“商品质量负全责、绿色环保、同城比价3倍退差、30天无理由退货、送货安装准时达、先行赔付、设计师免费咨询、家居顾问全程导购、购物免费停车”等共9项服务承诺。

#### 2、顾客投诉管理

公司出台了《红星美凯龙商场客诉管理办法》，将客户投诉涉及问题进行科学定义，并将客户投诉划分为高、中、低三个等级，强调了24小时反馈、3天提供解决方案、7天内结案的处理时长要求，统一规范了日常客诉处理程序及流程、明确了监督管理制度，有效解决客诉，降低客诉带来的商场经营风险，提高了顾客对红星美凯龙服务的满意度。公司在第一时间处理完客诉后，会从该商户的质量保证金中扣除公司代为支付的赔偿金。

#### 3、建设标准化客服接待室及设立资深客诉顾问

公司所有商场均建有标准化客户投诉接待室，统一配置了录音电话、视频摄像头等硬件设备，极大的提高了客户投诉受理效率。

公司所有商场共聘用“资深客诉顾问”200多人，主要由具有丰富客户投诉处理经验、熟悉行业知识、熟悉法律法规的商场员工、外部专家组成，“资深客诉顾问”承担

对商场员工的客诉专业培训、客诉案例教学等工作，为公司客诉服务水平的持续优化提供了专业保障。

#### 4、建立案例交流平台

公司汇编了典型客户服务、客诉等案例，并收集行业内各类优秀服务案例，以案例指导实践，为客服管理人员提供案例学习共享平台。

#### 5、400呼叫中心

公司组建了“400呼叫中心”，通过 IVR（互动式语音应答系统）自助语音服务、语音信箱、客户投诉处理、呼叫记录管理、座席工作日志管理等主要系统模块，与顾客直接的交流，为顾客提供信息咨询（商场基本信息、促销咨询）、投诉处理（电话/网络客诉处理）、回访（顾客满意度回访、商户回访）、顾客关怀（资讯推送、会员服务）等服务。

#### 6、商场便民服务

为了更好服务顾客，公司所有商场均开展了各类便民服务，如提供笔、纸、尺、采单、休闲椅、爱心伞、针线包、擦鞋机、手机充电器、药箱、残疾人轮椅、婴儿车、寄存、自助存款机、售货机等，并制定了完善的服务规范。

#### 7、顾客服务检查

（1）公司每季度邀请一次第三方调研公司对商场进行“神秘顾客检查”，从顾客购物体验视角出发，针对营业环境、服务态度、业务素质等方面的评估和考核，发现商场顾客服务中的短板，为商场的服务品质提升提供客观依据。

（2）日常经营中，公司要求区域与区域之间、商场与商场之间开展顾客服务满意度互查，从自控的视角，检验商场的服务水平，自查自纠，持续提升顾客满意度。

## 第七节 同业竞争与关联交易

### 一、发行人独立运营情况

自公司设立以来，发行人在资产、人员、财务、机构、业务等方面与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间相互独立，具有独立完整的业务体系及面向市场自主经营的能力。

#### （一）资产完整情况

公司拥有独立完整的业务体系，具备与业务经营有关的办公场所、房产、商标等主要运营资产及配套设施。截至本招股说明书签署日，本公司不存在资产被控股股东占用而损害公司利益的情况。

#### （二）人员独立情况

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

#### （三）财务独立情况

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

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



户或混合纳税的情形。

#### （四）机构独立情况

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

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

#### （五）业务独立情况

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

公司的业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在同业竞争或者显失公平的关联交易。

经保荐机构核查，发行人在以上独立性方面达到了监管的基本要求，发行人关于独立性的信息披露真实、准确、完整。

## 二、同业竞争

### （一）公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在同业竞争

#### 1、公司与控股股东、实际控制人之间不存在同业竞争

公司主营业务为家居装饰及家具商场的经营、管理和专业咨询服务。公司控股股东红星控股的经营范围为实业投资，影视文化投资，艺术文化投资，投资管理，企业管理，

投资咨询，物业管理，各类广告的设计、制作，电子商务（不得从事金融业务），家具、建材、百货的销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。红星控股系控股型公司，与发行人之间不构成同业竞争。

## 2、公司与控股股东、实际控制人控制的其他企业之间不存在同业竞争

公司与控股股东、实际控制人控制的其他企业包括实际控制人直接控制的除公司控股股东红星控股外的其他企业、控股股东红星控股控制的红星企发及其下属企业以及控股股东红星控股控制的除红星企发外的其他企业。

（1）公司与实际控制人直接控制的除公司控股股东红星控股外的其他企业不存在同业竞争

截至 2017 年 6 月 30 日，实际控制人直接控制的除公司控股股东红星控股外的其他企业具体情况如下：

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例	主营业务
1	红星家具集团	1994.06.27	常州市天宁区飞龙东路 70 号	10,000	许可经营项目：无。一般经营项目：家具制造、加工及销售；建筑装饰材料、金属材料、普通机械、五金、交电、化工产品（除危险化学品）、百货、针纺织品、日用百货的销售；企业管理服务；投资咨询（证券、期货投资咨询除外）、场地租赁服务。（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）	车建兴 45.00%；常州市红星装饰城 45.00%；车建芳 10.00%	企业管理
2	常州装饰城	1998.11.13	天宁区红梅街道飞龙东路 70 号	10,000	五金、交电、针纺织品批发、零售；场地租赁服务；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	车建兴 100.00%	场地租赁
3	常州凯利	2007.03.26	常州市天宁区飞龙东路 68 号	1,000	对外投资、投资咨询服务；普通机械、五金、交电、化工（除危险品）、百货、针纺织品、日用杂品、计算机及软件、办公设备的销售；场地租赁服务。（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）	车建兴 90.00%；陈淑红 10.00%	投资咨询
4	香港凯利	-	香港中环遮打道 10 号太子大厦 1225 室	-	家居，贸易，投资	车建兴 100.00%	未实际经营
5	香港美凯龙	2016.01.24	香港九龙山林道 44-48 号	-	商业地产投融资	车建兴 100.00%	投资咨询

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例	主营业务
			运通商业大厦 808 室				

上述公司中，红星家具集团、常州凯利、香港美凯龙主营业务不涉及家居装饰及家具商场的经营、管理和专业咨询服务，与公司之间不存在同业竞争；

香港凯利未实际开展经营，与公司之间不存在同业竞争；

常州装饰城主营业务为场地租赁，自 2011 年 4 月起，常州装饰城已将其家居商场物业整体出租给公司控股子公司常州美凯龙用于经营家居商场业务。常州装饰城将该房屋整体出租给常州美凯龙后，仅作为产权人拥有该房屋的所有权，其自身不再经营、管理该家居商场，与公司之间不存在同业竞争。

综上，公司与实际控制人直接控制的除公司控股股东红星控股外的其他企业不存在同业竞争。

(2) 公司与控股股东红星控股控制的红星企发及其控制的企业不存在同业竞争

截至 2017 年 6 月 30 日，红星控股控制的红星企发及通过红星企发控制的其他企业相关情况如下：

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例	主营业务
1	红星企发	2010.06.11	重庆市彭水工业园区 8 号地块科技孵化楼 B 区八楼 801、802、803、804 号	164,277.6206	提供商业项目的投资策划及咨询；商场设施设备的租赁，物业管理及物业管理咨询；建材（钢材水泥除外）、厨房用品、五金配件、照明器材、日用百货的批发，并提供相关售后服务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）。（涉及行政许可的，凭许可证经营）。	红星控股 86.35%	投资咨询
2	昆明置业	2010.05.19	云南省昆明市西山区福海街道广福	61,172.1934	提供商业项目的投资策划及咨询；商场设施设备的租赁；物业管理	红星企发 100.00%	房地产开发

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例		主营业务
			路红星宜居广场(A1块) II第3幢第3层		及物业管理咨询; 建材(钢铁、水泥除外)、厨房用品、五金配件、照明器材、日用百货的批发零售, 并提供相关售后服务; 西山区 24号片区庄家塘村二期“城中村”重建改造、开发及销售; 房屋租赁。(以上经营范围中涉及国家法律、行政法规规定的专项审批, 按审批的项目和时限开展经营活动)			
3	星凯经管	2011.09.28	上海市奉贤区柘林镇奉海路 502 号第 2 幢 132 室	5,000	企业管理服务、商务信息咨询、投资信息咨询(除经纪)、资产管理、实业投资、物业管理、建筑装饰建设工程专项设计、企业营销策划、计算机科技领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务、日用百货、装饰材料、机械设备及配件的批发、零售。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)	红星企发 100.00%		投资咨询
4	上海华臻拓	2010.07.12	上海市浦东新区龙东大道 5680 号 3 号楼 208 室	2,000	受托从事商场的设计规划及管理服务, 企业管理咨询, 财务管理咨询, 商务信息咨询, 会展信息咨询, 营销策划, 物业管理。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)	红星企发 90.00%		咨询服务
5	福建置业	2010.08.20	福州市仓山区金山街道浦上大道 198 号爱琴海购物公园六层 601	60,000	房地产开发及销售; 物业管理及房屋租赁; 百货、家具、建材、机电产品的批发零售; 钢材批发; 对酒店业的投资管理。(不含限制外商投资产品目录中的限制项目)。(以上经营范围涉及许可经营项目的, 应在取得有关部	红星企发 60.00%		房地产开发

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例		主营业务
					门的许可后方可经营)			
6	常州置业	2011.10.14	武进区牛塘镇延政西路与淹城中路交汇处	30,000	许可经营项目：房地产开发及经营。一般经营项目：日用百货、厨房用品、五金配件、照明器材、建筑材料（钢材、水泥除外）、家居用品销售及售后服务；物业管理服务。	红星企发 100.00%		房地产开发
7	长春置业	2008.06.10	长春市二道区远达大街826号	13,200	房地产开发；除金融和风险投资外的实业投资。（法律、法规和国务院决定禁止的，不得经营；许可经营项目凭有效许可证或批准文件经营）	红星地产 52.50% 星凯经管 17.50%		房地产开发
8	成都置业	2009.10.27	成都市金牛区赖家店街38号	20,000	房地产开发经营（凭资质证经营）；销售；家具、建筑材料、金属材料、五金交电、日用品、针纺织品、化工产品（不含危险品）；物业管理（凭资质证经营）；自有房屋租赁。	红星地产 30.00% 星凯经管 70.00%		房地产开发
9	华运商贸	1981.12.11	天津市河东区张贵庄道160号	10,000	房地产开发、经营；自有房屋出租；投资管理咨询；普通货运（以道路运输经营许可证为准）；物业服务；装卸搬运、代办货物包装托运；商业管理及咨询、企业管理咨询；停车服务；绿化工程及养护；批发和零售业；展览展示、会务服务；市场营销策划；图文设计；兼营广告业务；供热服务。（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）	星凯经管 65.00%		房地产开发
10	大连投资	2010.09.17	大连市甘井子区中华西路18号608、609室	5,000	项目投资；投资咨询；房地产开发、房屋销售、出租；物业管理；装饰装修；货物、技术进出口。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营	星凯经管 62.00%		房地产开发

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例		主营业务
					活动)			
11	沈阳置业	2005.04.29	沈阳市铁西区北二东路35号	3,000	家具、建材、装饰材料、金属材料、五金、百货、针纺织品批发、零售；物业管理服务；房地产开发、商品房销售；场地租赁。（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）	星凯经管 100.00%		房地产开发
12	云南置业	2009.01.05	昆明市云鑫苑小区旁综合楼三楼	2,000	房地产开发及经营，房屋租赁，家俱、建材装饰品、家电、灯具的销售，投资管理及咨询、企业管理、广告发布。	星凯经管 67.00%		房地产开发
13	红星地产	2008.08.29	上海市闵行区康华路558号1幢902室	10,000	房地产开发、经营，实业投资，建设工程项目管理，建筑装潢及施工（凭许可资质经营），水电及设备安装。	星凯经管 100.00%		房地产开发
14	重庆红星地产	1998.02.23	重庆市涪陵区李渡聚龙大道188号	5,000	房地产开发（贰级）；房屋销售；销售建材（不含危险化学品）、普通机械、电器机械及器材、金属材料（不含稀贵金属）。	星凯经管 100.00%		房地产开发
15	福建物业	2011.05.10	福建省福州市仓山区金山街道闽江大道266号红星国际晶品1号写字楼一楼物业大厅	500	物业管理及其配套维修管理；房屋租赁；房地产信息咨询；家政服务。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）	福建置业 100.00%		物业管理
16	无锡龙瑞	2009.04.02	无锡市广泽路100号	50,000	许可经营项目：房地产开发及经营。一般经营项目：利用自有资产对外投资；建筑施工（凭有效资质证书经营）；房屋拆迁；房屋租赁服务。（上述经营范围涉及专项审批的经批准后方可经营）	红星地产 90.20%		房地产开发
17	沈阳物业	2010.08.19	沈阳市铁西区北二东路35号	510	许可经营项目：无一般经营项目：一般项目：物业管理；机动车停车服务，保洁服务，绿化	上海红星美凯龙物业 100.00%		物业管理



序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例		主营业务
					服务，家政服务；企业管理。			
18	天津物业	2010.07.08	天津市河东区津滨大道160号增18-20号	510	物业服务、保洁服务；线路、管道、设备安装、维修及保养；房屋销售代理；房屋租赁；房地产信息咨询服务；劳务服务；机动车停车服务。（国家有专项、专营规定的按规定执行；涉及行业审批的经营项目及有效期限均以许可证或资质证为准）	红星地产 100.00%		物业管理
19	重庆园林	2011.01.27	重庆市渝北区财富大道19号2幢第五层	2,500	城市园林绿化施工叁级；园林绿化工程设计（丙级）；艺术品的设计及加工；销售苗木、花卉；园林技术咨询。（法律、法规禁止经营的不得经营；法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营）	泰叶实业 100.00%		园林绿化
20	廊坊房地产	2011.06.20	廊坊市安次区龙河中心区四号路以西，一号路以北	10,000	房地产开发、销售（凭资质证经营）。	红星地产 100.00%		房地产开发
21	廊坊星龙	2013.04.27	廊坊市安次区龙河中心四号路以西，一号路以北	10,000	房地产开发（凭资质证经营）、销售。	红星企发 100.00%		房地产开发
22	无锡物业	2011.10.27	无锡市广益路188号广益街道行政大楼1130室	200	物业管理、家庭服务。	红星地产 100.00%		物业管理
23	云南物业	2010.06.25	云南省昆明市西山区广福路298号云南红星广场1栋	300	物业管理；经济信息咨询；房屋租赁；房地产经纪业务。	云南置业 100.00%		物业管理
24	孜洁实业	2012.12.14	上海化学工业区奉贤分区第二管理小区冯桥1302号第8幢116室	300	实业投资，投资信息咨询（除经纪），企业管理，物业管理，建筑装饰建设工程专项设计，企业营销策划，房地产销售策划，房地产咨询	红星企发 100.00%		投资咨询

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例		主营业务
					(不得从事经纪)、商务信息咨询,市场营销策划,企业形象策划,设计、制作各类广告,利用自有媒体发布广告,图文设计、制作,计算机科技领域内的技术开发、技术咨询,技术服务、技术转让,日用百货批发、零售。 (企业经营涉及行政许可的,凭许可证件经营)			
25	法将实业	2012.12.14	上海化学工业区奉贤分区第二管理小区冯桥1302号第11幢101室	300	实业投资,投资信息咨询(除经纪),企业管理,物业管理,建筑装饰建设工程专项设计,企业营销策划,房地产销售策划,房地产咨询(除经纪)、商务信息咨询,市场营销策划,企业形象策划,设计、制作各类广告,利用自有媒体发布广告,图文设计、制作,计算机科技领域内的技术开发、技术咨询,技术服务、技术转让,日用百货批发、零售。(企业经营涉及行政许可的,凭许可证件经营)	红星企发 100.00%		投资咨询
26	泰叶实业	2013.03.11	上海市闸北区南山路100号310室	2,000	投资咨询,物业管理,企业营销筹划,会展服务,日用百货、五金交电、针纺织品、办公用品、服装鞋帽的批发。 (不涉及国营贸易管理商品,涉及配额、许可证管理商品的,按国家有关规定办理申请)。(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)	红星企发 100.00%		投资咨询
27	星龙房地产	2011.08.26	上海市闵行区苏召路1628号1幢1108室	1,000	房地产开发、经营,实业投资、项目投资、投资管理,建筑装潢及施工(凭许可资质经营),	红星地产 100.00%		房地产开发

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例		主营业务
					物业服务, 水电安装服务。			
28	无锡崇安新城	2010.04.01	无锡市广南路 588 号	3,000	房地产开发与经营(凭有效资质证书经营); 利用自有资产对外投资; 房屋建筑工程施工(凭有效资质证书经营); 拆房服务。(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)	红星企发 67.33%		房地产开发
29	鞍山红星房地产	2011.04.28	鞍山市铁东区南胜利路 43 号	23,225	房地产开发、销售。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)	红星企发 55.00%		房地产开发
30	无锡红星置业	2013.09.16	无锡市滨湖区太湖街道周新苑 280 号	5,000	利用自有资金对外投资; 房屋建筑工程施工; 房屋拆除服务; 房地产开发、经营。上述经营范围中涉及专项审批的待批准后方可经营。	红星企发 100.00%		房地产开发
31	凯润置业	2013.10.28	苏州市吴中区木渎镇珠江南路 888 号	2,000	房地产开发经营。物业管理。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)	红星企发 60.00%		房地产开发
32	红星商业发展	2013.12.12	上海市闸北区南山路 100 号 1216 室	5,000	日用百货、服装、皮具、建筑装潢材料、五金交电、通讯器材的批发(不涉及国营贸易管理商品, 涉及配额、许可证管理商品的, 按国家有关规定办理申请), 企业管理, 物业管理, 企业营销策划, 投资咨询, 商务信息咨询, 展览展示服务, 会务服务。(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)	红星企发 100.00%		非家居商场管理服务
33	上海红星置业	2013.11.14	上海市闸北区南山路 100 号 518 室	11,112	房地产开发, 投资咨询, 实业投资, 物业管理, 自有设备租赁(除金融租赁), 企业管理咨询。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可批	星凯经管 90.00%		投资管理

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例		主营业务
					准后方可开展经营活动)			
34	哈尔滨鼎顺	2010.12.17	哈尔滨市松北区翔安北大街1377号欧美亚阳光家园28号楼05号商服	2,000	房地产开发经营、物业管理、展览策划、广告业务。(涉及许可经营的项目,经审批机关批准并经工商行政管理机关登记注册后方可经营)	星凯经管 100.00%		房地产开发
35	哈尔滨欧亚	2011.08.10	哈尔滨市松北区祥安北大街1377号欧美亚阳光家园28号楼03号商服	2,000	房地产开发经营、物业管理、展览策划;设计、制作、代理、发布国内广告业务。(涉及许可经营的项目,经审批机关批准并经工商行政管理机关登记注册后方可经营)	星凯经管 100.00%		房地产开发
36	哈尔滨金首创	2011.09.01	哈尔滨市松北区龙轩路1905号	2,000	房地产开发经营、物业管理、展览策划;设计、制作、代理、发布国内广告。	星凯经管 100.00%		房地产开发
37	树根农业	2013.05.28	重庆市巴南区二圣镇邓家坝村	200	种植、销售;花卉、苗木、草坪、蔬菜、瓜果;生态农业观光、开发;淡水鱼养殖与销售。(以上经营范围法律、法规禁止的不得经营,法律、法规限制的需取得许可或审批后经营)	重庆园林 100.00%		园林绿化
38	北京遐云体育	2013.09.11	北京市朝阳区七圣中街12号院3号楼6层501内6008-B号	100	体育运动项目经营(不含高危险性体育项目);会议及展览服务;企业管理咨询;图文设计、制作;销售体育用品。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动)	上海天合婚庆 100.00%		体育用品
39	无锡天合婚庆	2013.11.28	无锡市锡沪中路601号	100	婚庆礼仪服务、摄影服务、会务服务、展览展示服务、大型活动组织服务;自有文化、办公用机械租赁(除金融租赁);化妆品、服装、服饰的销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	上海天合婚庆 100.00%		会务服务

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例		主营业务
40	上海天合婚庆	2013.08.20	上海市静安区芷江西路160号201-05室	200	婚庆礼仪服务，摄影（除扩印），会务服务，展览展示服务，为文化艺术交流活动提供筹备策划服务，自有设备租赁（除金融租赁），化妆品、服装、服饰的销售。（企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营）	红星商业发展100.00%		会务服务
41	苏州工业园	2004.04.30	苏州工业园区东延路118号顺达商业广场425室	500	许可经营项目：无。一般经营项目：物业管理（按资质证经营）；停车场管理；楼盘代理、房产中介、房产信息咨询（凭资质经营）；家政服务，绿化养护，清洁服务；承接室内装饰装修工程，并提供相关的信息咨询；销售：建筑材料、装饰材料、五金、日用杂品；票务及旅游信息咨询；房屋租赁。（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）	红星地产100.00%		物业管理
42	绥芬河容石	2013.04.22	黑龙江省牡丹江市绥芬河市迎新街57号402室	600	建筑装饰工程、建筑装饰工程设计，装饰材料、金属材料（不含危险品）、五金交电销售。	法将实业100.00%		建筑
43	牡丹江鑫业	2013.04.23	黑龙江省牡丹江市东安区东四条路景福街68号	2,000	一般经营项目：经销：建筑材料、金属材料及制品、装饰装潢材料、五金交电、百货、机械设备、机电产品（不含汽车）、床上用品、钢材（以上各项需行政审批的项目除外）。	法将实业100.00%		建材销售
44	绥芬河亿胜	2013.04.22	黑龙江省牡丹江市绥芬河市迎新街57号404室	100	房地产营销策划、房地产信息咨询；社会经济咨询。（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）	孜洁实业100.00%		房地产咨询
45	绥芬河晨嘉	2013.04.22	黑龙江省牡丹江市绥芬河市迎新街57号403室	100	房地产营销策划、房地产信息咨询；社会经济咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可批	孜洁实业100.00%		房地产咨询

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例		主营业务
					准后方可开展经营活动)			
46	随州房地产	2012.06.25	随州经济开发区熊家村	900	房地产开发；房屋销售及售后物业管理服务；招商与运营管理。	上海商业地产 51.00%		房地产开发
47	上海商业地产	2014.03.05	上海市普陀区怒江北路427号3楼313室	10,000	房地产开发经营，建筑装饰装修建设工程设计与施工，房屋建设工程施工，地基与基础建设工程专业施工，园林绿化，工程技术领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务，物业管理，实业投资（除股权投资及股权投资管理）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	红星企发 100.00%		投资管理
48	寰宇置业	2014.03.28	上海市普陀区怒江北路427号3楼315室	30,000	房地产开发经营，建筑装饰装修建设工程设计与施工，房屋建设工程施工，地基与基础建设工程专业施工，园林绿化，工程技术领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务，物业管理，实业投资（除股权投资及股权投资管理）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	红星企发 100.00%		投资管理
49	洪美置业	2012.03.06	上海市金山区海丰路65号2329室	6,000	房地产开发，市政工程，建筑工程，园林绿化，建筑装潢材料销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	上海红星置业 100.00%		房地产开发
50	重庆同舟建筑	2009.09.21	重庆市北部新区人和街道人兴支路172号1-2号	100	许可经营项目：（无）； 一般经营项目：从事建筑相关业务（凭相关资质证书执业）；建筑工程咨询。（以上经营范围国家法律、法规禁止经营的不得经营；应经审批而未获审批前不得经营）	泰叶实业 100.00%		建筑



序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例		主营业务
51	宁波凯龙	2014.03.14	镇海区骆驼街道盛兴路经贸大楼2幢	10,000	房地产开发、经营；房屋租赁；物业管理。	上海红星置业100.00%		房地产开发
52	上海融超投资	2014.05.12	上海市静安区南山路100号830室	50	投资管理咨询，物业管理，企业管理咨询，资产管理，会务服务，礼仪服务，商务信息咨询，展览展示服务，市场营销策划，图文设计制作。（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）	红星商业发展100.00%		投资咨询
53	玉溪物业	2014.08.19	云南省玉溪市红塔区李棋镇陆蔑屯	50	物业管理、花木租赁服务；房屋租赁及维修服务；机电设备维修服务；建筑装饰工程、绿化工程施工；商务信息咨询；家政服务；日用百货、办公用品、机电设备、装饰材料的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	寰宇置业100.00%		物业管理
54	上海嵘天	2014.08.28	上海市普陀区怒江北路598号1102室	10,000	投资管理（除股权投资及股权投资管理），投资咨询（除金融证券保险业务、除经纪），实业投资（除股权投资及股权投资管理），商务信息咨询（除经纪），企业形象策划，市场营销策划，房地产信息咨询（除经纪），物业管理，销售：建材、厨房用品、五金配件、照明器材、日用百货。（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）	红星企发100.00%		投资咨询
55	昆明硕嘉	2015.7.20	云南省昆明市西山区广福路与陆广路交汇处红星宜居广场4幢2层217号商铺	50	企业管理咨询、商务信息咨询、物业管理、物业管理咨询服务；承办会议及商品展览展示活动；礼仪庆典服务；市场营销策划；计算机图文设计、制作。（依	绥芬河晨嘉100.00%		咨询服务

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例		主营业务
					法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)			
56	上海红星美凯龙物业	2015.08.18	中国(上海)自由贸易试验区耀华路251号一幢一层	500	物业管理，资产管理，商务咨询，收费停车场，园林绿化，市政公用建设工程施工，建材的销售。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)	红星企发 100.00%		物业管理
57	临沂瑞庭	2015.9.11	山东省临沂市兰山区柳青街道济南路与孝河路交汇处东北角	50	会务服务；市场营销策划；企业管理咨询；展览展示服务；房地产开发项目的管理；承办会议、礼仪庆典服务；计算图文设计制作；房屋租赁。(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)	绥芬河磊胜 100.00%		未实际经营
58	上海粤祥	2015.10.15	上海市崇明区陈家镇瀛东村53号3幢868室(上海智慧岛数据产业园)	1,000	资产管理，物业管理，企业管理咨询，会务服务，投资咨询，礼仪服务，商务信息咨询，展览展示服务，市场营销策划，图文设计、制作，设计、制作、代理、发布各类广告，自有设备租赁，建筑装饰装修建设工程设计与施工，建筑材料、钢材机电设备、日用百货、家用电器、装饰材料的销售。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)	绥芬河晨嘉 100.00%		咨询服务
59	上海萃星	2015.12.31	上海市崇明县新村乡耀洲路741号4幢325室(上海新村经济小区)	200	资产管理，投资管理，实业投资，投资咨询，企业管理咨询，财务咨询(不得从事代理记账)，市场营销策划，会务服务，礼仪服务，翻译服务。(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)	红星企发 88.00%		咨询服务
60	上海	2015	中国(上海)	500	投资管理，资产管理，	红星地		未实

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例		主营业务
	创智	.8.24	自由贸易试验区耀华路251号一幢一层		企业管理，投资咨询，企业管理咨询，商务咨询，保险咨询（不得从事金融、证券、保险业务），财务咨询，市场信息咨询（不得从事社会调研、社会调查、民意调查、民意测验），企业资产重组并购策划。（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）	产 100.00%		实际经营
61	上海令梓	2015.09.06	中国（上海）自由贸易试验区耀华路251号一幢一层	500	实业投资，资产管理，投资管理，物业管理，投资咨询，商务信息咨询，企业管理咨询，财务咨询，商务信息咨询，投资咨询，市场信息咨询与调查（不得从事社会调研、社会调查、民意调查、民意测验），企业资产重组并购策划，市场营销策划，自有设备租赁（除金融租赁），计算机网络工程，电脑维修，从事计算机科技领域内的技术开发，货运代理，建筑装饰装修建设工程设计施工一体化，建设工程监理服务，建筑装潢材料、五金交电、机电设备的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	上海置业 100.00%		投资咨询
62	KERRY RUN LIMITED	-	c/o Sertus Chambers,P.O.Box 905,Quastisky Building, Road Town,Tortola,British Virgin Islands.	1 美元	-	上海创智 100.00%		投资咨询
63	绥芬河磊	2013.01.06	黑龙江省牡丹江市绥芬	2,000	建筑材料（不含危险品）、钢材、机电设备、	法将实业		建材销售

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例		主营业务
	胜		河市迎新街57号(财政局办公室411)		日用百货、家用电器、装饰材料销售;货物进出口、技术进出口;通过边境小额贸易方式向毗邻国家和地区开展各类商品及技术的进出口业务(国家限制或禁止进出口的商品及技术除外)。(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)	100.00%		
64	上海置业	2014.03.06	上海市普陀区真光路1219号3层385室	10,000	房地产开发经营,建筑装饰装修建设工程设计与施工,房屋建设工程施工,地基与基础建设工程专业施工,园林绿化,工程技术领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务,物业管理,实业投资(除股权投资及股权投资管理)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	红星企发 100.00%		房地产开发
65	上海熠星	2015.11.12	上海市崇明县新村乡耀洲路741号4幢340室(上海新村经济小区)	100	建筑装饰装潢工程,市政工程,计算机网络工程,土石方工程,水电安装,空调设备安装,机电设备安装,建筑材料、五金、金属材料、机电设备、空调设备、制冷设备、管道及配件、通讯器材的销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	泰叶实业 60.00%		建筑
66	京津冀红星	2016.02.26	河北省唐山市路南区唐柏路西侧、岳各庄路南侧(河北省创意产业园内)	5,000	房地产开发经营(取得资质后凭资质经营);自有房屋出租;计算机应用软件开发;道路运输站(场)经营(依法取得相关部门许可后方可开展经营活动);商务会议及展览服务;设计、制作、代理、发布国内广告(以上范围依	上海商用物业 51.00%		房地产开发

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例		主营业务
					法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。(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)			
67	香港泰和	-	11/F SHUM TOWER NO.268 DES VOEUX ROAD CENTRAL SHEUNG WAN HONG KONG	1 (港币)	-	KERRY RUN LIMITE D100.00 %		投资咨询
68	上海暄烜	2016.01.20	上海市崇明县新村乡耀洲路741号4幢443室(上海新村经济小区)	500	投资管理咨询，企业管理咨询，房地产信息咨询，商务咨询，财务咨询(不得从事代理记账)，经济信息咨询，法律咨询，市场信息咨询与调查(不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验)，房地产营销策划，市场营销策划，人力资源管理。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)	红星企发 100.00%		投资咨询
69	上海淼烜	2016.01.20	上海市崇明县新村乡耀州路741号4幢424室(上海新村经济小区)	500	企业管理咨询，房地产信息咨询，商务咨询，财务咨询(不得从事代理记账)，经济信息咨询，投资管理咨询，房地产营销策划，市场营销策划，人力资源管理(不得从事人才中介、职业中介、劳务派遣)，法律咨询，市场信息咨询与调查(不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验)。(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)	红星企发 100.00%		投资咨询
70	上海滢烜	2016.01.20	上海市崇明县新村乡耀	500	企业管理咨询，房地产信息咨询，商务咨询，	红星企发		投资咨询

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例		主营业务
			州路 741 号 4 幢 425 室 (上海新村 经济小区)		财务咨询(不得从事代理记账),经济信息咨询,投资管理咨询,房地产营销策划,市场营销策划,人力资源管理(不得从事人才中介、职业中介、劳务派遣),法律咨询,市场信息咨询与调查(不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验)。 (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)	100.00%		
71	上海 菘烜	2016 .01.2 0	上海市崇明 县新村乡耀 州路 741 号 4 幢 426 室 (上海新村 经济小区)	500	企业管理咨询,房地产 信息咨询,商务咨询, 财务咨询(不得从事代 理记账),经济信息咨 询,投资管理咨询,房 地产营销策划,市场营 销策划,人力资源管理 (不得从事人才中介、 职业中介、劳务派遣), 法律咨询,市场信息咨 询与调查(不得从事社 会调查、社会调研、民 意调查、民意测验)。 (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)	红星企 发 100.00%		投资 咨询
72	苏州 房地 产	2016 .05.6	吴江区松陵 镇苏州河路 18 号	60,000	房地产开发销售。(依 法须经批准的项目,经 相关部门批准后方可 开展经营活动)	红星企 发 50.00%		房地 产开 发
73	宁波 星航	2016 .01.2 9	北仑区梅山 大道商务中 心十一号办 公楼 815 室	500	一般经营项目:资产管 理、投资管理、投资咨 询。(未经金融等监管 部门批准不得从事吸 收存款、融资担保、代 客理财、向社会公众集 (融)资等金融业务)	上海萃 星 60.00%		投资 咨询
74	随州 市康 顺达	2016 .05.0 3	随州经济开 发区熊家村	100	商业项目投资策划及 相关服务(不含证券、 期货及民间投融资信 息咨询服务);场地出 租;商场设备租赁;招 商与运营管理。(依法 须经批准的项目,经相	上海商 用物 业 51.00%		房地 产开 发



序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例		主营业务
					关部门批准后并按许可项目经营)			
75	天津房地产	2013.08.22	天津市北辰区果园新村街果园东路2号107室	20,000	房地产开发、销售；自有房屋出租；物业服务。（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专项专营规定的按规定办理）	红星企发 30.00%		房地产开发
76	玉溪红星置业	2012.03.27	玉溪市红塔区李旗镇陆箴屯	5,000	房地产开发经营。（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）	星凯经管 70.00%		房地产开发
77	上海星塾	2016.07.13	上海市崇明县横沙乡富民支路58号A1-5834室（上海横泰经济开发区）	1,000	企业管理咨询，商务信息咨询，旅游咨询，市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验），文化艺术交流与策划，会务服务，礼仪服务，展览展示服务，翻译服务，设计、制作、代理、发布各类广告，市场营销策划，企业形象策划，（信息、计算机）科技领域内的技术开发、技术服务、技术转让、技术咨询。（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）	上海萃星 90.00%		投资咨询
78	上海旻泽	2016.08.11	上海市崇明区新村乡耀洲路741号5幢1260室（上海新村经济小区）	500	企业管理咨询，商务信息咨询，经济信息咨询，财务咨询，房地产信息咨询，市场营销策划，企业形象策划，会务服务，展览展示服务。（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）	红星企发 100.00%		投资咨询
79	上海协序	2016.08.11	上海市崇明区新村乡耀洲路741号5幢1261室（上海新村经济小区）	500	企业管理咨询，商务信息咨询，经济信息咨询，财务咨询，房地产信息咨询，市场营销策划，企业形象策划，会务服务，展览展示服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可批准	红星企发 100.00%		投资咨询

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例		主营业务
					后方可开展经营活动)			
80	上海冠序	2016.08.11	上海市崇明区新村乡耀洲路741号5幢1263室(上海新村经济小区)	500	企业管理咨询,商务信息咨询,经济信息咨询,财务咨询,市场营销策划,企业形象策划,会务服务,展览展示服务。(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)	红星企发 100.00%		投资咨询
81	上海研净	2016.08.26	上海市崇明区新村乡耀洲路741号5幢1320室(上海新村经济小区)	500	企业管理咨询,商务信息咨询,经济信息咨询,财务咨询,房地产信息咨询,市场营销策划,企业形象策划,会务服务,展览展示服务。(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)	红星企发 100.00%		投资咨询
82	上海荣焰	2016.08.26	上海市崇明区新村乡耀洲路741号5幢1317室(上海新村经济小区)	500	企业管理咨询,商务信息咨询,经济信息咨询,财务咨询,房地产信息咨询,市场营销策划,企业形象策划,会务服务,展览展示服务。(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)	红星企发 100.00%		投资咨询
83	上海饶颖	2016.08.26	上海市崇明区新村乡耀洲路741号5幢1262室(上海新村经济小区)	500	企业管理咨询,商务信息咨询,经济信息咨询,财务咨询,房地产信息咨询,市场营销策划,企业形象策划,会务服务,展览展示服务。(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)	红星企发 100.00%		投资咨询
84	天津星凯房地产	2016.08.15	天津市蓟县人民西大街217号增157号	20,000	房地产开发;商品房销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	红星地产 100.00%		房地产开发
85	上海芹诚	2016.09.01	上海市崇明县新村乡耀洲路741号5幢1264室(上海新村	6,000	建筑装饰装修工程设计与施工,房屋建筑工程,市政公用工程,绿化工程,通信工程,建筑智能化工程,钢结构	红星企发 100.00%		建筑

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例		主营业务
			经济小区)		工程, 机电设备安装工程及设计, 商务咨询, 经济信息咨询, 办公用品、家具、花卉苗木、建筑材料、机电设备的销售。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)			
86	山西亚泰	2008.05.09	太原市万柏林区迎泽西大街8号1层	1,000	房地产开发及销售; 物业管理; 酒店管理; 室内装饰。(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)	上海饶颖 80.00%		房地产开发
87	安徽红星地产	2016.09.21	肥东县撮镇镇龙塘村	5,000	房地产开发与经营; 市场建设、经营与管理; 场地租赁、房屋租赁; 软件开发、软件技术服务; 电子交易平台服务与管理; 电子商务平台开发建设; 物流仓储(危险品除外); 摊位出租; 会议及展览、广告发布服务。(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)	上海商用物业 100.00%		房地产开发
88	宁波凯胜置业	2016.09.18	宁波市鄞州区高桥镇高峰村	1,000	一般经营项目: 房地产开发、经营; 物业管理。	上海嵘天 80.00%		房地产开发
89	上海舒泰	2016.09.08	上海市崇明县新村乡耀洲路741号5幢1319室(上海新村经济小区)	500	企业管理咨询, 商务信息咨询, 经济信息咨询, 财务咨询, 房地产营销策划, 房地产信息咨询, 市场营销策划, 企业形象策划, 会务服务, 展览展示服务。(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)	红星企发 100.00%		投资咨询
90	上海茂彦	2016.09.08	上海市崇明区新村乡耀洲路741号5幢1323室(上海新村经济小区)	500	企业管理咨询, 商务信息咨询, 经济信息咨询, 财务咨询, 房地产信息咨询, 市场营销策划, 企业形象策划, 会务服务, 展览展示服务。(依法须经批准的	红星企发 100.00%		投资咨询

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例		主营业务
					项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)			
91	上海轩屏	2016.09.08	上海市崇明区新村乡耀洲路741号5幢1330室(上海新村经济小区)	500	企业管理咨询,商务信息咨询,经济信息咨询,财务咨询,房地产信息咨询,市场营销策划,企业形象策划,会务服务,展览展示服务。(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)	红星企发 100.00%		投资咨询
92	上海训逐	2016.09.08	上海市崇明区新村乡耀洲路741号5幢1331室(上海新村经济小区)	500	企业管理咨询,商务信息咨询,经济信息咨询,财务咨询,房地产信息咨询,市场营销策划,企业形象策划,会务服务,展览展示服务。(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)	红星企发 100.00%		投资咨询
93	上海羨奕	2016.09.08	上海市崇明区新村乡耀洲路741号5幢1334室(上海新村经济小区)	500	企业管理咨询,商务信息咨询,经济信息咨询,财务咨询,房地产信息咨询,市场营销策划,企业形象策划,会务服务,展览展示服务。(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)	红星企发 100.00%		投资咨询
94	上海轩序	2016.09.08	上海市崇明区新村乡耀洲路741号5幢1335室(上海新村经济小区)	500	企业管理咨询,商务信息咨询,经济信息咨询,财务咨询,房地产信息咨询,市场营销策划,企业形象策划,会务服务,展览展示服务。(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)	红星企发 100.00%		投资咨询
95	上海媛德	2016.09.08	上海市崇明区新村乡耀洲路741号5幢1336室(上海新村经济小区)	500	企业管理咨询,商务信息咨询,经济信息咨询,财务咨询,房地产信息咨询,市场营销策划,企业形象策划,会务服务,展览展示服务。(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)	红星企发 100.00%		投资咨询

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例		主营业务
96	上海逸贤	2016.09.13	上海市崇明区新村乡耀洲路741号5幢1324室 (上海新村经济小区)	500	企业管理咨询, 商务信息咨询, 经济信息咨询, 财务咨询, 房地产信息咨询, 市场营销策划, 企业形象策划, 会务服务, 展览展示服务。(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)	红星企发 100.00%		投资咨询
97	上海研序	2016.11.02	上海市崇明区新村乡耀洲路741号5幢1423室 (上海新村经济小区)	500	企业管理咨询, 商务信息咨询, 经济信息咨询, 财务咨询, 房地产信息咨询, 市场营销策划, 企业形象策划, 会务服务, 展览展示服务。(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)	红星企发 100.00%		投资咨询
98	上海焰序	2016.11.02	上海市崇明区新村乡耀洲路741号5幢1433室 (上海新村经济小区)	500	企业管理咨询, 商务信息咨询, 经济信息咨询, 财务咨询, 房地产信息咨询, 市场营销策划, 企业形象策划, 会务服务, 展览展示服务。(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)	红星企发 100.00%		投资咨询
99	上海谨序	2016.11.02	上海市崇明区新村乡耀洲路741号5幢1419室 (上海新村经济小区)	500	房地产开发, 物业管理, 自有设备租赁, 企业管理咨询(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)	红星企发 100.00%		投资咨询
100	上海檀啸	2016.11.02	上海市崇明区新村乡耀洲路741号5幢1422室 (上海新村经济小区)	500	企业管理咨询, 商务信息咨询, 经济信息咨询, 财务咨询, 房地产信息咨询, 市场营销策划, 企业形象策划, 会务服务, 展览展示服务。(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)	红星企发 100.00%		投资咨询
101	上海淼序	2016.11.02	上海市崇明区新村乡耀洲路741号5幢1421室 (上海新村经济小区)	500	企业管理咨询, 商务信息咨询, 经济信息咨询, 财务咨询, 房地产信息咨询, 市场营销策划, 企业形象策划, 会务服务, 展览展示服	红星企发 100.00%		投资咨询

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例		主营业务
					务。(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)			
102	上海叙粹	2016.09.28	上海市崇明区新村乡耀洲路741号5幢1341室(上海新村经济小区)	100	企业管理咨询,商务信息咨询,经济信息咨询,财务咨询,房地产信息咨询,市场营销策划,企业形象策划,会务服务,展览展示服务。(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)	上海萃星 100.00%		投资咨询
103	上海聚粹	2016.09.28	上海市崇明区新村乡耀洲路741号5幢1342室(上海新村经济小区)	100	企业管理咨询,商务信息咨询,经济信息咨询,财务咨询,房地产信息咨询,市场营销策划,企业形象策划,会务服务,展览展示服务。(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)	上海萃星 100.00%		投资咨询
104	上海略粹	2016.09.28	上海市崇明区新村乡耀洲路741号5幢1346室(上海新村经济小区)	100	企业管理咨询,商务信息咨询,经济信息咨询,财务咨询,房地产信息咨询,市场营销策划,企业形象策划,会务服务,展览展示服务。(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)	上海萃星 100.00%		投资咨询
105	上海言粹	2016.09.28	上海市崇明区新村乡耀洲路741号5幢1343室(上海新村经济小区)	100	企业管理咨询,商务信息咨询,经济信息咨询,财务咨询,房地产信息咨询,市场营销策划,企业形象策划,会务服务,展览展示服务。(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)	上海萃星 100.00%		投资咨询
106	上海展粹	2016.09.28	上海市崇明区新村乡耀洲路741号5幢1344室(上海新村经济小区)	100	企业管理咨询,商务信息咨询,经济信息咨询,财务咨询,房地产信息咨询,市场营销策划,企业形象策划,会务服务,展览展示服务。(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)	上海萃星 100.00%		投资咨询



序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例		主营业务
107	金华星龙置业	2016.10.25	浙江省金华市婺城区东阳街975号第三层	5,000	房地产开发（凭有效许可证件经营）；房产销售代理；建筑材料（不含危险化学品、易制毒化学品及监控化学品）、五金制品、金属材料（不含国家禁止的和需前置审批的项目）、木制品销售；自有房屋租赁。	红星地产 75.00%		房地产开发
108	上海暄妍	2016.09.08	上海市崇明区新村乡耀洲路741号5幢1327室（上海新村经济小区）	500	企业管理咨询，商务信息咨询，经济信息咨询，财务咨询，房地产信息咨询，市场营销策划，企业形象策划，会务服务，展览展示服务。（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）	红星企发 100.00%		投资咨询
109	宁波汇鑫	2009.11.26	宁波市海曙区高桥镇高峰村	2,500	一般经营项目：房地产开发。	上海红星置业 100.00%		房地产开发
110	江西威键	2012.10.29	江西省南昌市新建区流湖乡车塘村委会东岗桥自然村	15,000	房地产开发。（以上项目涉及凭许可证或资质证或其他批准文件的凭有效的许可证或资质证或其他批准文件经营）	红星地产 80.00%		房地产开发
111	宁波星龙置业	2016.10.19	宁波市海曙区高桥镇高峰村	10,000	一般经营项目：房地产开发、经营；物业管理。	宁波凯胜置业 100.00%		房地产开发
112	自贡红星商管	2016.11.22	自贡自流井丹阳大道2号普润产业博览城一期三楼A4-3-办公室16号	1,000	对酒店业的投资管理、投资咨询服务；市场营销策划；企业管理咨询服务；商务信息咨询服务；展览展示服务；销售：日用百货、针纺织品、办公用品、服饰鞋帽。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可在批准范围和有效期内开展经营活动）	红星企发 100.00%		投资咨询
113	大连红星置业	2016.10.19	辽宁省大连市甘井子区泉水街道锦泉源B5区30号	5,000	房地产开发及销售；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	红星地产 60.00%		房地产开发

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例		主营业务
114	上海金山全球家居	2016.07.14	上海市金山区杭州湾大道1858号	2,500	家居用品, 家具, 建筑材料, 建筑装潢材料, 化工原料及产品(除危险化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品), 五金交电, 金属材料, 针纺织品, 日用百货销售, 自有房屋租赁。(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)	上海红星置业 100.00%		家居商场出租(已将相关家居商场整体出租给发行人及其子公司)
115	昆明爱琴海	2016.12.13	云南省昆明市西山区广福路与陆广路交汇处红星宜居广场4幢1-7层	20,000	销售家具、建材、金属材料、五金交电、电子产品、针纺织品、计算机、软件及辅助设备; 企业管理咨询; 出租商业用房; 经济贸易咨询; 企业策划; 机动车公共停车场服务; 房地产项目管理。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)	红星企发 100.00%		非家居商场管理服务
116	昆明海汇地产	2016.12.22	云南省昆明市官渡区小板桥镇中街10号2楼303室	5,000	房地产开发及经营。(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)	上海檀啸 51.00%		房地产开发
117	上海星萃	2016.11.08	上海市崇明县新村乡耀洲路741号5幢1383室(上海新村经济小区)	100	企业管理咨询, 商务信息咨询, 经济信息咨询, 财务咨询, 房地产营销策划, 房地产经纪, 房地产信息咨询, 市场营销策划, 企业形象策划, 会务服务, 展览展示服务。(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)	上海萃星 100.00%		投资咨询
118	天津美凯龙置业	2016.11.23	天津西青学府工业区管委会办公楼306-308	2,500	房地产开发经营; 物业服务。(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)	上海红星置业 100.00%		房地产开发

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例		主营业务
119	晋中美凯龙	2017.01.11	山西省晋中市榆次区北山路东	5,000	房地产开发及销售、场地租赁、物业服务。(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)	红星地产 65.00%		房地产开发
120	金华凯润置业	2017.01.06	浙江省金华市婺城区东阳街 975 号第四层	3,000	房地产开发(凭有效许可证件经营);房产销售代理;建筑材料(不含危险化学品、易制毒品及监控化学品)、五金制品、金属材料(不含国家禁止的和需前置审批的项目)、木制品的销售;自有房屋租赁。	红星地产 100.00%		房地产开发
121	福州商管咨询	2017.01.03	福州市仓山区金山街道闽江大道 268 号福州红星国际 2 号商业楼 1 层 26 商铺	50	商业管理咨询;企业管理咨询;商务信息咨询;房产居间服务;会议及展览展示服务;礼仪庆典服务;营销策划;电脑图文设计、制作;物业管理及咨询服务。(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)	福建置业 100.00%		咨询服务
122	柳州置业	2017.02.27	柳州市龙城路西一巷 1 号 2 号楼 2-7 号	5,000	房地产开发经营。	昆明置业 100.00%		房地产开发
123	锦序企管	2017.02.28	上海市崇明区新村乡耀洲路 741 号 5 幢 1772 室(上海新村经济小区)	500	企业管理、咨询,商务信息咨询,经济信息咨询,财务咨询,房地产信息咨询,市场营销策划,企业形象策划,会务服务,展览展示服务。(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)	红星地产 100.00%		咨询服务
124	俊序企管	2017.02.24	上海市崇明区新村乡耀洲路 741 号	500	企业管理、咨询,商务信息咨询,经济信息咨询,财务咨询,房地产	红星地产 100.00%		咨询服务

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例		主营业务
			5幢1753室 (上海新村经济小区)		信息咨询, 市场营销策划, 企业形象策划, 会务服务, 展览展示服务。(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)			
125	瀚序企管	2017.02.24	上海市崇明区新村乡耀洲路741号5幢1739室 (上海新村经济小区)	500	企业管理、咨询, 商务信息咨询, 经济信息咨询, 财务咨询, 房地产信息咨询, 市场营销策划, 企业形象策划, 会务服务, 展览展示服务。(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)	红星地产 100.00%		咨询服务
126	茂序企管	2017.02.24	上海市崇明区新村乡耀洲路741号5幢1738室 (上海新村经济小区)	500	企业管理、咨询, 商务信息咨询, 经济信息咨询, 财务咨询, 房地产信息咨询, 市场营销策划, 企业形象策划, 会务服务, 展览展示服务。(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)	红星地产 100.00%		咨询服务
127	浩序企管	2017.02.24	上海市崇明区新村乡耀洲路741号5幢1754室 (上海新村经济小区)	500	企业管理、咨询, 商务信息咨询, 经济信息咨询, 财务咨询, 房地产信息咨询, 市场营销策划, 企业形象策划, 会务服务, 展览展示服务。(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)	红星地产 100.00%		咨询服务
128	森野房地产	2014.09.05	安吉县递铺镇天使大道8号3楼	5,000	房地产开发、经营, 实业投资、投资管理。	上海谨序 100.00%		房地产开发
129	西宁美凯龙房地产	2017.03.02	西宁市城东区总寨镇新城大道137号25幢111号3层	5,000	房地产开发、销售; 物业管理。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)	红星地产 80.00%		房地产开发
130	爱琴海置业	2017.03.28	上海市崇明区新村乡耀洲路741号5幢1899室 (上海新村经济小区)	1,000	物业管理, 企业管理咨询, 商务信息咨询, 企业形象策划, 市场营销策划, 文化艺术交流与策划, 自有设备租赁, 建筑材料、厨房设备、五金交电、照明设备、	红星企发 100.00%		管理咨询

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例		主营业务
					日用百货的销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)			
131	西安星凯	2016.08.17	陕西省西安市国家民用航天产业基地皇子坡社区阳光美地小区15号楼3单元0202室	1,000	房地产开发、销售;物业管理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	上海红星置业100.00%		房地产开发
132	青岛国际置业	2017.04.10	山东省青岛市黄岛区双珠路185号	5,000	房地产开发经营、物业管理、置业顾问。(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)	上海置业51.00%		房地产开发
133	西安龙凯置业	2017.04.24	陕西省西安市浐灞生态区夏家堡村88号	1,000	房地产开发、销售;物业管理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	上海红星置业90.00%		房地产开发
134	新世界置业	2017.05.19	山西省太原市迎泽区南内环东街158号(互联网+智慧产业园F座101-17号)	900	房地产开发经营;物业管理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	上海红星置业100.00%		房地产开发
135	郑州星凯房地产	2017.06.08	郑州市中牟县文信路与宝兴路交叉口东南(大孟镇王林庄村)	5000	房地产开发与销售。	红星地产72.50%		房地产开发
136	凯隆房地产	2017.06.02	海拉尔区正阳办东四道街华银小区4号楼3单元601号	2000	许可经营项目:无。一般经营项目:房地产开发、销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	上海红星置业100.00%		房地产开发

注1:红星企发已对其经营范围进行变更并于2017年11月24日取得重庆市彭水苗族土家族自治县工商行政管理局换发的《营业执照》,变更后红星企发的经营范围为“提供商业项目(家居卖场除外)的策划及咨询;商场(家居卖场除外)设施设备的租赁;物业管理及物业管理咨询;日用百货(家居用品除外)的批发,并提供相关售后服务(不涉及国营贸易管理商品,涉及配额、许可证管理商品的,按国家有关规定办理申请)。(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)”。

红星企发及其控制的企业主营业务包括房地产开发及相关业务、非家居商场管理服务、物业管理、投资咨询等，不涉及家居装饰及家具商场的经营、管理和专业咨询服务，与公司之间不存在同业竞争。

(3) 控股股东红星控股控制的除红星企发外的其他企业

截至 2017 年 6 月 30 日，红星控股控制的除红星企发外的其他企业具体情况如下：

序号	公司名称	公司全称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	主营业务	持股比例
1	上海鼎幸	上海鼎幸投资管理有限公司	2013.11.26	上海市浦东新区临御路 518 号六楼 FA8100-1 室	1,000	投资管理，资产管理，创业投资，项目投资，对房地产业的投资。（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）	投资管理、投资咨询、利息收入	红星控股 100.00%
2	宏易投资	上海红星宏易投资管理有限公司	2013.09.18	上海市普陀区中江路 879 弄 1 号楼 3015 室	500	投资管理(除股权投资和股权投资管理)，企业管理咨询(除经纪)。（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）	管理咨询服务	红星控股 54.00%
3	宏易合伙	上海红星宏易创业投资企业(有限合伙)	2013.11.05	上海市普陀区中江路 879 弄 28 号楼 168 室	25,100	创业投资，商务信息咨询(除经纪)，投资管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	未实际经营	宏易投资为执行事务合伙人 1.3944%； 红星控股 52.7888%
4	红星影业发展	上海红星美凯龙影业发展有限公司	2013.01.22	上海市静安区沪太路 951 号 1 幢 4 层 419 室	9,550	影院管理，票务服务，设计、制作、代理、发布各类广告，企业管理服务，物业管理，建筑装饰建设工程专项设计，企业营销策划，房地产营销策划，图文设计、制作，从事计算机科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让，日用百货批发、零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	投资咨询	重庆影业发展 100.00%
5	上海红星太平洋	上海红星太平洋影业投资有限公司	2013.07.11	上海市静安区南山路 100 号 304 室	15,000	影院投资，票务代理，设计、制作、代理、发布各类广告，投资咨询、企业管理咨询、商务信息咨	影院管理	红星影业发展 60.00%



序号	公司名称	公司全称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	主营业务	持股比例
						询、企业形象策划,五金配件交电、灯具、日用百货的销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)		
6	北京红星太平洋	北京红星太平洋影院管理有限公司	2013.08.13	北京市朝阳区七圣中街12号院3号楼501F	500	电影放映(电影放映经营许可证有效期至2017年11月30日);零售预包装食品(食品流通许可证有效期至2021年5月26日);餐饮服务。影院管理;设计、制作、代理、发布广告;出租商业用房。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动)	影院管理	上海红星太平洋 100.00%
7	昆明红星太平洋	昆明红星太平洋影院管理有限公司	2014.06.04	云南省昆明市西山区福海街道办事处陆家社区广福路488号	300	电影放映;预包装食品的销售;影院管理;国内各类广告设计、制作、代理及发布;房屋租赁。(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)	影院管理	上海红星太平洋 100.00%
8	福州红星太平洋	福州红星太平洋影院管理有限公司	2015.02.10	福州市仓山区浦上大道198号红星晶海广场商业中心第七层7006-B	2,300	电影放映;零售预包装食品兼散装食品,零售乳制品(不含婴幼儿配方乳粉);销售工艺品、服装、玩具;国内广告设计、制作、发布、代理服务;房产居间服务;餐饮服务。(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)	影院管理	上海红星太平洋 60.00%
9	天津红星太平洋	天津红星太平洋影院管理有限公司	2015.07.29	天津市河东区琳科东路68号(爱琴海购物公园526、625号房)	300	影院管理、电影放映、兼营广告业务、房屋租赁;批发和零售业;预包装食品兼散装食品批发兼零售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	影院管理	上海红星太平洋 100.00%
10	兰州红星太平洋	兰州红星太平洋影院管理有	2015.09.06	甘肃省兰州市城关区雁滩高新区飞	300	电影放映;预包装食品的销售;影院管理;国内各类广告设计、制作、代理	影院管理	上海红星太平洋 100.00%

序号	公司名称	公司全称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	主营业务	持股比例
	洋	限公司		雁路1号红星国际广场4楼		及发布；房屋租赁。（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）		
11	重庆影业发展	重庆红星美凯龙影业发展有限公司	2016.12.20	重庆市彭水工业园区8号地块科技孵化楼B区八楼807号	9,550	影院管理；影院建设；文化艺术交流策划；票务代理；设计、制作、代理、发布各类广告；企业管理咨询；商务信息咨询（需经国家专项许可或审批的项目除外）；企业形象策划；批发、零售：文化用品、日用百货。（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）	影院管理	红星控股 100.00%
12	红星影院管理	上海红星美凯龙影院管理有限公司	2016.09.19	上海市静安区阳城路183号501-80室	5,000	影院管理，设计、制作、代理、发布各类广告，五金交电、灯具、日用百货的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	影院管理	红星影业发展 100.00%
13	重庆太平洋	重庆红星太平洋影院管理有限公司	2016.07.20	重庆市北部新区金开大道1003号	300	影院管理；电影放映（须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）；设计、制作、代理、发布国内外广告；场地租赁，预包装食品（不含冷藏冷冻食品）销售，散装食品（不含冷藏冷冻食品）销售，自制饮品制售（按许可证核定的事项和期限从事经营）。（以上经营范围依法经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	影院管理	上海红星太平洋 100.00%
14	重庆爱琴海购物	重庆爱琴海购物广场商业管理有限公司	2016.12.20	重庆市8号科技孵化楼B区八楼809、810号	10,000	商场管理；会务服务；市场营销策划；企业管理咨询（不得从事吸收公众存款或变相从事吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等金融业务）；商务信息咨询（需经国家专项许可或审批的项目除外）；物业管理（凭资质证书执业）；展览展示	商业管理	红星控股 100.00%

序号	公司名称	公司全称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	主营业务	持股比例
						服务；设计、制作、代理、发布各类广告；日用百货、五金交电、针纺织品、办公用品、服装鞋帽的批发。（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）		
15	连云港至高	连云港至高市政工程有限公司	2008.02.21	连云港市灌南县人民东路2号	21,047.22	市政基础设施、绿化工程、给排水工程建设。（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）	工程建设	红星控股 100.00%
16	重庆南岸	重庆市南岸区红美影院管理有限公司	2017.01.09	重庆市南岸区铜元局街道南滨路13号3-1	300	一般经营范围：影院管理；电影放映（须取得相应许可证后方可开展经营活动）；设计、制作、代理、发布国内外广告；场地租赁。（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）	影院管理	红星影院管理 100.00%
17	青岛红影	青岛红影影院管理有限公司	2017.04.28	山东省青岛市黄岛区珠江路588号F3-022、F4-001、F5-001	300	电影放映；餐饮服务；代理、设计、制作、发布国内广告；企业管理咨询、商务信息咨询（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；图文设计制作，文化艺术交流活动组织策划；会务服务；展览展示服务；摄影服务；翻译服务；票务服务；销售：预包装食品、散装食品、服装鞋帽、日用百货、机械设备、五金产品、电子产品；经营其他无需行政审批即可经营的一般经营项目。（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）	影院管理	红星影院管理 100.00%
18	家金所	上海家金所金融信息服务有限公司	2015.08.28	上海市黄浦区南苏州路381号407F01室	10,000	从事信息技术领域内的技术服务、技术咨询、技术开发、技术转让，广告设计、制作、代理、发布，企业形象策划，会展服务，市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社	原从事网络借贷信息中介机构业务，已停止开展业	红星控股 100.00%

序号	公司名称	公司全称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	主营业务	持股比例
						会调研、民意调查、民意测验), 文化艺术交流策划。(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)	务	
19	上海红星商管	上海红星美凯龙商业管理股份有限公司	2013.01.31	上海市静安区南山路100号308室	3,000	企业管理, 会务服务, 投资咨询, 市场营销策划, 企业管理咨询, 商务信息咨询, 物业管理, 展览展示服务, 设计、制作、代理、发布各类广告, 日用百货、五金交电、针纺织品、办公用品、服装鞋帽的批发。(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)	非家居商场管理服务	重庆爱琴海购物75.00% 上海猎户投资管理中心(有限合伙)25.00%
20	大同爱琴海商管	大同爱琴海商业管理有限公司	2017.04.06	山西省大同市城区魏都大道南侧与武定北路交汇处雁北广场	100	物业管理、园林绿化工程(以上两项办理资质证后方可经营)、园林养护、企业管理、信息咨询(不含中介)、停车服务、展览展示、会务服务、市场营销策划、广告发布、图文设计制作;销售日用百货(不含食盐)、服饰、皮具、建筑材料、五金交电、通讯器材(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)	非家居商场管理服务	上海红星商管100.00%
21	凤城爱琴海商管	凤城爱琴海商业管理有限公司	2017.02.28	辽宁省丹东凤城市凤凰城区振兴街20-3号唯郡商业广场3#楼601、602、603室	100	商业管理; 物业管理; 企业管理咨询; 商务信息咨询; 停车服务; 绿化养护服务; 绿化工程的设计、施工; 日用百货、服饰、皮革制品、建筑材料、五金交电、通讯器材销售; 展览展示服务; 会务服务; 市场营销策划; 广告设计、制作、代理发布; 图文设计服务。(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)	非家居商场管理服务	上海红星商管100.00%
22	福州红星商业	福州红星商业管理有限公司	2013.07.04	福建省福州市仓山区金山街道浦上	300	商业管理; 物业管理; 企业管理咨询; 商业物业管理咨询; 家用电器、日用百货、服饰皮具、建筑材	非家居商场管理服务	上海红星商管100.00%

序号	公司名称	公司全称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	主营业务	持股比例
				大道198号爱琴海购物公园六层		料、五金交电（不含电动自行车）、通讯器材的销售；绿化养护、绿化工程；展览展示、会务服务；市场营销策划；承办设计、制作、代理、发布国内各类广告；图文设计制作。（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）		
23	海宁爱琴海商管	海宁爱琴海商业管理有限公司	2017.06.16	浙江省嘉兴市海宁市硖石街道长埭路115号一楼西侧	1,000	商业管理及咨询服务；物业管理及咨询服务；企业管理咨询；停车场服务；绿化养护服务；会务服务；市场营销策划服务；设计、制作、代理、发布国内各类广告；日用百货、服装、建筑材料、五金产品、通讯器材的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	非家居商场管理服务	上海红星商管100.00%
24	昆明红星商业	昆明红星商业管理有限公司	2013.07.24	云南省昆明市西山区福海街道办事处陆家社区云南红星广场商业楼4层	300	商业管理；物业管理；企业管理咨询；停车场经营；园林绿化工程；日用百货、服装、箱包、建筑材料、五金交电、通讯器材的销售；承办会议及商品展览展示活动；国内各类广告的设计、制作、代理、发布；计算机图文设计；餐饮管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	非家居商场管理服务	上海红星商管100.00%
25	昆明星凯爱琴海	昆明星凯爱琴海商业管理有限公司	2013.07.24	云南省昆明市西山区福海街道办事处陆家社区云南红星广场商业楼4层	300	商业管理；物业管理；企业管理咨询；停车场经营；园林绿化工程；日用百货、服装、箱包、建筑材料、五金交电、通讯器材的销售；承办会议及商品展览展示活动；国内各类广告的设计、制作、代理、发布；计算机图文设计；餐饮管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	非家居商场管理服务	上海红星商管100.00%

序号	公司名称	公司全称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	主营业务	持股比例
26	昆明星琴商管	昆明星琴商业管理有限公司	2017.05.12	云南省昆明市盘龙区白龙路19号金萍果国际商务大厦7楼附25号	100	商业运营管理；企业管理；物业服务；企业管理咨询；停车场服务；园林绿化工程的设计与施工；日用百货、服装、鞋帽、箱包、建筑材料、五金产品、通信器材的销售；承办会议及商品展览展示活动；国内各类广告的设计、制作、代理、发布；计算机图文设计；餐饮管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	非家居商场管理服务	上海红星商管 100.00%
27	兰州商业管理	兰州红星商业管理有限公司	2015.04.09	甘肃省兰州市城关区高新区飞雁路1号	300	商业管理、物业管理、企业管理咨询、商业物业管理咨询、停车场（库）经营，绿化养护、绿化工程；百货、服饰皮具、建筑材料、五金交电、通讯器材的销售；展览展示、会务服务；市场营销策划；广告发布与经营；图文设计制作。（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）	非家居商场管理服务	上海红星商管 100.00%
28	龙岩爱琴海商管	龙岩爱琴海商业管理有限公司	2017.03.27	福建省龙岩市新罗区北城中兴北路1号	100	商业管理及咨询服务；物业管理及咨询服务；企业管理咨询；停车场服务；绿化管理；日用百货、服装、建筑材料（危险化学品除外）、五金产品、通讯器材的销售；会议服务；市场营销策划服务；国内各类广告的设计、制作、代理及发布。（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）	非家居商场管理服务	上海红星商管 100.00%
29	上海星银海	上海星银海实业有限公司	2015.12.01	上海市杨浦区控江路1142号23幢3134-46室	1,000	企业管理，会务服务，市场营销策划，企业管理咨询，商务信息咨询，房地产开发经营，针纺织品、服装鞋帽的销售，物业管理，实业投资。（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）	非家居商场管理服务	上海红星商管 98.00% 红星地产 2.00%



序号	公司名称	公司全称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	主营业务	持股比例
30	苏州爱琴海	苏州爱琴海商业管理有限公司	2016.12.30	苏州市吴中区越溪街道苏街 111 号 412 室	200	企业管理服务、物业管理、企业管理咨询、商务信息咨询、停车场经营管理、绿化养护；绿化工程的设计、施工；销售：日用百货、服饰、皮革制品、建筑材料、五金交电、通讯器材；展览展示服务、会务服务、市场营销策划；设计、制作、代理、发布国内各类广告；图文设计。（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）	非家居商场管理服务	上海红星商管 100.00%
31	唐山爱琴海	唐山爱琴海商业管理有限公司	2015.05.04	河北省唐山市路北区凤城国贸 1-27 号	100	商业企业管理服务；物业管理服务；企业管理咨询；电脑图文设计；设计、制作、代理、发布国内广告；商务会议及展览展示服务；市场营销策划；日用百货、服装、皮革制品、建材（不含木材、石灰）、五金、交电、通讯终端设备批发、零售。（以上范围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）	非家居商场管理服务	上海红星商管 100.00%
32	无锡红星商管	无锡红星商业管理有限公司	2013.08.01	无锡市锡沪中路 601 号	300	企业管理服务；会务服务；停车场管理服务；物业管理；展览展示服务；市场营销策划；企业管理咨询；房屋租赁；五金产品、家用电器、针纺织品、办公用品、服装鞋帽、家具、工艺美术品、珠宝首饰、食品的销售；百货的零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	非家居商场管理服务	上海红星商管 100.00%
33	无锡星凯爱琴海	无锡星凯爱琴海商业管理有限公司	2016.11.08	无锡市新吴区新光路 555 号	200	商业管理服务；企业管理服务（不含投资与资产管理）；经济与商务咨询服务（不含投资咨询）；会议及展览服务；市场营销策划；物业管理服务；停车场服务；房屋租赁服务；设计、制作、代理、发布各类广告；图文设计	非家居商场管理服务	上海红星商管 100.00%

序号	公司名称	公司全称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	主营业务	持股比例
						制作；家用电器、日用百货、五金产品、电子产品、针纺织品、办公用品、服装、鞋帽的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
34	重庆爱琴海商管	重庆星凯爱琴海商业管理有限公司	2017.01.11	重庆市彭水工业园区8号地块科技孵化楼B区八楼808号	100	企业管理（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等金融业务）；会务服务；市场营销策划；企业管理咨询（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等金融业务）；商务信息咨询（需经国家专项许可或审批的项目除外）；物业管理（凭资质证书执业）；展览展示服务；房地产信息咨询；法律信息咨询（不得从事律师事务及其他法律、法规规定需许可或审批的项目）；人力资源咨询（不含中介服务及其他法律、法规规定需许可或审批的项目）；文化艺术交流与策划；企业形象策划；市场信息调查与咨询；设计、制作、代理、发布各类广告；日用百货、五金交电、针纺织品、办公用品、服装鞋帽的批发。（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）	非家居商场管理服务	上海红星商管 100.00%
35	重庆星琴商管	重庆星琴商业管理有限公司	2017.04.01	重庆市綦江区文龙街道九龙大道75号1-1-4	100	物业管理（凭资质执业）（取得相关行政许可后，在许可范围内从事经营活动）、商业管理、会务服务、市场管理咨询、商务信息咨询、展览展示服务；设计、制作、代理、发布各类广告；批发：日用百货、五金交电、办公用品（法律法规禁止经营的不得从事经营，法律法	非家居商场管理服务	上海红星商管 100.00%

序号	公司名称	公司全称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	主营业务	持股比例
						规规定应经审核而未获 审批前不得经营)。		
36	诸暨 星凯 商管	诸暨星凯 商业管理 有限公司	2017. 05.15	浙江省诸暨 市暨阳街道 暨南路7号	100	商业管理服务;企业管理 咨询服务;停车场服务; 园林绿化管理服务、市场 营销策划服务;物业管理 服务;国内广告设计、制 作、代理、发布;批发零 售:日用百货、服装、建 筑材料(除竹木)、五金 产品、通讯器材。(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)	非家居 商场管 理服务	上海红星 商管 100.00%
37	遵义 爱琴 海商 管	遵义爱琴 海商业管 理有限公 司	2017. 06.12	贵州省遵义 市新浦区礼 仪新城1号还 房小区4栋3 楼	100	法律、法规、国务院决定 规定禁止的不得经营;法 律、法规、国务院决定 规定应当许可(审批)的, 经审批机关批准后凭许 可(审批)文件经营;法 律、法规、国务院决定 规定无需许可(审批)的, 市场主体自主选择经营。 (商业管理及咨询服务; 物业管理及咨询服务;企 业管理咨询;停车场服 务;绿化管理;日用百货、 服装、建筑材料、五金产 品、通讯器材的销售;会 议服务;市场营销策划服 务;国内各类广告的设计 、制作、代理发布。(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)	非家居 商场管 理服务	上海红星 商管 100.00%
38	凯美 影院 管理	重庆凯美 影院管理 有限公司	2017. 06.13	重庆市彭水 工业园区8号 地块科技孵 化楼B区八 楼821	2,000	影院管理;设计、制作、 代理、发布各类广告;五 金交电、灯具、日用品 的销售;少数民族生活所 需体育器材及文教用品 生产、销售;少数民族农 副产品销售。(依法须经 批准的项目,经相关部门 批准后方可开展经营活 动)	影院管 理	红星影业 发展 100.00%
39	美技 影院 设备	重庆美技 影院设备 有限公司	2017. 02.15	重庆市彭水 工业园区8号 地块科技孵	2,000	影院设备(国家有专项 规定的除外)、文化设备 (国家有专项规定的除 外)的	影院设 备服务	红星影业 发展 100.00%

序号	公司名称	公司全称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	主营业务	持股比例
				化楼 B 区八楼 812		销售、租赁、技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务。(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)		
40	众意得商贸	重庆众意得商贸有限公司	2017.03.24	重庆市彭水工业园区 8 号地块科技孵化楼 B 区八楼 813	1,000	批发兼零售:预包装食品、乳制品(不含婴幼儿配方乳粉)(须经审批的经营项目,取得审批后方可从事经营)、初级农产品、观赏植物(不含林木种子生产、经营)、绿化植物(不含林木种子生产、经营)、矿产品、工艺品(文物及国家有专项规定的除外)、收藏品(文物及国家有专项规定的除外)、珠宝首饰(文物及国家有专项规定的除外)、金银制品(文物及国家有专项规定的除外)、办公用品、日用百货、体育用品、针纺织品、服装、化妆品、电子产品(不含电子出版物)、机械设备、五金交电、建筑材料(不含危险化学品)、装饰材料(不含危险化学品)、金属材料(不含稀贵金属)、玻璃制品、皮革制品;市场信息咨询(国家有专项规定的除外)。(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)	销售贸易	上海鼎幸 100.00%
41	西藏奕盈	西藏奕盈企业管理有限公司	2017.06.15	西藏自治区拉萨市柳梧新区香格里拉大道雪域天街 1 幢 3 层 3-88 号	2,000	企业管理服务(不含投资管理和投资咨询)。(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)	管理咨询	红星控股 100.00%
42	南京美凯龙商务咨询	南京美凯龙商务信息咨询有限公司	2017.03.16	南京市江宁区东山街道竹山路 68 号江宁万达广场 6 幢 1213	2,000	商务信息咨询;财务信息咨询;经济信息咨询。(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)	商务咨询	红星控股 100.00%

序号	公司名称	公司全称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	经营范围	主营业务	持股比例
				室 1214 室				

上述公司主营业务不涉及家居装饰及家具商场的经营、管理和专业咨询服务，与公司之间不存在同业竞争。

### 3、公司与实际控制人关系密切之家庭成员控制或施加重大影响，或担任董事或高级管理人员的其他企业不存在同业竞争

截至 2017 年 6 月 30 日，实际控制人关系密切之家庭成员控制或施加重大影响，或担任董事或高级管理人员的其他企业相关情况如下：

序号	公司名称	公司全称	注册资本/资金数额 (万元)	关联关系	经营范围	主营业务
1	徐州装饰城 <sup>1</sup>	徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	1,000	车建兴之兄车建林持有其 50% 股权，车建兴之兄车建国持有其 25% 股权	家具、建筑装饰材料、金属材料(专营除外)、普通机械、交电、五金、化工(危险品除外)、针纺织品、日用杂品、计算机及软件、办公设备销售，场地租赁服务。(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)	家居商场经营(已经委托股份公司进行管理)
2	徐州全球家居 <sup>1</sup>	徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	2,000	车建兴之兄车建林持有其 75% 股权，车建兴之兄车建国持有其 25% 股权	家具、建筑装饰材料、针纺织品、计算机及软件、办公用品销售；场地租赁。(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)	家居商场经营(已经委托股份公司进行管理)
3	扬州置业 <sup>1</sup>	扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司	6,300	车建兴之兄车建林持有其 95% 股权	家具、建筑装饰材料、金属材料、机械产品、五金、交电、化工产品(不含危险化学品)、日用百货、针纺织品、计算机及计算机软件、办公用品、工艺礼品销售及上述产品的进出口业务(国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外)，自有场地租赁，房地产开	家居商场经营(已经委托股份公司进行管理)

序号	公司名称	公司全称	注册资本/资金数额(万元)	关联关系	经营范围	主营业务
					发、销售(凭资质经营)。(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)	
4	济宁鸿瑞 <sup>1</sup>	济宁鸿瑞置业有限公司	5,000	车建兴之兄车建林的配偶钱玉梅持有其50.2%股权,车建兴之兄车建国的配偶张建芳持有其26.8%股权	房地产信息咨询;房屋租赁;建筑材料、家具、纺织品、化工产品(不含危险化学品)、办公用品、日用品、家用电器的销售;计算机软件开发与销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	家居商场经营(已经委托股份公司进行管理)
5	陕西鸿瑞家居 <sup>1</sup>	陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	4,000	车建兴之兄车建国的配偶张建芳持有其51.6%的股权并担任执行董事,车建兴之兄车建林的配偶钱玉梅持有其34.4%股权	家具、建筑装饰材料、针纺织品、计算机及软件、办公用品的销售;场地租赁;企业管理服务。	家居商场经营(已经委托股份公司进行管理)
6	兴化星凯 <sup>1</sup>	兴化市星凯家居生活广场有限公司	10,000	车建兴之兄车建林及其配偶钱玉梅控股的济宁星凯持有其35.00%股权 <sup>3</sup>	家具、建筑材料销售,房屋、场地及配套租赁服务,房地产开发经营(凭资质证书经营)。	家居商场经营(已经委托股份公司进行管理)
7	徐州红星凯利	徐州红星凯利建材置业有限公司	1,500	车建兴之兄车建林控股的徐州全球家居持有其100%股权	一般经营项目:建筑材料、家具、针纺织品、化工产品(危险品除外)、办公用品销售;计算机软件开发、销售;室内外装饰工程;场地租赁。(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)	未经营实际业务
8	扬州凯龙管理	扬州凯龙管理咨询有限公司	500	车建兴之兄车建林控股的扬州置业持有其100%股权;车建兴之兄车建林担任执行董事兼经理	利用自有媒介发布广告;企业管理及咨询服务、自有场地租赁;家具、建材、装饰材料、化工产品(不含危险化学品)、金属材料、五金产品、家电、日用百货、办公用品、针纺织品、卫生洁具销售;物业管理;会展服务。(依法须经批准的项目,经	广告、咨询



序号	公司名称	公司全称	注册资本/资金数额(万元)	关联关系	经营范围	主营业务
					相关部门批准后方可开展经营活动)	
9	济宁星凯	济宁星凯家居生活广场管理有限公司	2,000	车建兴之兄车建林及其配偶钱玉梅共同持有其 100% 股权	场地租赁。(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)	未实际经营
10	滢里家具城	常州市武进区滢里红叶家具城	2	车建兴之兄车建国系该个体工商户负责人	家具零售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	家具零售
11	南京名都牛蛙	南京名都家居广场牛蛙家具销售中心	80	车建兴之兄车建林之妻钱玉梅系该个体工商户负责人	家具、沙发销售。	家具零售
12	南京立力成	南京市玄武区立力成中央路家具经营部	5	车建兴之兄车建林之妻钱玉梅系该个体工商户负责人	家具、沙发销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	家具零售
13	南京立军龙	南京市玄武区立军龙中央路家具经营部	5	车建兴之兄车建林之妻钱玉梅系该个体工商户负责人	家具、沙发销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	家具零售
14	常州家具总厂	常州市红星家具总厂有限公司	300	车建兴之妹车建芳及其配偶徐国峰合计持有其 100% 股权	木制家具、沙发的制造。	木制家具、沙发的制造
15	上海星丽雅	上海星丽雅投资管理有限公司	2,000	车建兴之子女车一鸣持有其 100% 股权	投资管理、企业管理咨询、商务信息咨询(以上咨询均除经纪), 市场营销策划, 企业形象策划, 翻译服务, 会展服务, 实业投资, 电子商务(不得从事增值电信业务、金融业务), 家用电器、电气设备、食用农产品的销售, 风景园林建设工程专项设计。(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)	未实际经营
16	上海格悦	上海格悦投资管理有限公司	1,680	车建兴之子女车露露持有其 100% 股权	投资管理、实业投资(以上均除股权投资和股权投资管理), 企业管理咨询、商务信息咨询、投资咨询(以上咨询类均除经纪)、电子商务(不得从事增值电信业务、金融业务); 销售; 家用电器、电气设	未实际经营

序号	公司名称	公司全称	注册资本/资金数额(万元)	关联关系	经营范围	主营业务
					备、食用农产品(除生猪产品), 风景园林建设工程专项设计。(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)	
17	上海锦御	上海锦御投资咨询有限公司	1,000	车建兴之子女车平平持有其 100% 股权	投资咨询(除金融证券保险业务)、企业管理咨询、商务信息咨询(咨询类均除经纪), 投资管理、实业投资(均除股权投资及股权投资管理), 电子商务(不得从事增值电信业务、金融业务)。(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)	未实际经营
18	上海旦艺	上海旦艺商务咨询有限公司	100	车建兴之妹车建芳持有其 100% 股权	商务咨询、礼仪服务, 图文设计制作, 投资管理, 会务服务, 展览展示服务, 设计、制作、代理各类广告, 文化艺术交流策划, 企业管理, 商标代理, 产品设计, 包装装潢设计, 投资咨询(除金融、证券), 市场信息咨询及调查(不得从事社会调查、社会调研、民意调研、民意测验), 知识产权代理(除专利代理), 娱乐咨询(不得从事文化经纪), 电子商务(不得从事增值电信业务、金融业务)。(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)	商务咨询
19	中国陈设	中国国际陈设文化发展集团有限公司	10,000 港币	车建兴之妹车建芳持有其 100% 股权	-	文化
20	宁波澳洋 <sup>1</sup>	宁波澳洋家居购物广场有限公司	8,000	车建兴之弟车国兴任董事 <sup>3</sup>	家具、建材、化工原料及产品、装饰材料、金属材料、五金件、百货、针纺织品的批发; 物业管理服务、场地出租;	家居商场经营(已经委托股份公司进行管理)

序号	公司名称	公司全称	注册资本/资金数额(万元)	关联关系	经营范围	主营业务
					自有房屋租赁；市场经营管理服务；代收水电费及其他费用。	
21	上海景帝	上海景帝餐饮管理有限公司	1,500	车建兴之女车露露控制的上海格悦持有51%股权，车露露担任董事长；车建兴之女车一鸣担任董事	餐饮企业管理，企业管理咨询，商务咨询，会展服务，礼仪服务。（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）	餐饮企业管理
22	上海寓上	上海寓上信息科技有限公司	1,200	车建兴之子女车露露控制的上海格悦持有96.25%股权，车露露持有2.50%股权并担任董事	从事计算机科技、网络科技专业领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，计算机网络工程（除专项），电子商务（不得从事增值电信业务），软件开发，销售：计算机软硬件及辅助设备、电子产品，广告设计、制作，利用自有媒体发布广告，商务信息咨询。（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）	网络科技
23	徐州物业管理	徐州红星美凯龙全球家居生活广场物业管理有限公司	50	车建兴之兄车建林及车建国控股的徐州全球家居持有其80%股权	物业管理；场地租赁；家具、建筑材料、装饰材料、金属材料、机械设备、电子产品、五金交电、化工产品（危险品除外）、日用百货、计算机及耗材、办公用品、工艺品（专营除外）销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	物业管理
24	上海手铺	上海手铺网络科技有限公司	100	车建兴之子女车一鸣持有其99%的股权，并担任执行董事	从事网络技术、计算机及软件专业技术领域内的技术服务、技术转让、技术咨询、技术开发，网络工程，计算机系统集成，云平台服务，会务服务，展览展示服务，市场营销策划，企业管理咨询，设计、制作、代理各类广	网络科技

序号	公司名称	公司全称	注册资本/资金数额(万元)	关联关系	经营范围	主营业务
					告,利用自有媒体发布广告,商务咨询,电子商务(不得从事增值电信业务、金融业务),产品设计,图文设计制作,日用品、计算机、软件及辅助设备、建材、家具、办公用品的销售。 (依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	
25	红梅兰松家具	天宁区红梅兰松家具商行	10	车建兴的兄弟车建国的配偶张建芳为经营者	家具、建材零售。	家具零售
26	红梅尊松家具	天宁区红梅尊松家具商行	10	车建兴的兄弟车建国的配偶张建芳为经营者	家具零售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	家具零售

注 1: 上述企业持有或经营的已符合开业条件的家居商场物业,均已委托公司经营。

注 2: 报告期内,发行人实际控制人车建兴之兄弟车国兴曾于宁波隆凯担任董事;但自 2017 年 1 月起,车国兴已不担任宁波隆凯董事,其对宁波隆凯的重大影响已经消除。

注 3: 车建兴之兄车建林及其配偶钱玉梅控股的济宁星凯持有兴化星凯 35.00% 股权,车建兴之弟车国兴担任宁波澳洋董事,该 2 家企业并非发行人实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业。截至报告期末,兴化星凯、宁波澳洋所拥有的家居商场均已委托发行人及其控股子公司实际经营管理,其仅作为物业所有权人收取租金等收益,而不从事家居商场的经营管理。

(1) 实际控制人关系密切之家庭成员控制的企业中拥有、租赁部分用于经营家居商场物业的企业

截至报告期末,发行人实际控制人关系密切之家庭成员控制的企业中拥有、租赁部分用于经营家居商场物业的 5 家企业情况如下表所示:

序号	公司名称	关联关系	主营业务	是否已委托发行人经营管理
1.	扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司	车建兴之兄车建林持有其 95% 股权	家居商场经营 (扬州润扬家具商场)	是
2.	徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	车建兴之兄车建林持有其 50% 股权并担任董事长,车建兴之兄车建国持有其 25% 股权	家居商场经营 (徐州复兴一期商场)	是
3.	徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	车建兴之兄车建林持有其 75% 股权并担任董事长,车建兴之兄车建国持有其 25% 股权并担任总经理	家居商场经营 (徐州复兴二、三期商场)	是

序号	公司名称	关联关系	主营业务	是否已委托发行人经营管理
4.	陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	车建兴之兄车建国的配偶张建芳持有其 51.6%的股权并担任执行董事，车建兴之兄车建林的配偶钱玉梅持有其 34.4%股权并担任经理	家居商场经营（西安北二环商场）	是
5.	济宁鸿瑞置业有限公司	车建兴之兄车建林的配偶钱玉梅持有其 50.2%股权，车建兴之兄车建国的配偶张建芳持有其 26.8%股权	家居商场经营（济宁高新区商场）	是

截至 2017 年 6 月 30 日，上述企业拥有、租赁的用于经营家居商场物业对应的已开业家居商场共 4 家，经营面积合计 380,805 平方米，占发行人报告期末已开业家居商场经营面积比例为 2.86%，对应家居商场 2017 年 1-6 月产生的商场经营收入合计 1.44 亿元，占发行人 2017 年 1-6 月营业收入的比例为 2.84%，上述家居商场规模与发行人经营商场规模相比很小。

由于：

1) 上述企业并非发行人实际控制人控制，且已通过委托发行人管理方式规避潜在同业竞争风险

上述实际控制人关系密切之家庭成员控制的企业并非受发行人实际控制人控制，其拥有、租赁用于经营家居商场物业主要系在业务发展过程中自然形成，且该企业自 2010 年来均受实际控制人关系密切之家庭成员控制。目前，上述实际控制人关系密切之家庭成员控制的企业所拥有、租赁的家居商场均已委托发行人及其控股子公司实际经营管理，实际控制人亲属控制的企业仅作为物业所有权人收取租金等收益，而不从事家居商场的经营管理。

2) 发行人向实际控制人关系密切之家庭成员控制的企业提供的委托经营管理服务与向非关联方提供的该类服务不存在重大差异

发行人与其实际控制人近亲属控制企业签订的委托经营管理合同及相关补充协议对委托经营管理的主要约定如下：

主要事项	相关约定
委托经营管理	发行人（或其设立的管理公司）对委管商场物业进行品牌经营和管理； 发行人委派经营管理团队负责管理公司的日常经营管理，负责对委管商场物业

主要事项	相关约定
	实施招商、经营管理、营销推广等活动
租金收入安排	合作方拥有委管商场物业租金和管理费等收入款项的所有权和支配权
无形资产使用	发行人授权管理公司在约定的合作期内在企业名称和经营过程中使用发行人的无形资产，同意在委管商场物业外立面使用“红星美凯龙”店招，并将该物业作为红星美凯龙集团管理成员之一在相关商业资源等方面进行统一管理
年度冠名咨询委托管理服务及日常经营管理费用	合作方向发行人支付年度冠名咨询委托管理服务（或其他名称不同但性质相同的款项）； 合作方应按约定将应承担的管理公司运作所发生的经营成本费用由管理公司按双方确认的方案在收取租金和管理费中直接扣付（或由合作方汇付管理公司）

发行人与其实际控制人近亲属控制企业签订的委托经营管理合同及相关补充协议较发行人与其他委管商场合作方签署的协议不存在重大差异，系约定由发行人及其控股子公司对家居商场物业进行经营管理，实际控制人近亲属控制的企业作为家居商场业主收取租金等收益、根据委托经营管理合同的约定向发行人及其控股子公司支付委托经营管理费用并承担相应的经营成本费用。

3) 上述家居商场经营收入和非关联方委管商场不存在明显差异，通过该等商场与实际控制人近亲属之间发生利益输送的风险较小

报告期内，上述 4 家商场的单位面积营业收入如下：

关联方	商场名称	开业日期 (年-月)	单位面积商场营业收入 <sup>注1</sup> (元/平方米)			
			2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
扬州置业	扬州润扬家具商场	2006年5月	483.88	937.20	884.57	811.11
济宁鸿瑞	济宁高新区商场	2011年9月	445.68	930.50	933.77	829.25
徐州装饰城、徐州全球家居	徐州复兴一期、二期、三期商场	2001年10月	337.97	690.87	718.32	784.04
陕西鸿瑞	西安北二环商场	2012年9月	323.66	615.00	564.14	638.03
平均值			<b>397.80</b>	<b>793.39</b>	<b>775.20</b>	<b>765.61</b>
为非关联方提供服务且开业时间不晚于2012年的委管商场平均值 <sup>注2</sup>			<b>402.31</b>	<b>796.27</b>	<b>768.17</b>	<b>726.40</b>

注 1：系针对公司设立管理公司为委管合作方提供商场经营管理服务，由管理公司负责向商场内商户收取租赁合同项下的各种费用（包括但不限于租赁及管理费）的情形，根据公司财务信息系统中对该等委管商场经营收入的记录填列；



注 2：因上述 4 家商场均为开业时间较早的成熟门店，考虑到新开门店盈利情况与成熟门店的差异较大，为提高可比性，故从截至 2017 年 6 月 30 日已开业委管商场中选取开业时间不晚于 2012 年且与发行人不存在关联关系的委管商场作为对比样本。

由上表可知，上述 4 家商场的单位面积营业收入与发行人为非关联方提供服务且开业时间不晚于 2012 年的委管商场单位面积商场营业收入平均值不存在显著差异，通过该等委管商场进行利益输送的风险较小。

#### 4) 实际控制人关系密切的家庭成员已出具相关承诺，规避潜在同业竞争风险

发行人实际控制人车建兴的兄弟车建林及车建国已于 2016 年 4 月分别向发行人出具了《承诺函》，承诺：

“（1）在该承诺函签署之日，其本人及本人的直系亲属直接或间接控制以及参股的部分企业拥有、租赁或在建部分用于家居商场经营的物业。为了规范管理，该企业均与发行人签订了相应的委托经营管理合同，委托发行人对该等企业拥有、租赁或建成后的物业进行经营管理，由发行人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发行人支付相应的委托经营管理费用；其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）自该承诺函签署之日起，其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）如承诺函被证明是不真实或未被遵守，其本人将向发行人赔偿一切直接和间接损失。”

基于上述，保荐机构和发行人律师认为，上述发行人实际控制人关系密切之家庭成员控制的企业中拥有、租赁部分用于经营家居商场物业不构成与发行人的同业竞争。

#### （2）无实际经营业务的企业

济宁星凯、上海格悦、上海星丽雅、上海锦御、徐州红星凯利目前无实际经营业务，与公司之间不存在同业竞争的情形。

#### （3）从事具体家具销售或制造业务的企业

渥里家具城、南京名都牛蛙、南京立力成、南京立军龙、常州家居具厂、红梅兰松家具、红梅尊松家具等 7 家公司主营业务为家具生产及销售，相对于公司而言，经营规模均很小。公司主营业务为家居装饰及家具商场的经营、管理和专业咨询服务，属于商

务服务业务，与上述 7 家公司的家具生产及销售业务存在本质差异。此外，上述 7 家公司的产品主要面向低端消费群体，而公司商场商户的产品主要面向中高端消费群体，两者在产品定位上存在较大差异。

综上，上述 7 家企业与公司之间不存在实质性同业竞争的情形。

#### （4）从事其他业务的企业

扬州凯龙管理、上海旦艺、中国陈设、上海景帝、上海寓上、徐州物业管理以及上海手铺等 7 家公司，均未从事家居装饰及家具商场的经营、管理、专业咨询服务，与公司之间不存在同业竞争的情形。

综上，实际控制人关系密切之家庭成员控制或施加重大影响的企业与发行人均不构成同业竞争。

## （二）关于避免同业竞争的承诺

### 1、控股股东、实际控制人关于避免同业竞争的承诺

为了避免同业竞争，公司控股股东红星控股已出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，具体承诺如下：

（1）在本承诺函签署之日，本公司及本公司拥有权益的附属公司及参股公司（不包括股份公司及其控股子公司，下同）均未直接或间接从事家居商场的经营管理和服务业务等与股份公司的主营业务及其他业务相同或相似的业务；

（2）自本承诺函签署之日起，本公司及本公司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，若本公司及本公司拥有权益的附属公司及参股公司将来面临或可能取得任何与竞争业务有关的投资机会或其他商业机会，本公司及本公司拥有权益的附属公司及参股公司将在同等条件下赋予股份公司该等投资机会或其他商业机会；

（4）自本承诺函签署之日起，如股份公司及其控股子公司进一步拓展其业务范围，本公司及本公司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；本公司及本公司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，本公司将向股份公司及其控股子公司赔偿一切直接和间接损失。

为了避免同业竞争，公司实际控制人车建兴已出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，具体承诺如下：

(1) 在本承诺函签署之日，本人及本人拥有权益的附属公司及参股公司（不包括股份公司及其控股子公司，下同）均未直接或间接从事家居商场的经营管理和服务业务等与股份公司的主营业务及其他业务相同或相似的业务；

(2) 自本承诺函签署之日起，本人及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，若本人及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，本人及本人拥有权益的附属公司及参股公司将在同等条件下赋予股份公司该等投资机会或其他商业机会；

(4) 自本承诺函签署之日起，如股份公司及其控股子公司进一步拓展其业务范围，本人及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，本人及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。

## **2、实际控制人关系密切之家庭成员关于避免同业竞争的承诺**

为避免将来可能与股份公司发生的同业竞争，实际控制人关系密切之家庭成员车建林、车建国等已分别作出承诺如下：

(1) 于本承诺函签署之日，本人及本人的直系亲属直接或间接控制以及参股的部分企业拥有、租赁或在建部分用于家居商场经营的物业。为了规范管理，该企业均与股份公司签订了相应的委托经营管理合同，委托股份公司对该等企业拥有、租赁或建成后的物业进行经营管理，由股份公司统一派驻经营管理人员开展家居商场经营业务，并按照市场定价原则向股份公司支付相应的委托经营管理费用；本人及本人的直系亲属并未直接或间接从事家居商场的经营、管理和服务；

(2) 自本承诺函签署之日起，本人及本人的直系亲属将不会以任何方式直接或间接从事家居商场的经营、管理和服务，也不再新建或租赁用于家居商场经营的物业；

(3) 如本承诺函被证明是不真实或未被遵守，本人将向股份公司赔偿一切直接和间接损失。

### 三、关联方及关联关系

根据《公司法》和《企业会计准则》，截至 2017 年 6 月 30 日，发行人的关联方、关联关系情况如下：

#### (一) 控股股东、实际控制人及其控制的其他企业

本次发行前，红星控股持有公司 68.44% 的股权，为公司的控股股东。公司控股股东红星控股的基本情况请参见“第五节、八、（一）1、红星控股”。

车建兴通过控股红星控股间接控制公司，为公司的实际控制人。公司实际控制人车建兴的基本情况请参见“第五节、八、（三）发行人的实际控制人基本情况”。

公司控股股东、实际控制人控制的其他企业的基本情况参见“第五节、八、（四）控股股东和实际控制人控制的其他企业基本情况”。

#### (二) 实际控制人关系密切之家庭成员控制或施加重大影响的企业

实际控制人关系密切之家庭成员控制或施加重大影响的企业的基本情况请参见“第七节、二、（一）、3、公司与实际控制人关系密切之家庭成员控制或施加重大影响的企业不存在同业竞争”。

### （三）公司子公司及合营、联营公司

公司子公司及合营、联营公司的基本情况请参见“第五节、七、发行人子公司、参股公司、联营公司、合营公司情况”。

### （四）其他持有公司 5%以上股份的股东

除控股股东红星控股外，其他持有公司 5%以上股份的股东的情况如下：

关联方名称	持股比例
Candlewood	9.33%
Springwood	5.00%

### （五）其他关联方

1、公司董事、监事、高级管理人员及与其关系密切的家庭成员；控股股东红星控股的董事、监事及高级管理人员

#### （1）公司董事、监事和高级管理人员

公司董事、监事和高级管理人员名单及基本情况请参见“第八节、一、董事、监事、高级管理人员简介”。

#### （2）公司董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员

截至 2017 年 6 月 30 日，与发行人董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员如下：

序号	姓名	关联关系
1	徐洁	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
2	徐俊	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
3	徐细良	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
4	徐国兴	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
5	陈汝	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
6	车建国	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
7	车建林	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
8	车国兴	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
9	邵锁娣	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员

序号	姓名	关联关系
10	李勇强	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
11	刘根娣	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
12	陈淑君	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
13	王毅	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
14	仝敏	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
15	仝太乐	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
16	宋玉兰	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
17	雷素勤	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
18	雷素华	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
19	邵长伟	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
20	雷素敏	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
21	薛广祥	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
22	仝洁	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
23	仝莉	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
24	王希平	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
25	李玉欣	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
26	李秀凤	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
27	王奕琦	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
28	李菊娥	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
29	王泽轩	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
30	杨玉珍	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
31	胡金凤	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
32	张榕	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
33	孔祥英	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
34	张宗槐	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
35	章玉英	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
36	席世飞	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
37	高伟	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
38	席世平	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
39	郑世林	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
40	席世宁	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
41	张小芳	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员



序号	姓名	关联关系
42	张彤	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
43	张毅	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
44	朱青岭	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
45	谢培坤	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
46	张永莲	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
47	朱一龙	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
48	李玉星	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
49	谢旭	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
50	朱青岚	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
51	葛劲松	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
52	葛昊晟	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
53	巢焕明	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
54	邵素英	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
55	葛维明	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
56	竺宜珍	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
57	巢宏	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
58	车一鸣	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
59	车露露	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
60	车平平	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
61	张建芳	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
62	钱玉梅	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
63	陈文佳	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
64	李靖	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
65	曹咏南	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
66	蒋凝	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
67	蒋惠成	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
68	储琴华	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
69	曹庆生	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
70	薛听如	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
71	曹仲民	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
72	蒋小莺	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
73	薛菊萍	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员

序号	姓名	关联关系
74	刘依云	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
75	柯根娣	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
76	薛珊大	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
77	刘源满	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
78	吴弘	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
79	刘源贵	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
80	刘志红	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
81	刘文英	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
82	刘欣欣	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
83	陆文丽	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
84	潘韞聪	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
85	潘林禹	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
86	傅毓芳	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
87	陆昕万	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
88	刘秀莹	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
89	潘馨	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
90	唐建国	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
91	陆奋韬	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
92	励亚芳	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
93	张焕启	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
94	王玉芹	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
95	张培凤	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
96	张丽	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
97	朱琳	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
98	张传红	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
99	朱永孚	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
100	马燕	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
101	张敬	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
102	何兵	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
103	张芳	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
104	李峰	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
105	赵培民	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员

序号	姓名	关联关系
106	赵传琪	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
107	周福珍	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
108	赵妙赓	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
109	连月芳	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
110	张虹	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
111	郑津健	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
112	张煌	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
113	金光伟	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
114	张惠	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
115	张裕兴	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
116	张毅	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
117	刘皓	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
118	赵培良	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
119	赵菊萍	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
120	叶青	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
121	杨恬	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
122	刘华勤	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
123	杨远	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
124	李远芳	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
125	李家成	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
126	宣敏敏	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
127	李爱春	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
128	吴维杰	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
129	李霞	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
130	方秀山	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
131	杨怡	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
132	杨阳	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员
133	陈网福	与董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员

(3) 控股股东红星控股的董事、监事及高级管理人员

截至 2017 年 6 月 30 日，控股股东红星控股的董事、监事及高级管理人员：

姓名	职位
车建兴	董事
车建芳	董事
陈淑红	董事
储琴华	监事
潘平	总经理

2、上述人员直接或者间接控制的，或者由其担任董事、高级管理人员的除发行人及其控股子公司以外的法人或其他组织。

公司董事、监事、高级管理人员直接或者间接控制的，或者尤其担任董事、高级管理人员的除发行人及其控股子公司以外的法人或其他组织情况请参见“第八节、三、董事、监事、高级管理人员的其他对外投资情况”及“第八节、五、董事、监事、高级管理人员的兼职情况”。

除前文已披露的关联法人外，截至 2017 年 6 月 30 日，上述人员（除公司董事、监事、高级管理人员外）直接或者间接控制的，或者由其担任董事、高级管理人员的除发行人及其控股子公司以外的法人或其他组织包括：

序号	关联方名称	关联关系
1	上海美伴	董监高关系密切的家庭成员投资或兼职的企业
2	明良投资咨询	董监高关系密切的家庭成员投资或兼职的企业
3	北京明良投资咨询	董监高关系密切的家庭成员投资或兼职的企业
4	深圳明良投资咨询	董监高关系密切的家庭成员投资或兼职的企业
5	明楷投资咨询	董监高关系密切的家庭成员投资或兼职的企业
6	明楷出入境	董监高关系密切的家庭成员投资或兼职的企业
7	上海兴凯	董监高关系密切的家庭成员投资或兼职的企业
8	卓家信息科技	董监高关系密切的家庭成员投资或兼职的企业
9	盛郡商贸	董监高关系密切的家庭成员投资或兼职的企业
10	艺致家具	董监高关系密切的家庭成员投资或兼职的企业

除前文已披露的关联方外，报告期内与公司发生关联交易的其他关联方主要包括：

序号	关联方名称	关联关系
----	-------	------

序号	关联方名称	关联关系
1	金科股份 <sup>1</sup>	董监高投资或兼职的企业
2	蚌埠红星 <sup>2</sup>	董监高投资或兼职的企业
3	绿地金牛	红星企发之联营公司

注 1：本公司前任副总经理潘平（于 2016 年 12 月 30 日起不再担任本公司副总经理的职务）于 2014 年 5 月至 2015 年 3 月担任金科股份董事职务。

注 2：本公司实际控制人车建兴先生自 2007 年 8 月 21 日起开始担任蚌埠红星的总经理及法定代表人，自 2014 年 4 月 23 日起不再担任上述职务。

## 四、关联交易情况

### （一）关联交易汇总情况

报告期内实际发生的关联交易汇总情况及相应关联交易占营业收入、营业成本、期间费用的比例如下：

单位：万元，%

类别	关联交易内容	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
		金额	占营业收入/营业成本/期间费用的比例	金额	占营业收入/营业成本/期间费用的比例	金额	占营业收入/营业成本/期间费用的比例	金额	占营业收入/营业成本/期间费用的比例
经常性关联交易	项目前期冠名咨询委托管理服务收入	-	-	-	-	-	-	1,199.06	0.14
	项目年度冠名咨询委托管理服务收入	1,178.83	0.23	2,409.07	0.26	2,663.55	0.29	2,630.76	0.32
	公司承租关联方物业	1,213.73	0.88	2,095.33	0.80	2,575.75	1.15	5,485.69	2.67
	公司向关联方出租物业	83.64	0.02	312.62	0.03	383.39	0.04	376.93	0.05
	公司向关联方收取预付卡手续费	27.70	0.01	143.56	0.02	138.38	0.02	113.14	0.01
	向公司关键管理人员支付薪酬	2,027.30	1.28	5,574.00	1.85	4,409.70	1.63	6,156.10	2.34
偶发性关联交易	股权转让	-	-	-	-	28,090.93	-	10,317.00	-
	家居商场资产回购及收购	-	-	-	-	25,800.00	-	-	-
	提供设计咨询服务	45.36	0.01	-	-	668.15	0.07	-	-
	其他偶发性关联交易	52.77	0.01	30.63	0.00	43.27	0.00	130.37	0.02

## （二）经常性关联交易

报告期内，公司及下属子公司与关联方的日常关联交易主要包括：向关联方提供委托经营管理服务、向关联方承租或出租部分经营场所、公司向关联方收取预付卡手续费、向公司关键管理人员支付薪酬等。

### 1、提供与委管商场相关的服务

报告期内，公司向部分关联方提供与委管商场相关的服务，并依据协议收取项目前期冠名咨询委托管理服务收入、项目年度冠名咨询委托管理服务收入等。上述关联交易的金额及占当期营业收入的比重如下：

单位：万元、%

交易类型	2017年1-6月		2016年		2015年		2014年	
	金额	占主营业务收入比重	金额	占主营业务收入比重	金额	占主营业务收入比重	金额	占主营业务收入比重
项目前期冠名咨询委托管理服务收入	-	-	-	-	-	-	1,199.06	0.14
项目年度冠名咨询委托管理服务收入	1,178.83	0.24	2,409.07	0.26	2,663.55	0.29	2,630.76	0.32
合计	<b>1,178.83</b>	<b>0.24</b>	<b>2,409.07</b>	<b>0.26</b>	<b>2,663.55</b>	<b>0.29</b>	<b>3,829.82</b>	<b>0.46</b>

2014年、2015年、2016年及2017年1-6月，公司向关联方提供与委管商场相关服务的交易金额分别占当期主营业务收入的0.46%、0.29%、0.26%及0.24%，占比较小，未对公司的经营业绩产生重大影响。

#### （1）公司向关联方提供与委管商场相关服务的交易明细

##### ①项目前期冠名咨询委托管理服务

单位：万元、%

关联方	2017年1-6月		2016年		2015年		2014年	
	金额	占同类交易比重 <sup>1</sup>	金额	占同类交易比重 <sup>1</sup>	金额	占同类交易比重 <sup>1</sup>	金额	占同类交易比重 <sup>1</sup>
兴化星凯	-	-	-	-	-	-	1,199.06	1.15



关联方	2017年1-6月		2016年		2015年		2014年	
	金额	占同类交易比重 <sup>1</sup>	金额	占同类交易比重 <sup>1</sup>	金额	占同类交易比重 <sup>1</sup>	金额	占同类交易比重 <sup>1</sup>
合计	-	-	-	-	-	-	1,199.06	1.15

注 1：此处指占“项目前期冠名咨询委托管理服务收入”的比例。

②项目年度冠名咨询委托管理服务

单位：万元、%

关联方	交易内容	委托管理期限	委托经营管理年费	2017年1-6月		2016年		2015年		2014年	
				金额	占同类交易比重 <sup>4</sup>	金额	占同类交易比重 <sup>4</sup>	金额	占同类交易比重 <sup>4</sup>	金额	占同类交易比重 <sup>4</sup>
宁波澳洋	委托经营管理宁波鄞州商场	2011.4.30-2021.4.29	首年 800 万元及招商佣金 300 万元，第二年及以后每年 550 万元，根据年度出租率、收缴率进行调整	164.68	0.24	250.06	0.18	272.25	0.21	214.28	0.19
扬州置业 <sup>1</sup>	委托经营管理扬州润扬家具商场	2011.1.1-2018.12.31	每年 200 万元	94.34	0.14	197.95	0.14	200.00	0.15	200.00	0.18
济宁鸿瑞 <sup>1</sup>	委托经营管理济宁高新区商场	2011.9.29-2021.9.28	每年 400 万元；自 2014 年起，按照当年度实收商铺租赁合同总收入乘以提取比例 7.5% 计取，但不低于 300 万元	141.51	0.21	383.07	0.28	400.00	0.31	369.00	0.33
徐州装饰城 <sup>1</sup>	委托经营管理徐州复兴一期商场	2012.1.1-2019.12.31	每年 400 万，2014 年起，190 万+比例，按 6% 提取	71.70	0.11	144.34	0.11	152.00	0.12	190.00	0.17
宁波隆凯 <sup>4</sup>	委托经营管理宁波港隆商场	2013.12-2023.12	首年 800 万元及招商佣金 300 万元，第二年及以后每年 300 万元，根据年度出租率、收缴率进行调整	-	-	86.60	0.06	93.35	0.07	300.00	0.27
芜湖明辉	委托经营管理芜湖明辉商场	2012.3.24-2032.3.24	每年 300 万	141.51	0.21	288.68	0.21	300.00	0.23	300.00	0.27
徐州全球家居 <sup>1</sup>	委托经营管理徐州复兴二期、三期商场	2012.1.1-2019.12.31	二期每年 400 万，2014 年起，190 万+比例，按 6% 提取；三期每年 200 万，2014 年起，120 万+比例，按 6% 提取	116.98	0.17	240.57	0.18	248.00	0.19	373.28	0.33

关联方	交易内容	委托管理期限	委托经营管理年费	2017年1-6月		2016年		2015年		2014年	
				金额	占同类交易比重 <sup>4</sup>	金额	占同类交易比重 <sup>4</sup>	金额	占同类交易比重 <sup>4</sup>	金额	占同类交易比重 <sup>4</sup>
陕西鸿瑞 <sup>1</sup>	委托经营管理西安北二环商场		每年500万元,减免至每年300万元	141.51	0.21	288.68	0.21	300.00	0.23	375.00	0.33
绿地金牛	委托经营管理成都金牛商场	2014.8.23-2017.8.22	每年400万元	188.68	0.28	390.57	0.29	400.00	0.31	139.00	0.12
兴化星凯 <sup>1</sup>	委托经营管理泰州兴化商场	2014.7.26-2024.7.25	家居馆:第一年委托经营管理费200万,第二年起,委托经营费根据租赁合同总收入乘以提取比例,不低于150万; 建材馆:第一年委托经营管理费150万,第二年起,委托经营费根据租赁合同总收入乘以提取比例,不低于150万	117.92	0.17	138.56	0.10	297.95	0.23	151.17	0.13
蚌埠红星 <sup>2</sup>	委托经营管理蚌埠解放商场	2007.12.22-2017.12.21	年平均每月达到20元/平方米,出租率达到95%,收缴率达到95%,可按年收取230万元收益	-	-	-	-	-	-	19.04	0.02
<b>合计</b>				<b>1,178.83</b>	<b>1.75</b>	<b>2,409.07</b>	<b>1.76</b>	<b>2,663.55</b>	<b>2.04</b>	<b>2,630.76</b>	<b>2.33</b>

注1: 徐州装饰城、徐州全球家居、扬州置业、济宁鸿瑞、陕西鸿瑞和兴化星凯为公司实际控制人车建兴先生的亲属控制或施加重大影响的企业。

注2: 车建兴先生自2007年8月21日起开始担任蚌埠红星的总经理及法定代表人,自2014年4月23日起不再担任上述职务。此处为车建兴担任该公司总经理及法定代表人期间发生的关联交易金额。

注3: 此处指占“项目年度冠名咨询委托管理服务收入”的比例。

注4: 宁波隆凯于2016年11月终止与公司的委托经营管理合作,并以非红·星·美·凯·龙品牌自行经营商场。

## （2）关联交易价格的确定方法

上述交易中委托经营管理服务费与项目咨询服务费在项目立项过程中有统一的定价指导，需综合考虑城市级别、当地的房地产开发量和人口消费水平等因素来确定。

公司向关联方收取的项目咨询费参照公司与无关联第三方的交易价格水平确定，通过谈判，按照协议约定收取。上述收费是综合考虑商场营业面积、开业时间、经营状况等因素，经双方协商后确定的，价格遵循市场化定价原则，且处于公司收取委托经营管理费的合理区间内。

## （3）关联交易的增减变化情况

报告期内，本公司与关联方之间的提供委托经营管理服务类关联交易金额占当期营业收入的比重很小，并呈逐年下降趋势。其中大部分关联交易是为避免实际控制人的兄弟控制或施加重大影响的企业与本公司经营相同或相似业务的情况而产生的。

## 2、租赁类关联交易

### （1）公司承租关联方物业

单位：万元

出租方	承租方	租赁资产	租赁起始日	租赁终止日	2017年1-6月		2016年		2015年		2014年	
					金额	占同类交易比重 <sup>1</sup> (%)	金额	占同类交易比重 <sup>1</sup> (%)	金额	占同类交易比重 <sup>1</sup> (%)	金额	占同类交易比重 <sup>1</sup> (%)
常州装饰城	常州美凯龙	商场	2011.4.1	2021.3.31	813.60	1.17	1,595.07	1.17	1,550.00	1.27	1,483.50	1.17
车国兴	北京世博家具	员工宿舍	2014.1.1	2017.12.31	16.80	0.02	33.60	0.02	33.60	0.03	33.60	0.03
金科股份 <sup>2</sup>	重庆世博家居	商场	2006.7.1	2026.12.31	-	-	-	-	992.15	0.81	3,968.59	3.14
洪美置业 <sup>3</sup>	上海楷恒家居	商场	2016.5.1	2019.4.30	27.22	0.04	466.67	0.34	-	-	-	-
上海金山全球家居 <sup>3</sup>	上海楷恒家居	商场	2016.5.1	2019.4.30	356.11	0.51	-	-	-	-	-	-
<b>合计</b>					<b>1,213.73</b>	<b>1.74</b>	<b>2,095.33</b>	<b>1.53</b>	<b>2,575.75</b>	<b>2.10</b>	<b>5,485.69</b>	<b>4.33</b>

注 1：此处指占公司租赁及管理成本的比例。

注 2：金科股份是本公司控股子公司重庆世博家居商场物业出租方，本公司原副总经理潘平于 2014 年 5 月至 2015 年 3 月担任其董事职务。

注 3：洪美置业于 2016 年分立并新设上海金山全球家居，分离完成后上海金山商场部分产权由上海金山全球家居所有。

常州美凯龙与常州装饰城签署《租赁合同》，向常州装饰城租赁其持有的坐落于常州市飞龙东路 70 号的房屋作为家居商场，物业建筑面积为 40,678.21 平方米（房屋产权证号：常房权证字第 00231363 号，土地使用权证号：常国用（2002）字第 000124 号），租赁期为 2011 年 4 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日，租赁费用为：第 1 年至第 3 年的房屋租金及服务费用（包括设备及停车场地使用费、检修服务费）均为 1,380 万元/年，第 4 年该等租金及服务费用在第 3 年的基础上增加 10%，第 5 年后每年均在前 1 年基础上增加 3%，按月支付。常州装饰城将物业整体出租给常州美凯龙后，仅作为业主方拥有该物业的产权，不再经营、管理该家居商场。

报告期内，北京世博家具与车国兴先后签署 4 份《租赁合同》，向车国兴租赁位于北京市朝阳区大郊亭中街 2 号院的房屋作为员工宿舍，租赁期分别为 2014 年 1 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日、2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日、2016 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日及 2017 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日，租金均为 33.6 万元/年。

上海楷恒家居、股份公司与洪美置业签署《房屋租赁合同》及补充协议，上海楷恒家居向洪美置业租赁位于上海市金山区山阳镇 10 街坊 70/30 的房屋作为家居商场，物业建筑面积为 74,917.88 平方米（房地产权证号：沪房地金字（2013）第 010389 号），租赁期为 2016 年 5 月 1 日起三年，租赁费用为：初始租金标准为 10 元/平方米/月，从第二年开始租金标准可以适当上调，但租金及任何其他费用总额不超过年度上限（2016 年度：700 万元，2017 年度：900 万元，2018 年度：1,200 万元）。2017 年 1 月，洪美置业、上海楷恒家居、上海金山全球家居签署《房屋租赁合同之补充协议（二）》，鉴于前述房屋（实测建筑面积 74,753.54 平方米）中建筑面积为 68,678.07 平方米物业的产权人变更为上海金山全球家居（不动产权证书编号：2017）金字不动产权第 000289 号），故该等物业对应的权利义务转让予上海金山全球家居。2017 年 8 月 1 日，上海金山商场全部物业对应房产证已办理至上海金山全球家居名下。2017 年 8 月 28 日，发行人与上海红星置业签署股权转让协议。截至本招股说明书签署日，发行人已完成收购上海金山全球家居 100% 股权，上海金山商场成为发行人自有商场。

(2) 公司向关联方出租物业

单位：万元

出租方	承租方	租赁资产	租赁起始日	租赁终止日	租赁收入
-----	-----	------	-------	-------	------



					2017年 1-6月	2016年	2015年	2014年
南京装饰城	钱玉梅	商场铺位	2011.1.1	2017.8.31	5.22	53.98	57.87	53.00
南京名都	钱玉梅	商场铺位	2011.1.1	2018.3.15	28.45	68.48	54.01	50.88
常州家世界	曹仲民	商场铺位	2012.4.1	2018.3.31	40.10	162.23	226.99	265.76
常州美凯龙 <sup>5</sup>	曹仲民	商场铺位	2013.11.1	2018.3.31	0.70	1.66	0.78	0.78
无锡锡山	曹仲民	商场铺位	2015.8.1	2015.12.31	-	-	32.27	-
无锡滨湖	曹仲民	商场铺位	2015.12.31	2016.2.6	-	4.97	-	-
常州美凯龙	张建芳	商场铺位	2015.8.1	2018.5.31	9.19	18.07	7.52	-
常州家世界	常州市家具总厂	商场铺位	2012.6.1	2014.5.31	-	-	-	6.51
上海楷恒家居	常州市家具总厂	商场铺位	2016.5.1	2016.6.15	-	3.23	-	-
<b>合计</b>					<b>83.64</b>	<b>312.62</b>	<b>379.43</b>	<b>376.93</b>

注 1：钱玉梅系公司实际控制人车建兴的兄弟车建林的配偶。

注 2：曹仲民系公司执行董事及副总经理蒋小忠配偶的兄弟。

注 3：张建芳系公司实际控制人车建兴的兄弟车建国的配偶。

注 4：该类关联交易金额较小，故不作同类交易占比。

注 5：曹仲民与常州美凯龙原租赁合同于 2017 年 3 月 31 日到期，双方续签租赁合同约定的租赁期限为 2017 年 6 月 1 日至 2018 年 3 月 31 日。

根据钱玉梅与南京中央路商场签署的租赁协议书，相关商场铺位租赁合同单价为 102-105 元/平方米/月；根据钱玉梅与南京卡子门商场签署的租赁协议书，相关商场铺位租赁合同单价为 233-260 元/平方米/月；根据曹仲民与常州飞龙商场签署的租赁协议书，相关商场铺位租赁合同单价为 82-188 元/平方米/月；根据曹仲民与无锡锡山商场签署的租赁协议书，相关商场铺位租赁合同单价为 176 元/平方米/月；根据曹仲民与常州装饰城商场签署的租赁协议书，相关商场铺位租赁合同单价为 35 元/平方米/月；根据曹仲民与无锡滨湖商场签署的租赁协议书，相关商场铺位租赁合同单价为 82/平方米/月；根据张建芳与常州装饰城商场签署的租赁协议书，相关商场铺位租赁合同单价为 39-40 元/平方米/月；根据常州市家具总厂与常州飞龙商场签署的租赁协议书，相关商场铺位租赁合同单价为 47 元/平方米/月；根据常州市家具总厂与上海金山商场签署的租赁协议书，相关商场铺位租赁合同单价为 75 元/平方米/月。综合上述商户经营产品品类及品牌

定位、租赁展位面积及所处楼层区位等多项因素，上述商户租赁铺位的交易价格符合各商场向无关联第三方商户租赁铺位的租金单价水平。上述商场铺位的支付期限和方式为按月/季度在每个租赁月/季度开始前支付当月/季度租金。

### 3、公司向关联方收取预付卡手续费

单位：万元

关联方	关联交易内容	关联交易收入			
		2017年1-6月	2016年	2015年	2014年
陕西鸿瑞	星易通汇预付卡手续费收入	-	9.99	0.93	9.68
成都东泰	星易通汇预付卡手续费收入	2.82	21.23	20.53	24.64
芜湖明辉	星易通汇预付卡手续费收入	16.63	42.86	23.57	10.03
扬州凯龙管理	星易通汇预付卡手续费收入	8.06	62.09	87.28	64.01
徐州装饰城	星易通汇预付卡手续费收入	0.19	7.39	6.08	4.79
合计		<b>27.70</b>	<b>143.56</b>	<b>138.38</b>	<b>113.14</b>

注：关联交易金额较小，故不作同类交易占比。

### 4、关键管理人员薪酬

报告期内，发行人向公司关键管理人员支付薪酬情况如下：

单位：万元

	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
关键管理人员薪酬	2,027.30	5,574.00	4,409.70	6,156.10

## （三）偶发性关联交易

### 1、股权转让

报告期内，公司与关联方之间发生的股权转让交易具体情况如下：

单位：万元、%

序号	转让时点	出让方	受让方	转让标的	交易金额	转让比例
1	2014.6	泰叶实业	本公司	苏南建筑股权	5,317.00	100
2	2014.9	星凯经管	本公司	沈阳博览家居股权	5,000.00	100
3	2015.6	星凯经管	本公司	沈阳世博家居股权	3,506.81	75
4	2015.11	红星地产	本公司	星龙家居股权	3,900.00	100

序号	转让时点	出让方	受让方	转让标的	交易金额	转让比例
5	2015.12	红星企发	本公司	红星实业股权	20,684.12	100
6	2016.5	家金所投资	红星控股	家金所股权	9,606.92	100

## 2、家居商场资产回购及收购

报告期内，公司回购关联方持有的家居商场资产的情况请参见“第五节、四、（三）2、回购被转让公司所持有的家居商场资产”部分相关披露。

此外，公司于2015年12月向红星企发收购了凯润置业家居商场业务分部，具体情况如下：

单位：万元、%

序号	转让时点	出让方	受让方	转让标的	交易金额	转让比例
1	2015.12	红星企发	本公司	凯润置业家居业务分部权益	25,800.00	60

## 3、提供设计咨询服务

单位：万元、%

关联方	2017年1-6月		2016年		2015年		2014年	
	金额	占同类交易比重 <sup>2</sup>	金额	占同类交易比重 <sup>2</sup>	金额	占同类交易比重 <sup>2</sup>	金额	占同类交易比重 <sup>2</sup>
兴化星凯 <sup>1</sup>	-	-	-	-	283.02	0.59	-	-
洪美置业 <sup>1</sup>	45.36	10.06	-	-	385.13	0.81	-	-
合计	<b>45.36</b>	<b>10.06</b>	-	-	<b>668.15</b>	<b>1.40</b>	-	-

注1：上述交易系公司子公司上海鼎胜向公司关联方兴化星凯、洪美置业提供的设计咨询服务。

注2：此处指占公司工程项目商业管理咨询费收入的比例。

## 4、资金拆借

报告期内，公司与关联方之间的资金拆借情况如下表所示：

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	期末余额	说明
<b>2017年1-6月</b>					

关联方	拆借金额	起始日	到期日	期末余额	说明
<b>借入</b>					
绿地金牛 <sup>2</sup>	2,392.39	无	无	182.00	无利率及无固定期限
<b>合计</b>	<b>2,392.39</b>			<b>182.00</b>	
<b>借出</b>					
上海名艺 <sup>3</sup>	480.00	无	无	10,240.00	无利率及无固定期限
陕西鸿瑞 <sup>8</sup>	750.00	2017/6/25	2017/8/24	1,484.69	无利率
<b>合计</b>	<b>1,230.00</b>			<b>11,724.69</b>	
<b>2016 年度</b>					
<b>借入</b>					
深圳红星 <sup>1</sup>	1.85	无	无	1,154.47	无利率及无固定期限
绿地金牛 <sup>2</sup>	5,436.08	无	无	155.99	无利率及无固定期限
<b>合计</b>	<b>5,437.92</b>			<b>1,310.46</b>	
<b>借出</b>					
上海名艺 <sup>3</sup>	920.00	无	无	9,760.00	无利率及无固定期限
西安佳鑫	-	无	无	5.00	无利率及无固定期限
武汉正达 <sup>4</sup>	7,500.00	无	无	11,709.24	无利率及无固定期限
厦门宝象 <sup>6</sup>	4,650.00	无	无	4,650.00	无利率及无固定期限
杭州环球家居 <sup>7</sup>	12,379.57	无	无	12,379.57	无利率及无固定期限
<b>合计</b>	<b>25,449.57</b>			<b>38,503.80</b>	
<b>2015 年度</b>					
<b>借入</b>					
深圳红星 <sup>1</sup>	3,700.00	无	无	2,424.60	无利率及无固定期限
绿地金牛 <sup>2</sup>	2,116.42	无	无	1,198.97	无利率及无固定期限
<b>合计</b>	<b>5,816.42</b>			<b>3,623.58</b>	无利率及无固定期限
<b>借出</b>					
上海名艺 <sup>3</sup>	1,440.00	无	无	8,840.00	无利率及无固定期限
西安佳鑫	-	无	无	5.00	无利率及无固定期限
武汉正达 <sup>4</sup>	4,209.24	无	无	4,209.24	无利率及无固定期限
<b>合计</b>	<b>5,649.24</b>			<b>13,054.24</b>	
<b>2014 年度</b>					
<b>借入</b>					
深圳红星 <sup>1</sup>	794.60	无	无	4,034.60	无利率及无固定期限

关联方	拆借金额	起始日	到期日	期末余额	说明
绿地金牛 <sup>2</sup>	3,174.80	无	无	108.89	无利率及无固定期限
上海置业	1,620.00	无	无	-	无利率及无固定期限
<b>合计</b>	<b>5,589.40</b>			<b>4,143.49</b>	
<b>借出</b>					
上海名艺 <sup>3</sup>	2,380.00	无	无	8,040.00	无利率及无固定期限
苏州中翔 <sup>5</sup>	3,954.00	无	无	9,675.16	无利率及无固定期限
西安佳鑫	5.00	无	无	5.00	无利率及无固定期限
<b>合计</b>	<b>6,339.00</b>			<b>17,720.16</b>	

注 1：该等款项 2014 年末、2015 年末及 2016 年末余额均系公司收到的联营公司深圳红星预先支付的分红款，将根据后续实际利润确认投资收益。

注 2：绿地金牛系公司委托经营管理的成都金牛商场对应项目公司，该款项 2014 年末、2015 年末、2016 年末及 2017 年 6 月末余额系公司于商场日常经营中暂时代为收取的商户租金等款项。

注 3：该款项 2014 年末、2015 年末、2016 年末及 2017 年 6 月末余额系公司根据合作协议约定向合营公司上海名艺提供的股东借款。

注 4：该款项 2015 年末及 2016 年末余额系公司根据合作协议约定向联营公司武汉正达提供的股东借款。

注 5：该款项 2014 年末余额系公司根据合作协议约定向联营公司苏州中翔提供的股东借款。公司原持有苏州中翔 33% 的股份，于 2015 年 8 月收购苏州中翔 21.67% 股权，持股比例由 33.33% 增至 55% 实现控股，因此 2015 年末相关款项已予合并抵消。

注 6：该款项 2016 年末余额系公司根据合作协议约定向合营公司厦门宝象提供的股东借款。

注 7：该款项 2016 年末余额系公司根据合作协议约定向联营公司杭州环球家居提供的股东借款。

注 8：该款项系发行人因委管合作方陕西鸿瑞资金周转需要而提供的短期资金拆借，截至本招股说明书签署日，该拆借款项已偿还完毕。

报告期内，本公司对上海名艺、武汉正达、苏州中翔、厦门宝象、杭州环球家居等关联方存在较大金额的资金借出，具体情况如下：

上海名艺系公司合营项目芜湖明辉商场的管理公司，武汉正达系公司联营项目武汉汉西商场（筹备中的委管商场）的项目公司（已于 2017 年转为发行人参股公司），苏州中翔系公司联营项目苏州园区商场的项目公司（已于 2015 年收购成为子公司），厦门宝象系公司合营项目厦门宝象商场的项目公司，杭州环球家居系公司的联营项目公司（用于收购杭州伟量机电五金市场有限公司股权）。本公司对上述合营、联营及参股公司的资金借出，系根据公司与合作方的投资合作协议约定，由各方股东按照股权比例投入的股东借款，用于合作项目前期开发建设投资以及开业初期营运资金支持，该等借款

将通过商场开业后产生的稳定现金流或取得的经营性物业贷款予以偿还。上述资金借出由合营、联营及参股公司各方股东按照股权比例承担，具有真实的商业背景。

截至 2017 年 6 月 30 日，除上述已披露的资金拆借情况外，本公司不存在其他与关联方之间的资金拆借；除发行人 2017 年向陕西鸿瑞拆出的 750 万元资金拆借款外，本公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况。前述 750 万元资金拆借款金额相对较小、借款期限较短，且陕西鸿瑞已于 2017 年 7 月 3 日、2017 年 8 月 10 日分别偿还 250 万元、500 万元，相关借款已清偿完毕，该笔资金拆借未对发行人造成重大影响。

## 5、接受担保

报告期内，红星控股、红星家具集团以及车建兴、陈淑红夫妇等关联方为公司及下属子公司部分银行借款提供担保的情况如下表所示：

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
<b>2017 年 6 月 30 日</b>				
红星家具集团 <sup>1</sup>	常州家世界	5,250.00	2007 年 9 月 10 日	2017 年 10 月 27 日
红星家具集团 <sup>2</sup>	无锡红星	17,800.00	2008 年 10 月 30 日	2019 年 12 月 20 日
车建兴、红星控股、 红星家具集团 <sup>3</sup>	北京世博家居	61,296.54	2012 年 10 月 9 日	2022 年 10 月 9 日
车建兴 <sup>5</sup>	虹欣欧凯	28,000.00	2014 年 3 月 4 日	2019 年 2 月 19 日
车建兴 <sup>11</sup>	重庆博览家居	38,000.00	2016 年 6 月 8 日	2026 年 6 月 8 日
车建兴 <sup>12</sup>	天津国际博览	4,000.00	2013 年 12 月 24 日	2023 年 11 月 29 日
<b>合计</b>		<b>154,346.54</b>		
<b>2016 年 12 月 31 日</b>				
红星家具集团 <sup>1</sup>	常州家世界	7,500.00	2007 年 9 月 10 日	2017 年 10 月 27 日
红星家具集团 <sup>2</sup>	无锡红星	20,000.00	2008 年 10 月 30 日	2019 年 12 月 20 日
车建兴、红星家具集 团以及红星控股 <sup>3</sup>	北京世博家具	64,217.57	2012 年 10 月 9 日	2022 年 10 月 9 日
车建兴、红星家具集 团以及红星控股 <sup>4</sup>	沈阳红星	20,862.77	2009 年 9 月 22 日	2019 年 9 月 22 日
车建兴 <sup>5</sup>	虹欣欧凯	30,500.00	2014 年 3 月 4 日	2019 年 2 月 19 日
车建兴 <sup>11</sup>	重庆博览家居	39,000.00	2016 年 6 月 17 日	2026 年 6 月 16 日
车建兴 <sup>12</sup>	天津国际博览	8,000.00	2013 年 11 月 29 日	2023 年 11 月 28 日



担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
合计		<b>190,080.34</b>		
<b>2015年12月31日</b>				
红星控股	本公司	3,000.00	2015年4月8日	2018年4月7日
红星控股	本公司	8,000.00	2015年4月2日	2016年3月30日
红星家具集团 <sup>1</sup>	常州家世界	12,000.00	2007年9月10日	2017年10月27日
红星家具集团 <sup>2</sup>	无锡红星	26,500.00	2008年10月30日	2019年12月20日
红星家具集团 <sup>13</sup>	北京国际家具	17,500.00	2009年6月26日	2019年6月21日
车建兴、红星家具集团以及红星控股 <sup>3</sup>	北京世博家具	69,825.38	2012年10月9日	2022年10月9日
车建兴、红星家具集团以及红星控股 <sup>4</sup>	沈阳红星	25,816.44	2009年9月22日	2019年9月22日
车建兴 <sup>5</sup>	虹欣欧凯	35,000.00	2014年3月4日	2019年2月19日
车建兴 <sup>12</sup>	天津国际博览	43,973.30	2013年11月29日	2023年11月28日
合计		<b>241,615.12</b>		
<b>2014年12月31日</b>				
车建兴、陈淑红 <sup>6</sup>	天津建材	38,000.00	2013年12月13日	2023年12月11日
红星家具集团 <sup>7</sup>	常州美凯龙	1,000.00	2006年10月13日	2015年12月30日
红星家具集团 <sup>1</sup>	常州家世界	17,000.00	2007年9月10日	2017年10月27日
红星家具集团 <sup>2</sup>	无锡红星	33,000.00	2008年10月30日	2019年12月20日
红星家具集团 <sup>13</sup>	北京国际家具	22,500.00	2009年6月26日	2019年6月21日
车建兴、红星家具集团以及红星控股 <sup>3</sup>	北京世博家具	74,900.62	2012年10月9日	2022年10月9日
车建兴、红星家具集团以及红星控股 <sup>4</sup>	沈阳红星	30,381.25	2009年9月22日	2019年9月22日
车建兴 <sup>8</sup>	上海家居博览	73,442.84	2012年12月14日	2018年12月6日
车建兴 <sup>9</sup>	重庆博览家居	38,000.00	2013年1月21日	2023年12月21日
车建芳 <sup>10</sup>	重庆中坤	9,924.00	2013年5月31日	2017年6月15日
车建兴 <sup>5</sup>	虹欣欧凯	38,500.00	2014年3月4日	2019年2月19日
车建兴 <sup>12</sup>	天津国际博览	112,347.00	2013年11月29日	2023年11月28日
红星控股	本公司	8,970.00	2014年12月9日	2015年12月9日
合计		<b>497,965.71</b>		

注 1：该借款由红星家具集团提供最高额连带责任保证担保，并以常州家世界持有的常州飞龙商场投资性房地产提供抵押担保。

注 2：该借款由红星家具集团提供最高额连带责任保证担保，并以无锡红星持有的无锡锡山商场投资性房地产提供抵押担保。

注 3：该借款由车建兴、红星家具集团和红星控股提供连带责任保证，并以北京世博家具持有的北京东四环商场投资性房地产提供抵押担保，并以红星世博家具的银行定期存单以及其所持有物业之租赁合同项下的租金收入及其他应收款项及应收收益提供质押担保。

注 4：该借款由车建兴、红星家具集团、红星控股提供连带责任保证担保，并以沈阳红星持有的沈阳铁西商场地下一层至地上六层在贷款期限内的全部出售款、租金收益及其他收益提供抵押担保，以及以沈阳红星的银行定期存单提供质押担保。该借款已于 2017 年提前偿还。

注 5：该借款由车建兴提供连带责任保证担保，并以虹欣欧凯持有的上海吴中路商场投资性房地产提供抵押担保。

注 6：该借款由红星家具集团提供最高额连带责任保证担保，并以常州美凯龙持有的常州飞龙商场投资性房地产提供抵押担保。

注 7：该借款由车建兴、陈淑红提供连带责任保证担保，并以天津建材持有的投资性房地产提供抵押担保，以及以天津建材所持有物业之租赁合同项下的租金收入提供应收账款质押担保。

注 8：该借款由车建兴提供连带责任保证担保，并另以上海家居博览持有的上海浦东金桥商场投资性房地产提供作为抵押担保。

注 9：该借款由车建兴提供最高额保证连带责任保证担保，并以重庆博览家居持有的重庆二郎商场投资性房地产提供抵押担保。

注 10：该借款由车建芳、股份公司提供连带责任保证担保，并以重庆中坤持有的重庆涪陵项目土地使用权提供抵押担保。

注 11：该借款由车建兴提供连带责任保证担保，并以重庆博览家居持有的重庆二郎商场的投资性房地产提供抵押担保。

注 12：该借款由车建兴提供连带责任保证担保，并以天津国际博览持有的天津河东商场的投资性房地产提供抵押担保。

注 13：该借款以红星家具集团持有的房地产提供抵押担保，并以北京国际家具与北京环球家具在贷款期内全部营业收入提供质押担保。

## 6、提供担保

报告期内，本公司为关联方提供担保的情况如下表所示：

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
<b>2017 年 6 月 30 日</b>				
北京国际家具	海尔消费金融 <sup>2</sup>	5,000.00	2015 年 8 月 4 日	2018 年 8 月 4 日
本公司	海尔消费金融 <sup>3</sup>	27,500.00	2016 年 11 月 8 日	2019 年 11 月 8 日
<b>合计</b>		<b>32,500.00</b>		
<b>2016 年 12 月 31 日</b>				
本公司	成都东泰 <sup>1</sup>	9,800.00	2012 年 2 月 24 日	2017 年 2 月 24 日
北京国际家具	海尔消费金融 <sup>2</sup>	12,500.00	2015 年 8 月 4 日	2018 年 8 月 4 日
本公司	海尔消费金融 <sup>3</sup>	12,500.00	2016 年 11 月 8 日	2019 年 11 月 8 日

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
合计		<b>34,800.00</b>		
<b>2015年12月31日</b>				
本公司	成都东泰 <sup>1</sup>	17,800.00	2012年2月24日	2017年2月24日
北京国际家具	海尔消费金融 <sup>2</sup>	25,000.00	2015年8月4日	2016年8月4日
合计		<b>42,800.00</b>		
<b>2014年12月31日</b>				
本公司	成都东泰 <sup>1</sup>	25,800.00	2012年2月24日	2017年2月24日
大连投资家居商场业务分部	大连投资 <sup>4</sup>	53,000.00	2013年10月30日	2023年10月30日
星龙房地产家居商场业务分部	红星控股 <sup>5</sup>	51,900.00	2012年3月30日	2015年3月30日
合计		<b>130,700.00</b>		

注 1：成都东泰为本公司的合营公司，2012 年 2 月，成都东泰以其拥有物业租赁收益权设立总金额为 40,000.00 万元的物业收益权信托，由四川信托有限责任公司按信托合同的约定进行管理、运用与处分；该担保系本公司为该笔信托借款提供保证担保，同时成都东泰以其持有的经营性物业收益权质押担保、无形资产抵押担保。上述关联担保事项已经公司 2012 年第一次临时股东大会审议通过。

注 2：海尔消费金融为本公司下属子公司北京国际家具的联营公司，2015 年 8 月，海尔消费金融与海尔集团财务有限责任公司签订总金额为 150,000.00 万元的借款授信协议（授信额度使用期限为 2015 年 8 月 4 日至 2016 年 8 月 4 日）；该项担保系北京国际家具根据其对于海尔消费金融的持股比例，为上述授信协议所形成债务的 25%（即 37,500.00 万元）提供担保，包括为上述债务的 10%（即 15,000.00 万元借款）提供连带保证责任担保，以及以其持有海尔消费金融 25% 的股权为上述债务的 15%（即 22,500.00 万元借款）提供质押担保。该项担保期限为授信协议项下债务履行期限届满之日后两年；截至 2017 年 6 月末，该项担保项下借款余额为 20,000.00 万元。上述关联担保事项已经公司第二届董事会第二十次临时会议审议通过。

注 3：2016 年 11 月，海尔消费金融与海尔集团财务责任有限公司签订总金额为 250,000.00 万元的借款授信协议（授信额度使用期限为 2016 年 11 月 8 日至 2017 年 11 月 8 日）；该项担保系本公司根据对海尔消费金融的间接持股比例，为上述授信协议所形成债务的 25%（即 62,500.00 万元借款）提供连带保证责任担保。该项担保期限为授信协议项下债务履行期限届满之日后两年；截至 2017 年 6 月末，该项担保项下借款余额为 110,000.00 万元。上述关联担保事项已经发行人第二届董事会第三十三次临时会议审议通过。

注 4：大连投资为本公司控股股东控制的其他企业，本公司于 2011 年 11 月将所持大连投资股权转让给星凯经管。2012 年 10 月，星凯程鹏与星凯经管签订回购协议，向星凯经管回购大连投资所持有的家居商场业务分部。根据相关协议，在回购完成前，因家居商场资产而产生的或与其相关的收益及风险均应由本公司实际享有和承担，因此截至 2014 年末，尚未完成股权受让的大连投资所持有的家居商场业务相关资产（投资性房地产）存在于本公司合并财务报表中，而相关资产法律实体存在于大连投资；因此，大连投资以相关资产用于对其借款的抵押担保构成本公司为大连投资提供担保。截至 2014 年末，大连投资用于抵押担保的相关投资性房地产的公允价值为 131,700.00 万元。截至 2015 年末，因相关借款已全部提前偿还，上述担保已履行完毕。上述关联担保已经公司 2012 年第五次临时股东大会审议通过。

注 5：红星控股为本公司控股股东，本公司于 2011 年 11 月将所持有星龙房地产股权转让给红星地产。2013 年 12 月，星凯程鹏与红星地产签订回购协议，向红星地产回购星龙房地产所持有的家居

商场业务分部；2015年11月，星凯程鹏收购了上述资产分立后主体星龙家居100%股权，即完成全部回购程序。根据相关协议，在回购完成前，因家居商场资产而产生的或与其相关的收益及风险均应由本公司实际享有和承担，因此截至2014年末，尚未完成股权受让的星龙房地产所持有的家居商场业务相关资产（投资性房地产）存在于本公司合并财务报表中，而相关资产的法律权属存在于星龙房地产；因此，红星控股以星龙房地产相关资产用于对其借款的抵押担保构成本公司为红星控股提供担保。截至和2014年末，红星控股用于抵押担保的星龙房地产相关投资性房地产的公允价值为111,300.00万元。截至2015年末，因相关借款已全部提前偿还，上述担保已履行完毕。上述关联担保已经公司2012年第五次临时股东大会、2013年第七次临时股东大会审议通过。

报告期内，公司存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担保的情况，均系公司向相关关联方回购其所持有的家居商场业务相关资产所致，由于公司将相关家居商场资产纳入合并财务报表范围，而相关资产的法律权属在回购程序完成前仍存在于关联方，因此关联方以相关资产对其借款的抵押担保构成本公司为关联方提供担保；截至报告期末，上述担保所涉及借款已全部提前偿还，因此相关担保已履行完毕。

报告期内，除上述已披露的担保外，公司不存在其他为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担保的情况；上述已披露的为关联方提供担保事项均已按照公司章程及内部控制制度的规定履行相关决策和审批程序，公司不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业进行违规担保的情形。

## 7、其他担保

报告期内，本公司其他担保情况如下表所示：

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
<b>2014年12月31日</b>				
星凯经管 <sup>1</sup>	星凯程鹏	14,239.13	2013年10月31日	2023年10月30日
红星控股 <sup>2</sup>	星凯程鹏	23,146.41	2012年12月30日	2015年3月31日
红星企发 <sup>3</sup>	星凯程鹏	27,695.41	2014年3月31日	2016年3月30日
<b>合计</b>		<b>65,080.95</b>		

注1：如上表注4所述，大连投资和沈阳晶森分别以其家居商场资产（投资性房地产）各自用于对其借款的抵押担保。于2012年10月，星凯程鹏与星凯经管签订反担保合同，由星凯经管以支付保证金形式向星凯程鹏就上述资产对借款的抵押担保提供反担保。反担保保证金按照家居商场资产对应的抵押借款及持股比例计算。根据协议约定，随着以相关资产抵押担保取得的借款的新增及归还，星凯程鹏应根据上述反担保保证金的计算标准向星凯经管补充收取，或返还上述反担保保证金。截至2014年末，由星凯经管支付的反担保保证金金额为14,239.13万元，均为一年以上到期；截至2015年末，由星凯经管支付的反担保保证金金额为0万元，系大连投资、沈阳晶森相关借款已全部提前偿还。

注 2：如上表注 5 所述，红星控股以星龙房地产相关家居商场资产（投资性房地产）对其借款进行抵押担保。于 2013 年 12 月，星凯程鹏与红星控股签订反担保合同，由红星控股以支付保证金形式向星凯程鹏就上述资产对借款的抵押担保提供反担保。反担保保证金按照家居商场资产对应的抵押借款及持股比例计算。根据协议约定，随着以相关资产抵押担保取得的借款的新增及归还，星凯程鹏应根据上述反担保保证金的计算标准向红星控股补充收取，或返还上述反担保保证金。截至 2014 年末，由红星控股支付的反担保保证金余额为 23,146.41 万元，均为一年内到期；截至 2015 年末，由红星控股支付的反担保保证金金额为 0 万元，系红星控股相关借款已全部提前偿还。

注 3：2014 年 3 月，星凯经管以星龙房地产 100% 股权质押为星龙房地产取得借款。于 2013 年 12 月，红星企发与星凯程鹏就上述将取得的质押借款签订反担保合同，由红星企发以支付保证金形式向星凯程鹏就上述股权质押资产对借款的质押担保提供反担保。反担保保证金按照家居商场资产对应的质押借款及持股比例计算。截至 2014 年末，由红星企发支付的反担保保证金余额为 27,695.41 万元，均为一年以上到期；截至 2015 年末，由红星企发支付的反担保保证金金额为 0 万元，系星龙房地产相关借款已全部提前偿还。

报告期内，公司与关联方之间的其他担保情况均系与家居商场资产回购所导致担保相关的反担保保证金。截至报告期末，上述担保所涉及借款已全部提前偿还，因此相关反担保保证金也已偿还完毕。

## 8、其他偶发性关联交易

报告期内，公司其他偶发性关联交易包括建筑服务、家电、建材等商品销售和知识产权服务等，具体情况如下表所示：

单位：万元

提供服务/产品方	接受服务/产品方	交易金额	产品/服务内容
<b>2017 年 1-6 月</b>			
和合聚众	厦门宝象	9.06	标价牌
安家网络	曹仲民	0.31	技术服务费
安家网络	钱玉梅	0.28	技术服务费
红星黄浦小贷	艺致家具	0.43	贷款利息收入
红星黄浦小贷	朱青岭	23.98	贷款利息收入
股份公司	厦门宝象	2.33	共享服务费
星易通	海尔消费金融	16.38	信息服务佣金
<b>合计</b>		<b>52.77</b>	
<b>2016 年度</b>			
和合聚众	常州家具总厂	3.43	单一品牌或产品平面、flash 广告
星和家居	常州家具总厂	0.94	服务费
红美电商	成都东泰	3.21	商品销售-家电，建材
知识产权	上海鼎幸	0.35	知识产权服务



提供服务/产品方	接受服务/产品方	交易金额	产品/服务内容
知识产权	红星地产	20.80	知识产权服务
红美电商	洪美置业	1.43	商品销售-家电, 建材
家金所	深圳红星	0.47	库存材料销售
<b>合计</b>		<b>30.63</b>	
<b>2015 年度</b>			
红美电商	成都东泰	35.25	商品销售-家电, 建材
家品会	大连投资	6.84	线下商场团购活动购买赠品
红美电商	芜湖明辉	1.18	商品销售-日用家居
<b>合计</b>		<b>43.27</b>	
<b>2014 年度</b>			
苏南建筑	常州置业	88.58	建筑服务
家品会	大连投资	41.79	线下商场团购活动购买赠品
<b>合计</b>		<b>130.37</b>	

## 9、其他

其他关联交易参见“第十节、三、（二）、4、注”。



(四) 关联方往来余额

1、应收关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	徐州装饰城	-	-	3.02	0.15	2.00	-	-	-
	徐州全球家居	-	-	-	-	-	-	9.07	-
	宁波隆凯	-	-	-	-	-	-	20.55	-
	兴化星凯	-	-	-	-	19.12	0.96	214.55	10.73
	大连投资	-	-	-	-	-	-	800.25	-
	红星地产	-	-	0.36	-	-	-	-	-
	宁波澳洋	15.59	0.78	-	-	-	-	-	-
	洪美置业	45.36	2.27	-	-	-	-	-	-
	<b>合计</b>	<b>60.95</b>	<b>3.05</b>	<b>3.02</b>	<b>0.15</b>	<b>21.12</b>	<b>0.96</b>	<b>1,044.42</b>	<b>10.73</b>
其他应收款	上海名艺	10,240.00	512.00	9,760.00	488.00	8,840.00	442.00	8,040.00	402.00
	宁波澳洋	-	-	-	-	-	-	179.99	9.00
	宁波隆凯 <sup>1</sup>	2,400.00	120.00	2,400.00	120.00	2,424.73	121.24	0.72	0.04
	西安佳鑫	5.00	2.5	5.00	0.25	5.00	0.25	5.00	0.25
	武汉正达	1.03	0.52	1.03	0.05	1.03	0.05	-	-
	陕西鸿瑞	1,484.69	74.23	839.57	41.98	1,213.44	60.67	-	-
	<b>合计</b>	<b>14,130.72</b>	<b>709.25</b>	<b>13,005.60</b>	<b>650.28</b>	<b>12,484.21</b>	<b>624.21</b>	<b>8,225.70</b>	<b>411.29</b>

项目名称	关联方	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付款项	星凯经管	-	-	-	-	-	-	5,514.96	-
	合计	-	-	-	-	-	-	5,514.96	-
其他流动资产	朱青岭	1,000.00	-	-	-	-	-	-	-
	艺致家具	80.00	-	-	-	-	-	-	-
	合计	1,080.00	-	-	-	-	-	-	-
长期应收款	苏州中翔	-	-	-	-	-	-	9,675.16	-
	武汉正达	11,709.24	-	11,709.24	-	4,209.24	-	-	-
	厦门宝象	2,250.00	-	4,650.00	-	-	-	-	-
	杭州环球家居	12,379.57	-	12,379.57	-	-	-	-	-
	合计	26,338.80	-	28,738.80	-	4,209.24	-	9,675.16	-
其他非流动资产	成都置业 <sup>2</sup>	24,770.50	-	24,770.50	-	24,770.50	-	-	-
	合计	24,770.50	-	24,770.50	-	24,770.50	-	-	-

注1：2015年12月31日、2016年12月31日及2017年6月30日，对宁波隆凯的其他应收款主要系因公司于2015年12月收购红星实业而带入的其对持有20%股权的参股公司宁波隆凯的股东借款2,400.00万元。

注2：2015年12月31日、2016年12月31日及2017年6月30日，对成都置业的其他非流动资产系向其预付的绿地金牛所持有的家居商场资产50%股权的首期回购价款。

## 2、应付关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
------	-----	------------	-------------	-------------	-------------

项目名称	关联方	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
其他应付款	苏州中翔	-	-	-	37.12
	宁波隆凯	408.45	414.67	-	307.97
	宁波澳洋	72.07	97.05	36.60	7.91
	星凯经管	-	-	500.00	300.00
	深圳红星	1,154.47	1,154.47	2,424.60	4,034.60
	红星企发	3,098.90	3,098.90	36,281.18	-
	红星控股	-	-	-	23,146.41
	绿地金牛	182.00	155.99	1,198.97	108.89
	沈阳置业	-	-	-	4.96
	株洲红星		173.88		
	曹仲民	4.45	3.20	4.00	1.00
	成都东泰	42.57	44.44	6.77	0.05
	陕西鸿瑞	-	0.00	-	25.20
	芜湖明辉	0.50	30.16	4.67	0.10
	徐州家具装饰城	-	0.00	-	0.01
	扬州凯龙	51.45	18.22	-	1.16
	上海嘉展	103.10	-	-	-
	钱玉梅	4.00	-	-	-
	<b>合计</b>	<b>5,121.97</b>	<b>5,190.97</b>	<b>40,456.80</b>	<b>27,975.38</b>
长期应付款	星凯经管	-	-	-	14,239.13
	红星企发	-	-	-	27,695.41

项目名称	关联方	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
	合计	-	-	-	<b>41,934.54</b>
预收款项	陕西鸿瑞	-	-	-	125.00
	济宁鸿瑞	42.24	92.24	99.78	299.78
	宁波隆凯	-	-	77.05	-
	宁波澳洋	-	103.90	80.32	77.53
	兴化星凯	3.20	99.20	-	163.38
	阜新鑫维	-	-	-	1,000.00
	徐州全球家居	35.54	38.56	38.72	45.79
	芜湖明辉	218.42	68.42	68.42	68.42
	绿地金牛	261.00	261.00	261.00	261.00
	钱玉梅	11.36	4.61	2.16	17.49
	红星家具总厂	-	1.37	-	-
	曹仲民	-	0.60	0.07	0.45
	张建芳	1.66	3.01	1.51	-
	扬州置业	100.00	-	-	-
	合计	<b>673.43</b>	<b>672.92</b>	<b>629.04</b>	<b>2,058.84</b>

## （五）公司对关联交易决策权力与程序的制度安排

### 1、公司在《公司章程》中对于关联交易的相关规定

股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。

公司关联交易的决策和审批程序应严格按照《红星美凯龙家居集团股份有限公司关联交易管理制度》的有关规定执行。

董事与董事会会议决议事项所涉及的企业有关联关系的，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联董事人数不足三人的，应将该事项提交股东大会审议。

监事不得利用其关联关系损害公司利益，若给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。

股东大会拟讨论董事、监事选举事项的，股东大会通知中将充分披露董事、监事候选人的详细资料，至少包括以下内容：与公司或公司的控股股东及实际控制人是否存在关联关系。

公司下列对外担保行为，须经股东大会审议通过：对股东、实际控制人及其关联方提供的担保。

### 2、公司在《股东大会议事规则》中对于关联交易的相关规定

股东与股东大会拟审议事项有关联关系时，应当回避表决，其所持有表决权的股份不计入出席股东大会有表决权的股份总数。股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。如有特殊情况令关联股东无法回避时，公司在征得有权部门的同意后，可以按照正常程序表决，并在股东大会决议公告中作出详细说明。

股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议应当充分披露非关联股东的表决情况。

### 3、公司在《董事会议事规则》中对于关联交易的相关规定

在审议关联交易事项时，非关联董事不得委托关联董事代为出席；关联董事也不得接受非关联董事的委托。

董事与董事会会议决议事项所涉及的企业有关联关系的，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，形成决议须经无关联关系董事过半数通过。出席会议的无关联关系董事人数不足三人的，不得对有关提案进行表决，而应当将该事项提交股东大会审议。

#### 4、公司在《关联交易管理制度》中规定了关联交易决策权力与程序

##### (1) 总经理批准关联交易的权限

根据境内挂牌上市地证券交易所的规则，（1）与关联自然人发生的金额在 30 万元以下的关联交易；或（2）与关联法人发生的金额在 300 万元以下，且低于公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5%的关联交易由总经理审批。

属于总经理批准的关联交易，应由第一时间接触到该事宜的相关职能部门将关联交易情况以书面形式报告总经理，由公司总经理或总经理办公会议对该等关联交易的必要性、合理性、定价的公平性进行审查。对于其中必须发生的关联交易，由总经理或总经理办公会议审查通过后实施。总经理应将日常生产经营活动中，可能涉及董事会审议的关联交易的信息及资料应充分报告董事会。

##### (2) 董事会审议关联交易的权限

根据境内挂牌上市地证券交易所的规则，（1）与关联自然人发生的金额高于 30 万元但低于 300 万元的关联交易；（2）与关联法人发生的金额高于 300 万元但低于 3,000 万元，或占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5%以上、低于 5%的关联交易；（3）虽属总经理有权判断并实施的关联交易，但董事会、独立董事或监事会认为应当提交董事会审核的；（4）股东大会授权董事会判断并实施的关联交易由董事会审议通过。

属于董事会批准的关联交易，应由第一时间接触到该事宜的总经理或董事向董事会报告。董事会依照董事会召开程序就是否属于关联交易作出合理判断并决议。

##### (3) 股东大会审议关联交易的权限

根据境内挂牌上市地证券交易所的规则，（1）与关联自然人发生的金额在 300 万



元以上的关联交易；（2）与关联法人发生的金额在 3,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的关联交易；（3）虽属总经理、董事会有权判断并实施的关联交易，但独立董事或监事会认为应当提交股东大会审核的关联交易由股东大会审议通过。

经董事会判断应提交股东大会批准的关联交易，董事会应作出报请股东大会审议的决议并发出召开股东大会的通函，通函中应明确召开股东大会的日期、地点、议题等，并明确说明涉及关联交易的内容、性质、关联方情况；独立董事应当对有关关联交易的公允性、是否符合公司及其股东利益、关联交易的年度上限是否公平及合理（如属持续性关联交易）以及对投票的建议发表披露意见。同时，通函中也需将独立董事委员会聘请的独立财务顾问就有关关联交易的公允性、是否符合公司及其股东利益、关联交易的年度上限是否公平及合理（如属持续性关联交易）以及对投票的建议向独立董事出具的意见进行披露。

#### **5、公司在《独立非执行董事工作制度》中对于关联交易的相关规定**

重大关联交易（是指公司拟与关联人达成的总额高于 300 万元或高于公司最近经审计净资产绝对值的 5% 的关联交易）应由独立董事认可后，提交董事会讨论。独立董事做出判断前，可聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断依据。

#### **6、公司关于对外担保的内部控制措施**

根据《公司章程》及《对外担保管理制度》等内部控制制度的规定，公司关于对外担保的股东大会、董事会决策程序及主要的其他内部控制措施如下：

（1）公司对外担保的最高决策机构为公司股东大会，董事会根据《公司章程》有关董事会对外担保审批权限的规定，行使对外担保的决策权。法律法规或公司股票上市地交易所上市规则有规定，或者超过《公司章程》规定的董事会的审批权限的，董事会应当提出预案并报股东大会批准。董事会组织管理和实施经股东大会通过的对外担保事项。

（2）公司在一年内担保金额超过公司资产总额百分之三十的，应经公司股东大会以特别决议通过。

（3）公司向其他企业投资或者为他人提供担保，除法律法规或公司股票上市地交

易所上市规则另有规定外，由董事会决议。但是，公司为公司股东或者实际控制人提供担保的，必须经股东大会决议。

(4) 公司可在必要时聘请外部专业机构对实施对外担保的风险进行评估，以作为董事会或股东大会进行决策的依据。

## (六) 公司报告期关联交易制度的执行情况及独立董事意见

### 1、关联交易制度执行情况

报告期内公司发生的关联交易，均依照章程及《关联交易管理制度》的规定，履行了相应的审批程序。

### 2、独立董事对关联交易发表的意见

股份公司及其控股子公司报告期内发生的上述主要关联交易已经股份公司股东大会以及独立董事审核、确认。股份公司独立董事对股份公司报告期内发生的上述主要关联交易进行了审查，并发表独立意见如下：

发行人及其控股子公司在报告期内与关联方发生的资金往来，履行了发行人公司章程规定的程序，审议程序合法且交易价格公允，该等资金往来对发行人及其股东利益不存在实质性损害；发行人报告期内发生的其他关联交易事项系在发行人正常经营过程中发生，为正常商业行为，该等关联交易遵循公平自愿原则，履行了发行人公司章程规定的程序，审议程序合法且交易价格公允，不存在损害发行人及其股东利益的情况。

## (七) 减少和规范关联交易的措施

### 1、减少关联交易的安排

公司与股东及其关联方在日常活动中将尽量避免或减少关联交易，对于因业务需要与关联方发生的关联交易，公司将严格按照有关法律法规和《公司章程》的有关规定进行规范运作，保障全体股东的利益。

公司控股股东已作出如下承诺：

(1) 本公司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) 本公司及本公司现在及以后控制的下属企业（股份公司及股份公司控股子公司除外，下同）将尽量避免与股份公司之间产生关联交易事项，对于不可避免发生的关联业务往来或交易，将在平等、自愿的基础上，按照公平、合理及正常的商业交易条件进行，交易价格将按照市场公认的合理价格确定；

(3) 本公司将遵守法律、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，本公司及本公司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。

公司实际控制人均已作出如下承诺：

(1) 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) 本人及本人现在及以后控制的下属企业（股份公司及股份公司控股子公司除外，下同）将尽量避免与股份公司之间产生关联交易事项，对于不可避免发生的关联业务往来或交易，将在平等、自愿的基础上，按照公平、合理及正常的商业交易条件进行，交易价格将按照市场公认的合理价格确定；

(3) 本人将遵守法律、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，本人及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。

## **2、避免关联方资金占用**

为避免发生关联方资金占用情况，公司在《关联交易管理制度》中明确规定：

公司应当采取有效措施防止股东及其关联方以各种形式占用或转移公司的资金、资产及其他资源。公司不得以下列方式将资金直接或间接地提供给控股股东及其他关联人使用：1、有偿或无偿地拆借公司的资金给控股股东及其他关联人使用；2、通过银行或非银行金融机构向关联人提供委托贷款；3、委托控股股东及其他关联人进行投资活动；4、为控股股东及其他关联人开具没有真实交易背景的商业承兑汇票；5、代控股股东及其他关联人偿还债务；6、中国证监会认定的其他方式。

公司控股股东、实际控制人均已作出如下承诺：

(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《中华人民共和国公司法》、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。

### **3、完善关联交易制度规范**

为规范和减少关联交易，保证关联交易的公开、公平、公正，公司董事会按照《公司法》、《上市公司章程指引》等有关法律、法规及相关规定，制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易管理制度》等规章制度，对关联交易的决策权限、决策程序及关联董事、关联股东的回避表决制度进行了详细的规定，以保证公司董事会、股东大会关联交易决策对其他股东利益的公允性。

### **4、充分发挥独立董事作用**

公司董事会成员中的独立董事将在避免同业竞争、规范和减少关联交易方面发挥重要作用。对未来可能发生的关联交易，独立董事将对交易的必要性、价格公允性、程序

合规性等发表独立意见。这将进一步保障董事会的独立性，完善公司治理机制，保护公司和中小投资者的利益。

## 第八节 董事、监事及高级管理人员

### 一、董事、监事、高级管理人员简介

#### (一) 董事

公司董事会由 12 名成员组成，其中包括 4 名独立董事。依据公司章程，公司董事由股东大会选举产生，任期三年，任期届满可连选连任。截至本招股说明书签署日，公司董事基本情况如下：

序号	姓名	职务	提名方	任职期限
1	车建兴	董事长	公司董事会	2016.12.30-2019.12.29
2	张琪	副董事长	公司董事会	2016.12.30-2019.12.29
3	车建芳	董事	公司董事会	2016.12.30-2019.12.29
4	蒋小忠	董事	公司董事会	2016.12.30-2019.12.29
5	徐国峰	董事	公司董事会	2016.12.30-2019.12.29
6	陈淑红	董事	公司董事会	2016.12.30-2019.12.29
7	Joseph Raymond Gagnon	董事	公司董事会	2016.12.30-2019.12.29
8	张其奇	董事	公司董事会	2016.12.30-2019.12.29
9	李振宁	独立董事	公司董事会	2016.12.30-2019.12.29
10	DingYuan (丁远)	独立董事	公司董事会	2016.12.30-2019.12.29
11	LEE, Kwan Hung (李均雄)	独立董事	公司董事会	2016.12.30-2019.12.29
12	钱世政	独立董事	公司董事会	2016.12.30-2019.12.29

车建兴先生简历参见“第五节、八、(三) 发行人的实际控制人基本情况”。

张琪女士，1959年5月出生，中国国籍，无境外居留权。张女士于2012年6月加入本公司，自此一直担任本公司副董事长、执行董事及副总经理，主要负责本集团发展业务、战略与投资规划、委管商场经营管理、自营商场建设进程、“星艺佳”业务的统筹管理、法律合规及内部控制等工作。在加入本公司之前，张女士于1984年7月至1992年9月在中国工商银行上海市黄浦区办事处担任南三分理处主任和党支部书记、南京东路分理处主任、储蓄科副科长、助理主任及副主任等多个职位；1992年9月至2000年1月先后在中国工商银行上海分行的黄浦支行及静安支行担任副行长、行长及党委书记；2000年1月至



2008年3月于中国工商银行上海分行工作，担任零售事业处及证券结算处处长、行长助理、副行长及党委副书记等多个职位；2008年3月至2012年6月担任中国工商银行私人银行部总经理及党委书记。张女士于1985年9月至1987年7月在复旦大学经济学院的金融管理干部专修班学习；1998年6月毕业于上海财经大学，获金融硕士学位；2016年5月获上海高级金融学院与亚利桑那州里大学联合办学的工商管理博士学位；2005年10月完成上海国家会计学院与亚利桑那州立大学联合办学的EMBA课程，获工商管理硕士学位；1997年8月获中国工商银行认定为高级经济师；2004年3月获中共上海市金融工作委员会和上海市金融服务办公室授予的“上海金融人才奖”。

车建芳女士，1968年9月出生，中国国籍，无境外居留权。车女士于2007年6月加入本公司，自此一直担任本公司执行董事及副总经理，主要负责本集团的招商管理。在加入本公司之前，车女士于1990年至1993年担任常州市红星家具总厂的总经理，主要负责业务的整体营运。1994年至2007年，车女士担任红星家具集团的总经理，负责全国性投资营运。车女士为徐国峰先生的妻子及车建兴先生的妹妹。于2007年12月，车女士完成中欧国际工商学院、哈佛商学院及清华大学经济管理学院联合推出的“高级经理人课程—中国”；2011年7月，完成长江商学院、哥伦比亚大学商学院、国际管理发展学院及伦敦商学院联合推出的中国企业首席执行官课程；2017年3月至今，车女士于清华大学五道口金融学院研读高级管理人员工商管理硕士（EMBA）课程。车女士目前担任上海市企业家联合会副会长，并一直热衷于社会公益事业，设立了“红星光彩基金”。

蒋小忠先生，1969年1月出生，中国国籍，无境外居留权。蒋先生于2007年6月加入本公司，并自2012年12月以来一直担任本公司执行董事及副总经理，主要负责本公司的业务发展及经营。在加入本公司之前，蒋先生于1994年6月至2007年6月于红星家具集团担任党支部书记、党委书记及副总裁等多个职位，主要负责业务经营、行政管理及党委的相关工作。于1992年7月，蒋先生完成江苏省委党校行政管理干部的三年函授课程；2011年9月，蒋先生毕业于长江商学院，完成了高级管理人员工商管理硕士课程的学习。

徐国峰先生，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。

陈淑红女士，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 年毕业于江苏省工业学院（现称为常州大学），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，完成了高层管理人員工商管理硕士课程，获得高层工商管理硕士学位。

Joseph Raymond Gagnon 先生，1977 年 11 月出生，美国国籍。Gagnon 先生于 2009 年 12 月加入本公司，自此一直担任本公司非执行董事，主要负责参与制定本公司的公司战略及业务战略。Gagnon 先生于 2005 年 9 月加入 Warburg Pincus Asia LLC（美国华平投资集团的附属公司），目前担任董事总经理兼亚洲房地产投资业务的主管。Gagnon 先生自 2000 年 7 月至 2005 年 8 月曾任职于 GE Capital，离职时于东京担任 GE Capital Real Estate 的业务发展经理。Gagnon 先生自 2013 年 7 月起一直担任 Vingroup Joint Stock Company（于胡志明证券交易所上市，证券代码：VIC）之董事；2011 年 6 月至 2014 年 9 月，担任阳光 100 中国控股有限公司（于香港联交所上市，证券代码：02608）的非执行董事。

张其奇先生，1981 年 1 月出生，中国国籍，无境外居留权。张先生于 2010 年 12 月加入本公司，自此一直担任本公司非执行董事，主要负责参与制定本公司的公司战略及业务战略；于 2009 年 7 月，加入北京华平投资咨询有限公司（美国华平投资集团的附属公司），目前担任执行董事；2003 年 8 月至 2007 年 7 月，曾于普华永道咨询（深圳）有限公司上海分公司先后担任审计师及高级审计师。张先生于 2003 年 7 月毕业于

上海外国语大学，获国际经济与贸易（英语）学士学位；于2009年6月，获芝加哥大学布斯商学院工商管理硕士学位。

李振宁先生，1953年3月出生，中国国籍，无境外居留权。李先生于2012年3月加入本公司，并自此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，并就企业管治、审计、战略及投资、董事及高级管理层的提名、薪酬与评估的相关事宜提供建议。在加入本公司之前，自1995年5月至2002年12月，李先生以个人身份从事投资活动并担任财务顾问；自2008年5月至2010年4月，李先生担任上海张江高科技园区发展股份有限公司（于上海证券交易所上市，证券代码：600895）的独立董事。1997年12月，李先生成立上海睿信投资管理有限公司，自此一直担任其董事会主席。自2006年11月以来，李先生亦一直担任上海聚英文化传播有限公司董事会主席。李先生于1982年6月毕业于中国人民大学，获西方经济学学士学位；于1985年6月获经济学硕士学位。

DingYuan（丁远）先生，1969年10月出生，法国国籍。丁先生于2012年3月加入本公司，并自此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，并就企业管治及审计的相关事宜提供建议。丁先生在财务会计、财务报表分析、企业管治及合并与收购的教学及研究方面拥有逾十年经验。自1999年9月至2006年9月，丁先生在法国巴黎HEC管理学院担任会计与管理控制系的终身教授；自2006年9月以来，加入中欧国际工商学院，目前担任法国凯辉会计学教席教授、副院长兼教务长；自2013年7月以来，担任朗诗绿色地产有限公司（于香港联交所上市，证券代码：106）独立非执行董事、审核委员会主席、提名委员会及薪酬委员会成员；自2016年12月以来，担任敏华控股有限公司（于香港联交所上市，证券代码：1999）独立非执行董事、薪酬委员会主席、以及提名委员会及审核委员会成员；目前担任Jaccar Holdings（一家私人投资公司）董事；自2008年6月至2011年6月，担任安徽古井贡酒股份有限公司（于深圳证券交易所上市，证券代码：000596）独立董事及审核委员会主席；自2008年6月至2014年6月，担任TCL集团股份有限公司（于深圳证券交易所上市，证券代码：000100）独立董事及审核委员会主席。自2011年7月至2015年6月，担任MagIndustries Corp.（于多伦多证券交易所上市，证券代码：MAA）董事及审核委员会主席。丁先生于2000年5月毕业于法国波尔多第四大学企业管理学院，获管理学哲学博士学位。

LEE, Kwan Hung（李均雄）先生，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。李先生目前为何韦鲍律师行的顾问律师。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）、亚洲木薯资源控股有限公司（证券代码：841）、富通科技发展控股有限公司（证券代码：465）、新矿资源有限公司（证券代码：1231）、天福（开曼）控股有限公司（证券代码：6868）、中海石油化学股份有限公司（证券代码：3983）、朗诗绿色地产有限公司（证券代码：106）、中国金洋集团有限公司（证券代码：1282）、丰盛机电控股有限公司（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、2009 年 1 月、2009 年 11 月、2010 年 12 月、2011 年 8 月、2012 年 6 月、2013 年 7 月、2015 年 11 月、2015 年 11 月及 2015 年 11 月。李先生亦为越秀房地产投资信托基金的管理人、越秀房托资产管理有限公司（证券代码：405）（任期为 2005 年 11 月至 2014 年 10 月）、远东控股国际有限公司（证券代码：36）（任期为 2012 年 3 月至 2014 年 11 月）及盈进集团控股有限公司（证券代码：1386）（任期为 2011 年 2 月至 2016 年 3 月）的独立非执行董事（该等公司的股份或所述管理基金之单位或股份于香港联交所上市）。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执业律师资格。

钱世政先生，1952 年 8 月出生，中国国籍，无境外居留权。钱先生于 2016 年 4 月加入本公司，并自此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。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)、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）、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。

## （二）监事

本公司监事会由5名监事组成，其中包括2名职工代表监事，1名股东代表监事，2名独立监事。依据公司章程，监事任期三年，任期届满可以连选连任。截至本招股说明书签署日，公司监事情况如下：

序号	姓名	职务	提名方	任职期限
1	潘宁	监事会主席 职工代表监事	公司职工代表大会	2016.12.30-2019.12.29
2	NG, ELLEN HOI YING (吴凯盈)	股东代表监事	公司监事会	2016.12.30-2019.12.29
3	巢艳萍	职工代表监事	公司职工代表大会	2016.12.30-2019.12.29
4	陈岗	独立监事	公司监事会	2016.12.30-2019.12.29
5	郑洪涛	独立监事	公司监事会	2016.12.30-2019.12.29

潘宁先生，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。



NG, ELLEN HOI YING (吴凯盈) 女士, 1981年2月出生, 加拿大国籍, 拥有香港特别行政区长期居留权。吴女士自2010年12月起一直担任本公司的股东代表监事, 主要负责监督本公司业务开发及运营。吴女士目前担任Warburg Pincus Asia LLC (美国华平投资集团的附属公司) 的董事总经理。吴女士曾于2003年7月至2005年9月在美银美林香港的投资银行部担任分析员一职。于2005年10月, 吴女士加入Warburg Pincus Asia LLC, 并于2015年12月晋升至现职。吴女士于2003年5月毕业于宾夕法尼亚大学, 获经济学学士学位。自2005年9月起, 吴女士一直为特许金融分析师协会认定的特许金融分析师。

巢艳萍女士, 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。自2012年2月起, 巢女士亦一直担任上海弘美的执行事务合伙人。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。

陈岗先生, 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、中山证券投资事业部副总经理兼新三板业务部总经理; 2017年1月开始担任联储证券有限责任公司投资银行总部总经理。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。陈先生兼任复旦大学经济学院兼职硕士生导师, 上海交通大学高级金融学院(SAIF)硕士生导师, 中国民主建国会中央财政金融委员会委员(第十届), 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; 于2009年9月, 获江苏省人事厅认定为高级经济师; 于2004年成为中国证券市场首批保荐代表人。



郑洪涛先生，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、北京无线天利移动信息技术股份有限公司、河北常山生化药业股份有限公司、北京太空板业股份有限公司、启明星辰信息技术集团股份有限公司的独立董事。郑先生过去三年曾担任唐山冀东水泥股份有限公司（股份代号：000401）及恒信移动商务股份有限公司（股份代号：300081）的独立董事。郑先生于2010年2月被中华人民共和国财政部评为教授。郑先生自2002年7月至2006年12月在中南财经政法大学从事金融学博士后研究工作；于2001年6月毕业于华中农业大学，获得农业经济学博士学位；于1995年6月，获得农学硕士学位。

### （三）高级管理人员

本公司的高级管理人员包括总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书。截至本招股说明书签署日，公司现任高级管理人员情况如下：

序号	姓名	任职	任职期限
1	车建兴	总经理	2016.12.30-2019.12.29
2	张琪	副总经理	2016.12.30-2019.12.29
3	车建芳	副总经理	2016.12.30-2019.12.29
4	蒋小忠	副总经理	2016.12.30-2019.12.29
5	刘源金	副总经理	2016.12.30-2019.12.29
6	席世昌	财务负责人	2016.12.30-2019.12.29
7	李建宏	副总经理	2016.12.30-2019.12.29
8	张培峰	副总经理	2016.12.30-2019.12.29
9	谢坚	副总经理	2016.12.30-2019.12.29
10	郭丙合	副总经理、董事会秘书	2016.12.30-2019.12.29
11	王伟	副总经理	2016.12.30-2019.12.29
12	陈东辉	副总经理	2016.12.30-2019.12.29
13	张贤	副总经理	2016.12.30-2019.12.29

车建兴先生简历参见“第五节、八、（三）发行人的实际控制人基本情况”。

张琪女士简历参见“第八节、一、（一）董事”。

车建芳女士简历参见“第八节、一、（一）董事”。

蒋小忠先生简历参见“第八节、一、（一）董事”。

刘源金先生，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，早期主要负责项目开发。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。刘先生目前就读于中欧国际商学院CEO班。

席世昌先生，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。

李建宏先生，1973年9月出生，中国国籍，具有香港居留权，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、首席运营官和副总裁。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月获得北京大学远程教育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。

张培峰先生，1971年11月出生，中国国籍，无境外居留权。张先生于2008年10月加入本公司，自2010年12月30日以来一直担任本公司副总经理，主要负责本公司的物业管理。在加入本公司之前，自1997年9月至1999年3月，张先生在美国惠而浦水仙公司（中国）（一家主要生产家用电器的公司）工作；1999年6月至2005年7月，在上海百安居装饰建材有限公司工作；2005年8月至2006年11月，在家得宝（中国）（一家主要销售家居及建筑材料的公司）工作；2007年1月至2008年5月，在百思买商业（上海）有限公司工作。张先生于1994年7月毕业于曲阜师范大学，获英语文学学士学位，并于1997年2月毕业于上海外国语大学，获英语语言学硕士学位。

谢坚先生，1970年3月出生，中国国籍，无境外居留权。谢先生于2011年3月加入本公司，并自2011年4月以来一直担任本公司副总经理，主要负责本公司的人力资源、文化营销管理推广、行政、管理学院。在加入本公司之前，1995年4月至2011年1月，担任新世界百货（中国）有限公司人力资源及营运品质总经理。谢先生于2015年6月获得上海交通大学高级管理人员工商管理硕士学位。谢先生于2010年11月获得中国建筑材料流通协会授予的“优秀行业培训师”的称号；并于2013年10月获第一资源智库聘任为“第一资源智库——人力资源专家”和“中国先锋HR”；于2015年4月评选入围2015中国HR变革推动者——一百人榜。谢先生带领团队自2011年连续六年荣获“最佳企业大学”奖，自2013年连续四年荣获“中国最佳雇主”奖。谢先生为上海交通大学安泰经济与管理学院EMBA创业导师、中科大专业学位校外专家、中国连锁经营协会副会长、人力资源委员会主任及时尚零售委员会副主任。

郭丙合先生，1973年10月出生，中国国籍，无境外居留权。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月以来亦一直担任董事会秘书，主要负责本公司的法律合规、企业管治、内部控制、投资者关系及信息披露，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，自2001年7月至2004年3月，郭先生在申银万国证券股份有限公司投资银行部工作；随后自2004年3月至2005年10月，在天一证券有限公司工作；2006年至2007年，担任红星家具集团首席财务官助理。郭先生于1998年7月于安徽教育学院（现称合肥师范学院）英语教育学院完成学业，

于2001年7月获复旦大学经济学硕士学位，且获长江商学院高级工商管理硕士学位。郭先生于2005年1月获宁波市人民政府认定为中级经济师。

王伟先生，1969年5月出生，中国国籍，无境外居留权。王先生于2007年6月加入本公司，自2013年3月以来一直担任本公司副总经理，主要负责本公司的业务发展及经营。自加入本公司以来，王先生先后担任多个职位，包括2007年6月至2008年8月，担任重庆红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司及成都红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司总经理；2008年8月至2009年6月，担任西南地区及上海营运中心总经理；2009年6月至2012年8月，担任总裁助理及京沪西南地区营运中心总经理；2010年9月至2012年8月，担任京沪西南地区营运中心总经理。在加入本公司之前，2004年3月至2005年12月，担任武汉国美电器有限公司总经理助理；2005年12月至2007年6月，担任红星家具集团发展中心总经理助理，主要负责常州及徐州地区的商场营运。王先生于1992年6月毕业于湖北大学，获颁中文学士学位，于2005年6月毕业于武汉理工大学，获颁工商管理硕士学位。于2015年6月毕业于中国人民大学（EMBA），获高级工商管理硕士学位。

陈东辉先生，1976年10月出生，中国国籍，无境外居留权。陈先生于2007年6月加入本公司，自2013年3月以来一直担任本公司副总经理，主要负责发展本公司的在线业务。陈先生自加入本公司以来，先后担任多个职位，包括自2007年6月至2010年6月担任第四营运中心的总经理及山东、东北及华北地区的总经理；自2010年6月至2013年12月，担任总裁助理及华北及东北地区总经理。在加入本公司之前，陈先生先后于红星家具集团担任多个职位，包括自1994年12月至1996年7月担任会计；自1996年7月至2006年8月担任副总经理，负责多个营运附属公司的业务经营；自2006年8月至2007年6月担任第四营运中心、山东、东北及华北地区的总经理。陈先生是陈淑红女士的弟弟。于2005年4月，陈先生在上海交通大学完成了工商管理的高级课程，2014年1月于华东师范大学通过网上教学完成了工商管理的课程，并于2016年6月完成上海复旦大学高级管理人员的学习，获工商管理硕士学位。

张贤先生，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。其主要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。张先生自加入本公司以来已先后担任多个职位，包括自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，担任营运推广中心总裁助理

及总经理。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。

公司董事、监事及高级管理人员均具有《公司法》、《首次公开发行股票并上市管理办法》等法律、法规及规范性文件要求的任职资格。

## 二、董事、监事、高级管理人员及其近亲属持有发行人股份的情况

### （一）直接持股情况

截至2017年6月30日，公司董事、监事、高级管理人员及其近亲属未直接持有本公司的股份。

### （二）间接持股情况

截至2017年6月30日，公司董事、监事、高级管理人员及其近亲属间接持有本公司股份的情况具体如下：

序号	姓名	担任本公司董监高情况/与本公司董监高关系	截至2017年6月30日		截至2016年12月31日		截至2015年12月31日		截至2014年12月31日	
			持股数(万股)	持股比例	持股数(万股)	持股比例	持股数(万股)	持股比例	持股数(万股)	持股比例
1	车建兴	董事长、总经理	228,189.05	62.97%	228,189.05	62.97%	228,189.05	62.97%	193,884.97	64.63%
2	张琪	副董事长、副总经理	180.48	0.05%	180.48	0.05%	300.79	0.08%	300.79	0.10%
3	车建芳	董事、副总经理	19,842.53	5.48%	19,842.53	5.48%	19,842.53	5.48%	16,859.56	5.62%
4	蒋小忠	董事、副总经理	451.19	0.12%	451.19	0.12%	451.19	0.12%	451.19	0.15%
5	潘宁	监事会主席、职工代表监事	345.91	0.10%	345.91	0.10%	345.91	0.10%	345.91	0.12%
6	巢艳萍	职工代表监事	45.21	0.01%	45.21	0.01%	45.21	0.01%	45.21	0.02%
7	刘源金	副总经理	451.19	0.12%	451.19	0.12%	451.19	0.12%	451.19	0.15%

序号	姓名	担任本公司董监高情况/职务	截至 2017 年 6 月 30 日		截至 2016 年 12 月 31 日		截至 2015 年 12 月 31 日		截至 2014 年 12 月 31 日	
			持股数	持股比例	持股数	持股比例	持股数	持股比例	持股数	持股比例
8	席世昌	财务负责人	300.79	0.08%	300.79	0.08%	300.79	0.08%	300.79	0.10%
9	李建宏	副总经理	300.79	0.08%	300.79	0.08%	300.79	0.08%	300.79	0.10%
10	张培峰	副总经理	180.48	0.05%	180.48	0.05%	180.48	0.05%	180.48	0.06%
11	谢坚	副总经理	180.48	0.05%	180.48	0.05%	180.48	0.05%	180.48	0.06%
12	郭丙合	副总经理、董事会秘书	150.40	0.04%	150.40	0.04%	150.40	0.04%	150.40	0.05%
13	王伟	副总经理	195.52	0.05%	195.52	0.05%	195.52	0.05%	195.52	0.07%
14	陈东辉	副总经理	197.34	0.05%	197.34	0.05%	197.34	0.05%	197.34	0.07%
15	张贤	副总经理	105.28	0.03%	105.28	0.03%	105.28	0.03%	-	-
16	储琴华	蒋小忠母亲	969.55	0.27%	969.55	0.27%	833.06	0.23%	721.90	0.24%
17	徐国兴	徐国峰弟弟	425.04	0.12%	425.04	0.12%	425.04	0.12%	425.04	0.14%
18	陈汝	徐国峰弟弟的配偶	75.90	0.02%	75.90	0.02%	75.90	0.02%	75.90	0.03%
合计			252,587.12	69.70%	252,587.12	69.70%	252,570.95	69.70%	215,067.47	71.69%

注：持股数按照各董监高在相应间接持股公司持有股权比例/合伙份额比例\*相应持股公司持有公司的股份数计算；持股比例按照持股数/公司总股本计算。

### 三、董事、监事、高级管理人员的其他对外投资情况

截至 2017 年 6 月 30 日，公司董事、监事、高级管理人员除本公司及其控股子公司之外的其他直接对外投资情况如下：

单位：万元

序号	董监高姓名	所投资企业名称	注册资本/认缴出资额	持股比例	是否存在控制关系
1	车建兴	红星家具集团	10,000	90%	是
		常州装饰城	10,000	100%	是
		红星控股	5,000	92%	是
		常州凯利	1,000	90%	是
		香港凯利	已发行股本 1 股	100%	是
		香港美凯龙	已发行股本 10,000 股	100%	是
2	车建芳	红星家具集团	10,000	10%	否
		红星控股	1,600	8%	否



序号	董监高姓名	所投资企业名称	注册资本/认缴出资额	持股比例	是否存在控制关系
		常州家具总厂	300	40%	是
		中国陈设	10,000 港币	51%	是
		上海旦艺	100	100%	是
3	陈淑红	常州凯利	1,000	10%	否
4	李振宁	上海睿信	5,000	85%	是
5	徐国峰	常州家具总厂	300	60%	是
		上海兮哲	7,800	9.2308%	否
		上海哲吾	4,950	38.1805%	否
		上海猎户	630	0.05%	否
		常梓企管	2,560.4	90.4735%	是
		常龙企管	920.2	75.8615%	是
		欣兮投资	13	65%	是
6	李建宏	上海金汇通	3,900	2%	否
		宏易投资	500	8%	否
7	陈东辉	江苏中蕴	500.5	35.7%	否
		无锡中阳	350	35.7%	否

除此以外，公司董事、监事及高管人员不存在其他直接对外投资的情况，不存在对公司及子公司有重大影响的对外投资。

#### 四、董事、监事、高级管理人员的薪酬情况

本公司的董事、监事及高级管理人员 2016 年度在本公司领取的薪酬（包括工资、奖金及其他福利）情况如下：

单位：元

序号	姓名	职务	2016 年度
1	车建兴	董事长、总经理	8,351,348.70
2	张琪	副董事长、副总经理	7,583,348.70
3	车建芳	董事、副总经理	3,706,348.70
4	蒋小忠	董事、副总经理	5,501,348.70
5	徐国峰	董事	-

序号	姓名	职务	2016 年度
6	陈淑红	董事	1,701,348.70
7	Joseph Raymond Gagnon	董事	-
8	张其奇	董事	-
9	李振宁	独立董事	600,000.00
10	DingYuan (丁远)	独立董事	800,000.04
11	LEE, Kwan Hung (李均雄)	独立董事	600,000.00
12	钱世政	独立董事	450,000.00
13	潘宁	监事会主席、职工代表监事	1,601,348.70
14	NG, ELLEN HOI YING (吴凯盈)	股东代表监事	-
15	巢艳萍	职工代表监事	793,748.70
16	陈岗	独立监事	165,000.00
17	郑洪涛	独立监事	165,000.00
18	李斌 <sup>2</sup>	副总经理	3,083,348.76
19	刘源金	副总经理	2,688,670.00
20	潘平 <sup>1</sup>	副总经理	4,453,500.00
21	席世昌	财务负责人	1,901,348.70
22	李建宏	副总经理	2,153,348.70
23	徐国兴 <sup>1</sup>	副总经理	2,661,548.70
24	张培峰	副总经理	1,748,348.70
25	谢坚	副总经理	2,217,586.80
26	郭丙合	副总经理、董事会秘书	1,901,348.70
27	王伟	副总经理	2,786,131.00
28	陈东辉	副总经理	1,601,348.70
29	张贤	副总经理	1,699,348.70

注 1：潘平、徐国兴于 2016 年 12 月 30 日起不再担任本公司副总经理的职务。

注 2：李斌于 2017 年 7 月 6 日起不再担任本公司副总经理的职务。

## 五、董事、监事、高级管理人员的兼职情况

截至 2017 年 6 月 30 日，公司董事、监事、高级管理人员除公司及公司控股子公司之外的兼职情况：

序号	姓名	兼职企业名称	职务	兼职企业与本公司关系
1	车建兴	红星家具集团	执行董事	实际控制人控制

序号	姓名	兼职企业名称	职务	兼职企业与本公司关系
		常州装饰城	董事长	实际控制人控制
		红星控股	执行董事	发行人控股股东
		常州凯利	执行董事	实际控制人控制
		香港凯利	董事	实际控制人控制
		香港美凯龙	董事	实际控制人控制
		上海资管	董事长	实际控制人控制的公司联营
		红星企发	董事长	实际控制人控制
		福建置业	副董事长	实际控制人控制
		红星地产	董事长	实际控制人控制
		成都置业	董事	实际控制人控制
		华运商贸	董事	实际控制人控制
		大连投资	董事	实际控制人控制
		廊坊房地产	董事	实际控制人控制
		沈阳置业	董事	实际控制人控制
		上海华臻拓	董事	实际控制人控制
		成都东泰	董事长	发行人合营公司
		上海名艺	董事长	发行人合营公司
		芜湖明辉	董事长	发行人合营公司控制
		深圳红星	副董事长	发行人联营公司
		上海红星置业	副董事长	实际控制人控制
		上海嵘天	董事	实际控制人控制
		重庆影业发展	董事	实际控制人控制
		红星影院管理	董事	实际控制人控制
		红星影业发展	董事	实际控制人控制
		寰宇置业	董事长	实际控制人控制
		上海红星商管	董事	实际控制人控制
		上海萃星	董事	实际控制人控制
		宁波星航	董事	实际控制人控制
		上海紫钰置业	董事长	实际控制人控制的公司联营
		西安佳鑫	董事	发行人联营公司
		家金所	执行董事兼总经理	实际控制人控制
2	车建芳	红星控股	监事	发行人控股股东

序号	姓名	兼职企业名称	职务	兼职企业与本公司关系
		常州家具总厂	执行董事	实际控制人关系密切家庭成员控制
		红星家具集团	监事	实际控制人控制
		中国陈设	董事	实际控制人关系密切家庭成员控制
		上海华臻拓	董事	实际控制人控制
		上海鼎幸	监事	实际控制人控制
		福州红星	董事	无其他关联关系
		大连红星	董事	实际控制人控制
		云南红星	董事长	实际控制人控制
		上海旦艺	执行董事	实际控制人关系密切家庭成员控制
3	徐国峰	红星企发	董事	实际控制人控制
		红星地产	董事	实际控制人控制
		天津地博园	董事	实际控制人控制的公司联营
		天津雍鑫	董事	实际控制人控制的公司联营
		上海商用物业	董事长	实际控制人控制
		上海置业	董事长	实际控制人控制
		上海红星置业	董事长	实际控制人控制
		洪美置业	董事	实际控制人控制
		宁波凯龙	董事	实际控制人控制
		上海嵘天	董事长	实际控制人控制
		上海兮哲	合伙人	实际控制人控制企业股东
		上海哲吾	合伙人	实际控制人控制企业股东
		重庆影业发展	董事	实际控制人控制
		红星影院管理	董事	实际控制人控制
		红星影业发展	董事	实际控制人控制
		上海红星商管	董事	实际控制人控制
		上海金山全球家居	董事	实际控制人控制
		上海猎户	合伙人	实际控制人控制企业股东
		常州家具总厂	监事	实际控制人关系密切的家庭成员控制
		常梓企管	普通合伙人	实际控制人关系密切的家庭成员控制
常龙企管	普通合伙人	实际控制人关系密切的家庭成员控制		

序号	姓名	兼职企业名称	职务	兼职企业与本公司关系
		欣兮投资	普通合伙人	实际控制人关系密切的家庭成员控制
		双明凯龙	董事	实际控制人关系密切的家庭成员担任董事
		双明凯美	董事	实际控制人关系密切的家庭成员担任董事
4	陈淑红	红星家具集团	总经理	实际控制人控制
		红星控股	董事	发行人控股股东
		连云港至高	董事长、总经理	实际控制人控制
		常州凯利	总经理	实际控制人控制
5	Joseph Raymond Gagnon	上海益商	董事	无其他关联关系
		东莞汇商	董事	无其他关联关系
		廊坊唯度	董事	无其他关联关系
		江苏益天	董事	无其他关联关系
		上海东合	董事	无其他关联关系
		上海奉元	董事	无其他关联关系
		上海摩亚	董事	无其他关联关系
		江苏富莱德	董事	无其他关联关系
		东莞鸿商	董事	无其他关联关系
		天津凡滨	董事	无其他关联关系
		上海易航	董事	无其他关联关系
		益商仓储（平湖）	董事	无其他关联关系
		济南益新	董事	无其他关联关系
		成都富园	董事	无其他关联关系
		东莞益招	董事	无其他关联关系
		上海易耀	董事	无其他关联关系
		湖北易卓	董事	无其他关联关系
		成都易龙	董事	无其他关联关系
		沈阳易北	董事	无其他关联关系
		江苏易湖	董事	无其他关联关系
		昆山群策	董事	无其他关联关系
		杭州明浦	执行董事	无其他关联关系
		西安创盛	监事	无其他关联关系
		上海通祥	执行董事	无其他关联关系
魔方（上海）公寓	董事	无其他关联关系		

序号	姓名	兼职企业名称	职务	兼职企业与本公司关系
		上海魔域	董事	无其他关联关系
		魔方（中国）投资	董事	无其他关联关系
		城市魔方（北京）公寓	董事	无其他关联关系
		魔方（广州）公寓	董事	无其他关联关系
		魔方（南京）企业	董事	无其他关联关系
		南京亿腾	董事	无其他关联关系
		常州麦里奇	董事	无其他关联关系
		上海华靳	董事	无其他关联关系
		上海软通恺睿	董事	无其他关联关系
		上海津创	董事	无其他关联关系
		上海谨平	董事	无其他关联关系
		上海魅嘉	董事	无其他关联关系
		上海科九	董事	无其他关联关系
		上海临港华平	董事	无其他关联关系
		无锡奥迈特	董事	无其他关联关系
		南京华赞	董事	无其他关联关系
		南京华昕	董事	无其他关联关系
		昆山华普瑞	董事	无其他关联关系
		上海盛煦	董事	无其他关联关系
		北京岳梧	董事	无其他关联关系
		东莞易维	董事	无其他关联关系
		昆山福产	董事	无其他关联关系
		增益供应链	董事	无其他关联关系
		天津盛煦	董事	无其他关联关系
		天津鼎瑞	董事	无其他关联关系
		上海萃昌	董事	无其他关联关系
		南京华煦	董事	无其他关联关系
		南京华勋	董事	无其他关联关系
		南京华佑	董事	无其他关联关系
		南京华祺	董事	无其他关联关系
		南京华崢	董事	无其他关联关系
		南京亚信	董事	无其他关联关系
		重庆迪梦捷	董事	无其他关联关系



序号	姓名	兼职企业名称	职务	兼职企业与本公司关系
		魔方（深圳）	董事	无其他关联关系
		城市魔方（北京）	董事	无其他关联关系
		魔方亿居（杭州）	董事	无其他关联关系
		魔方（成都）	董事	无其他关联关系
		魔方公寓管理（武汉）	董事	无其他关联关系
		魔方爱居（苏州）	董事	无其他关联关系
		上海锦睿	董事	无其他关联关系
		上海雨润	董事	无其他关联关系
		易能（无锡）	董事	无其他关联关系
		杭州益腾	董事	无其他关联关系
		上海易静	董事	无其他关联关系
		太仓明崧	董事	无其他关联关系
		重庆永翔	董事	无其他关联关系
		无锡易中	董事	无其他关联关系
		全日美实业（上海）	董事	无其他关联关系
		宁波易海	董事	无其他关联关系
		昆山东邦瑞丰	董事	无其他关联关系
		佛山易升	董事	无其他关联关系
		深圳柏图	董事	无其他关联关系
		深圳智和	董事	无其他关联关系
		上海榛歆	董事	无其他关联关系
		上海派振	董事	无其他关联关系
		上海久甄	董事	无其他关联关系
		上海久聘	董事	无其他关联关系
		北京融新创达	董事	无其他关联关系
		上海魔方	董事	无其他关联关系
		上海劲宣	董事	无其他关联关系
		上海久勋	董事	无其他关联关系
		上海久浦	董事	无其他关联关系
		上海久逵	董事	无其他关联关系
		上海久宸	董事	无其他关联关系
		上海久洽	董事	无其他关联关系
		深圳久舟	董事	无其他关联关系

序号	姓名	兼职企业名称	职务	兼职企业与本公司关系
6	张其奇	上海栋玖	董事	无其他关联关系
		世纪互联	董事	无其他关联关系
		武汉明聚	董事	无其他关联关系
		上海隼甄	董事长	无其他关联关系
		北京华平	执行董事	无其他关联关系
		城市魔方（北京）公寓	董事	无其他关联关系
		魔方（上海）公寓	董事	无其他关联关系
		上海魔域	董事	无其他关联关系
		魔方（中国）投资	董事、总经理	无其他关联关系
		上海劲宣	董事、总经理	无其他关联关系
		魔方（南京）企业	董事、总经理	无其他关联关系
		上海盛煦	董事、总经理	无其他关联关系
		南京亿腾	董事	无其他关联关系
		天津盛煦	董事、总经理	无其他关联关系
		天津鼎瑞	董事、总经理	无其他关联关系
		上海萃昌	董事、总经理	无其他关联关系
		魔方（广州）公寓	董事	无其他关联关系
		上海魔方	董事	无其他关联关系
		魔方（深圳）	董事	无其他关联关系
		城市魔方（北京）	董事	无其他关联关系
		魔方亿居（杭州）	董事	无其他关联关系
		魔方（成都）	董事	无其他关联关系
		魔方公寓管理（武汉）	董事	无其他关联关系
		魔方爱居（苏州）	董事	无其他关联关系
		青岛魔方	董事	无其他关联关系
		翌成创意	董事	无其他关联关系
		上海锦睿	董事、总经理	无其他关联关系
		魔方公寓管理（西安）	董事	无其他关联关系
		魔应企业管理	董事长	无其他关联关系
		上海蓝山	董事	无其他关联关系
上海魔麦	执行事务合伙人委派代表	无其他关联关系		
普乐门	董事	无其他关联关系		

序号	姓名	兼职企业名称	职务	兼职企业与本公司关系
		上海熙尔	董事兼总经理	无其他关联关系
		上海尊纶	执行董事	无其他关联关系
		上海摩驿	董事	无其他关联关系
		上海懋顺	执行董事	无其他关联关系
7	丁远	中欧国际工商学院	副院长兼教务长、教授	无其他关联关系
		朗诗绿地	独立董事	无其他关联关系
		敏华控股	独立董事	无其他关联关系
		法国 JACCAR	独立董事	无其他关联关系
8	李均雄	何韦鲍	顾问律师	无其他关联关系
		安莉芳控股	独立董事	无其他关联关系
		网龙网络	独立董事	无其他关联关系
		亚洲木薯	独立董事	无其他关联关系
		富通科技	独立董事	无其他关联关系
		新矿资源	独立董事	无其他关联关系
		天福（开曼）控股	独立董事	无其他关联关系
		中海石油化学	独立董事	无其他关联关系
		朗诗绿地	独立董事	无其他关联关系
		中国金洋	独立董事	无其他关联关系
		丰盛机电	独立董事	无其他关联关系
		天宝集团	独立董事	无其他关联关系
9	李振宁	上海睿信	董事长	无其他关联关系
		上海聚英	执行董事	无其他关联关系
10	潘宁	成都置业	监事	实际控制人控制
11	巢艳萍	上海弘美	执行事务合伙人	发行人股东
12	吴凯盈	上海临港华平	董事	无其他关联关系
		上海华新	董事	无其他关联关系
		上海津创	董事	无其他关联关系
		上海科九	董事	无其他关联关系
		上海谨平	董事	无其他关联关系
		上海软通恺睿	董事	无其他关联关系
		上海魅嘉	董事	无其他关联关系
		东久（上海）投资	董事	无其他关联关系

序号	姓名	兼职企业名称	职务	兼职企业与本公司关系
		北京岳梧	董事	无其他关联关系
		南京华昕	董事	无其他关联关系
		南京华赟	董事	无其他关联关系
		常州麦里奇	董事	无其他关联关系
		无锡奥迈特	董事	无其他关联关系
		南京华煦	董事	无其他关联关系
		南京华勋	董事	无其他关联关系
		南京华佑	董事	无其他关联关系
		南京华祺	董事	无其他关联关系
		南京华崢	董事	无其他关联关系
		南京亚信	董事	无其他关联关系
		重庆迪梦捷	董事	无其他关联关系
		东久至仁	董事	无其他关联关系
		深圳柏图	董事	无其他关联关系
		深圳智和	董事	无其他关联关系
		上海榛歆	董事	无其他关联关系
		上海派振	董事	无其他关联关系
		上海久甄	董事	无其他关联关系
		上海久聘	董事	无其他关联关系
		北京融新创达	董事	无其他关联关系
		昆山华普瑞	董事	无其他关联关系
		上海久勋	董事	无其他关联关系
		上海久浦	董事	无其他关联关系
		上海久逵	董事	无其他关联关系
		上海久宸	董事	无其他关联关系
		上海久洽	董事	无其他关联关系
		深圳久舟	董事	无其他关联关系
		上海栋玖	董事	无其他关联关系
		世纪互联	董事	无其他关联关系
		上海隼甄	董事	无其他关联关系
13	郑洪涛	太空板业	独立董事	无其他关联关系
		北京国家会计学院	教授	无其他关联关系
		中核科技	独立董事	无其他关联关系

序号	姓名	兼职企业名称	职务	兼职企业与本公司关系
		常山药业	独立董事	无其他关联关系
		京天利	独立董事	无其他关联关系
		浙江宏伟	董事	无其他关联关系
		索通发展	独立董事	无其他关联关系
		启明星辰	独立董事	无其他关联关系
14	席世昌	海尔消费金融	董事	发行人联营公司
		芜湖红星基金管理	总经理	发行人合营公司
		海优新材	独立董事	无其他关联关系
15	张贤	海尔消费金融	监事	发行人联营公司
16	陈东辉	江苏中蕴	监事	无其他关联关系
17	谢坚	上海交通大学安泰经济与管理学院	导师	无其他关联关系
		CCFA（中国连锁经营协会）	副会长、人力资源委员会主任、时尚零售委员会副主任	无其他关联关系
18	钱世政	复旦大学	教授	无其他关联关系
		来伊份	独立董事	无其他关联关系
		中国龙工	独立董事	无其他关联关系
		景瑞控股	独立董事	无其他关联关系
		瀚华金控	独立董事	无其他关联关系
		亚士创能	董事	无其他关联关系
		上海东方网	独立董事	无其他关联关系
		上海仪电	董事	无其他关联关系
		南京莱斯	董事	无其他关联关系
		苏州新建元	董事	无其他关联关系
		上海陆家嘴	独立董事	无其他关联关系
		上海城投	独立董事	无其他关联关系
		春秋航空	独立董事	无其他关联关系
19	陈岗	联储证券	投资银行总部总经理	无其他关联关系
		上海京颐	董事	无其他关联关系
		龙胜紫琦玉材	董事	无其他关联关系
20	郭丙合	紫光乐联	监事	发行人联营公司
		芜湖美和	监事	发行人联营公司

根据 Joseph Raymond Gagnon 和张其奇出具的《关于兼职情况的说明》，Joseph Raymond Gagnon 和张其奇就截止至 2017 年 6 月 30 日在股份公司以外企业任职的情况声明如下：“本人除在股份公司担任董事外，与股份公司不存在其他关联关系；本人担任董事或高级管理人员的企业均未与股份公司及其子公司存在同业竞争或关联交易；本人作为专业的投资行业从业人员还在部分境外企业担任董事、监事或高级管理人员，本人担任董事或高级管理人员的该等境外企业均未与股份公司及其子公司存在同业竞争或关联交易”。

根据吴凯盈出具的《关于兼职情况的说明》，吴凯盈就截止至 2017 年 6 月 30 日在股份公司以外企业任职的情况声明如下：“本人除在股份公司担任监事外，与股份公司不存在其他关联关系；本人担任董事或高级管理人员的企业，均未与股份公司及其子公司存在同业竞争或关联交易；本人作为专业的投资行业从业人员还在部分境外企业担任董事、监事或高级管理人员，本人担任董事或高级管理人员的该等境外企业均未与股份公司及其子公司存在同业竞争或关联交易”。

除上表所示及 Joseph Raymond Gagnon、张其奇和吴凯盈在境外的兼职之外，公司董事、监事、高级管理人员未在除本公司及控股子公司之外的其他企业中兼职。

## 六、董事、监事、高级管理人员之间的亲属关系

公司董事、监事、高级管理人员中，车建兴与车建芳是兄妹关系，车建兴与陈淑红是夫妻关系，车建芳与徐国峰是夫妻关系，陈淑红与陈东辉是姐弟关系。除上述亲属关系外，公司董事、监事、高级管理人员相互之间不存在其他亲属关系。

## 七、董事、监事、高级管理人员与公司有关协议及重要承诺

### （一）劳动合同

公司董事、非职工代表监事均由股东大会选举产生；公司高级管理人员均与公司签订了《劳动合同》。

### （二）股份流通限制和股东对所持股份的自愿锁定承诺



本公司实际控制人车建兴已作出有关股份锁定的承诺，具体内容请参见“重大事项提示、三、（一）实际控制人”。间接持有本公司股份的董事、监事、高级管理人员均已作出有关股份锁定的承诺，具体内容请参见“重大事项提示、三、（四）持有本公司股份的董事、监事、高级管理人员及其近亲属”。

### **（三）持股意向及减持意向声明**

本公司实际控制人车建兴已作出持股意向及减持意向声明，具体内容请参见“重大事项提示、四、（一）实际控制人”。

### **（四）公司上市后三年内稳定股价的承诺**

本公司实际控制人车建兴，本公司的董事、高级管理人员均已作出有关公司上市三年内稳定股价的承诺，具体内容请参见“重大事项提示、五、（二）相关方关于稳定股价的承诺”。

### **（五）对本招股说明书内容的承诺**

本公司实际控制人车建兴已作出对本招股说明书内容的承诺，具体内容请参见“重大事项提示、六、（二）实际控制人对本招股说明书内容的承诺”。本公司的董事、高级管理人员均已作出对本招股说明书内容的承诺，具体内容请参见“重大事项提示、六、（四）董事、监事、高级管理人员对本招股说明书内容的承诺”。

### **（六）关于填补回报措施切实履行的承诺**

本公司实际控制人车建兴已作出关于填补回报措施切实履行的承诺，具体内容请参见“重大事项提示、八、（二）1、实际控制人”。本公司的董事、高级管理人员均已作出关于填补回报措施切实履行的承诺，具体内容请参见“重大事项提示、八、（二）3、董事、高级管理人员”。

### **（七）关于未能履行承诺的约束措施**

本公司的实际控制人车建兴已作出未能履行承诺的约束措施的相关承诺，具体内容请参见“重大事项提示、九、（二）实际控制人”。本公司的董事、监事、高级管理人员均已作出未能履行承诺的约束措施的相关承诺，具体内容请参见“重大事项提示、九、（四）董事、监事及高级管理人员”。

#### （八）避免关联方资金占用的承诺

本公司的实际控制人车建兴已作出避免关联方资金占用的承诺，具体内容请参见“第七节、四、（七）2、避免关联方资金占用”。

#### （九）避免同业竞争的承诺

本公司的实际控制人车建兴已作出避免同业竞争的承诺，具体内容请参见“第七节、二、（二）1、控股股东、实际控制人关于避免同业竞争的承诺”。

#### （十）减少及规范关联交易承诺

本公司的实际控制人车建兴已作出减少及规范关联交易的承诺，具体内容请参见“第七节、四、（七）1、减少关联交易的安排”。

### 八、董事、监事、高级管理人员的任职资格

公司董事、监事及高级管理人员不存在违反我国法律关于董事、监事及高级管理人员的任职资格规定的行为，符合《公司法》、《证券法》等相关法律法规、规范性文件及《公司章程》的规定。

### 九、董事、监事、高级管理人员最近三年及一期的变动情况

#### （一）董事变动情况

2015年2月17日，股份公司召开2015年第三次临时股东大会，鉴于夏斌董事已向公司申请辞去独立董事职务，同意增补LEE, Kwan Hung（李均雄）为公司第二届董事会独立董事。

2016年4月19日，股份公司召开2016年第二次临时股东大会，鉴于周勤业董事已向公司申请辞去独立董事职务，同意增补钱世政为公司第二届董事会独立董事。

2016年12月30日，股份公司召开2016年第三次临时股东大会，选举车建兴、张琪、车建芳、陈淑红、蒋小忠、徐国峰、Joseph Raymond Gagnon、张其奇为公司第三届董事会非独立董事，选举李振宁、DingYuan（丁远）、LEE, Kwan Hung（李均雄）、

钱世政为第三届董事会独立董事。2016年12月30日股份公司召开第三届董事会第一次临时会议，选举车建兴为第三届董事会董事长，张琪为第三届董事会副董事长。

## （二）监事变动情况

2015年11月9日，股份公司召开职工代表大会，选举潘宁为公司第二届监事会职工监事；任期为公司章程修改（将公司章程第119条规定的监事人数由3名修改为5名）之日起生效。

2015年12月17日，股份公司召开第二届监事会第二次临时会议，同意潘宁辞去公司股东代表监事及监事会主席。

2016年1月31日，股份公司召开2016年第一次临时股东大会，选举陈岗、郑洪涛为公司独立监事。

2016年1月31日，股份公司召开第二届监事会第三次临时会议，选举潘宁为监事会主席。

2016年11月18日，股份公司召开职工代表大会，选举潘宁、巢艳萍为公司第三届监事会职工代表监事。

2016年12月30日，股份公司召开2016年第三次临时股东大会，选举吴凯盈为第三届监事会监事，选举陈岗、郑洪涛为第三届监事会独立监事。

2016年12月30日，股份公司召开第三届监事会第一次临时会议，选举潘宁为第三届监事会主席。

## （三）高级管理人员人员变动情况

2014年11月19日，股份公司召开第二届董事会第十二次临时会议，同意徐国峰因工作调动原因辞去股份公司副总经理职务。

2015年3月20日，股份公司召开第二届董事会第九次会议，同意占慧因工作调动原因辞去股份公司副总经理职务，同时聘任张贤为股份公司副总经理。

2015年8月26日，股份公司召开第二届董事会第十三次会议，同意聘任唐正茂为股份公司副总经理。

2016年1月8日，股份公司召开第二届董事会第二十五次临时会议，同意聘任李斌为股份公司副总经理。

2016年5月3日，股份公司召开第二届董事会第三十次临时会议，同意唐正茂辞去股份公司副总经理的职务。

2016年12月30日，股份公司召开第三届董事会第一次临时会议，聘任车建兴担任公司总经理，聘任李斌、张琪、车建芳、蒋小忠、刘源金、李建宏、张培峰、谢坚、郭丙合、王伟、陈东辉、张贤为公司副总经理，聘任席世昌为公司财务负责人，聘任郭丙合为董事会秘书。

## 第九节 公司治理

公司自设立以来，根据《公司法》及其他有关法律、行政法规、规范性文件及《公司章程》的要求，已建立健全了股东大会、董事会、监事会、独立董事制度、董事会秘书制度等制度。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。公司股东大会、董事会、监事会及高级管理人员均按规定行使职权和履行义务。

### 一、股东大会制度的建立健全及运行情况

公司的《股东大会议事规则》已由股份公司创立大会暨 2010 年第一次临时股东大会审议通过。公司于 2015 年第四次临时股东大会通过了修订的《股东大会议事规则》。公司于 2016 年第二次临时股东大会通过了再一次修订的《股东大会议事规则》，经修订的公司《股东大会议事规则》自公司本次发行的人民币普通股股票于证券交易所挂牌上市之日起生效。股东大会规范运行，公司股东按照《公司章程》和《股东大会议事规则》的规定行使自己的权利。

#### （一）股东大会制度的建立健全

##### 1、股东的权利和义务

根据《公司章程》的规定，公司普通股股东享有下列权利：

- （1）依照其所持有的股份份额获得股利和其他形式的利益分配；
- （2）参加或者委派股东代理人参加股东会议，并行使表决权；
- （3）对公司的业务经营活动进行监督管理，提出建议或者质询；
- （4）依照法律、行政法规及章程的规定转让股份；
- （5）依照章程规定获得有关信息；
- （6）公司终止或者清算时，按其所持有的股份份额参加公司剩余财产的分配；
- （7）对股东大会作出的公司合并、分立决议持异议的股东，要求公司收购其股份；

(8) 依《公司法》或者其他法律、行政法规规定，对损害公司利益或侵犯股东合法权益的行为，向人民法院提起诉讼，主张相关权利；

(9) 法律、行政法规、部门规章、公司股票上市地上市规则及章程所赋予的其他权利。

根据《公司章程》的规定，公司普通股股东承担下列义务：

(1) 遵守章程；

(2) 依其所认购的股份和入股方式缴纳股金；

(3) 除法律、法规规定的情形外，不得退股；

(4) 不得滥用股东权利损害公司或者其他股东的利益；不得滥用公司法人独立地位和股东有限责任损害公司债权人的利益；公司股东滥用股东权利给公司或者其他股东造成损失的，应当依法承担赔偿责任。公司股东滥用公司法人独立地位和股东有限责任，逃避债务，严重损害公司债权人利益的，应当对公司债务承担连带责任；

(5) 法律、行政法规及章程规定应当承担的其他义务。

## 2、股东大会的职权

根据《公司章程》的规定，股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

(1) 决定公司的经营方针和投资计划；

(2) 选举和更换董事，决定有关董事的报酬事项；

(3) 选举和更换非由职工代表担任的监事，决定有关监事的报酬事项；

(4) 审议批准董事会报告；

(5) 审议批准监事会报告；

(6) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

(7) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(8) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；

(9) 对公司合并、分立、解散、清算或变更公司形式等事项作出决议；



- (10) 对公司发行公司债券、其他证券及上市作出决议；
- (11) 对公司聘用、解聘或者不再续聘会计师事务所作出决议；
- (12) 修改公司章程；
- (13) 审议单独或合计持有代表公司有表决权的股份百分之三以上的股东的提案；
- (14) 审议批准下列对外担保行为：

①公司及公司控股子公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计净资产的50%以后提供的任何担保；

②公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计总资产的30%以后提供的任何担保；

③为资产负债率超过70%的担保对象提供的担保；

④单笔担保额超过最近一期经审计净资产10%的担保；

⑤对股东、实际控制人及其关联方提供的担保；

⑥法律、行政法规、部门规章、公司股票上市地证券交易所及本章程规定的其他须经股东大会审议通过的担保。

(15) 审议公司在一年内购买、出售重大资产或者担保金额超过公司资产总额百分之三十的事项；

(16) 审议批准变更募集资金用途事项；

(17) 审议股权激励计划；

(18) 法律、行政法规、公司股票上市的交易所的上市规则及章程规定应当由股东大会作出决议的其他事项。

### 3、股东大会的召开

根据《公司章程》的规定，股东大会分为股东年会和临时股东大会。股东大会由董事会召集。股东年会每年召开一次，并应于上一会计年度完结之后的六个月之内举行。

有下列情形之一的，董事会应当在两个月内召开临时股东大会：

- (1) 董事人数不足《公司法》规定的人数或少于章程所要求的数额的三分之二时；
- (2) 公司未弥补的亏损达实收股本总额三分之一时；
- (3) 单独或合计持有公司发行在外的有表决权的股份百分之十以上（含百分之十）的股东以书面要求召开临时股东大会时；
- (4) 董事会认为必要或者监事会提议召开时；
- (5) 法律法规、上市规则及章程规定的其他情形。

#### 4、股东大会的通知与提案

公司召开股东大会，应当于会议召开四十五日前发出书面通知，将会议拟审议的事项以及开会的日期和地点告知所有在册股东。拟出席股东大会的股东，应当于会议召开二十日前，将出席会议的书面回复送达公司。

提案的内容应当属于股东大会职权范围，有明确议题和具体决议事项，并且符合法律、行政法规和章程的有关规定。

公司召开股东大会，董事会、监事会及单独或者合计持有公司百分之三以上股份的股东，有权向公司提出提案。提案的内容应当属于股东大会职权范围，有明确议题和具体决议事项，并且符合法律法规和章程的规定。

单独或者合计持有公司百分之三以上股份的股东可以在股东大会召开十日前提出临时提案并书面提交召集人；召集人应当在收到提案后二日内发出股东大会补充通知，通知其他股东并将该临时提案提交股东大会审议。

除上述规定的情形外，召集人在发出股东大会通知公告后，不得修改股东大会通知中已列明的提案或增加新的提案。

股东大会通知中未列明或不符合本规定的议案，股东大会不得进行表决并作出决议。

#### 5、股东大会的决议

根据《公司章程》的规定，股东大会决议分为普通决议和特别决议。股东大会作出普通决议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的过半数通过。

股东大会作出特别决议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过。

下列事项由股东大会的普通决议通过：

- （1）董事会和监事会的工作报告；
- （2）董事会拟订的利润分配方案和亏损弥补方案；
- （3）董事会成员和非由职工代表担任的监事的选举、罢免，及其报酬和支付方法；
- （4）公司年度预、决算报告，资产负债表、利润表及其他财务报表；
- （5）除法律、行政法规、《上市规则》规定或者章程规定应当以特别决议通过以外的其他事项。

下列事项由股东大会以特别决议通过：

- （1）公司增、减股本和发行任何种类股票、认股证和其他类似证券；
- （2）发行公司债券；
- （3）公司的分立、合并、解散、清算或变更公司形式；
- （4）章程的修改；
- （5）股东大会以普通决议通过认为会对公司产生重大影响的、需要以特别决议通过的其他事项；
- （6）公司在一年内购买、出售重大资产或者担保金额超过公司资产总额百分之三十；
- （7）章程和《上市规则》所要求的其他需以特别决议通过的事项。

## （二）股东大会的运行情况

自公司设立以来，股东大会一直根据《公司法》、《公司章程》和《股东大会议事规则》的规定规范运作。报告期内，本公司共召开了 23 次股东大会。

## 二、董事会制度的建立健全及运行情况

## （一）董事会制度的建立健全

公司的《董事会议事规则》已由公司创立大会暨 2010 年第一次临时股东大会审议通过。公司于 2015 年第四次临时股东大会通过了修订的《董事会议事规则》。董事会规范运行，公司董事按照《公司章程》和《董事会议事规则》的规定行使自己的权利。

### 1、董事会的构成

公司设董事会，董事会由 12 名董事组成，设董事长 1 名，副董事长 1 名，其中独立非执行董事 4 名。

### 2、董事会的职权

董事会对股东大会负责，行使下列职权：

- （1）负责召集股东大会，并向股东大会报告工作；
- （2）执行股东大会的决议；
- （3）决定公司的经营计划和投资方案；
- （4）制定公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （5）制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （6）制定公司增加或者减少注册资本的方案以及发行公司债券的方案；
- （7）拟定公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- （8）决定公司内部管理机构的设置；
- （9）聘任或者解聘公司总经理（行政总裁）；根据总经理（行政总裁）的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其他高级管理人员，决定其报酬事项；
- （10）制定公司的基本管理制度；
- （11）制定章程修改方案；
- （12）管理公司信息披露事项；
- （13）向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；

(14) 听取公司经理的工作汇报并检查经理的工作；

(15) 法律、法规、公司股票上市地的交易所的上市规则所规定的及股东大会和章程授予的其他职权。

### 3、董事会的召开

董事会会议分为定期会议和临时会议。董事会每年至少召开四次会议，由董事长召集。董事会定期会议应提前不少于 14 日发出通知，临时会议应提前不少于 5 日发出通知；经公司各董事同意，可豁免上述通知时限。情况紧急，需要尽快召开董事会临时会议的，可以随时通过电话或者其他口头方式发出会议通知，但召集人应当在会议上作出说明。

有下列情形之一的，可以召集临时董事会会议：

- (1) 代表十分之一以上表决权的股东提议时；
- (2) 三分之一以上董事联名提议时；
- (3) 监事会提议时；
- (4) 董事长认为必要时；
- (5) 二分之一以上独立非执行董事提议时；
- (6) 总经理（行政总裁）提议时。

### 4、董事会的通知与提案

董事会召开定期会议或临时会议的通知方式为：专人送达、邮件、传真或电话方式通知。

按照相关规定提议召开董事会临时会议的，应当通过董事会办公室或者直接向董事长提交经提议人签字（盖章）的书面提议。书面提议中应当载明下列事项：

- (1) 提议人的姓名或者名称；
- (2) 提议理由或者提议所基于的客观事由；
- (3) 提议会议召开的时间或者时限、地点和方式；

(4) 明确和具体的提案；

(5) 提议人的联系方式和提议日期等。

提案内容应当属于适用的法律法规、上市规则或公司《公司章程》规定的董事会职权范围内的事项，与提案有关材料应当一并提交。

董事会办公室在收到上述书面提议和有关材料后，应当于当日转交董事长。董事长认为提案内容不明确、具体或者有关材料不充分的，可以要求提议人修改或者补充。

董事长自接到提议要求后 10 日内，召集董事会会议并主持会议。

## 5、董事会的决议

董事会会议应当由二分之一以上的董事（包括依章程的规定受委托出席的董事）出席方可举行。每名董事有一票表决权。董事会作出决议，除章程另有规定外，必须经全体董事的过半数通过。当反对票和赞成票相等时，董事长有权多投一票。

董事会会议，应当由董事本人出席。董事因故不能出席，可以书面委托其他董事代为出席董事会，委托书中应当载明授权范围。

代为出席会议的董事应当在授权范围内行使董事的权利。董事未出席某次董事会会议，亦未委托代表出席的，应当视作已放弃在该次会议上的投票权。

### （二）董事会的运行情况

自股份公司设立以来，董事会一直根据《公司法》、《公司章程》和《董事会议事规则》的规定规范运作。报告期内，本公司共召开了 62 次董事会会议。



### 三、监事会制度的建立健全及运行情况

#### （一）监事会制度的建立健全

公司的《监事会议事规则》已由公司创立大会暨 2010 年第一次临时股东大会审议通过。公司于 2015 年第四次临时股东大会通过了修订的《监事会议事规则》。公司监事会规范运行，公司监事按照《公司章程》和《监事会议事规则》的规定行使自己的权利。

#### 1、监事会的构成

公司设监事会。监事会由 5 名监事组成，其中 1 名出任监事会主席。2 名职工代表监事，1 名股东代表监事，2 名独立监事。监事任期三年，可以连选连任。监事会主席的任免，应当经三分之二以上监事会成员表决通过。

监事会成员中外部监事（指不在公司内部任职的监事）应占监事人数的 1/2 以上，并应有 2 名以上的独立监事（指独立于公司股东且不在公司内部任职的监事），公司职工代表担任的监事不得少于监事人数的三分之一。职工代表监事由公司民主选举和罢免；其他监事由股东大会选举产生。

#### 2、监事会的职权

监事会向股东大会负责，并依法行使下列职权：

- （1）检查公司的财务；
- （2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、上市规则、章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- （3）当公司董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求前述人员予以纠正；
- （4）核对董事会拟提交股东大会的财务报告、营业报告和利润分配方案等财务资料，发现疑问的，可以公司名义委托注册会计师、执业审计师帮助复审；
- （5）提议召开临时股东大会会议，在董事会不履行召集和主持股东大会会议职责时召集和主持股东大会会议；
- （6）向股东大会会议提出提案；

(7) 代表公司与董事交涉或者根据法律和章程规定对董事、高级管理人员起诉；

(8) 章程规定的其他职权。

### 3、监事会的召开

监事会会议分为定期会议和临时会议。监事会每六个月至少召开一次定期会议，由监事会主席负责召集和主持。监事可以提议召开临时监事会会议。监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。

### 4、监事会的通知与提案

监事会定期会议应提前不少于 10 日发出通知，临时会议应提前不少于 5 日发出通知；经公司各监事同意，可豁免上述通知时限。情况紧急，需要尽快召开监事会临时会议的，可以随时通过电话或者其他口头方式发出会议通知，但召集人应当在会议上作出说明。

监事提议召开监事会临时会议的，应当通过监事会日常事务处理人或者直接向监事会主席提交经提议监事签字的书面提议。书面提议中应当载明下列事项：

- (1) 提议监事的姓名；
- (2) 提议理由或者提议所基于的客观事由；
- (3) 提议会议召开的时间或者时限、地点和方式；
- (4) 明确和具体的提案；
- (5) 提议监事的联系方式和提议日期等。

在监事会日常事务处理人或者监事会主席收到监事的书面提议后三日内，监事会日常事务处理人应当发出召开监事会临时会议的通知。

### 5、监事会的决议

监事会会议应当由三分之二以上监事会成员出席方可举行。监事会会议以记名投票方式表决，每名监事有一票表决权。监事会会议，应当由监事本人出席。监事因故不能出席，可以书面委托其他监事代为出席监事会，委托书中应当载明授权范围。

监事会的决议，应当由三分之二以上监事会成员表决通过。

## （二）监事会的运行情况

自股份公司设立以来，监事会一直根据《公司法》、《公司章程》和《监事会议事规则》的规定规范运作。报告期内，本公司共召开了 10 次监事会会议。

## 四、独立董事制度的建立健全及运行情况

### （一）独立董事制度的建立健全

公司设独立董事。公司目前有 4 名独立董事，占董事人数的三分之一。独立董事根据《公司章程》、《董事会议事规则》和《独立董事工作制度》的规定行使自己的权利。

#### 1、独立董事的聘任

2013 年 12 月 30 日，公司 2013 年第七次临时股东大会选举产生了四位第二届董事会独立董事：夏斌先生、周勤业先生、李振宁先生和 DingYuan（丁远）先生。2015 年 2 月 17 日，公司召开 2015 年第三次临时股东大会，鉴于夏斌董事已向公司申请辞去独立董事职务，同意增补 LEE, Kwan Hung（李均雄）为公司第二届董事会独立董事。2016 年 4 月 19 日，股份公司召开 2016 年第二次临时股东大会，鉴于周勤业董事已向公司申请辞去独立董事职务，同意增补钱世政为公司第二届董事会独立董事。2016 年 12 月 30 日，股份公司召开 2016 年第三次临时股东大会，选举李振宁、DingYuan（丁远）、LEE, Kwan Hung（李均雄）、钱世政为第三届董事会独立董事。

#### 2、独立董事的基本要求

独立非执行董事对公司及全体股东负有诚信与勤勉义务。独立非执行董事应当按照有关法律、行政法规、《香港上市规则》、《公司章程》和《独立非执行董事工作制度》的要求，认真履行职责，维护公司整体利益，尤其要关注中小股东的合法权益不受损害。独立非执行董事须透过提供独立、富建设性及有根据的意见对公司制定策略及政策作出正面贡献。

担任公司独立董事的人士应当具备下列基本条件：

（1）根据法律、法规、其他规范性文件、《香港上市规则》及其他有关规定，具备担任公司董事的资格；

- (2) 具有中国证监会颁布的《指导意见》、《香港上市规则》所要求的独立性；
- (3) 具备上市公司运作的基本知识，熟悉相关法律、行政法规、规章及规则；
- (4) 具有五年以上法律、经济或者其他履行独立董事职责所必需的工作经验；
- (5) 《公司章程》和《香港上市规则》规定的其他条件。

独立董事必须具有独立性，下列人员不得担任独立董事：

(1) 该人士直接或间接持有公司已发行股本总额超过 1% 或者是公司前十名股东中的自然人股东及其直系亲属；

(2) 该人士曾从核心关连人士或公司本身，以馈赠形式或其他财务资助方式，取得公司任何证券权益（除《香港上市规则》下允许的例外）；

(3) 该人士是正向下列公司/人士提供或曾于被委任前的一年内，向下列公司/人士提供服务之专业顾问（包括财务、法律、咨询等服务）的董事、合伙人或主事人，又或是该专业顾问当时有份参与，或于相同期间内曾经参与，向下列公司/人士提供有关服务的雇员；

公司、其控股公司或其各自的任何附属公司或核心关连人士；或

在建议委任该人士出任独立董事日期之前的一年内，该等曾是公司控股股东的任何人士，或（若公司没有控股股东）曾是公司的最高行政人员或董事（独立董事除外）的任何人士，或其任何紧密联系人；

(4) 该人士于公司、其控股公司或其各自附属公司的任何主要业务活动中，有重大利益；又或涉及与公司、其控股公司或其各自附属公司之间或与公司任何核心关连人士之间的重大商业交易；

(5) 该人士出任董事会成员之目的，在于保障某个实体，而该实体的利益有别于整体股东的利益；

(6) 该人士当时或被建议委任为独董日期之前两年内，曾与公司的董事、最高行政人员或主要股东有《香港上市规则》中所规定的关连关系；

(7) 该人士当时是（或于建议其受委出任董事日期之前两年内曾经是）公司、其

控股公司或其各自的任何附属公司又或公司任何核心关连人士的行政人员或董事(独立董事除外);

(8) 该人士在财政上倚赖公司、其控股公司或其各自的任何附属公司又或公司的核心关连人士;

(9) 在公司或者公司的附属企业任职的人员及其直系亲属、主要社会关系(直系亲属是指配偶、父母、子女等;主要社会关系是指兄弟姐妹、岳父母、儿媳女婿、兄弟姐妹的配偶、配偶的兄弟姐妹等);

(10) 在直接或间接持有公司已发行股份 5% 以上的股东单位或者在公司前五名股东单位任职的人员及其直系亲属;

(11) 最近一年内曾经具有第(1)、(9)和(10)项所列举情形的人员;

(12) 《公司章程》规定的其他人员;

(13) 中国证监会或其他公司股票上市地监管机构认定的其他人员。

### 3、独立董事的职权

独立董事除应当具有《公司法》和其他相关法律、法规赋予董事的职权外,还具有以下特别权利:

(1) 重大关联交易(是指公司拟与关联人达成的总额高于 300 万元或高于公司最近经审计净资产值的 5% 的关联交易)应由独立董事认可后,提交董事会讨论。独立董事做出判断前,可聘请中介机构出具独立财务顾问报告,作为其判断依据;

(2) 向董事会提议聘用或解聘会计师事务所;

(3) 向董事会提请召开临时股东大会;

(4) 提议召开董事会;

(5) 独立聘请外部审计机构或咨询机构;

(6) 在股东大会召开前公开向股东征集投票权。

独立董事行使上述职权应当取得全体独立董事的 1/2 以上同意。

## （二）独立董事制度的运行情况

2012年2月27日，公司于2012年第二次临时股东大会审议通过了《独立非执行董事工作制度》。公司于2015年第四次临时股东大会审议通过了修订的《独立非执行董事工作制度》。公司于2016年第二次临时股东大会通过审议通过再一次修订的《独立非执行董事工作制度》。经修订的公司《独立非执行董事工作制度》自公司本次发行的人民币普通股股票于证券交易所挂牌上市之日起生效。独立董事制度为进一步完善公司的法人治理结构，促进公司规范运作，维护公司和股东的利益提供了制度保障。

## 五、董事会秘书工作细则的建立健全及运行情况

### （一）董事会秘书工作细则的建立健全

公司设董事会秘书一名，董事会秘书为公司的高级管理人员。董事会秘书根据《公司章程》和《董事会秘书工作细则》的规定行使自己的权利。

#### 1、董事会秘书的聘任

2013年12月30日，第二届董事会第一次临时会议决定聘任郭丙合先生为董事会秘书；2016年12月30日，第三届董事会第一次临时会议决定聘任郭丙合先生为董事会秘书。

#### 2、董事会秘书的职责

董事会秘书的主要职责是：

（1）负责公司和相关当事人与公司股票上市地证券交易所及其他证券监管机构之间的沟通和联络；

（2）负责处理公司信息披露事务，督促公司制定并执行信息披露管理制度和重大信息的内部报告制度，促使公司和相关当事人依法履行信息披露义务，并按照有关规定向公司股票上市地证券交易所办理定期报告和临时报告的披露工作；

（3）协调公司与投资者之间的关系，接待投资者来访，回答投资者咨询，向投资者提供公司信息披露资料；



(4) 按照法定程序筹备股东大会、董事会及其下属各委员会会议，准备和提交有关会议文件和资料；

(5) 参加股东大会会议、董事会及其下属各委员会会议、监事会会议及高级管理人员相关会议，负责董事会及其下属各委员会会议记录并签字；

(6) 负责与公司信息披露有关的保密工作，制订保密措施，促使董事、监事和其他高级管理人员以及相关知情人员在信息披露前保守秘密，并在内幕消息泄露时及时采取补救措施，同时按公司股票上市地监管规定向公司股票上市地证券交易所报告；

(7) 关注媒体报道并主动求证报道的真实性，督促公司董事会及时回复公司股票上市地证券交易所问询；

(8) 负责保管公司股东、董事、监事及高级管理人员名册，公司董事、监事、高级管理人员、控股股东及其董事、监事、高级管理人员持有公司股票的资料，以及股东大会、董事会会议文件和会议记录等，并负责披露公司董事、监事、高级管理人员持股变动情况；

(9) 协助董事、监事和其他高级管理人员了解信息披露相关法律、行政法规、部门规章、《香港上市规则》、公司股票上市地证券监管机构的其他规定和《公司章程》，以及公司上市时上市协议中关于其法律责任的内容；

(10) 促使董事会依法行使职权；在董事会拟作出的决议违反法律、行政法规、部门规章、《香港上市规则》以及对公司适用的监管部门的规定，或者《公司章程》时，应当提醒与会董事，并提请列席会议的监事就此发表意见；如果董事会坚持作出上述决议，董事会秘书应将有关监事和其个人的意见记载于会议记录，在公司已上市的情况下，同时按公司股票上市地监管规定向公司上市的证券交易所报告；

(11) 《公司章程》、《公司法》、《香港上市规则》和公司股票上市地证券监管机构其他规定所要求履行的其他职责。

## **(二) 董事会秘书工作细则的运行情况**

公司于第一届董事会第一次临时会议审议通过了《董事会秘书工作细则》。公司于第二届董事会第八次会议审议通过了修订的《董事会秘书工作细则》。公司于第二届董事会第二十六次临时会议审议通过了再一次修订的《董事会秘书工作细则》。

## 六、董事会专门委员会的设置及运行情况

2012年3月13日，经公司2012年第二次临时股东大会审议通过，公司董事会下设战略与投资委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会和提名委员会等四个专门委员会，制定了各专门委员会的工作细则。2016年12月30日公司召开第三届董事会第一次临时会议确认董事会专门委员会现任委员人选。

公司董事会专门委员会设置情况如下：

委员会	成员	主任
战略与投资委员会	车建兴、张琪、张其奇、蒋小忠、李振宁	车建兴
审计委员会	丁远、李振宁、钱世政	丁远
薪酬与考核委员会	车建兴、李振宁、钱世政	钱世政
提名委员会	车建兴、李均雄、李振宁	李振宁

### （一）董事会战略与投资委员会

董事会战略与投资委员会的主要职责权限是：

- （1）对公司长期发展战略规划进行研究并提出建议；
- （2）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；
- （3）对其他影响公司发展的重大事项进行研究并提出建议；
- （4）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；
- （5）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与战略投资有关的事宜。

### （二）董事会审计委员会

董事会审计委员会的主要职责权限是：

- （1）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；

- (2) 审核公司的财务信息及其披露情况；
- (3) 监督公司的风险管理及内部监控系统、财务申报制度；
- (4) 监控公司财务报告和内部控制中的不当行为；
- (5) 未能就外部审计机构达成一致意见时的职责；
- (6) 履行企业管治职责；
- (7) 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；
- (8) 根据董事会的委托对重大关联交易进行审核；
- (9) 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。

### (三) 董事会薪酬与考核委员会

董事会薪酬与考核委员会的主要职责权限是：

(1) 根据董事、监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；

(2) 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；

(3) 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；

(4) 负责以下两者之一：

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；

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）；

(5) 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；

(6) 考虑同类公司支付的薪酬、须付出的时间及职责以及集团内其他职位的雇用

条件；

(7) 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；

(8) 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；

(9) 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；

(10) 审查公司董事、监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；

(11) 负责对公司薪酬及激励制度执行情况进行监督；

(12) 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。

#### **（四）董事会提名委员会**

董事会提名委员会的主要职责权限是：

(1) 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；

(2) 广泛搜寻、提供合格的总经理及其他高级管理人员的人选；

(3) 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；

(4) 根据公司经营活动情况、资产规模和股权结构，至少每年检讨董事会的架构、人数、组成及成员多元化（包括技能、知识、经验、性别、年龄、文化及教育背景、服务任期），并就任何为配合公司的策略而拟对董事会作出的变动提出建议；

(5) 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；

(6) 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；

(7) 评核独立非执行董事之独立性；

(8) 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；

(9) 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。

## 七、发行人报告期内违法违规行为情况

截至 2017 年 6 月 30 日，股份公司及其子公司报告期内所受到的处罚金额在 3 万元以上（包括 3 万元）的行政处罚具体情况如下：

序号	受罚单位	处罚机关	处罚时间	处罚事由	处罚金额(元)	主管部门确认意见
1	上海家居博览	上海市浦东新区公安消防支队	2014年3月3日	根据上海浦东新区公安消防支队出具的沪浦公(消)行罚决字[2014]5020号《行政处罚决定书》，当事人因未经消防安全检查擅自投入使用、营业，违反了《中华人民共和国消防法》第十五条第二款的规定。	30,000	上海市浦东新区公安消防支队于2014年3月25日出具《情况说明》，认为：“《中华人民共和国消防法》未将该类处罚定性为‘重大违法行为’。上述处罚决定作出后，当事人已在规定时间及时、足额地缴纳了罚款，并于2014年3月23日申报办理消防安全开业检查。”经核查，上海家居博览已于2014年3月26日取得了上海市浦东新区公安消防支队颁发的沪浦公消安检字[2014]第5048号《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》），并于2014年8月22日取得了上海市浦东新区公安消防支队颁发的沪浦公消安检字[2014]第5099号《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》。
2	红星品牌管理江阴分公司	无锡市江阴工商行政管理局	2014年7月15日	根据无锡市江阴工商行政管理局出具的澄工商案[2014]01988号《行政处罚决定书》，当事人举办最高奖金额超过5,000元的抽奖式有奖销售活动，违反了《中华人民共和国反不正当竞争法》第十三条第(三)项的规定。	30,000	无锡市江阴市场监督管理局于2017年3月23日出具《情况说明》，认为：“就当事人江阴分公司收处罚的行为，当事人并无主观故意，且事后能积极配合调查，采取有效措施对不正当行为进行纠正，按时足额缴纳罚款，未造成严重后果，不构成重大违法行为”。
3	红星品牌管理合肥分公司	合肥市工商行政管理局	2015年6月29日	根据合肥市工商行政管理局出具的合工商经检处字[2015]58号《行政处罚决定书》，当事人在抽奖式有奖销售过程中送出的商品价格超过5,000元，违反了《中华人民共和国反不正当竞争法》第十三条和《安徽省反不正当竞争条例》第十五条第(四)项的规定。	30,000	合肥市工商行政管理局于2017年3月21日出具《情况说明》，认为：“当事人合肥分公司在案发后能积极配合调查，接受处理，并采取有效措施对违法行为进行纠正，未造成严重后果，不构成重大违法行为”。
4	红星品牌管理合肥裕溪路分公司	合肥市工商行政管理局	2015年6月29日	根据合肥市工商行政管理局出具的合工商经检处字[2015]57号《行政处罚决定书》，当事人在抽奖式有奖销售过程中送出的商品价格超过5,000元，违反了《中华人民共和国反不正当竞争法》第十三条和《安徽省反不正当竞争	30,000	合肥市工商行政管理局于2017年3月21日出具《情况说明》，认为：“当事人合肥裕溪路分公司在案发后能积极配合调查，接受处理，并采取有效措施对违法行为进行纠正，未造成严重后果，不构成重大违法行为”。



				争条例》第十五条第（四）项的规定。		
5	重庆世博家居	重庆两江新区公安消防支队	2016年8月16日	根据重庆两江新区公安消防大支队出具的两江公（消）行罚决字[2016]0160号《行政处罚决定书》，当事人因未擅自变更已经审核合格的消防设计，违反了《重庆市消防条例》第二十三条第一款的规定。	40,000	重庆两江新区公安消防支队于2016年8月30日出具《情况说明》，认为：“当事人重庆红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司的受处罚行为，主要系公司相关人员对相应条例的理解不透彻，当事人并无主观故意，事后能积极配合，采取有效措施对不当行为进行纠正，按时足额缴纳罚款，未造成严重后果，不构成重大违法行为”。

根据上海市浦东新区公安消防支队出具的《情况说明》、无锡市江阴市场监督管理局出具的《情况说明》、合肥市工商行政管理局出具的《情况说明》及重庆两江新区公安消防支队出具《情况说明》，上述受处罚行为未构成重大违法行为，未构成股份公司本次发行的法律障碍。

## 八、资金占用和对外担保的情况

截至 2017 年 6 月 30 日，除“第七节、四、（三）4、资金拆借”已披露的资金拆借外，本公司不存在其他与关联方之间的资金拆借；报告期内，本公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况。

截至 2017 年 6 月 30 日，除“第十五节、三、对外担保情况”中已披露的对外担保外，本公司不存在其它对外担保。

## 九、发行人内部控制制度情况

### （一）本公司管理层对内部控制制度的自我评估意见

公司已经根据内部控制基本规范及配套指引、评价指引及其他相关法律法规的要求，对公司截止到 2017 年 6 月 30 日的相关内部控制设计与运行的有效性进行了自我评价。

报告期内，公司对纳入评价范围的业务与事项均已建立了有效的内部控制，并得以有效执行，达到了公司内部控制的目標。公司于内部控制评价报告基准日未发现财务报告和非财务报告内部控制重大缺陷及重要缺陷。董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生对评价结论产生实质性影响的内部控制的重大变化。

公司现有内部控制制度基本上能够满足公司管理的要求，也同时符合内部控制基本规范及配套指引的相关规定，能够为编制真实、完整、公允的财务报表提供合理保证，能够保护公司财产的安全和完整，能够为公司合法、规范运营提供保障。但由于内部控制的固有局限性、外部环境变化以及人为因素影响等，仍然存在出现风险与错误的可能。内部控制应当与公司经营规模、业务范围、竞争状况和风险水平相适应，并随着情况的变化及时加以调整。

因此，2017 下半年公司将继续按照内部控制基本规范及配套指引的要求，根据外部经营环境的变化，结合公司发展的实际需要，在推进基础管理系统及风险管理系统上线工作的基础上，紧跟公司 O2O 战略步伐，针对正在建设或优化的业务系统，提出

基于风险角度的优化建议，针对已经上线或建设完成的系统，进一步完善配套制度的建设，以保证系统落地执行，从而促进公司稳步、健康发展。

## （二）注册会计师对发行人内部控制制度的评价报告

德勤华永出具的德师报（核）字（17）第 E00201 号《内部控制审核报告》认为：“贵公司于 2017 年 6 月 30 日按照《企业内部控制基本规范》的规定在所有重大方面保持了有效的财务报表内部控制”。

## 十、发行人在香港市场的规范运作情况

经发行人境外法律顾问达维律师事务所确认，据达维律师事务所所知，截至 2017 年 8 月 31 日，达维律师事务所并无收到香港联合交易所有限公司对公司有关未能遵守香港联合交易所有限公司证券上市规则的书面投诉或询问。

经为发行人于香港市场提供公司秘书服务的公司 TMF Group 确认，自公司于香港市场上市日至 2017 年 8 月 31 日，公司共呈交 2 份表格 NN3、3 份表格 NN6、2 份表格 NN7 及 2 份表格 NN5，前述表格均在指明限期前呈交；公司已于指明日期前缴费并更新商业登记证；及于指明时间前向税务局呈交关于 2015 年 4 月 1 日至 2016 年 3 月 31 日、2016 年 4 月 1 日至 2017 年 3 月 31 日期间的利得税报税表及薪酬及退休金报税表；根据 TMF Group 的股东登记册纪录，TMF Group 没有发现与公司已申报的权益表格有差异的地方。

## 第十节 财务会计信息

本公司聘请德勤华永依据中国注册会计师审计准则审计了本公司合并及母公司财务报表，包括 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日及 2017 年 6 月 30 日的合并及母公司资产负债表，2014 年度、2015 年度、2016 年度及 2017 年 1-6 月的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表和财务报表附注。德勤华永出具了标准无保留意见的德师报（审）字（17）第 S00439 号审计报告。

如无特殊说明，以下引用的财务数据均引自经德勤华永审计的财务报告。

### 一、经审计的财务报表

#### （一）合并财务报表

##### 1、合并资产负债表

单位：元

项目	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	7,753,911,384.65	6,137,865,114.87	5,725,844,957.94	3,721,512,227.96
应收票据	4,430,000.00	900,000.00	2,200,000.00	38,970,000.00
应收账款	981,065,969.40	799,810,037.69	921,480,438.70	573,753,606.83
预付款项	286,430,534.20	164,841,803.45	92,877,459.58	172,591,311.28
其他应收款	709,557,589.69	978,680,238.37	507,046,024.24	423,487,267.20
存货	62,603,233.73	45,423,343.28	35,112,651.71	38,494,637.98
一年内到期的非流动资产	45,000,000.00	45,000,000.00	70,000,000.00	70,000,000.00
其他流动资产	932,272,472.71	623,564,454.04	522,911,654.49	92,864,224.78
<b>流动资产合计</b>	<b>10,775,271,184.38</b>	<b>8,796,084,991.70</b>	<b>7,877,473,186.66</b>	<b>5,131,673,276.03</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	2,831,859,188.97	544,401,221.29	402,930,202.48	192,310,000.00
长期应收款	1,050,390,028.79	827,660,977.03	390,446,993.61	372,363,232.97
长期股权投资	1,116,151,321.53	1,012,646,573.83	804,291,587.51	791,696,206.61

项目	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
投资性房地产	69,722,909,000.00	66,948,000,000.00	61,361,000,000.00	55,117,000,000.00
固定资产	143,439,768.87	141,662,812.14	137,770,650.20	152,641,926.26
在建工程	43,101,413.38	65,975,322.44	24,163,939.96	16,567,929.61
无形资产	462,172,618.91	428,854,402.41	539,266,669.64	548,915,894.28
开发支出	29,418,402.19	38,967,363.83	-	-
商誉	16,592,357.41	16,592,357.41	16,592,357.41	-
长期待摊费用	210,133,391.06	171,207,612.77	194,673,837.23	220,772,336.28
递延所得税资产	844,383,498.33	594,604,457.35	361,203,636.27	334,045,474.54
其他非流动资产	3,886,115,649.42	1,948,746,010.92	1,700,429,382.11	1,032,040,954.19
<b>非流动资产合计</b>	<b>80,356,666,638.86</b>	<b>72,739,319,111.42</b>	<b>65,932,769,256.42</b>	<b>58,778,353,954.74</b>
<b>资产总计</b>	<b>91,131,937,823.24</b>	<b>81,535,404,103.12</b>	<b>73,810,242,443.08</b>	<b>63,910,027,230.77</b>

单位：元

项目	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
<b>流动负债：</b>				
短期借款	267,848,000.00	500,010,000.00	897,000,000.00	695,700,000.00
应付账款	356,244,473.31	353,219,391.21	279,540,771.46	180,171,416.63
预收款项	2,244,261,120.66	2,067,113,177.08	1,777,916,392.24	2,106,374,637.28
应付职工薪酬	263,403,301.53	540,096,177.35	389,087,990.69	389,068,467.00
应交税费	603,499,297.12	453,974,032.68	495,308,598.70	393,532,438.71
应付利息	393,478,437.43	120,291,237.11	83,467,322.66	69,149,549.26
应付股利	1,556,520,023.66	138,500,000.00	28,850,000.00	3,600,000.00
其他应付款	5,539,828,985.10	5,158,966,317.83	4,759,099,439.53	4,231,850,907.18
一年内到期的非流动负债	4,912,456,713.73	4,210,031,348.15	1,910,769,581.84	2,349,405,069.17
<b>流动负债合计</b>	<b>16,137,540,352.54</b>	<b>13,542,201,681.41</b>	<b>10,621,040,097.12</b>	<b>10,418,852,485.23</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	12,042,789,858.42	8,447,537,245.75	7,027,169,520.71	9,083,476,026.88
应付债券	8,446,688,893.07	8,434,100,693.31	7,335,010,691.53	2,861,316,674.17
长期应付款	1,485,355,881.56	1,475,711,651.18	1,377,667,906.50	1,477,573,582.45
递延收益	203,453,746.44	195,413,309.31	194,354,158.15	198,498,313.96
递延所得税负债	9,906,764,492.69	9,104,345,882.92	8,361,909,273.55	7,756,726,523.99
其他非流动负债	767,620,500.00	415,320,500.00	696,820,500.00	744,416,981.13

项目	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
非流动负债合计	<b>32,852,673,372.18</b>	<b>28,072,429,282.47</b>	<b>24,992,932,050.44</b>	<b>22,122,008,102.58</b>
负债合计	<b>48,990,213,724.72</b>	<b>41,614,630,963.88</b>	<b>35,613,972,147.56</b>	<b>32,540,860,587.81</b>
股东权益：				
股本	3,623,917,038.00	3,623,917,038.00	3,623,917,038.00	3,000,000,000.00
资本公积	5,602,658,955.70	5,620,013,738.96	5,626,975,204.20	227,511,620.68
其他综合收益	1,446,168,876.80	-	-	-
盈余公积	1,226,111,855.65	1,226,111,855.65	1,030,718,136.69	846,466,621.54
未分配利润	26,618,935,429.84	26,095,809,439.81	24,597,260,932.31	24,046,645,072.11
归属于母公司股东权益合计	38,517,792,155.99	36,565,852,072.42	34,878,871,311.20	28,120,623,314.33
少数股东权益	3,623,931,942.53	3,354,921,066.82	3,317,398,984.32	3,248,543,328.63
股东权益合计	<b>42,141,724,098.52</b>	<b>39,920,773,139.24</b>	<b>38,196,270,295.52</b>	<b>31,369,166,642.96</b>
负债和股东权益总计	<b>91,131,937,823.24</b>	<b>81,535,404,103.12</b>	<b>73,810,242,443.08</b>	<b>63,910,027,230.77</b>



## 2、合并利润表

单位：元

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
<b>一、营业收入</b>	<b>5,070,967,324.48</b>	<b>9,436,081,755.29</b>	<b>9,178,569,366.89</b>	<b>8,332,036,059.73</b>
减：营业成本	1,374,668,202.19	2,612,767,511.67	2,241,376,575.30	2,053,465,676.84
税金及附加	152,766,772.53	413,922,513.42	603,874,439.16	544,172,522.63
销售费用	577,191,949.36	1,205,697,587.59	1,196,889,249.88	1,054,911,074.23
管理费用	468,073,572.29	935,078,887.46	742,233,444.62	773,352,803.31
财务费用	544,212,823.71	877,707,890.38	772,496,593.32	805,756,467.59
资产减值损失	104,678,298.05	572,890,325.59	210,361,330.48	73,983,012.39
加：公允价值变动收益	960,437,111.54	1,754,032,308.00	1,009,765,173.66	1,862,277,565.47
投资收益	60,754,608.04	130,896,456.03	146,465,899.59	-45,851,599.43
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	54,289,350.26	136,217,986.32	132,728,945.57	20,435,223.85
其他收益	2,069,562.87	-	-	-
<b>二、营业利润</b>	<b>2,872,636,988.80</b>	<b>4,702,945,803.21</b>	<b>4,567,568,807.38</b>	<b>4,842,820,468.78</b>
加：营业外收入	21,293,807.10	119,568,976.07	109,600,635.50	122,164,506.49
其中：非流动资产处置利得	72,105.26	492,938.53	1,460,782.41	1,210,466.23
减：营业外支出	12,457,297.08	20,997,078.41	112,073,879.43	169,135,116.39
其中：非流动资产处置损失	398,847.65	5,108,417.21	4,477,049.46	58,798,481.59
<b>三、利润总额</b>	<b>2,881,473,498.82</b>	<b>4,801,517,700.87</b>	<b>4,565,095,563.45</b>	<b>4,795,849,858.88</b>
减：所得税费用	724,982,916.95	1,128,075,879.79	1,223,349,382.09	1,288,931,372.71
<b>四、净利润</b>	<b>2,156,490,581.87</b>	<b>3,673,441,821.08</b>	<b>3,341,746,181.36</b>	<b>3,506,918,486.17</b>
归属于母公司所有者的净利润	2,045,171,145.99	3,397,183,234.32	3,224,867,375.35	3,243,054,851.66
少数股东损益	111,319,435.88	276,258,586.76	116,878,806.01	263,863,634.51
<b>五、每股收益：</b>				
基本每股收益	0.56	0.94	0.96	1.08
稀释每股收益	不适用	不适用	不适用	不适用
<b>六、其他综合收益</b>	1,606,854,307.56		-	-
<b>七、综合收益总额</b>	<b>3,763,344,889.43</b>	<b>3,673,441,821.08</b>	<b>3,341,746,181.36</b>	<b>3,506,918,486.17</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	3,491,340,022.79	3,397,183,234.32	3,224,867,375.35	3,243,054,851.66
归属于少数股东的综合收益总额	272,004,866.64	276,258,586.76	116,878,806.01	263,863,634.51

### 3、合并现金流量表

单位：元

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014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	5,669,701,472.16	9,429,560,443.73	8,422,871,057.81	8,478,802,141.95
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	889,477,719.42	653,445,383.04	387,026,706.44	317,492,290.08
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>6,559,179,191.58</b>	<b>10,083,005,826.77</b>	<b>8,809,897,764.25</b>	<b>8,796,294,432.03</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	630,107,743.32	931,576,478.69	786,783,063.70	1,003,922,180.12
支付给职工以及为职工支付的现金	1,440,032,492.58	2,012,983,198.59	1,730,291,285.32	1,545,777,861.77
支付的各项税费	923,457,155.13	1,681,409,743.73	1,417,715,804.40	1,445,460,117.61
支付其他与经营活动有关的现金	1,049,431,086.16	1,473,107,648.81	1,486,888,279.12	1,523,532,497.99
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>4,043,028,477.19</b>	<b>6,099,077,069.82</b>	<b>5,421,678,432.54</b>	<b>5,518,692,657.49</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>2,516,150,714.39</b>	<b>3,983,928,756.95</b>	<b>3,388,219,331.71</b>	<b>3,277,601,774.54</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	15,000,000.00	34,567,187.71	-	40,500,000.00
取得投资收益收到的现金	1,025,000.00	3,060,000.00	42,601,820.35	393,601.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,059,863.01	490,241.82	4,030,151.68	6,306,125.22
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	18,327,130.52	-	4,112,177.12	-
收到其他与投资活动有关的现金	434,700,601.44	1,061,139,192.43	265,030,986.53	490,891,597.54
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>473,112,594.97</b>	<b>1,099,256,621.96</b>	<b>315,775,135.68</b>	<b>538,091,324.65</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,273,448,611.60	3,265,420,672.51	3,126,266,759.58	2,647,980,283.17
投资支付的现金	472,406,136.59	569,828,606.80	383,445,000.00	187,191,815.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	244,024,183.77	783,363,520.86	433,494,007.50	112,559.96
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	3,417,768.61	-	4,299,420.87
支付其他与投资活动有关的现金	1,321,026,400.53	1,385,951,191.70	660,279,689.43	292,912,906.82
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>5,310,905,332.49</b>	<b>6,007,981,760.48</b>	<b>4,603,485,456.51</b>	<b>3,132,496,985.82</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-4,837,792,737.52</b>	<b>-4,908,725,138.52</b>	<b>-4,287,710,320.83</b>	<b>-2,594,405,661.17</b>

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	28,957,880.00	10,000,000.00	6,070,661,506.62	5,750,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	28,957,880.00	10,000,000.00	64,359,352.50	5,750,000.00
取得借款收到的现金	5,965,365,474.60	8,123,460,188.66	9,537,850,000.00	3,704,908,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	6,099,043.31	10,350,000.00	29,604,500.00	466,769,700.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>6,000,422,397.91</b>	<b>8,143,810,188.66</b>	<b>15,638,116,006.62</b>	<b>4,177,427,700.00</b>
偿还债务支付的现金	1,902,555,709.07	3,753,847,777.65	7,710,627,563.93	2,546,521,508.67
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	442,125,852.70	2,881,381,326.74	3,784,375,010.56	1,815,468,377.17
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	65,359,654.35	85,063,283.72	69,813,630.70	48,354,810.00
支付其他与筹资活动有关的现金	52,727,600.00	239,824,396.92	1,287,562,131.08	711,154,734.12
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>2,397,409,161.77</b>	<b>6,875,053,501.31</b>	<b>12,782,564,705.57</b>	<b>5,073,144,619.96</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>3,603,013,236.14</b>	<b>1,268,756,687.35</b>	<b>2,855,551,301.05</b>	<b>-895,716,919.96</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>1,281,371,213.01</b>	<b>343,960,305.78</b>	<b>1,956,060,311.93</b>	<b>-212,520,806.59</b>
加：期/年初现金及现金等价物余额	5,892,424,707.42	5,548,464,401.64	3,592,404,089.71	3,804,924,896.30
<b>六、期/年末现金及现金等价物余额</b>	<b>7,173,795,920.43</b>	<b>5,892,424,707.42</b>	<b>5,548,464,401.64</b>	<b>3,592,404,089.71</b>

#### 4、合并股东权益变动表

单位：元

项目	2017年1-6月							
	归属于母公司股东权益						少数 股东权益	股东 权益合计
	股本	资本公积	盈余公积	其他综合收益	未分配利润	小计		
一、本期期初余额	3,623,917,038.00	5,620,013,738.96	1,226,111,855.65	-	26,095,809,439.81	36,565,852,072.42	3,354,921,066.82	39,920,773,139.24
二、本期增减变动金额								
（一）净利润	-	-	-	-	2,045,171,145.99	2,045,171,145.99	111,319,435.88	2,156,490,581.87
（二）其他综合收益	-	-	-	1,446,168,876.80	-	1,446,168,876.80	160,685,430.76	1,606,854,307.56
上述（一）和（二）小计	-	-	-	1,446,168,876.80	2,045,171,145.99	3,491,340,022.79	272,004,866.64	3,763,344,889.43
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	28,957,880.00	28,957,880.00
2. 其他 <sup>注</sup>	-	-17,354,783.26	-	-	-	-17,354,783.26	-30,832,216.74	-48,187,000.00
（四）利润分配								
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-1,522,045,155.96	-1,522,045,155.96	-1,119,654.19	-1,523,164,810.15
三、本期期末余额	3,623,917,038.00	5,602,658,955.70	1,226,111,855.65	1,446,168,876.80	26,618,935,429.84	38,517,792,155.99	3,623,931,942.53	42,141,724,098.52

注：2017年1-6月变动主要系与少数股东之间交易产生的影响。

单位：元

项目	2016 年度						
	归属于母公司股东权益					少数 股东权益	股东 权益合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	小计		
一、本期期初余额	3,623,917,038.00	5,626,975,204.20	1,030,718,136.69	24,597,260,932.31	34,878,871,311.20	3,317,398,984.32	38,196,270,295.52
二、本期增减变动金额							
（一）净利润	-	-	-	3,397,183,234.32	3,397,183,234.32	276,258,586.76	3,673,441,821.08
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	3,397,183,234.32	3,397,183,234.32	276,258,586.76	3,673,441,821.08
（三）所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入资本	-	-	-	-	-	10,000,000.00	10,000,000.00
2. 其他 <sup>注</sup>	-	-6,961,465.24	-	-	-6,961,465.24	-54,023,220.54	-60,984,685.78
（四）利润分配							
1. 提取盈余公积	-	-	195,393,718.96	-195,393,718.96	-	-	-
2. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-1,703,241,007.86	-1,703,241,007.86	-194,713,283.72	-1,897,954,291.58
三、本期期末余额	3,623,917,038.00	5,620,013,738.96	1,226,111,855.65	26,095,809,439.81	36,565,852,072.42	3,354,921,066.82	39,920,773,139.24

注：2016 年度变动主要系与少数股东之间交易产生的影响。

单位：元

项目	2015 年度						
	归属于母公司股东权益					少数 股东权益	股东 权益合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	小计		
一、本期期初余额	3,000,000,000.00	227,511,620.68	846,466,621.54	24,046,645,072.11	28,120,623,314.33	3,248,543,328.63	31,369,166,642.96
二、本期增减变动金额							
（一）净利润	-	-	-	3,224,867,375.35	3,224,867,375.35	116,878,806.01	3,341,746,181.36
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	3,224,867,375.35	3,224,867,375.35	116,878,806.01	3,341,746,181.36
（三）所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入资本	623,917,038.00	5,382,385,116.11	-	-	6,006,302,154.11	76,059,352.50	6,082,361,506.61
2. 其他 <sup>注</sup>	-	17,078,467.41	-	-	17,078,467.41	-29,018,872.12	-11,940,404.71
（四）利润分配							
1. 提取盈余公积	-	-	184,251,515.15	-184,251,515.15	-	-	-
2. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-2,490,000,000.00	-2,490,000,000.00	-95,063,630.70	-2,585,063,630.70
三、本期期末余额	3,623,917,038.00	5,626,975,204.20	1,030,718,136.69	24,597,260,932.31	34,878,871,311.20	3,317,398,984.32	38,196,270,295.52

注：2015 年度变动系折价收购少数股权的影响。



单位：元

项目	2014 年度						
	归属于母公司股东权益					少数 股东权益	股东 权益合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	小计		
一、本期期初余额	3,000,000,000.00	329,615,521.29	635,946,690.40	21,735,577,511.87	25,701,139,723.56	3,148,609,390.43	28,849,749,113.99
二、本期增减变动金额							-
（一）净利润	-	-	-	3,243,054,851.66	3,243,054,851.66	263,863,634.51	3,506,918,486.17
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	3,243,054,851.66	3,243,054,851.66	263,863,634.51	3,506,918,486.17
（三）所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入资本	-	-	-	-	-	5,750,000.00	5,750,000.00
2. 其他 <sup>注</sup>	-	-102,103,900.61	-	-	-102,103,900.61	-122,524,886.31	-224,628,786.92
（四）利润分配							
1. 提取盈余公积	-	-	210,519,931.14	-210,519,931.14	-	-	-
2. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-721,467,360.28	-721,467,360.28	-47,154,810.00	-768,622,170.28
三、本期期末余额	3,000,000,000.00	227,511,620.68	846,466,621.54	24,046,645,072.11	28,120,623,314.33	3,248,543,328.63	31,369,166,642.96

注：2014 年度变动系当期收购江苏苏南建筑安装工程有限公司、沈阳红星美凯龙博览家居有限公司和折价收购少数股权的影响。

## （二）母公司财务报表

### 1、母公司资产负债表

单位：元

项目	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	1,746,662,107.61	1,505,388,102.38	2,177,918,658.27	666,884,885.05
应收票据	-	-	-	26,870,000.00
应收账款	498,011,539.27	512,471,830.88	776,714,939.76	522,289,663.24
其他应收款	17,842,215,400.68	17,245,244,177.58	11,405,476,643.39	7,887,989,081.19
预付款项	358,380,182.46	485,019,571.78	231,407,330.97	23,199,319.02
应收股利	462,000,000.00	988,680,000.00	723,600,000.00	2,255,600,000.00
存货	5,597,453.53	2,676,389.90	45,891.73	90,417.13
其他流动资产	495,650,986.96	127,180,170.73	331,667,431.42	199,822,715.73
<b>流动资产合计</b>	<b>21,408,517,670.51</b>	<b>20,866,660,243.25</b>	<b>15,646,830,895.54</b>	<b>11,582,746,081.36</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	231,661,221.29	189,051,221.29	22,400,000.00	31,400,000.00
长期应收款	744,691,221.17	622,071,328.39	210,599,472.97	236,476,588.78
长期股权投资	11,611,614,436.98	10,887,097,479.63	10,442,887,746.47	6,592,213,828.22
固定资产	15,860,157.19	15,059,226.68	15,151,900.28	21,237,982.77
在建工程	6,808,266.79	10,333,657.91	12,476,816.07	13,807,240.30
无形资产	423,296,686.69	425,166,329.80	536,773,541.88	543,639,410.58
长期待摊费用	22,451,265.87	22,089,620.75	17,898,893.54	11,011,175.24
递延所得税资产	424,000,055.06	346,183,868.71	224,321,722.45	167,488,904.06
其他非流动资产	1,066,366,737.49	964,936,869.68	1,202,612,518.44	952,598,686.21
<b>非流动资产合计</b>	<b>14,546,750,048.53</b>	<b>13,481,989,602.84</b>	<b>12,685,122,612.10</b>	<b>8,569,873,816.16</b>
<b>资产总计</b>	<b>35,955,267,719.04</b>	<b>34,348,649,846.09</b>	<b>28,331,953,507.64</b>	<b>20,152,619,897.52</b>

单位：元

项目	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
<b>流动负债：</b>				
短期借款	10,000.00	500,010,000.00	510,000,000.00	89,700,000.00
应付账款	106,626,903.15	110,234,392.05	50,736,787.18	58,130,363.78
预收款项	673,006,035.41	668,558,019.54	726,253,999.94	1,050,666,614.00
应付职工薪酬	60,797,960.70	179,716,855.22	116,889,057.21	139,984,837.21
应交税费	242,420,660.91	126,615,139.07	244,422,864.38	206,013,305.94
应付利息	370,337,362.50	106,215,655.01	59,683,243.33	36,810,129.03
应付股利	1,479,980,023.66	-	-	-
其他应付款	8,313,613,104.00	6,582,526,311.12	4,236,412,968.80	6,807,879,672.45
一年内到期的非流动负债	3,035,048,616.32	2,929,468,073.32	497,194,915.00	647,681,250.00
<b>流动负债合计</b>	<b>14,281,840,666.65</b>	<b>11,203,344,445.33</b>	<b>6,441,593,835.84</b>	<b>9,036,866,172.41</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	1,240,000,000.00	1,460,000,000.00	1,200,000,000.00	225,000,000.00
应付债券	8,446,688,893.07	8,434,100,693.31	7,335,010,691.53	2,861,316,674.17
长期应付款	33,969,674.32	31,663,866.41	62,605,231.61	69,022,683.72
其他非流动负债	459,220,500.00	344,420,500.00	673,820,500.00	713,416,981.13
<b>非流动负债合计</b>	<b>10,179,879,067.39</b>	<b>10,270,185,059.72</b>	<b>9,271,436,423.14</b>	<b>3,868,756,339.02</b>
<b>负债合计</b>	<b>24,461,719,734.04</b>	<b>21,473,529,505.05</b>	<b>15,713,030,258.98</b>	<b>12,905,622,511.43</b>
<b>股东权益：</b>				
股本	3,623,917,038.00	3,623,917,038.00	3,623,917,038.00	3,000,000,000.00
资本公积	5,784,981,095.88	5,784,981,095.88	5,784,981,095.88	402,595,979.77
盈余公积	1,046,293,288.42	1,046,293,288.42	850,899,569.46	666,648,054.31
未分配利润	1,038,356,562.70	2,419,928,918.74	2,359,125,545.32	3,177,753,352.01
<b>股东权益合计</b>	<b>11,493,547,985.00</b>	<b>12,875,120,341.04</b>	<b>12,618,923,248.66</b>	<b>7,246,997,386.09</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>35,955,267,719.04</b>	<b>34,348,649,846.09</b>	<b>28,331,953,507.64</b>	<b>20,152,619,897.52</b>

## 2、母公司利润表

单位：元

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
<b>一、营业收入</b>	<b>828,483,298.40</b>	<b>1,504,091,874.91</b>	<b>2,055,856,160.28</b>	<b>1,978,527,319.02</b>
减：营业成本	103,423,331.97	205,762,466.67	140,968,632.02	120,871,287.26
税金及附加	5,633,488.96	25,855,093.15	31,255,599.69	30,115,749.74
销售费用	164,839,008.53	176,138,932.31	195,659,105.54	149,906,094.47
管理费用	209,953,796.91	471,165,423.41	390,471,320.67	393,946,074.60
财务费用	156,825,185.73	339,822,456.65	398,955,901.71	134,648,405.51
资产减值损失	51,752,821.06	831,163,567.23	441,291,186.47	429,601,839.18
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	55,028,598.78	2,341,984,767.94	1,529,130,774.35	1,612,388,513.85
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	49,790,201.39	131,140,153.93	133,911,452.38	20,435,223.85
<b>二、营业利润</b>	<b>191,084,264.02</b>	<b>1,796,168,703.43</b>	<b>1,986,385,188.53</b>	<b>2,331,826,382.11</b>
加：营业外收入	5,745,028.61	51,847,830.07	61,612,575.81	81,803,509.43
其中：非流动资产处置收益	-	20.94	343,824.32	-
减：营业外支出	5,404,630.88	2,780,419.08	69,570,149.51	61,750,971.88
其中：非流动资产处置损失	-	-	-	-
<b>三、利润总额</b>	<b>191,424,661.75</b>	<b>1,845,236,114.42</b>	<b>1,978,427,614.83</b>	<b>2,351,878,919.66</b>
减：所得税费用	50,951,861.83	-114,201,985.82	122,803,906.37	221,282,757.13
<b>四、净利润</b>	<b>140,472,799.92</b>	<b>1,959,438,100.24</b>	<b>1,855,623,708.46</b>	<b>2,130,596,162.53</b>
<b>五、其他综合收益</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>六、综合收益总额</b>	<b>140,472,799.92</b>	<b>1,959,438,100.24</b>	<b>1,855,623,708.46</b>	<b>2,130,596,162.53</b>

### 3、母公司现金流量表

单位：元

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014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	942,828,699.25	913,451,252.86	1,323,806,868.65	1,755,515,238.59
收到其他与经营活动有关的现金	34,464,439.30	40,893,634.54	143,176,320.93	73,036,027.81
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>977,293,138.55</b>	<b>954,344,887.40</b>	<b>1,466,983,189.58</b>	<b>1,828,551,266.40</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	53,527,051.28	103,178,723.10	56,869,546.81	-6,789,717.67
支付给职工以及为职工支付的现金	303,500,798.01	369,114,807.06	318,257,045.42	312,018,716.89
支付的各项税费	122,258,057.20	158,951,584.07	257,823,561.13	367,071,065.74
支付其他与经营活动有关的现金	283,302,340.52	302,465,532.64	400,473,277.45	274,616,497.21
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>762,588,247.01</b>	<b>933,710,646.87</b>	<b>1,033,423,430.81</b>	<b>946,916,562.17</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>214,704,891.54</b>	<b>20,634,240.53</b>	<b>433,559,758.77</b>	<b>881,634,704.23</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	-	271,059,000.00	56,000,000.00	84,000,000.00
取得投资收益收到的现金	117,858,000.00	1,506,859,000.00	40,100,000.00	233,753,290.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	384,550.00	20.94	838,460.37	-61,750,971.88
收购或处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16,000,000.00	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	8,641,430,951.62	9,846,939,246.00	9,034,238,710.14	7,137,291,940.03
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>8,775,673,501.62</b>	<b>11,624,857,266.94</b>	<b>9,131,177,170.51</b>	<b>7,393,294,258.15</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	148,924,405.41	22,471,426.43	24,847,537.70	544,066,124.44
投资支付的现金	732,456,358.51	991,948,924.29	3,733,371,977.50	371,460,000.00
取得子公司支付的现金净额	-	787,598,402.78	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	9,309,378,747.48	15,069,198,031.13	13,074,170,118.05	8,408,520,875.36
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>10,190,759,511.40</b>	<b>16,871,216,784.63</b>	<b>16,832,389,633.25</b>	<b>9,324,046,999.80</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,415,086,009.78</b>	<b>-5,246,359,517.69</b>	<b>-7,701,212,462.74</b>	<b>-1,930,752,741.65</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
吸收投资收到的现金	-	-	6,006,302,154.12	-
取得借款收到的现金	-	5,157,510,000.00	7,075,305,000.00	1,877,400,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	6,195,643,201.76	64,441,304,947.50	11,091,904,448.08	9,004,679,949.93
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>6,195,643,201.76</b>	<b>69,598,814,947.50</b>	<b>24,173,511,602.20</b>	<b>10,882,079,949.93</b>
偿还债务支付的现金	620,000,000.00	1,410,000,000.00	1,374,710,000.00	862,259,896.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	164,492,104.85	2,296,354,955.67	3,061,728,902.51	970,802,426.18
支付其他与筹资活动有关的现金	3,969,495,973.44	61,339,265,270.56	10,958,386,222.50	8,331,502,783.15
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>4,753,988,078.29</b>	<b>65,045,620,226.23</b>	<b>15,394,825,125.01</b>	<b>10,164,565,105.33</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,441,655,123.47</b>	<b>4,553,194,721.27</b>	<b>8,778,686,477.19</b>	<b>717,514,844.60</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>241,274,005.23</b>	<b>-672,530,555.89</b>	<b>1,511,033,773.22</b>	<b>-331,603,192.82</b>
加：期/年初现金及现金等价物余额	1,505,388,102.38	2,177,918,658.27	666,884,885.05	998,488,077.87
<b>六、期/年末现金及现金等价物余额</b>	<b>1,746,662,107.61</b>	<b>1,505,388,102.38</b>	<b>2,177,918,658.27</b>	<b>666,884,885.05</b>



4、母公司股东权益变动表

单位：元

项目	2017年1-6月				
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本期期初余额	3,623,917,038.00	5,784,981,095.88	1,046,293,288.42	2,419,928,918.74	12,875,120,341.04
二、本期增减变动金额					
（一）净利润	-	-	-	140,472,799.92	140,472,799.92
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	140,472,799.92	140,472,799.92
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-
1. 所有者投入资本	-	-	-	-	-
2. 其他	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-
2. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-1,522,045,155.96	-1,522,045,155.96
三、本期期末余额	3,623,917,038.00	5,784,981,095.88	1,046,293,288.42	1,038,356,562.70	11,493,547,985.00

单位：元

项目	2016 年度				
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本期期初余额	3,623,917,038.00	5,784,981,095.88	850,899,569.46	2,359,125,545.32	12,618,923,248.66
二、本期增减变动金额					
（一）净利润	-	-	-	1,959,438,100.24	1,959,438,100.24
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	1,959,438,100.24	1,959,438,100.24
(三)所有者投入和减少资本					
1. 所有者投入资本	-	-	-	-	-
2. 其他	-	-	-	-	-
（四）利润分配					
1. 提取盈余公积	-	-	195,393,718.96	-195,393,718.96	-
2. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-1,703,241,007.86	-1,703,241,007.86
三、本期期末余额	3,623,917,038.00	5,784,981,095.88	1,046,293,288.42	2,419,928,918.74	12,875,120,341.04

单位：元

项目	2015 年度				
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本期期初余额	3,000,000,000.00	402,595,979.77	666,648,054.31	3,177,753,352.01	7,246,997,386.09
二、本期增减变动金额					
（一）净利润	-	-	-	1,855,623,708.46	1,855,623,708.46
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	1,855,623,708.46	1,855,623,708.46
（三）所有者投入和减少资本					
1. 所有者投入资本	623,917,038.00	5,382,385,116.11	-	-	6,006,302,154.11
（四）利润分配					
1. 提取盈余公积	-	-	184,251,515.15	-184,251,515.15	-
2. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-2,490,000,000.00	-2,490,000,000.00
三、本期期末余额	3,623,917,038.00	5,784,981,095.88	850,899,569.46	2,359,125,545.32	12,618,923,248.66

单位：元

项目	2014 年度				
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本期期初余额	3,000,000,000.00	402,595,979.77	456,128,123.17	1,977,677,120.62	5,836,401,223.56
二、本期增减变动金额					
（一）净利润	-	-	-	2,130,596,162.53	2,130,596,162.53
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	2,130,596,162.53	2,130,596,162.53
（三）所有者投入和减少资本					
1. 所有者投入资本	-	-	-	-	-
（四）利润分配					
1. 提取盈余公积	-	-	210,519,931.14	-210,519,931.14	-
2. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-720,000,000.00	-720,000,000.00
三、本期期末余额	3,000,000,000.00	402,595,979.77	666,648,054.31	3,177,753,352.01	7,246,997,386.09

## 二、财务报表的编制基础及遵循企业会计准则的声明

### （一）财务报表的编制基础

#### 1、编制基础

本公司执行企业会计准则及相关规定（以下简称“企业会计准则”），并按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）披露有关财务信息。

#### 2、记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除投资性房地产及某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

在历史成本计量下，资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额或者所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额，或者承担现时义务的合同金额，或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

公允价值是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。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量和/或披露的公允价值均在此基础上予以确定。

公允价值计量基于公允价值的输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量的整体性，被划分为三个层次：第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

#### 3、持续经营

截至2017年6月30日，本公司流动负债合计金额超过流动资产合计金额5,362,269,168.16元。本公司管理层对自2017年6月30日起12个月的持续经营活动进行了评估，考虑到2017年6月30日本公司持有未使用的公司债发行额度20亿元以及持有未使用的超短期融资券发行额度30亿元，认为本公司因截至2017年6月30日流

流动资产小于流动负债而承担的流动风险保持在可控范围内,对本公司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。

## (二) 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司于2017年6月30日、2016年12月31日、2015年12月31日及2014年12月31日的公司及合并财务状况以及2017年1-6月、2016年度、2015年度及2014年度的公司及合并经营成果和公司及合并现金流量。

## 三、合并报表范围及变化情况

### (一) 合并报表范围

#### 1、控股子公司

公司报告期内将所有控制的子公司纳入合并范围。截至2017年6月30日,公司合并范围内的子公司共169家,具体如下表所示:

单位: %

序号	子公司名称	业务性质	持股比例	
			直接	间接
1	常州美凯龙国际电脑家电装饰城有限公司	场地租赁管理	100.00	-
2	常州世界家具家居广场有限公司	场地租赁管理	100.00	-
3	无锡红星美凯龙国际家具装饰有限公司	场地租赁管理	90.00	10.00
4	连云港红星美凯龙国际家居广场有限公司	场地租赁管理	60.00	40.00
5	南京红星国际家具装饰城有限公司	场地租赁管理	100.00	-
6	南京名都家居广场有限公司	场地租赁管理	60.00	40.00
7	上海红星美凯龙装饰家具城有限公司	场地租赁管理	89.00	5.00
8	上海红星美凯龙全球家居有限公司	场地租赁管理	100.00	-
9	上海山海艺术家俱有限公司	场地租赁管理	-	90.00
10	上海虹欣欧凯家居有限公司	场地租赁管理	50.00	-
11	上海新伟置业有限公司	场地租赁管理	40.00	60.00
12	上海红星美凯龙家居市场经营管理有限公司	市场公司	90.00	-
13	长沙红星美凯龙家居生活广场有限公司	场地租赁管理	100.00	-



序号	子公司名称	业务性质	持股比例	
			直接	间接
14	长沙红星美凯龙国际家居艺术博览中心有限公司	场地租赁管理	100.00	-
15	济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	场地租赁管理	70.00	-
16	成都红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	场地租赁管理	100.00	-
17	郑州红星美凯龙国际家居有限公司	场地租赁管理, 房地产开发	51.00	9.30
18	常州红星美凯龙装饰家居用品市场有限公司	市场公司	-	100.00
19	上海红星美凯龙家具装饰市场经营管理有限公司	市场公司	45.00	55.00
20	郑州红星美凯龙全球家居生活广场经营管理有限公司	市场公司	51.00	9.30
21	上海红星美凯龙环球家居设计博览有限公司	场地租赁管理	-	100.00
22	杭州红星美凯龙世博家居有限公司	场地租赁管理	100.00	-
23	成都长益红星美凯龙家居市场经营管理有限公司	场地租赁管理	-	50.00
24	上海红星美凯龙品牌管理有限公司	品牌管理	100.00	-
25	重庆红星美凯龙环球家居生活广场有限责任公司	场地租赁管理	100.00	-
26	重庆红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	场地租赁管理	100.00	-
27	武汉红星美凯龙世博家居广场发展有限公司	场地租赁管理	100.00	-
28	北京星凯京洲家具广场有限公司	场地租赁管理	-	51.00
29	上海红星美凯龙家居艺术设计博览有限公司	场地租赁管理	100.00	-
30	上海鼎胜建筑工程管理设计有限公司	工程设计	-	100.00
31	上海红星美凯龙全球家居市场经营管理有限公司	市场公司	-	100.00
32	烟台红星美凯龙家居有限公司	场地租赁管理	100.00	-
33	沈阳名都家居广场有限公司	场地租赁管理	60.00	-
34	北京世纪欧美商业投资有限公司	场地租赁管理	-	80.00
35	重庆红星美凯龙博览家居生活广场有限责任公司	场地租赁管理	100.00	-
36	长沙市银红家居有限公司	场地租赁管理	100.00	-
37	上海晶都投资有限公司	投资管理	51.00	-
38	天津红星美凯龙家居装饰生活广场有限公司	场地租赁管理	100.00	-
39	盘锦红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	场地租赁管理	100.00	-
40	上海红星美凯龙商务咨询有限公司	投资管理	65.00	-

序号	子公司名称	业务性质	持股比例	
			直接	间接
41	沈阳红星美凯龙家居有限公司	场地租赁管理	100.00	-
42	上海星凯程鹏企业管理有限公司	投资管理	100.00	-
43	上海红美电子商务有限公司	电子商务	-	100.00
44	常州红阳家居生活广场有限公司	场地租赁管理	-	51.00
45	上海红星美凯龙商贸有限公司	投资管理	100.00	-
46	哈尔滨红星美凯龙世博家居广场有限公司	场地租赁管理	100.00	-
47	上海星家装饰建材有限公司	建材超市	-	100.00
48	重庆红星美凯龙中坤家居生活广场有限责任公司	场地租赁管理	55.00	-
49	中山红星美凯龙世博家居广场有限公司	场地租赁管理	100.00	-
50	沈阳大东红星美凯龙家具建材市场有限公司	场地租赁管理	100.00	-
51	无锡红星美凯龙家居生活广场有限公司	场地租赁管理	100.00	-
52	西安红星美凯龙家居生活广场有限公司	场地租赁管理	75.00	-
53	大庆红星美凯龙世博家居有限公司	场地租赁管理	70.00	-
54	廊坊市凯宏家居广场有限公司	场地租赁管理	70.00	-
55	常州家频道家居饰品有限公司	自营销售	-	100.00
56	北京红星美凯龙家居市场有限公司	品牌管理	-	100.00
57	武汉红星美凯龙环球家居广场发展有限公司	商品出租	100.00	-
58	北京世纪凯隆商业投资有限公司	场地租赁管理	100.00	-
59	天津红星美凯龙时尚家居广场有限公司	场地租赁管理	100.00	-
60	上海红星欧丽洛雅家居市场经营管理有限公司	市场公司	100.00	-
61	合肥红星美凯龙世博家居广场有限公司	商品出租	100.00	-
62	南京红星美凯龙国际家居有限责任公司	商品出租	100.00	-
63	上海红星美凯龙亿家装饰工程有限公司	家装设计	-	100.00
64	上海星易通汇商务服务有限公司	商业服务	100.00	-
65	上海悠美家居有限公司	自营销售	-	100.00
66	天津红星美凯龙国际家居博览有限公司	商品出租	65.00	-
67	天津红星美凯龙世贸家居有限公司	商品出租	100.00	-
68	哈尔滨红星美凯龙国际家居有限公司	商品出租	100.00	-
69	上海峰迪泷装饰设计工程有限公司	家装设计	-	80.00
70	长春红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	商品出租	70.00	-

序号	子公司名称	业务性质	持股比例	
			直接	间接
71	红星喜兆投资有限公司	投资管理	90.00	-
72	红星美凯龙家居商场管理有限公司	投资管理	100.00	-
73	上海家鼎建筑装饰设计工程有限公司	家装设计	-	80.00
74	扬州红星美凯龙国际家居广场有限公司	品牌管理	100.00	-
75	长沙雅礼装饰设计工程有限公司	家装设计	-	70.00
76	上海红星美凯龙龙美家居市场经营管理有限公司	市场公司	100.00	-
77	重庆家欣装饰设计工程有限公司	家装设计	-	70.00
78	江苏苏南建筑安装工程有限责任公司	建筑建设	100.00	-
79	沈阳红星美凯龙世博家居有限公司	场地租赁管理	73.00	-
80	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司	场地租赁管理	100.00	-
81	沈阳红星美凯龙博览家居有限公司	场地租赁管理	100.00	-
82	兰州红星美凯龙世博家居广场有限公司	场地租赁管理	100.00	-
83	上海吉盛伟邦环球家居品牌管理有限公司	管理咨询	100.00	-
84	上海红星美凯龙装饰家居市场经营管理有限公司	品牌管理	-	100.00
85	上海红星美凯龙网络技术有限公司	电子商务	-	100.00
86	上海红星美凯龙装修公网络技术有限公司	电子商务	-	100.00
87	乌鲁木齐红星美凯龙家居世博广场有限公司	场地租赁管理	100.00	-
88	东莞红星美凯龙世博家居广场有限公司	场地租赁管理	70.00	-
89	上海安家网络科技有限公司	电子商务	-	100.00
90	上海爱逛家电子商务有限公司	电子商务	-	100.00
91	上海红美网络科技有限公司	电子商务	-	100.00
92	成都红星欧丽洛雅品牌管理有限公司	品牌管理	-	100.00
93	呼和浩特市红星美凯龙世博家居广场有限责任公司	场地租赁管理	60.00	-
94	昆明迪肯商贸有限公司	场地租赁管理	63.00	-
95	上海家倍得装饰工程有限公司	家装设计	-	50.00
96	山西星易通汇网络科技有限公司	电子商务	-	100.00
97	苏州工业园区中翔美通仓储销售有限公司	场地租赁管理	55.00	-
98	长沙红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	场地租赁管理	100.00	-
99	上海红星美凯龙资产管理有限公司	投资管理	-	70.00
100	上海星和宅配家居服务有限公司	家装设计	100.00	-

序号	子公司名称	业务性质	持股比例	
			直接	间接
101	红星美凯龙家居集团（上海）物流有限公司	物流服务	60.00	-
102	上海红星美凯龙实业有限公司	投资管理	100.00	-
103	上海红星美凯龙星龙家居有限公司	场地租赁管理	100.00	-
104	红星美凯龙成都商业管理有限公司	企业管理咨询	-	100.00
105	红星美凯龙成都企业管理咨询有限公司	企业管理咨询	-	100.00
106	北京红星美凯龙国际家具建材广场有限公司	场地租赁管理	100.00	-
107	北京红星美凯龙世博家具广场有限公司	场地租赁管理	100.00	-
108	天津红星美凯龙国际家居广场有限公司	场地租赁管理	-	100.00
109	天津红星美凯龙国际家具建材广场有限公司	场地租赁管理	-	100.00
110	北京美凯龙家具建材市场有限公司	市场公司	20.00	80.00
111	北京红星美凯龙世博家具建材广场有限公司	市场公司	-	100.00
112	红星美凯龙环球（北京）家具建材广场有限公司	场地租赁管理	-	100.00
113	包头红星美凯龙家居生活广场有限责任公司	场地租赁管理	100.00	-
114	红星美凯龙世博（天津）家居生活广场有限公司	场地租赁管理	51.00	-
115	北京和合聚众广告传媒有限公司	广告公司	70.00	-
116	昆山红星美凯龙全球家居有限公司	品牌管理	100.00	-
117	桐乡红星美凯龙世博家居广场管理有限公司	品牌管理	100.00	-
118	北京红星美凯龙企业管理有限公司	品牌管理	90.00	10.00
119	无锡红星美凯龙经营管理有限公司	品牌管理	70.00	30.00
120	衢州红星美凯龙世博市场管理服务有限公司	品牌管理	100.00	-
121	常熟红星美凯龙全球家居有限公司	品牌管理	-	100.00
122	南京红星国际家居广场管理服务有限公司	管理公司	-	100.00
123	安徽盛世鼎通物流有限公司	仓储物流	-	100.00
124	上海祁星投资有限公司	投资管理	-	100.00
125	上海红星美凯龙楷恒家居有限公司	场地租赁管理	100.00	-
126	成都红星美凯龙天府世博家居广场有限公司	场地租赁管理	100.00	-
127	成都天府新区红星美凯龙世贸家居有限公司	场地租赁管理	100.00	-
128	香港红星美凯龙全球家居有限公司	投资管理	100.00	-
129	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司	电子商务	-	100.00
130	红星美凯龙（上海）企业管理有限公司	企业管理咨询	100.00	-

序号	子公司名称	业务性质	持股比例	
			直接	间接
131	合肥红星美凯龙物流有限公司	仓储物流	-	100.00
132	上海黄浦红星小额贷款有限公司	小额贷款	70.00	30.00
133	安徽腾辉投资集团合肥有限公司	投资管理	100.00	-
134	天津红星美凯龙物流有限公司	仓储物流	-	60.00
135	上海家金所投资控股有限公司	投资管理	70.00	-
136	长沙红星美凯龙金霞家居生活广场有限公司	场地租赁管理	100.00	-
137	红星众盈投资有限公司	投资管理	100.00	-
138	上海美凯龙星荷资产管理有限公司	投资管理	100.00	-
139	上海宇慕企业管理有限公司	企业管理咨询	100.00	-
140	上海宇煦企业管理有限公司	企业管理咨询	100.00	-
141	上海宇筑企业管理有限公司	企业管理咨询	100.00	-
142	上海宇霄企业管理有限公司	企业管理咨询	100.00	-
143	郑州东晟企业管理有限公司	企业管理咨询	-	100.00
144	红星美凯龙凯撒至尊（上海）家居有限公司	商品销售	100.00	-
145	武汉红星美凯龙全球家居广场发展有限公司	场地租赁管理	100.00	-
146	上海鼎识企业管理合伙企业(有限合伙)	企业管理咨询	-	95.00
147	上海合祝企业管理合伙企业(有限合伙)	企业管理咨询	-	1.00
148	上海集量企业管理合伙企业(有限合伙)	企业管理咨询	-	1.00
149	上海聚尊企业管理合伙企业(有限合伙)	企业管理咨询	-	1.00
150	上海聚钦企业管理合伙企业(有限合伙)	企业管理咨询	-	1.00
151	上海聚楚企业管理合伙企业(有限合伙)	企业管理咨询	-	1.00
152	上海集彬企业管理合伙企业(有限合伙)	企业管理咨询	99.00	1.00
153	上海集慈企业管理合伙企业(有限合伙)	企业管理咨询	-	1.00
154	上海合柔企业管理合伙企业(有限合伙)	企业管理咨询	-	1.00
155	上海合增企业管理合伙企业(有限合伙)	企业管理咨询	-	1.00
156	西宁红星美凯龙世博家居广场有限公司	场地租赁管理	100.00	-
157	常州红星广场商业管理有限公司	企业管理咨询	-	80.00
158	红星美凯龙企业管理咨询有限公司	企业管理咨询	100.00	-
159	红星欧丽洛雅企业管理有限公司	企业管理咨询	-	100.00
160	霍尔果斯红星美凯龙商业管理有限公司	企业管理咨询	-	100.00
161	南昌红星美凯龙全球家居广场有限公司	场地租赁管理	51.00	-

序号	子公司名称	业务性质	持股比例	
			直接	间接
162	陕西红星美凯龙物流有限公司	仓储物流	-	100.00
163	上海泛居网络科技有限公司	网络技术	-	100.00
164	上海红星美凯龙劳务派遣有限公司	劳务派遣	100.00	-
165	上海家金所金融科技信息服务有限公司	投资管理	-	70.00
166	烟台欣欢企业管理有限公司	企业管理咨询	-	100.00
167	重庆红星美凯龙物流有限公司	仓储物流	-	100.00
168	上海睦焯资产管理有限公司	企业管理咨询	100.00	-
169	上海红星美凯龙国际贸易有限公司	进出口业务	55.00	-

注 1：公司在郑州红星、烟台红星的持股比例不同于表决权比例。

注 2：少数股东在济南红星、北京欧美商业和常州红阳取得固定回报。

注 3：公司对虹欣欧凯及成成长益持有半数表决权但仍对其控制。

注 4：本公司或本公司之子公司为上海鼎识、上海合祝、上海集量、上海聚尊、上海聚钦、上海聚楚、上海集彬、上海集慈、上海合柔、上海合增之普通合伙人。

上述合并范围内子公司的详细情况请参见“第五节、七、（一）发行人子公司的基本情况”相关披露内容。

## 2、家居商场业务分部

公司报告期内将通过回购或收购取得的家居商场业务分部纳入合并范围，具体情况如下表所示：

单位：%

序号	业务分部	业务性质	表决权比例（%）	
			直接	间接
1	云南红星美凯龙置业有限公司家居商场业务分部（昆明广福路商场） <sup>1</sup>	场地租赁管理	87.47	-
2	大连红星美凯龙投资发展有限公司家居商场业务分部（大连华南商场） <sup>1</sup>	场地租赁管理	62.00	-
3	苏州凯润置业有限公司家居商场业务分部（苏州木渎商场） <sup>2</sup>	场地租赁管理	60.00	-

注 1：云南置业和大连投资的家居商场业务分部系因公司业务回购纳入合并报表范围，详细情况请参见本招股说明书“第五节、四、（三）转让附带房地产开发业务公司的股权，并回购其家居商场资产”相关披露内容。

注 2：公司于 2015 年 12 月向红星企发收购凯润置业家居商场业务分部，因此纳入合并报表范围。



## (二) 合并报表范围变化情况

### 1、2017年1-6月

2017年6月末相比2016年末增加合并单位14家，具体情况如下表所示：

序号	公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例(%)
1	西宁红星美凯龙世博家居广场有限公司	资产收购	100.00
2	常州红星广场商业管理有限公司	设立或投资	80.00
3	红星美凯龙企业管理咨询有限公司	设立或投资	100.00
4	红星欧丽洛雅企业管理有限公司	设立或投资	100.00
5	霍尔果斯红星美凯龙商业管理有限公司	设立或投资	100.00
6	南昌红星美凯龙全球家居广场有限公司	设立或投资	51.00
7	陕西红星美凯龙物流有限公司	设立或投资	100.00
8	上海泛居网络科技有限公司	设立或投资	100.00
9	上海红星美凯龙劳务派遣有限公司	设立或投资	100.00
10	上海家金所金融科技信息服务有限公司	设立或投资	70.00
11	烟台欣欢企业管理有限公司	设立或投资	100.00
12	重庆红星美凯龙物流有限公司	设立或投资	100.00
13	上海睦焯资产管理有限公司	设立或投资	100.00
14	上海红星美凯龙国际贸易有限公司	设立或投资	55.00

2017年6月末相比2016年末减少合并单位10家，具体情况如下表所示：

序号	公司名称	不再纳入合并范围的原因	2017年6月末持股比例(%)	2016年末持股比例(%)
1	上海永典装饰设计工程有限公司	注销	-	100.00
2	上海红星美凯龙广告有限公司	处置	-	100.00
3	烟台红星国际家居管理有限公司	处置	-	100.00
4	上海红星美凯龙家品会电子商务有限公司	处置	-	100.00
5	上海美昊装饰设计工程有限公司	处置	-	100.00
6	河南西西里亚物业管理有限公司	处置	-	100.00
7	上海红星美凯龙知识产权代理有限公司	处置	-	100.00
8	上海家聚信息技术有限公司	处置	-	100.00
9	上海家金所金融信息服务有限公司	处置	-	100.00
10	郑州隼铠企业管理咨询有限公司	处置	-	100.00

## 2、2016年度

2016年末相比2015年末增加合并单位34家，具体情况如下表所示：

序号	公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例(%)
1	安徽盛世鼎通物流有限公司	非同一控制下企业合并	100.00
2	安徽腾辉投资集团合肥有限公司	非同一控制下企业合并	100.00
3	上海祁星投资有限公司	设立或投资	100.00
4	上海红星美凯龙楷恒家居有限公司	设立或投资	100.00
5	成都红星美凯龙天府世博家居广场有限公司	设立或投资	100.00
6	成都天府新区红星美凯龙世贸家居有限公司	设立或投资	100.00
7	香港红星美凯龙全球家居有限公司	设立或投资	100.00
8	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司	设立或投资	76.00
9	红星美凯龙（上海）企业管理有限公司	设立或投资	100.00
10	合肥红星美凯龙物流有限公司	设立或投资	100.00
11	上海黄浦红星小额贷款有限公司	设立或投资	100.00
12	上海鼎识企业管理合伙企业(有限合伙)	设立或投资	95.00
13	上海合祝企业管理合伙企业(有限合伙)	设立或投资	1.00
14	上海集量企业管理合伙企业(有限合伙)	设立或投资	1.00
15	上海聚尊企业管理合伙企业(有限合伙)	设立或投资	1.00
16	上海聚钦企业管理合伙企业(有限合伙)	设立或投资	1.00
17	上海聚楚企业管理合伙企业(有限合伙)	设立或投资	1.00
18	上海集彬企业管理合伙企业(有限合伙)	设立或投资	1.00
19	上海集慈企业管理合伙企业(有限合伙)	设立或投资	1.00
20	上海合柔企业管理合伙企业(有限合伙)	设立或投资	1.00
21	上海合增企业管理合伙企业(有限合伙)	设立或投资	1.00
22	天津红星美凯龙物流有限公司	设立或投资	60.00
23	上海家金所投资控股有限公司	设立或投资	100.00
24	长沙红星美凯龙金霞家居生活广场有限公司	设立或投资	100.00
25	郑州隼铠企业管理咨询有限公司	设立或投资	100.00
26	红星众盈投资有限公司	设立或投资	100.00
27	上海美凯龙星荷资产管理有限公司	设立或投资	100.00
28	上海宇慕企业管理有限公司	设立或投资	100.00
29	上海宇煦企业管理有限公司	设立或投资	100.00

序号	公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例(%)
30	上海宇筑企业管理有限公司	设立或投资	100.00
31	上海宇霄企业管理有限公司	设立或投资	100.00
32	郑州东晟企业管理有限公司	设立或投资	100.00
33	红星美凯龙凯撒至尊(上海)家居有限公司	设立或投资	100.00
34	武汉红星美凯龙全球家居广场发展有限公司	设立或投资	100.00

2016年末相比2015年末减少合并单位8家,具体情况如下表所示:

序号	公司名称	不再纳入合并范围的原因	2016年末持股比例(%)	2015年末持股比例(%)
1	武汉星典装饰工程有限责任公司	处置	-	60.00
2	河南星时代装饰设计工程有限公司	处置	-	60.00
3	上海津丽龙装饰设计工程有限公司	处置	-	80.00
4	成都尚鼎居装饰工程有限公司	处置	-	70.00
5	上海红星美凯龙家具有限公司	注销	-	100.00
6	北京金缮品筑建筑装饰装修有限公司	注销	-	70.00
7	长春星美家装饰工程有限公司	注销	-	70.00
8	杭州红星美凯龙环球家居有限公司	未达到合并比例	19.00	100.00

### 3、2015年度

2015年末相比2014年末增加合并单位27家,具体情况如下表所示:

序号	公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例(%)
1	上海红星美凯龙网络技术有限公司	设立或投资	75.00
2	北京金缮品筑建筑装饰装修有限公司	设立或投资	70.00
3	上海红星美凯龙装修公网络技术有限公司	设立或投资	80.00
4	乌鲁木齐红星美凯龙家居世博广场有限公司	设立或投资	100.00
5	东莞红星美凯龙世博家居广场有限公司	设立或投资	70.00
6	上海安家网络科技有限公司	设立或投资	80.00
7	上海爱逛家电子商务有限公司	设立或投资	75.00
8	上海家聚信息技术有限公司	设立或投资	100.00
9	上海红美网络科技有限公司	设立或投资	100.00
10	河南星时代装饰设计工程有限公司	设立或投资	60.00

序号	公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例(%)
11	武汉星典装饰工程有限责任公司	设立或投资	60.00
12	成都红星欧丽洛雅品牌管理有限公司	设立或投资	100.00
13	山西星易通汇网络科技有限公司	设立或投资	100.00
14	长沙红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	设立或投资	100.00
15	上海家金所金融信息服务有限公司	设立或投资	100.00
16	上海红星美凯龙资产管理有限公司	设立或投资	100.00
17	石家庄星和家居服务有限公司	设立或投资	100.00
18	红星美凯龙家居集团（上海）物流有限公司	设立或投资	60.00
19	红星美凯龙成都商业管理有限公司	设立或投资	100.00
20	红星美凯龙成都企业管理咨询有限公司	设立或投资	100.00
21	上海红星美凯龙星龙家居有限公司	回购家居商场资产分立完成转让	100.00
22	沈阳红星美凯龙世博家居有限公司	回购家居商场资产分立完成转让	75.00
23	苏州工业园区中翔美通仓储销售有限公司	非同一控制下企业合并	55.00
24	呼和浩特市红星美凯龙世博家居广场有限责任公司	非同一控制下企业合并	60.00
25	上海家倍得装饰工程有限公司	非同一控制下企业合并	50.00
26	上海红星美凯龙实业有限公司	资产收购	100.00
27	昆明迪肯商贸有限公司	资产收购	63.00

2015 年末相比 2014 年末减少合并单位 6 家，具体情况如下表所示：

序号	公司名称	不再纳入合并范围的原因	2015 年末持股比例 (%)	2014 年末持股比例 (%)
1	武汉红星美凯龙正达物流有限公司	未达到合并比例	40.00	58.00
2	上海景旺装饰设计工程有限公司	处置	-	65.00
3	上海臻星装饰工程有限公司	处置	-	70.00
4	成都心屋装饰工程设计有限公司	处置	-	65.00
5	重庆市西克广告有限责任公司	注销	-	100.00
6	天津星美丽家商贸有限公司	注销	-	100.00

#### 4、2014年度

2014 年末相比 2013 年末增加合并单位 20 家，具体情况如下表所示：

序号	公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例(%)
1	红星美凯龙家居商场管理有限公司	设立或投资	100.00
2	上海家鼎建筑装饰设计工程有限公司	设立或投资	80.00
3	上海永典装饰设计工程有限公司	设立或投资	70.00
4	扬州红星美凯龙国际家居广场有限公司	设立或投资	100.00
5	长沙雅礼装饰设计工程有限公司	设立或投资	70.00
6	上海景旺装饰设计工程有限公司	设立或投资	65.00
7	上海红星美凯龙龙美家居有限公司	设立或投资	100.00
8	重庆家欣装饰设计工程有限公司	设立或投资	70.00
9	成都尚鼎居装饰工程有限公司	设立或投资	70.00
10	河南西西里亚物业管理有限公司	设立或投资	100.00
11	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司	设立或投资	100.00
12	上海臻星装饰工程有限公司	设立或投资	70.00
13	长春星美家装饰工程有限公司	设立或投资	70.00
14	兰州红星美凯龙世博家居广场有限公司	设立或投资	100.00
15	上海吉盛伟邦环球家居品牌管理有限公司	设立或投资	100.00
16	上海红星美凯龙装饰家居市场经营管理有限公司	设立或投资	100.00
17	成都心屋装饰工程设计有限公司	设立或投资	65.00
18	江苏苏南建筑安装工程有限公司	同一控制下企业合并	100.00
19	沈阳红星美凯龙博览家居有限公司	同一控制下企业合并	100.00
20	上海红星美凯龙知识产权代理有限公司	非同一控制下企业合并	100.00

2014 年末相比 2013 年末减少合并单位 4 家，具体情况如下表所示：

序号	公司名称	不再纳入合并范围的原因	2014 年末持股比例 (%)	2013 年末持股比例 (%)
1	上海晶庭企业管理有限公司	未达到合并比例	2.01	67.00
2	呼和浩特市红星美凯龙世博家居广场有限责任公司	未达到合并比例	9.00	60.00
3	上海星易家投资有限责任公司	处置	-	80.00
4	福州红星美凯龙世博家居广场有限公司 <sup>注</sup>	处置	-	51.00

注：2014 年 5 月，公司与福州冠美、长安信托及福州红星签订了相关协议，主要情况如下：

(1)公司以人民币 25,500,000.00 元的现金对价向长安信托转让其持有的福州红星 51%的股权。长安信托将向福州红星注资人民币 224,500,000.00 元。在完成股权转让及注资后，长安信托将持有福州红星 80.32%的股本权益。在 24 个月之后，长安信托可以要求福建冠美以人民币 250,000,000.00 元的现金对价收购其持有的福州红星 80.32%的股权（“福州冠美对福州红星的股权收购”）；

(2) 公司以人民币 201,000,000.00 元的现金对价向长安信托转让应收福州红星人民币 201,000,000.00 元的应收债权（“福州红星债务转让”）。在完成该债权转让后，福州红星应当于 24 个月内按季度向长安信托偿还本金人民币 201,000,000.00 元以及利息（采用 24.682% 的年息）；

(3) 长安信托将向福州红星提供人民币 249,000,000.00 元的信托贷款（“信托贷款”）。福州红星应当于 24 个月之内按季度向长安信托偿还本金人民币 249,000,000.00 元及利息（采用 11% 的年息）；

(4) 陈淑红女士及红星企发就福州冠美对福州红星的股权收购相关对价的支付、福州红星债务转让后福州红星偿还相关本息和福州红星偿还信托贷款的本息向长安信托提供担保；

(5) 福州红星就福州冠美对福州红星的股权收购以及福州红星债务转让和信托贷款的偿还本息将其土地使用权抵押给长安信托。

公司于 2014 年 6 月收到人民币 25,500,000.00 元的现金对价，股权转让完成。

## 四、主要会计政策和会计估计

### （一）会计期间

本公司的会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### （二）营业周期

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。本公司项目前期冠名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公司无形资产品牌起，直至委托经营管理商场开业。本公司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。本公司的自营及租赁商场业务、除项目前期冠名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。本公司以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

### （三）记账本位币

人民币为本公司及子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定港币为其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

### （四）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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。



## 1、同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。

合并方在企业合并中取得的资产和负债，按合并日其在被合并方的账面价值计量。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的差额，调整资本公积中的股本溢价，股本溢价不足冲减的则调整留存收益。

为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

## 2、非同一控制下的企业合并及商誉

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，为非同一控制下的企业合并。

合并成本指购买方为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债和发行的权益性工具的公允价值。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

购买方在合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债在购买日以公允价值计量。

合并成本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，作为一项资产确认为商誉并按成本进行初始计量。合并成本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，首先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合并成本的计量进行复核，复核后合并成本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，计入当期损益。

因企业合并形成的商誉在合并财务报表中单独列报，并按照成本扣除累计减值准备后的金额计量。

### （五）合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的

权力影响其回报金额。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

子公司的合并起始于本公司获得对该子公司的控制权时，终止于本公司丧失对该子公司的控制权时。

对于本公司处置的子公司，处置日（丧失控制权的日期）前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，其自购买日（取得控制权的日期）起的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司或吸收合并下的被合并方，无论该项企业合并发生在报告期的任一时点，视同该子公司或被合并方同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，其自报告期最早期间年初或同受最终控制方控制之日起的经营成果和现金流量已适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

子公司采用的主要会计政策和会计期间按照本公司统一规定的会计政策和会计期间厘定。

本公司与子公司及子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响于合并时抵销。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司股东权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允价值之间的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取

得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在购买日作为取得控制权的交易进行会计处理，购买日之前持有的被购买方的股权按该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；购买日前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，转为购买日所属当期收益。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

#### （六）合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业，该分类通过考虑该安排的结构、法律形式以及合同条款等因素根据合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务确定。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。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算。

本公司根据共同经营的安排确认本公司单独持有的资产以及按本公司份额确认共同持有的资产；确认本公司单独所承担的负债以及按本公司份额确认共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。本公司按照适用于特定资产、负债、收入和费用的规定核算确认的与共同经营相关的资产、负债、收入和费用。

#### （七）现金及现金等价物的确定标准

现金是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### （八）外币业务和外币报表折算

##### 1、外币业务

外币交易在初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日即期汇率折算为人民币，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外均计入当期损益。

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动产生的汇兑差额，列入股东权益“外币报表折算差额”项目，处置境外经营时，计入处置当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目仍以交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。

## 2、外币财务报表折算

为编制合并财务报表，境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的所有资产、负债类项目按资产负债表日的即期汇率折算；股东权益项目按发生时的即期汇率折算；利润表中的所有项目及反映利润分配发生额的项目按交易发生日的即期汇率折算；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额确认为其他综合收益并计入股东权益。

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，汇率变动对现金及现金等价物的影响额，作为调节项目，在现金流量表中以“汇率变动对现金及现金等价物的影响”单独列示。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

## （九）金融工具

在本公司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。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

### 1、实际利率法

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利

率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

## 2、金融资产的分类、确认和计量

金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。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。本公司的金融资产包括贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

### （1）贷款和应收款项

贷款和应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

### （2）可供出售金融资产

可供出售金融资产包括除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按照成本计量。



### 3、金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的各项事项：

- (1) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- (2) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- (3) 本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- (4) 债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；
- (5) 因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；
- (6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括：该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；
- (7) 权益工具发行人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- (8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- (9) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

#### 以摊余成本计量的金融资产减值

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，将其账面价值减记至按照该金融资产的原实际利率折现确定的预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，但金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金



融资产在转回日的摊余成本。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

#### 可供出售金融资产减值

可供出售金融资产发生减值时，将原计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

#### 以成本计量的金融资产减值

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将其账面价值减记至按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。该金融资产的减值损失一经确认不予转回。

### **4、金融资产的转移**

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：（1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止；（2）该金融资产已转移，且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；（3）该金融资产已转移，虽然本公司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，但是放弃了对该金融资产控制。

若本公司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，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

## 5、金融负债的分类和计量

本公司将发行的金融工具根据该金融工具合同安排的实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

### (1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

满足下列条件之一的金融负债划分为交易性金融负债：(1)承担该金融负债的目的，主要是为了近期内回购；(2)初始确认时即属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；(3)属于衍生工具，但是被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下列条件之一的金融负债，在初始确认时可以指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：(1)该指定可以消除或明显减少由于该金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认和计量方面不一致的情况；(2)本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融负债所在的金融负债组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；(3)符合条件的包含嵌入衍生工具的混合工具。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

### （2）其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。除财务担保合同负债外的其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

### （3）财务担保合同

财务担保合同是指保证人和债权人约定，当债务人不履行债务时，保证人按照约定履行债务或者承担责任的合同。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以公允价值减直接归属的交易费用进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

## 6、金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

## 7、金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

## 8、权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理，发放的股票股利不影响股东权益总额。

### （十）应收款项

#### 1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

本公司将金额为 500 万元以上的应收账款和 1,000 万元以上的其他应收款确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

#### 2、按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项

本公司对单项计提坏账准备的应收账款以及其他应收款之外的其余应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。其中，本公司根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的历史损失经验、目前经济状况及可提供的还款抵押担保情况与预计应收款项组合中已经存在的损失为基础，划分为（1）应收账款风险组合；（2）其他应收款风险组合 1；（2）其他应收款风险组合 2；（4）其他应收款风险组合 3；（5）发放贷款组合：

应收账款风险组合：根据类似信用风险特征，按历史损失经验及目前经济状况与预计该类应收账款组合中已经存在的损失评估确定，按账龄分析法计提坏账；

其他应收款风险组合 1：包括应收第三方支付机构的代收商户销售款项，本公司认为该类组合信用风险很低，因此不对该风险组合计提坏账准备；

其他应收款风险组合 2：包括正常回款期内、有足够的抵押/担保物或其他证明其可

收回性证据的其他应收款项；根据类似信用风险特征，按历史损失经验及目前经济状况与预计该类应收账款组合中已经存在的损失评估确定，按余额百分比法计提坏账；

其他应收款风险组合 3：除其他应收款风险组合 1 和 2 以外的其他应收款，根据以前年度该类应收款项的损失率，结合现有情况确定本期各账龄组计提坏账准备的比例，按账龄分析法计提坏账；

发放贷款组合：为本公司以自有资金向第三方发放的贷款；根据发放贷款余额的 1% 计提风险准备金。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	坏账准备的计提比例（%）	
	应收账款	其他应收款风险组合 3
1 年以内	5	5
1-2 年	10	10
2-3 年	20	20
3-4 年	50	50
4-5 年	80	80
5 年以上	100	100

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

组合名称	坏账准备的计提比例（%）
其他应收款风险组合 2	5
发放贷款组合	1

### 3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对存在发生减值的客观证据的单项金额不重大的应收账款和其他应收款，单独进行减值测试，将预计可收回金额与账面价值的差额确认为坏账准备。

## （十一）存货

### 1、存货的分类

本公司的存货主要包括低值易耗品、库存商品等。存货按成本进行初始计量，存货

成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

## 2、发出存货的计价方法

存货发出时，采用移动加权平均法确定其实际成本。

## 3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。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。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

## 4、存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

## 5、低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

## （十二）长期股权投资

### 1、共同控制、重要影响的判断标准

控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。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方的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。



## 2、初始投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外其他方式取得的长期股权投资，按成本进行初始计量。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

## 3、后续计量及损益确认方法

### (1) 成本法核算的长期股权投资

公司财务报表采用成本法核算对子公司的长期股权投资。子公司是指本公司能够对其实施控制的被投资主体。

采用成本法核算的长期股权投资按初始投资成本计量。追加或收回投资调整长期股

权投资的成本。当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

## (2) 权益法核算的长期股权投资

本公司对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。联营企业是指本公司能够对其施加重大影响的被投资单位，合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

采用权益法核算时，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，不调整长期股权投资的初始投资成本；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。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；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；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。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各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和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。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

## 4、长期股权投资处置

处置长期股权投资时，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，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，原采用权益法核算而确认的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，并按比例结转当期损益；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所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，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，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制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，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

### （十三）投资性房地产

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。

投资性房地产按成本进行初始计量。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可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，而且本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而能够对投资性房地产

的公允价值作出合理估计，因此本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。

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。

#### （十四）固定资产

##### 1、确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

##### 2、折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
专用设备	10	5	10
电子设备、器具及家具	3-5	5	19-32
运输设备	5	5	19

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

##### 3、其他说明

当固定资产处于处置状态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。

本公司至少于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，

如发生改变则作为会计估计变更处理。

### （十五）在建工程

在建工程按实际成本计量，实际成本包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化借款费用以及其他相关费用等。在建工程不计提折旧。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

### （十六）借款费用

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，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；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资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

### （十七）无形资产

#### 1、无形资产

无形资产包括软件、商标使用权等。

无形资产按成本进行初始计量。使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。

各类无形资产的摊销方法、使用寿命和预计净残值如下：

类别	摊销方法	使用寿命	残值率（%）
商标使用权	直线法	30年	0
软件	直线法	2-10年	0
其他	直线法	3年	0

年末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，必要时进行调



整。

## 2、研究与开发支出

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

(1) 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；

(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

(3) 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；

(4) 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；

(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

### (十八) 长期资产减值

本公司在每一个资产负债表日检查长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命确定的无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。对商誉进行减值测试时，结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。即，自购买日起将商誉的账面价值按照合理的方法分摊到能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。如包含分摊的商誉的资产组



或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额首先抵减分摊到该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以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，在以后会计期间不予转回。

### **（十九）长期待摊费用**

长期待摊费用为已经发生但应由本年和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间分期平均摊销。

### **（二十）职工薪酬**

#### **1、短期薪酬的会计处理方法**

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

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

本公司离职后福利全部为设定提存计划。

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

#### **3、辞退福利的会计处理方法**

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司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；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

## （二十一）预计负债

当与或有事项相关的义务是本公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，以及该义务的金额能够可靠地计量，则确认为预计负债。

在资产负债表日，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，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。如果货币时间价值影响重大，则以预计未来现金流出折现后的金额确定最佳估计数。

## （二十二）股份支付

本公司的股份支付是为了获取职工提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。本公司的股份支付为以权益结算的股份支付。

### 1、以权益结算的股份支付

对于用以换取职工提供的服务的以权益结算的股份支付，本公司以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

## （二十三）收入

### 1、商品销售及家装收入

#### （1）商品销售收入

系本公司的家居装饰及家具产品的销售而取得的收入。本公司在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

#### （2）家装收入

系本公司提供的家居设计及装修工程服务而取得的收入。由于家装业务周期较短，本公司在相关服务已提供并完成结算后确认收入。

## 2、自有/租赁商场的租赁及管理收入

系本公司为签约入驻自有/租赁商场的商户提供展位租赁及相关服务而取得的收入，按有关合同或协议规定的出租面积、单价、合同期限计算确定并在合同期限内按照直线法确认收入。

## 3、与委管商场相关收入

### (1) 项目前期冠名咨询委托管理服务收入

系本公司按照有关合同或协议约定，允许相关委管商场使用本公司无形资产品牌以及因向委管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，包括：

1) 委管商场开业前，本公司按照有关合同或协议约定允许相关委管商场在建设前期的准备工作中使用本公司无形资产品牌，在同时满足下列条件且合同约定的已获取收款权利之金额的可回收性不存在重大不确定性的情况下，本公司按合同约定的相关金额确认首次收入：

- i) 本公司与合作方签订委托经营管理框架协议或合同；
- ii) 合作方已经取得土地成交确认书或者土地使用权证。

2) 委管商场开业时，本公司按照有关合同或协议约定允许相关委管商场在开业时冠以本公司无形资产品牌名称并完成相关前期咨询服务，在相关委管商场开业且合同约定的已获取收款权利之金额的可回收性不存在重大不确定性时，本公司按合同约定的相关金额确认其余收入。

3) 本公司向委管商场提供开业前招商服务，按合同约定的相关金额，在开业时且达到合同约定的招商完成率时确认招商佣金收入。

### (2) 项目年度冠名咨询委托管理服务收入

委管商场开业后，本公司在合同有效期内按合同约定允许委管商场持续性冠以本公司无形资产品牌名称，并向委管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），委管商场在合同有效期内持续使用本公司无形资产品牌名称，相关的委托经营管理服务在合同有效期内持续发生，本公司按合同约定的收费方法计算确定的金额在提供管理服务期间确认收入。

### (3) 工程项目商业管理咨询费收入

系本公司向部分承担委管商场建设工程之建筑商提供红星美凯龙商场规划设计、装修设计方案咨询、施工现场协调监督、工程成本和进度控制等管理咨询服务而产生的收入，该收入金额由本公司按工程项目具体情况，与建筑商协商确定。本公司在相关服务已提供，相关委管商场竣工并达到可开业状态，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。

## 4、其他收入

本公司提供的其他收入主要包括：商业咨询费及招商佣金收入、战略咨询费收入、联合营销收入及工程施工建设收入。

### (1) 商业咨询费及招商佣金收入

系本公司为自有/租赁/合营联营商场、委托经营管理商场之外的经营物业提供开发策划阶段的商业咨询服务及招商咨询服务而产生的收入。本公司在相关服务已提供并取得经签署的咨询服务确认书，且相关的经济利益很可能流入企业时，按合同约定的金额确认收入。

### (2) 战略咨询费收入

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

### (3) 联合营销收入

系本公司与品牌厂家及商户开展联合营销活动，提供企划服务、媒体制作等而取得的收入。本公司在相关服务已提供，服务费用金额得到品牌厂家及商户确认，且相关的经济利益很可能流入企业时，按双方确认的金额确认收入。

### (4) 工程施工建设收入

本公司对外承接的工程施工建设服务取得的收入按建造合同确认，在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

如建造合同的结果不能可靠的估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收

回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在时，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利（亏损）之和的部分作为预收款项列示。

#### （二十四）政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产。政府补助根据相关政府文件中明确规定的补助对象性质划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

政府补助在能够满足政府补助所附条件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。

##### 1、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本公司的与资产相关的政府补助直接与投资性房地产投资建设及专用设备购置相关，该等政府补助为与资产相关的政府补助。

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。确认为递延收益的，在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。

##### 2、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本公司的与收益相关的政府补助主要包括税收返还及产业扶持资金，该等政府补助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费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已经发生的相关成本费用和损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。



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

## （二十五）递延所得税资产/递延所得税负债

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

### 1、当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。

### 2、递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

本公司确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当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时，本公司才确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价



值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来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，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当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，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是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及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

## （二十六）租赁

实质上转移与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。融资租赁外的其他租赁为经营租赁。

### 1、本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### 2、本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### 3、本公司为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别作为长期负债和一年内到期的长期负债列示。

## **（二十七）运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素**

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本公司的估计存在差异。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

### **1、运用会计政策过程中所作的重要判断**

本公司在运用会计政策过程中作出了以下重要判断，并对财务报表中确认的金额产生了重大影响：

#### **（1）收入确认（项目前期冠名咨询委托管理服务收入）**

本公司通过与合作方签订委托经营管理协议，以本公司品牌经营管理合作方持有的家居商场。根据委托经营管理协议，本公司通常会要求合作方支付项目前期冠名咨询委托管理服务费。本公司在对相关收入确认时点进行考虑时，由于此项收费仅许可合作方在开业前使用本公司无形资产品牌和向合作方提供前期咨询服务，而后续及其他所有的服务都须另外收费，因此本公司依据企业会计准则进行判断，于项目前期冠名咨询委托管理服务费的可回收性不存在重大不确定性的情况下：当本公司与合作方签订委托经营管理框架协议或合同并且合作方已经取得土地成交确认书或者土地使用权证时，本公司按合同约定的相关金额确认项目前期冠名咨询委托管理服务首次收入；当相关委管商场开业时，本公司按合同约定的相关金额确认项目前期冠名咨询委托管理服务其余收入。

#### **（2）投资性房地产递延税项**

于 2017 年 6 月 30 日、2016 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日及 2014 年 12 月 31

日，本公司按公允价值计量的投资性房地产价值分别为 6,972,290.90 万元、6,694,800.00 万元、6,136,100.00 万元及 5,511,700.00 万元。本公司管理层认为持有投资性房地产的商业目的是获取投资性房地产持有过程中产生的全部经济利益。在确定本公司投资性房地产递延税项时，本公司管理层在计量投资性房地产产生的递延税项时是基于未来经济利益通过持有并使用投资性房地产来实现，因此未考虑处置投资性房地产时将产生的土地增值税的影响。

## 2、会计估计所采用的关键假设和不确定因素

资产负债表日，本公司管理层在会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的不确定性主要有：

### (1) 投资性房地产公允价值计量和估值程序

于 2017 年 6 月 30 日、2016 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日及 2014 年 12 月 31 日，基于第三方有资质评估师的评估，本公司按公允价值计量的投资性房地产价值分别为 6,972,290.90 万元、6,694,800.00 万元、6,136,100.00 万元及 5,511,700.00 万元。评估时，评估师采用了涉及对市场情况进行特定估计的估值方法。本公司管理层认为评估师在估值中使用的假设反映了目前的市场情况。评估所采用的数据的变化会影响投资性房地产的评估价值以及与之相关的公允价值变动损益。

### (2) 所得税

于 2017 年 6 月 30 日、2016 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日及 2014 年 12 月 31 日，在抵减相关所得税负债后，本公司递延所得税资产金额分别为 84,438.35 万元、59,460.45 万元、36,120.36 万元及 33,404.55 万元。递延所得税资产的确认主要取决于企业未来是否存在足够的利润，或可利用的应纳税暂时性差异。本公司管理层主要基于法定税率和实体未来几年的盈利预测来确定递延所得税资产。本公司管理层于每个报告年末对相关假设和盈利预测进行复核。当实体实际经营利润与原预测产生背离时，递延所得税有可能在当期被重新评估并确认为损益。

### (3) 固定资产

于 2017 年 6 月 30 日、2016 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日及 2014 年 12 月 31 日，本公司固定资产账面原值分别为 40,315.05 万元、38,315.76 万元、35,010.86 万元及 33,073.08 万元，账面净值分别为 14,343.98 万元、14,166.28 万元、13,777.07 万元及

15,264.19 万元。本公司管理层通过考虑预计的使用寿命、预计净残值及折旧方法确定固定资产的相关折旧费用。该估计基于管理层对其具有类似性质和功能的资产实际可使用年限及剩余价值的经验。当商场预计可能因为搬迁或关闭而导致固定资产可使用年限短于以往估计，管理层将加速折旧处理，同时，管理层还将对技术过时的资产进行处置或减值。实际可使用年限可能不同于预计可使用年限，定期检查可能发现折旧年限应进行变更，因而导致未来期间内折旧费用的变化。

另外，当因环境变化或其他情况表明单项固定资产或其所属资产组的账面值无法通过其产生经济利益进行收回时，管理层将估计该单项固定资产或其所属资产组的可回收金额，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，当其可收回金额小于账面价值时，管理层将于当期计提减值。于 2017 年 6 月 30 日、2016 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日及 2014 年 12 月 31 日，本公司管理层未发现固定资产减值的情况。

#### (4) 无形资产

于 2017 年 6 月 30 日、2016 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日及 2014 年 12 月 31 日，本公司无形资产账面原值分别为 65,224.31 万元、60,625.45 万元、59,248.56 万元及 57,870.15 万元，净值分别为 46,217.26 万元、42,885.44 万元、53,926.67 万元及 54,891.59 万元。无形资产于预计可使用年限内按直线法摊销，同时管理层每年对无形资产的预计可使用年限进行重新评估。

另外，管理层会根据无形资产的预计可收回金额考虑潜在减值，可能表明潜在减值的因素包括（但不限于）技术的重大变更，以及与无形资产相关的经营或现金流量的损失。在确定无形资产是否减值时，要求估算无形资产所在的资产组的可收回金额，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，当其可收回金额小于账面价值时，管理层将于当期计提减值。于 2017 年 6 月 30 日、2016 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日及 2014 年 12 月 31 日，本公司发现无形资产减值的余额分别为 10,000.00 万元、10,000.00 万元、0 元和 0 元。

#### (5) 应收账款及其他应收款

本公司通过评估应收账款及其他应收款的可收回性计提减值准备。在确认是否存在坏账准备的客观证据时，本公司会考虑可回收性，账龄以及预计未来现金流。坏账准备

的金额以资产的账面价值与未来现金流的现值之间的差额计量。当预计的未来现金流低于预期时，即需要计提坏账准备。虽然没有理由相信对于计算应收账款和其他应收款的减值时所依据的估计未来会出现重大变化，但当未来的实际结果和预期与原先的估计不同时，应收账款和其他应收款的账面价值和减值损失将会发生变化。

于 2017 年 6 月 30 日、2016 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日及 2014 年 12 月 31 日，本公司应收账款坏账准备余额分别为 70,025.18 万元、62,034.89 万元、28,395.81 万元及 13,789.69 万元。于 2017 年 6 月 30 日、2016 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日及 2014 年 12 月 31 日，本公司其他应收款坏账准备余额分别为 12,103.13 万元、10,864.48 万元、10,004.43 万元及 5,931.65 万元。

## （二十八）主要会计政策、会计估计的变更及会计差错更正

### （1）政府补助

根据财政部《关于印发修订〈企业会计准则第 16 号——政府补助〉的通知》（财会[2017]5 号）的要求，本公司自 2017 年 1 月 1 日起调整财务报表列报，与日常活动有关的政府补助，从利润表“营业外收入”项目调整为利润表“其他收益”项目列报，该变更对本公司财务状况、经营成果和现金流量无重大影响。本次会计政策变更事项不涉及对以前年度的追溯调整。

### （2）项目前期冠名咨询委托管理服务收入确认

公司委托经营管理商场开业前，公司按照有关合同或协议约定允许相关委托经营管理商场在建设前期的准备工作中使用本公司无形资产品牌，在合同约定的已获取收款权利之金额的可回收性不存在重大不确定性的情况下时，公司按合同约定的相关金额确认项目前期冠名咨询委托管理服务首次收入（以下简称“首次收入”）。

2014 年及以前年度，公司在判断与委托经营管理商场合作方相关的首次收入其可回收性不存在重大不确定性时，认定当合作方付款或者部分付款时，即满足首次收入确认条件，按照合同约定的首次收入金额确认收入。

2015 年度，公司注意到部分委托经营管理商场合作方支付了部分款项后未能完全按照合同约定足额支付首次收入相关款项，因此在判断与委托经营管理商场合作方相关的首次收入其可回收性不存在重大不确定性时，将首次收入确认方法变更为在合作方付款金额超过合同约定的首次收入相关款项的 50% 时，按照合同约定的首次收入金额确认



收入。

2016 年度，公司结合近年来的委管前期冠名咨询服务经验及外部客观环境等因素，在判断与委托经营管理商场合作方相关的首次收入其可回收性不存在重大不确定性时，根据公司对于项目历史执行情况以及对于房地产所在地市场经济环境分析判断，将首次收入确认的方法变更为：1) 项目已经开始建设的，则在合作方付款金额超过合同约定的首次收入相关款项的 50% 时，按照合同约定的首次收入金额确认收入，或；2) 项目尚未开始建设的，当合作方付款金额超过合同约定的首次收入相关款项的 50% 时，按照合作方已经付款金额以不超过合同约定的首次收入金额为限确认收入。

上述会计估计变更已经本公司董事会批准，并采用未来适用法处理，其对当年的财务报表项目的影响如下：

单位：万元

会计估计变更 受重要影响的报表项目	2016 年度 增加/ (减少)	2015 年度 增加/ (减少)
营业收入	(14,834.91)	(27,216.98)
利润总额	(14,834.91)	(27,216.98)
净利润	(12,126.18)	(20,877.98)
归属于母公司股东权益	(12,126.18)	(20,877.98)

### (3) 投资性房地产

公司系香港主板 H 股上市公司，在按照国际财务报告准则编制的 H 股财务报表中对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，并依据仲量联行企业评估及咨询有限公司（以下简称为“仲量联行”）出具的资产评估报告确认投资性房地产的账面价值。根据《企业会计准则解释第 2 号》“问答一”的相关规定，同时发行 A 股和 H 股的上市公司，除部分长期资产减值损失的转回以及关联方披露两项差异外，对于同一交易事项，应当在 A 股和 H 股财务报告中采用相同的会计政策、运用相同的会计估计进行确认、计量和报告，不得在 A 股和 H 股财务报告中采用不同的会计处理。因此，原先在按《企业会计准则》编制 2014 年-2016 年财务报表（以下简称“原财务报表”）时，公司亦依据上述仲量联行出具的资产评估报告确认投资性房地产的账面价值。在编制境内 A 股 IPO 申报财务报表过程中，公司委托具备中国证券期货从业资格的资产评估机构万隆（上海）资产评估有限公司对投资性房地产按照国内资产评估相关准则及规范的相关



要求进行了评估，根据评估结果调整了投资性房地产的公允价值，并对 2014-2016 年期间的财务数据作了追溯调整，该等调整对财务报表影响如下：

单位：万元

受影响的各个比较期间报表项目名称	2016年12月31日 /2016年度 借 / (贷)	2015年12月31日 /2015年度 借 / (贷)	2014年12月31日 /2014年度 借 / (贷)
投资性房地产	(1,014,200.00)	(923,200.00)	(784,900.00)
长期股权投资	(10,695.00)	(10,425.00)	(12,400.06)
递延所得税负债	253,544.72	230,794.72	196,219.72
资本公积	6,811.88	6,811.88	-
期初未分配利润	615,554.67	529,355.71	490,547.02
少数股东权益	86,030.22	80,463.74	71,724.64
公允价值变动收益	91,000.00	138,300.00	55,300.00
投资收益	270.00	(1,975.06)	(262.18)
所得税费用	(22,750.00)	(34,575.00)	(13,825.00)
少数股东损益	(5,566.49)	(15,550.97)	(2,404.13)

## 五、主要税项

### (一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率			
		2014年度	2015年度	2016年度	2017年1-6月
增值税	商品销售收入	17%	17%	17%	17%
	应税劳务收入 <sup>1</sup>	6%	6%	6%	6%
	按场地租赁及管理 服务收入 <sup>3</sup>	不适用	不适用	5%及11%	5%及11%
	按建造合同收 入 <sup>4</sup>	不适用	不适用	3%及11%	3%及11%
	小规模纳税人 按相关税收规 定计算的销售 额 <sup>2</sup>	3%	3%	3%	3%
营业税 <sup>1</sup>	按场地租赁及 管理服务收入	5%	5%	5%	5%
	按广告发布收 入减去可扣除 广告发布成本 后余额	5%	5%	5%	5%

税种	计税依据	税率			
		2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-6 月
	按建造合同收入	3%	3%	3%	3%
	其他劳务收入	5% 及 3%	5% 及 3%	5% 及 3%	5% 及 3%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税和营业税的税额	城市市区 7%	城市市区 7%	城市市区 7%	城市市区 7%
		县城、建制镇 5%	县城、建制镇 5%	县城、建制镇 5%	县城、建制镇 5%
		其他地区 1%	其他地区 1%	其他地区 1%	其他地区 1%
教育费附加	按实际缴纳的增值税和营业税的税额	3%	3%	3%	3%
地方教育附加	按实际缴纳的增值税和营业税的税额	2%	2%	2%	2%
房产税	按租金收入或按房产余值	经主管税务机关核准，除成都长益、云南置业家居商场业务分部及烟台红星按照租金收入 12% 计缴外，其他所有房产按税务机关核准的房产余值的 1.2% 计缴	经主管税务机关核准，除成都长益、云南置业家居商场业务分部、烟台红星、武汉红星、长沙银红、中山世博家居、苏州中翔及星龙家居按照租金收入 12% 计缴外，其他所有房产按税务机关核准的房产余值的 1.2% 计缴	经主管税务机关核准，除成都长益、云南置业家居商场业务分部、烟台红星、武汉红星、长沙银红、中山世博家居、苏州中翔、星龙家居、北京国际家具及北京世博家具按照租金收入 12% 计缴外，其他所有房产按税务机关核准的房产余值的 1.2% 计缴	经主管税务机关核准，除成都长益、云南置业家居商场业务分部、烟台红星、沈阳名都、武汉红星、长沙银红家居、中山世博家居、大庆世博家居、武汉环球家居、哈尔滨西客站、兰州世博、东莞世博家居、呼和浩特世博、苏州中翔、星龙家居、安徽盛世鼎通物流、安徽腾辉、北京国际家具及北京世博家具按照租金收入 12% 计缴以外，其他所有房产按税务机关核准的房产余值的 1.2% 计缴
土地使用税	-	按实际规定税率缴纳	按实际规定税率缴纳	按实际规定税率缴纳	按实际规定税率缴纳
印花税	-	按实际规定税率缴纳	按实际规定税率缴纳	按实际规定税率缴纳	按实际规定税率缴纳
企业所得税 (除下述税收优惠及批文中提及的子公司外)	应纳税所得额	25%	25%	25%	25%

注 1：根据财税[2011]110 号关于印发《营业税改征增值税试点方案》的通知，从 2012 年 1 月 1 日

起，在上海交通运输业和部分现代服务业开展营业税改征增值税试点。根据财税[2012]71号关于在北京等8省市开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点的通知，从2012年9月1日起将交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点范围，由上海市分批扩大至北京等8个省（直辖市）。本公司包括项目前期冠名咨询委托管理服务收入、工程项目商业管理咨询费收入等部分现代服务业按照6%的税率缴纳增值税。根据财政部、国家税务总局发布的《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号），从2016年5月1日起，本公司租赁收入、建筑业务等由缴纳营业税改为缴纳增值税，相关税率请参见上表。

注2：本公司内提供商品销售以及应税服务但收入未超过一般纳税人增值税销售额标准的子公司为小规模纳税人，按照小规模纳税人相关税收规定计算销售额的3%缴纳增值税。

注3：根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号），一般纳税人出租其2016年4月30日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照5%的征收率计算应纳税额。一般纳税人出租其2016年5月1日后取得的不动产，适用一般计税方法计税，税率为11%。从2016年5月1日起，本公司对出租的2016年4月30日前取得的不动产，选用了简易计税方法计税。

注4：根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号），一般纳税人适用建筑业增值税税率为11%。一般纳税人为《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在2016年4月30日前的建筑工程项目以及未取得《建筑工程施工许可证》的但建设工程承包合同注明的开工日期在2016年4月30日前的建筑工程项目提供的建筑服务，可以选择适用简易计税方法计税，征收率为3%。一般纳税人为甲供工程提供的建筑服务，可以选择适用简易计税方法计税，征收率为3%。从2016年5月1日起，本公司对合同开工日期在2016年4月30日前的建筑工程项目以及甲供工程所提供的建筑服务，选用了简易计税方法计税。

## （二）税收优惠及批文

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》，经地方税务主管部门批准，重庆红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司、重庆红星美凯龙环球家居生活广场有限责任公司及成都长益红星美凯龙家居市场经营管理有限公司2014年、2015年和2016年按15%税率征收企业所得税。根据重庆红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司、重庆红星美凯龙环球家居生活广场有限责任公司预缴所得税时与当地税务机关的沟通，2017年暂按15%税率征收企业所得税。根据成都长益红星美凯龙家居市场经营管理有限公司预缴所得税时与当地税务机关的沟通，2017年暂按25%税率征收企业所得税。

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》，经地方税务主管部门批准，成都红星欧丽洛雅品牌管理有限公司、红星美凯龙成都企业管理咨询有限公司2015年、2016年按15%税率征收企业所得税。根据成都红星欧丽洛雅品牌管理有限公司、红星美凯龙成都企业管理咨询有限公司预缴所得税

时与当地税务机关的沟通，2017年暂按15%税率征收企业所得税。

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》，经地方税务主管部门批准，红星美凯龙成都商业管理有限公司2016年按15%税率征收企业所得税。根据红星美凯龙成都商业管理有限公司预缴所得税时与当地税务机关的沟通，2017年暂按15%税率征收企业所得税。

根据财税[2011]112号《财政部国家税务总局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》以及财税[2016]85号《财政部国家税务总局国家发展改革委工业和信息化部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，自2016年1月1日起，对新疆困难地区及新疆喀什、霍尔果斯两个特殊经济开发区新办企业所得税优惠政策的适用目录进行适当调整，统一按照《新疆困难地区重点鼓励发展产业企业所得税优惠目录（试行（2016版本））》执行（以下简称“《目录》”）。对在新疆喀什、霍尔果斯两个特殊经济开发区内新办的属于《目录》范围内的企业，自取得第一笔生产经营收入所属纳税年度起，五年内免征企业所得税。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自2017年取得第一笔经营收入，根据该等公司与当地税务机关的沟通，2017年暂免征收企业所得税。

根据藏政发[2014]51号《关于印发西藏自治区企业所得税政策实施办法的通知》，西藏自治区的企业统一执行西部大开发战略中企业所得税15%的税率。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享受15%的所得税优惠税率。

## 六、分部信息

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司的经营业务划分为四个报告分部，分别为租赁及管理分部、委托经营管理分部、商品销售和其他分部，这些报告分部是以内部管理及报告制度为基础确定的。本公司管理层定期评价这些报告分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。本公司各个报告分部提供的主要劳务分别为自营及租赁商场收入、与委托经营管理商场相关收入（其中包含项目前期冠名

咨询委托管理服务收入、项目年度冠名咨询委托管理服务收入以及工程项目商业管理咨询费收入)、商品销售和其他收入。

本公司的收入来源地及所持有的非流动资产均位于中国大陆。

分部间的转移交易以实际交易价格为基础计量,分部收入和分部费用按各分部的实际收入和费用确定。

分部资产及负债以及其他分部数据未予呈列,因该等资料并非定期向管理层报告并用于资源分配及业绩评估之目的。

于 2017 年 1-6 月、2016 年度、2015 年度及 2014 年度,本公司无收入占总收入比例 10%以上的客户。

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露,这些计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。分部报告信息如下表所示:

单位：万元

项目	2017年1-6月						
	自营及租赁商场收入	与委托经营管理商场相关收入	商品销售及相 关服务收入	其他收入	未分配项目	分部间相 互抵减	合计
营业收入							
对外交易收入	318,883.1	147,305.2	10,928.5	29,979.9	-	-	507,096.7
减：营业税金及附加	13,888.9	936.7	49.9	401.2	-	-	15,276.7
对外交易收入（扣除营业税金及附加）	304,994.2	146,368.5	10,878.6	29,578.7	-	-	491,820.0
分部间交易收入	-	-	-	-	-	-	-
分部营业收入合计	304,994.2	146,368.5	10,878.6	29,578.7	-	-	491,820.0
减：营业成本	69,693.0	50,734.6	8,505.7	8,533.5	-	-	137,466.8
销售费用	45,020.5	8,786.4	3,082.4	829.9	-	-	57,719.2
管理费用	19,448.1	14,894.1	3,613.7	5,239.5	3,612.0	-	46,807.4
财务费用	-	-	-	-	54,421.3	-	54,421.3
资产减值损失	-	-	-	-	10,467.8	-	10,467.8
公允价值变动损益	-	-	-	-	96,043.7	-	96,043.7
投资收益	-	-	-	-	6,075.5	-	6,075.5
其他收益	-	-	-	-	207.0	-	207.0
营业利润（亏损）	170,832.6	71,953.4	-4,323.2	14,975.8	33,825.1	-	287,263.7
营业外收入	-	-	-	-	2,129.4	-	2,129.4
减：营业外支出	-	-	-	-	1,245.7	-	1,245.7
利润（亏损）总额	<b>170,832.6</b>	<b>71,953.4</b>	<b>-4,323.2</b>	<b>14,975.8</b>	<b>34,708.8</b>	-	<b>288,147.4</b>



项目	2017年1-6月						合计
	自营及租赁商场收入	与委托经营管理商场相关收入	商品销售及相 关服务收入	其他收入	未分配项目	分部间相 互抵减	
减：所得税	-	-	-	-	72,498.3	-	72,498.3
<b>净利润（亏损）</b>	<b>170,832.6</b>	<b>71,953.4</b>	<b>-4,323.2</b>	<b>14,975.8</b>	<b>-37,789.5</b>	-	<b>215,649.1</b>

单位：万元

项目	2016年度						合计
	自营及租赁商场收入	与委托经营管理商场相关收入	商品销售及相 关服务收入	其他收入	未分配项目	分部间相 互抵减	
营业收入							
对外交易收入	597,540.8	278,196.2	20,803.6	47,067.6	-	-	943,608.2
减：营业税金及附加	34,773.3	6,019.9	290.4	308.7	-	-	41,392.3
对外交易收入（扣除营业税金及附加）	562,767.5	272,176.3	20,513.2	46,758.9	-	-	902,215.9
分部间交易收入	-	-	-	-	-	-	-
分部营业收入合计	562,767.5	272,176.3	20,513.2	46,758.9	-	-	902,215.9
减：营业成本	136,522.3	93,346.2	13,455.3	17,953.0	-	-	261,276.8
销售费用	80,986.9	31,094.1	5,306.2	3,182.6	-	-	120,569.8
管理费用	46,260.1	33,411.2	4,465.0	5,092.5	4,279.1	-	93,507.9
财务费用	-	-	-	-	87,770.8	-	87,770.8
资产减值损失	-	-	-	-	57,289.0	-	57,289.0

项目	2016 年度						合计
	自营及租赁商场收入	与委托经营管理商场相关收入	商品销售及 相关服务收入	其他收入	未分配项目	分部间相互抵减	
公允价值变动损益	-	-	-	-	175,403.3	-	175,403.3
投资收益	-	-	-	-	13,089.6	-	13,089.6
营业利润（亏损）	298,998.2	114,324.8	-2,713.3	20,530.8	39,154.0	-	470,294.5
营业外收入	-	-	-	-	11,956.9	-	11,956.9
减：营业外支出	-	-	-	-	2,099.7	-	2,099.7
<b>利润（亏损）总额</b>	<b>298,998.2</b>	<b>114,324.8</b>	<b>-2,713.3</b>	<b>20,530.8</b>	<b>49,011.2</b>	-	<b>480,151.7</b>
减：所得税	-	-	-	-	112,807.6	-	112,807.6
<b>净利润（亏损）</b>	<b>298,998.2</b>	<b>114,324.8</b>	<b>-2,713.3</b>	<b>20,530.8</b>	<b>-63,796.4</b>	-	<b>367,344.1</b>

单位：万元

项目	2015 年度						合计
	自营及租赁商场收入	与委托经营管理商场相关收入	商品销售及 相关服务收入	其他收入	未分配项目	分部间相互抵减	
营业收入							
对外交易收入	558,297.5	322,834.0	11,871.5	24,853.9	-	-	917,856.9
减：营业税金及附加	50,074.6	8,986.5	321.6	1,004.7	-	-	60,387.4
对外交易收入（扣除营业税金及附加）	508,222.9	313,847.5	11,549.9	23,849.2	-	-	857,469.5
分部间交易收入	-	-	-	-	-	-	-

项目	2015 年度						
	自营及租赁商场收入	与委托经营管理商场相关收入	商品销售及相关服务收入	其他收入	未分配项目	分部间相互抵减	合计
分部营业收入合计	508,222.9	313,847.5	11,549.9	23,849.2	-	-	857,469.5
减：营业成本	122,423.2	82,317.0	9,000.3	10,397.2	-	-	224,137.7
销售费用	79,215.5	29,210.4	8,480.6	2,782.5	-	-	119,689.0
管理费用	35,573.0	24,359.5	4,263.5	2,657.3	7,370.0	-	74,223.3
财务费用	-	-	-	-	77,249.7	-	77,249.7
资产减值损失	-	-	-	-	21,036.1	-	21,036.1
公允价值变动损益	-	-	-	-	100,976.5	-	100,976.5
投资收益	-	-	-	-	14,646.6	-	14,646.6
营业利润（亏损）	271,011.2	177,960.6	-10,194.5	8,012.2	9,967.3	-	456,756.8
营业外收入	-	-	-	-	10,960.1	-	10,960.1
减：营业外支出	-	-	-	-	11,207.4	-	11,207.4
<b>利润（亏损）总额</b>	<b>271,011.2</b>	<b>177,960.6</b>	<b>-10,194.5</b>	<b>8,012.2</b>	<b>9,720.0</b>	-	<b>456,509.5</b>
减：所得税	-	-	-	-	122,334.9	-	122,334.9
<b>净利润（亏损）</b>	<b>271,011.2</b>	<b>177,960.6</b>	<b>-10,194.5</b>	<b>8,012.2</b>	<b>-112,614.9</b>	-	<b>334,174.6</b>

单位：万元

项目	2014 年度
----	---------

	自营及租赁商场收入	与委托经营管理商场相关收入	商品销售及 相关服务收入	其他收入	未分配项目	分部间相互抵减	合计
营业收入							
对外交易收入	514,891.5	287,302.3	15,582.8	15,427.1	-	-	833,203.7
减：营业税金及附加	40,899.8	8,988.7	1,503.2	3,025.5	-	-	54,417.2
对外交易收入（扣除营业税金及附加）	473,991.7	278,313.6	14,079.6	12,401.6	-	-	778,786.5
分部间交易收入	-	-	-	-	-	-	-
分部营业收入合计	473,991.7	278,313.6	14,079.6	12,401.6	-	-	778,786.5
减：营业成本	126,557.6	67,300.7	9,506.2	1,982.1	-	-	205,346.6
销售费用	66,277.3	24,285.4	14,189.6	738.8	-	-	105,491.1
管理费用	42,091.2	25,662.5	5,231.4	1,571.6	2,778.6	-	77,335.3
财务费用	-	-	-	-	80,575.6	-	80,575.6
资产减值损失	-	-	-	-	7,398.3	-	7,398.3
公允价值变动损益	-	-	-	-	186,227.7	-	186,227.7
投资收益	-	-	-	-	-4,585.3	-	-4,585.3
营业利润（亏损）	239,065.6	161,065.0	-14,847.6	8,109.1	90,889.9	-	484,282.0
营业外收入	-	-	-	-	12,216.5	-	12,216.5
减：营业外支出	-	-	-	-	16,913.5	-	16,913.5

项目	2014 年度						
	自营及租赁商场收入	与委托经营管理商场相关收入	商品销售及相 关服务收入	其他收入	未分配项目	分部间相互抵减	合计
利润（亏损）总额	239,065.6	161,065.0	-14,847.6	8,109.1	86,192.9	-	479,585.0
减：所得税	-	-	-	-	128,893.1	-	128,893.1
净利润（亏损）	239,065.6	161,065.0	-14,847.6	8,109.1	-42,700.2	-	350,691.9

## 七、收购兼并情况

本公司最近一年及一期内不存在收购兼并其他企业资产（或股权）且被收购企业资产总额或营业收入或净利润超过收购前本公司相应项目 20%（含）的情形。

## 八、报告期内非经常性损益情况

根据德勤华永出具的《关于非经常性损益明细表的专项说明》（德师报（函）字（17）第 Q00817 号），本公司报告期内的非经常性损益的具体内容及金额如下：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
非流动资产处置损益	-32.67	-461.55	-301.63	-5,758.80
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）	1,268.66	8,592.92	6,759.93	8,723.34
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	2,746.28	5,455.58	3,724.51	1,624.03
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	-	35.57	244.95	-
本期处置子公司取得的收入大于处置时应享有的被投资单位可辨认净资产账面价值	455.99	2.08	192.96	-6,664.39
处置联营公司投资产生的投资收益	88.04	-	396.93	-21.12
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	-	-	-	-3,477.18
企业合并分步收购过程中原持有股权部分按公允价值计量产生的损益	-	-840.23	223.62	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有可供出售金融资产取得的投资收益	-	306.00	560.18	56.83
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	96,043.71	175,403.23	100,976.52	186,227.76
企业享有的投资收益中联营企业及合营企业投资性房地产评估增值部分	2,744.55	7,839.53	5,823.45	562.38
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-	-	-



项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-145.38	1,690.25	-5,071.33	-7,661.60
所得税影响额	-25,106.15	-46,949.26	-26,639.22	-46,900.32
少数股东权益影响额（税后）	-2,186.04	-18,620.96	-3,098.36	-21,278.91
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	<b>75,876.98</b>	<b>132,453.15</b>	<b>83,792.51</b>	<b>105,432.02</b>
扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润	<b>128,640.14</b>	<b>207,265.18</b>	<b>238,694.23</b>	<b>218,873.47</b>

## 九、最近一期末主要资产情况

### （一）货币资金

截至2017年6月30日，本公司的货币资金余额为775,391.14万元。货币资金明细如下：

单位：万元

项目	账面价值
库存现金	1,241.01
银行存款	739,254.23
其他货币资金	34,895.90
合计	<b>775,391.14</b>

截至2017年6月30日，本公司其他货币资金中3,710.34万元用于长期借款质押、250.16万元系工程保证金、30,035.39万元系公司暂存验资户的拟设立子公司注册资本金及产生的利息、900.00万元系法院冻结资金（公司代收的营业款，由于商户商品质量原因被起诉该笔款项被法院冻结）。

### （二）可供出售金融资产

本公司可供出售金融资产为可供出售债权工具及对不具有共同控制或重大影响的参股企业的权益投资，因被投资单位在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量，对相关权益工具按照成本计量。截至2017年6月30日，可供出售金融资产账面价

值为 283,185.92 万元，包括可供出售债权工具 12,000.00 万元及可供出售权益工具 271,185.92 万元。

其中，可供出售债权工具为歌斐红星特殊机会并购二号基金及相关债权，具体情况请参见“第十一节、一、（五）1、（1）歌斐红星特殊机会并购二号基金及相关债权”相关披露内容。

按公允价值计量的可供出售权益工具为公司持有欧派家居集团股份有限公司 4.99% 的有限售条件流通 A 股，报告期末账面价值为 204,797.68 万元。具体情况请参见“第十一节、一、（五）1、（2）欧派家居集团股份有限公司”相关披露内容。

按成本计量的可供出售权益工具具体如下表所示：

单位：万元、%

被投资单位	初始投资成本	期末账面价值	持股比例
可供出售权益工具			
株洲红星新安居实业有限公司	500.00	500.00	10.00
温州红联家居有限公司	1,715.00	1,715.00	4.90
蚌埠红星美凯龙家居生活博览中心有限公司	25.00	25.00	5.00
济南财金复星惟实股权投资基金合伙企业（有限合伙）	4,500.00	4,500.00	7.50
北京蓝海华业科技股份有限公司	4,415.12	4,415.12	4.99
北京停简单信息技术有限公司	3,250.00	3,250.00	5.70
索福德（上海）体育发展有限公司	2,500.00	2,500.00	5.00
北京好租科技发展有限公司	2,000.00	2,000.00	2.60
广州酷漫居动漫科技有限公司	2,474.00	2,474.00	4.99
上海海寓投资中心（有限合伙）	5,000.00	5,000.00	35.36
常州市金凯置业有限公司	400.00	400.00	8.00
焦作星凯置业有限公司	300.00	300.00	15.00
怀化红星家博商业管理有限公司	5.00	5.00	10.00
宁波隆凯家居生活购物有限公司 <sup>注</sup>	13,822.52	1,600.00	20.00
武汉红星美凯龙正达物流有限公司	900.00	900.00	18.00
广州市诗尼曼家居有限公司	3,361.00	3,361.00	4.99
上海湾寓投资管理有限公司	75.00	75.00	7.28

被投资单位	初始投资成本	期末账面价值	持股比例
云丁网络技术（北京）有限公司	1,579.00	1,579.00	5.00
上海檀叙企业管理咨询中心（有限合伙）	1,996.00	1,996.00	26.62
杭州奥普卫厨科技有限公司	24,052.75	24,052.75	4.31
Oriental Standard Human Resources Holdings Limited	5,550.37	5,550.37	10.00
西安佳和兴家居有限责任公司	190.00	190.00	11.40
<b>合计</b>	<b>78,610.76</b>	<b>66,388.24</b>	

注：公司于 2015 年 12 月收购红星实业从而间接获得其持有的宁波隆凯 20% 股权，红星实业对宁波隆凯的初始投资成本为 1,600.00 万元出资额，公司收购红星实业时该项权益投资根据资产评估结果的入账成本为 13,822.52 万元。

截至 2017 年 6 月 30 日，公司持有的宁波隆凯 20% 的权益投资存在减值迹象，按照谨慎性原则将超过初始投资的部分计提了 12,222.52 万元的减值准备，期末账面价值减少至出资额 1,600.00 万元。关于宁波隆凯权益投资及计提减值的具体情况，请参见本招股说明书“第十一节、一、（五）1、（5）宁波隆凯家居生活购物有限公司”相关披露内容。

### （三）长期股权投资

本公司将被投资单位中具有共同控制或重大影响的股权投资（即合营和联营企业投资）作为长期股权投资核算，并采用权益法后续计量。截至 2017 年 6 月 30 日，长期股权投资账面价值为 111,615.13 万元，具体如下表所示：

单位：万元、%

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期末账面价值	持股比例
<b>1、合营企业</b>				
上海名艺商业企业发展有限公司	权益法	500.00	718.80	50.00
成都东泰商城有限公司	权益法	4,150.00	74,186.56	50.00
芜湖红星美凯龙股权投资基金管理有限公司	权益法	1,000.00	1,000.00	50.00
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	权益法	1,500.00	595.89	50.00
<b>2、联营企业</b>				
深圳红星美凯龙世纪中心家居生活广场有限公司	权益法	185.00	5,331.76	37.00

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期末账面价值	持股比例
海尔消费金融有限公司	权益法	12,500.00	13,339.45	25.00
杭州红星美凯龙环球家居有限公司	权益法	1,900.00	5,638.46	19.00
美屋三六五（天津）科技有限公司	权益法	2,000.00	1,892.01	10.00
上海嘉展建筑装潢工程有限公司	权益法	666.70	666.70	5.00
爱菠萝网络科技（北京）有限公司	权益法	1,412.00	1,412.00	15.00
克拉斯国际家居有限公司	权益法	6,000.00	6,000.00	30.00
上海热一网络科技有限公司	权益法	500.00	500.00	15.00
芜湖美和资产管理有限公司	权益法	49.00	49.00	49.00
上海紫光乐联物联网科技有限公司	权益法	284.50	284.50	11.87
<b>合计</b>		<b>32,647.20</b>	<b>111,615.13</b>	

截至 2017 年 6 月 30 日，本公司长期股权投资不存在减值迹象，因此未计提减值准备。

#### （四）投资性房地产

本公司投资性房地产主要为自有商场物业相关房屋建筑物及其对应土地使用权、专用设备及房屋建筑物后续装修支出。截至 2017 年 6 月 30 日，投资性房地产的账面价值为 6,972,290.90 万元，具体如下表所示：

单位：万元

项目	建成物业	在建物业	账面价值
<b>2016 年 12 月 31 日</b>	<b>6,206,200.00</b>	<b>488,600.00</b>	<b>6,694,800.00</b>
本年购置	22,665.28	133,709.95	156,375.23
公允价值变动	101,360.92	-5,317.21	96,043.71
因收购子公司而增加	-	25,071.96	25,071.96
完工在建物业转入建成物业	100,300.00	-100,300.00	-
<b>2017 年 6 月 30 日</b>	<b>6,430,526.20</b>	<b>541,764.70</b>	<b>6,972,290.90</b>

截至 2017 年 6 月 30 日，本公司账面价值 1,384,353.40 万元投资性房地产的产权证尚未完全办理至本公司名下，相关手续可在一定期限内办妥，无需发生额外成本；账面价值 5,296,660.00 万元的投资性房地产用于银行借款抵押担保；账面价值 149,500.00 万

元的投资性房地产系建在项目合作方拥有使用权的土地上，土地用途为科研、设计，使用权类型为划拨用地，本公司根据与项目合作方的相关协议将该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，本公司不持有该类投资性房地产的产权证。

### （五）固定资产

本公司固定资产主要为专用设备、运输设备、电子设备、器具及家具，采用年限平均法计提折旧。截至 2017 年 6 月 30 日，固定资产原值为 40,315.05 万元，累计折旧为 25,971.07 万元，期末未发现减值迹象，账面价值为 14,343.98 万元，具体如下表所示：

单位：万元

项目	折旧年限	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
专用设备	10 年	2,373.48	311.33	-	2,062.15
运输设备	5 年	12,510.11	8,951.12	-	3,558.99
电子设备、器具及家具	3-5 年	25,431.46	16,708.63	-	8,722.84
<b>合计</b>		<b>40,315.05</b>	<b>25,971.07</b>	-	<b>14,343.98</b>

截至 2017 年 6 月 30 日，本公司无暂时闲置的固定资产、无持有待售的固定资产。

### （六）无形资产

本公司无形资产主要包括软件和商标使用权等。截至 2017 年 6 月 30 日，无形资产原值为 65,224.31 万元，累计摊销为 9,007.04 万元，计提减值准备为 10,000 万元，账面价值为 46,217.26 万元，具体如下表所示：

单位：万元

项目	取得方式	摊销年限	账面原值	累计摊销	减值准备	账面价值
软件	购置/在建工程转入	2-10年	11,807.68	2,896.01	-	8,911.67
商标使用权	购置	30年	52,500.00	5,213.46	10,000.00	37,286.54
其他	购置/在建工程转入	3年	916.63	897.57	-	19.06
<b>合计</b>			<b>65,224.31</b>	<b>9,007.04</b>	<b>10,000.00</b>	<b>46,217.26</b>

本公司无形资产按成本进行初始计量。使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，

对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。

截至 2017 年 6 月 30 日，原值为 52,500.00 万元的商标使用权系本公司向吉盛伟邦购买的吉盛伟邦注册商标许可使用权。2014 年 5 月，本公司与吉盛伟邦签定《注册商标许可使用合同》。根据该合同，吉盛伟邦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 52,500.00 万元外，另需就使用许可商标开设的商场按一定标准缴纳年费，年费的标准范围为 100.00 万元/年至 350.00 万元/年，若被许可人使用许可商标中的“吉盛伟邦国际家具村”商标用于开设吉盛伟邦国际家具村项目，则就吉盛伟邦国际家具村项目的年费标准应为每家 600 万元/年，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。本公司对该商标许可使用权自 2014 年 6 月起在 30 年内按照直线法摊销。截至报告期末，本公司根据收益法确定的吉盛伟邦商标使用权可回收金额计提 10,000.00 万元减值准备。

## 十、最近一期末主要债项

### （一）银行借款

截至 2017 年 6 月 30 日，本公司银行借款余额合计为 1,529,988.16 万元；其中，短期借款余额为 26,784.80 万元、长期借款余额为 1,204,278.99 万元，一年内到期的长期借款余额为 298,924.38 万元，具体如下表所示：

单位：万元

项目	期末余额
<b>1、短期借款</b>	
质押借款	1.00
抵押借款	2,200.00
信用借款	24,583.80
小计	<b>26,784.80</b>



项目	期末余额
<b>2、长期借款</b>	
抵押借款	684,719.11
抵押及质押借款	174,253.85
质押借款	173,900.00
抵押及保证借款	102,169.33
抵押、质押及保证借款	55,236.70
信用借款	14,000.00
小计	<b>1,204,278.99</b>
<b>3、一年内到期的长期借款</b>	
抵押借款	246,997.33
质押借款	2,000.00
抵押及质押借款	15,486.54
抵押及保证借款	25,880.67
抵押、质押及保证借款	6,059.84
信用借款	2,500.00
小计	<b>298,924.38</b>
合计	<b>1,529,988.16</b>

## （二）应付债券

截至 2017 年 6 月 30 日，本公司应付债券余额合计为 1,034,173.75 万元；其中，一年以上到期的应付债券余额为 844,668.89 万元、一年内到期的应付债券余额为 189,504.86 万元，具体如下表所示：

单位：万元、%

债券名称	面值/ 发行金额	发行日期	债券 期限	票面 利率	期末余额
<b>应付债券</b>					
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2013 年第一期中期票据	50,000.00	2013/9/11	5 年	7.5	49,786.77
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）	500,000.00	2015/11/10	5 年	4.5	498,056.60
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）	150,000.00	2016/7/14	5 年	3.5	148,814.01

债券名称	面值/ 发行金额	发行日期	债券 期限	票面 利率	期末余额
红星美凯龙家居集团股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）（7 年期）	150,000.00	2016/7/14	7 年	4.29	148,011.51
小计	<b>850,000.00</b>				<b>844,668.89</b>
<b>一年内到期的应付债券</b>					
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2012 年第二期中期票据	90,000.00	2012/12/13	5 年	6.11	89,769.06
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2014 年度第一期非公开定向债务融资工具	100,000.00	2014/12/8	3 年	7.5	99,735.80
小计	<b>190,000.00</b>				<b>189,504.86</b>
合计					<b>1,034,173.75</b>

### （三）应付职工薪酬

截至 2017 年 6 月 30 日，本公司应付职工薪酬余额为 26,340.33 万元，具体如下表所示：

单位：万元

项目	期末余额
短期薪酬	25,073.17
其中：工资、奖金、津贴和补贴	23,999.45
职工福利费	4.82
社会保险费	498.58
住房公积金	497.29
工会经费和职工教育经费	73.02
辞退福利	296.15
设定提存计划	971.01
合计	<b>26,340.33</b>

### （四）其他应付款

截至 2017 年 6 月 30 日，本公司其他应付款余额为 553,982.90 万元，具体如下表所示：

单位：万元

项目	期末余额
代收商户货款	116,341.03
商户质量保证金及押金	155,005.62
商户租赁定金	71,500.77
预收合作方意向金	27,135.00
合作方往来款项	60,321.77
预提费用	16,273.24
应付建筑商款项	71,642.99
租赁费	4,380.00
应付股权转让款	3,098.90
应付预付卡款项	7,072.47
其他	21,211.10
<b>合计</b>	<b>553,982.90</b>

截至2017年6月30日，本公司其他应付款余额中包含应付关联方款项合计5,121.97万元，具体情况请参见“第七节、四、（三）关联方往来余额”相关披露内容。

其他应付款详细情况请参见本招股说明书“第十一节、一、（二）、1、（9）其他应付款”相关披露内容。

#### （五）长期应付款

截至2017年6月30日，本公司长期应付款余额为148,535.59万元，具体如下表所示：

单位：万元

项目	期末余额
长期租金	34,094.63
违约补偿款	189.97
合作方往来款项	68,056.20
少数股东出资款	3,938.09
应付融资租赁款	42,256.70
<b>合计</b>	<b>148,535.59</b>

截至 2017 年 6 月 30 日，本公司长期应付款余额中未包含应付关联方的款项。

长期应付款详细情况请参见本招股说明书“第十一节、一、(二)、2、(3) 长期应付款”相关披露内容。

#### (六) 逾期未偿还的债项

截至 2017 年 6 月 30 日，本公司不存在逾期未偿还的债项。

## 十一、股东权益情况

报告期内，本公司合并资产负债表中的股东权益情况如下表所示：

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
股本	362,391.70	362,391.70	362,391.70	300,000.00
资本公积	560,265.90	562,001.37	562,697.52	22,751.16
盈余公积	122,611.19	122,611.19	103,071.81	84,646.66
未分配利润	2,661,893.54	2,609,580.94	2,459,726.09	2,404,664.51
归属于母公司股东权益	3,851,779.22	3,656,585.21	3,487,887.13	2,812,062.33
少数股东权益	362,393.19	335,492.11	331,739.90	324,854.33
<b>股东权益合计</b>	<b>4,214,172.41</b>	<b>3,992,077.31</b>	<b>3,819,627.03</b>	<b>3,136,916.66</b>

#### (一) 股本

本公司股本变动详细情况请参见本招股说明书“第五节、三、发行人的历史沿革”相关披露内容。

#### (二) 资本公积

报告期内，本公司资本公积情况如下表所示：

单位：万元

项目	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
股本溢价	560,265.90	562,001.37	562,697.52	22,751.16
其中：投资者投入的资本	578,633.17	578,633.17	578,633.17	40,394.66
同一控制下合并形成的差额	-18,057.81	-18,057.81	-18,057.81	-18,057.81
其他	-309.47	1,426.01	2,122.16	414.31
<b>合计</b>	<b>560,265.90</b>	<b>562,001.37</b>	<b>562,697.52</b>	<b>22,751.16</b>

### （三）盈余公积

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。法定盈余公积累计额为本公司注册资本 50% 以上时，可不再提取。本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加股本。

报告期内，本公司均按当年度净利润的 10% 提取法定盈余公积。

### （四）未分配利润

报告期内，本公司未分配利润情况如下表所示：

单位：万元

项目	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
期初未分配利润	2,609,580.94	2,459,726.09	2,404,664.51	2,173,557.75
加：本期归属于母公司所有者的净利润	204,517.11	339,718.32	322,486.74	324,305.49
减：提取法定盈余公积	-	19,539.37	18,425.15	21,051.99
应付普通股股利	152,204.52	170,324.10	249,000.00	72,146.74
<b>期末未分配利润</b>	<b>2,661,893.54</b>	<b>2,609,580.94</b>	<b>2,459,726.09</b>	<b>2,404,664.51</b>

## 十二、现金流量情况

报告期内，本公司经营活动、投资活动和筹资活动产生的现金流量情况如下表所示：

单位：万元

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
经营活动现金流入小计	655,917.92	1,008,300.58	880,989.78	879,629.44
经营活动现金流出小计	404,302.85	609,907.71	542,167.84	551,869.27
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>251,615.07</b>	<b>398,392.88</b>	<b>338,821.93</b>	<b>327,760.18</b>
投资活动现金流入小计	47,311.26	109,925.66	31,577.51	53,809.13
投资活动现金流出小计	531,090.53	600,798.18	460,348.55	313,249.70
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-483,779.27</b>	<b>-490,872.51</b>	<b>-428,771.03</b>	<b>-259,440.57</b>
筹资活动现金流入小计	600,042.24	814,381.02	1,563,811.60	417,742.77
筹资活动现金流出小计	239,740.92	687,505.35	1,278,256.47	507,314.46
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>360,301.32</b>	<b>126,875.67</b>	<b>285,555.13</b>	<b>-89,571.69</b>
现金及现金等价物净增加额	128,137.12	34,396.03	195,606.03	-21,252.08
加：期初现金及现金等价物余额	589,242.47	554,846.44	359,240.41	380,492.49
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>717,379.59</b>	<b>589,242.47</b>	<b>554,846.44</b>	<b>359,240.41</b>

报告期内，本公司无不涉及现金收支的重大投资和筹资活动。

## 十三、会计报表附注中的或有事项、承诺事项、期后事项及其他重要事项

### （一）或有事项

#### 1、未决诉讼及仲裁形成的或有负债

（1）瑞怡国际文化传播（北京）有限公司、北京宝盈博览公关顾问有限公司与股份公司、普华时代（北京）国际广告传媒有限公司合同纠纷案

2014年2月，瑞怡国际文化传播（北京）有限公司和北京宝盈博览公关顾问有限



公司（以下合称“原告”）与本公司委托的普华时代（北京）国际广告传媒有限公司（以下简称“普华公司”）签订合作协议，约定原告安排国内外知名球星及体育节目主持人参与本公司组织的市场活动。2014年5月，原告主张本公司和普华公司存在未按时足额支付款项、不确认活动排期等违约行为，向北京市朝阳区人民法院提起诉讼，要求本公司和普华公司继续履行合作协议并共同向原告支付欠款、违约金、滞纳金合计人民币约1,870万元。2015年12月，本公司和普华公司以原告为被告提起反诉，主张反诉被告收到款项后违反协议约定，请求判令解除双方签订的合作协议，赔偿因违约行为造成的商誉损失100万元，诉讼费由反诉被告承担。2017年7月19日，北京市朝阳区人民法院作出判决，判令：合作协议解除，原告赔偿本公司损失16万元，原告返还普华公司合同款652万元。2017年8月，原告向北京市第三中级人民法院提起上诉。

基于现有证据及咨询法律意见，本公司支付违约金或者赔偿的可能性很小。

### （2）南京名都与高海霞房屋租赁合同纠纷案

2012年，南京名都与租户高海霞（以下简称“被告”或“反诉原告”）签订《租赁协议书》，约定由南京名都向被告出租经营商场内的一个摊位，租赁期自2012年7月18日起至2013年7月17日止。租赁到期后，双方就租赁合同续签问题产生争议，南京名都多次要求被告迁出租赁摊位无果后，于2013年8月起诉被告，请求法院判令被告赔偿非法占用摊位造成的损失。南京市秦淮区人民法院作出一审判决后，双方均不服判决，上诉至江苏省南京市中级人民法院。2014年6月，法院撤销原审一审判决，发回重审。2014年8月，被告提出反诉，要求南京名都赔偿装饰装修损失320万元、商品物品损失560万元、停业损失200万元，共计1,080万元。2017年8月15日，南京市秦淮区人民法院就反诉作出判决，判令南京名都向被告（反诉原告）赔偿装饰装修损失256.51万元、商品和办公物品损失207.20万元，共计463.81万元。2017年8月，南京名都向南京市中级人民法院提起上诉。

基于现有证据及咨询法律意见，本公司支付违约金或者赔偿的可能性很小。

### （3）长沙理想房地产开发有限公司与股份公司合作开发合同纠纷案

2012年3月，合作方长沙理想与本公司签订项目合作合同，在长沙合作建设经营

家具建材商场项目，由长沙理想提供项目土地，本公司投入全部建设资金并负责项目的报批报建等工作。根据合同约定，本公司应在 2012 年 7 月 18 日前开工建设，并在 2014 年 1 月 18 日前全部完工交付使用、开张营业。2017 年 3 月，长沙理想向湖南省高级人民法院提起诉讼，主张本公司没有拨付建设资金进行工程建设且未能在约定时间前开张营业，并分别于 2017 年 5 月及 6 月两次变更诉讼请求，要求与本公司解除项目合作合同，本公司已支付的履约保证金 6,000 万元不予退还，并由本公司向长沙理想赔偿违约金 13,740 万元、预期收益 27,340.8 万元及承担现场基坑回填处理费及诉讼费等相关费用。

本公司认为长沙理想对合作合同的履行构成了违约，并于 2017 年 4 月向湖南省高级人民法院提出反诉，请求解除本公司与长沙理想签订的项目合作合同，且应由长沙理想向本公司双倍退还履约保证金 12,000 万元，返还本公司在合资项目中已经投入的全部款项 6,210.2 万元，并按其诉讼请求金额的 20% 赔偿本公司 653.4 万元并承担律师代理费等相关费用 160 万元。

截至本招股说明书签署日，案件已经完成二次庭前证据交换和质证并已开庭进行审理，法院尚未作出判决。本公司基于现有证据及咨询法律意见，认为长沙理想提起的诉讼请求均无法得到支持，本公司支付违约金或者赔偿的可能性很小。

除以上事项外，截至 2017 年 6 月 30 日，本公司不存在因其他重大未决诉讼或仲裁而形成的或有负债。

## 2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债

截至 2017 年 6 月 30 日，本公司为其他单位提供债务担保形成的或有负债金额为 526,312.30 万元，明细如下：

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
对关联方的担保					
北京国际家具 <sup>1</sup>	海尔消费金融	5,000.00	2015/8/4	2018/8/4	否
股份公司 <sup>2</sup>	海尔消费金融	27,500.00	2016/11/8	2019/11/8	否
小计		<b>32,500.00</b>			

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
<b>对子公司的担保</b>					
股份公司	香港红星全球家居	24,583.80	2017/6/26	2018/6/25	否
股份公司	常州美凯龙	1,500.00	2009/12/31	2017/12/30	否
股份公司	常州家世界	5,250.00	2009/10/28	2017/10/27	否
股份公司	无锡红星	17,800.00	2008/10/30	2019/12/20	否
股份公司	南京名都	12,281.00	2011/9/16	2021/6/16	否
股份公司	山海艺术家俱	1,500.00	2009/11/27	2017/9/24	否
股份公司	武汉环球家居	31,400.00	2014/5/19	2020/5/19	否
股份公司	武汉红星	24,000.00	2014/6/24	2020/4/14	否
股份公司	上海家居博览	50,000.00	2017/5/31	2034/5/15	否
股份公司	烟台红星	19,000.00	2017/1/6	2025/12/1	否
股份公司	盘锦红星	17,000.00	2013/4/28	2021/12/20	否
股份公司	中山世博家居	11,015.50	2014/10/31	2022/10/31	否
股份公司	沈阳名都	23,982.00	2013/11/22	2021/5/10	否
股份公司	大庆世博家居	10,800.00	2015/5/27	2020/12/21	否
股份公司	无锡家居生活	38,500.00	2017/1/10	2023/4/21	否
股份公司	合肥世博家居	3,800.00	2015/2/2	2021/11/25	否
股份公司	长沙银红家居	37,500.00	2015/3/19	2025/11/25	否
股份公司	廊坊凯宏家居	23,000.00	2017/4/1	2027/2/14	否
股份公司	乌鲁木齐世博	10,000.00	2017/4/28	2024/4/28	否
股份公司	东莞世博家居	5,000.00	2017/1/12	2029/1/11	否
股份公司	宇慕企业管理	31,400.00	2017/6/14	2026/6/13	否
股份公司	宇熙企业管理	31,100.00	2017/6/14	2026/6/13	否
股份公司	宇筑企业管理	32,400.00	2017/6/14	2026/6/13	否
股份公司	宇霄企业管理	31,000.00	2017/6/14	2026/6/13	否
<b>小计</b>		<b>493,812.30</b>			
<b>合计</b>		<b>526,312.30</b>			

注 1: 截至 2017 年 6 月 30 日, 本公司下属子公司北京国际家具根据其对联营公司海尔消费金融的持股比例, 为海尔消费金融向海尔集团财务责任有限公司的 150,000.00 万元的授信协议 (授信额度使用期限为 2015 年 8 月 4 日至 2016 年 8 月 4 日) 所形成债务的 25% (即 37,500.00 万元) 提供担保, 包括为上述债务的 10% (即 15,000.00 万元借款) 提供连带责任保证担保, 以及以其持有海尔消费金融 25% 的股权为上述债务的 15% (即 22,500.00 万元借款) 提供质押担保。该项担保期限为授信协议项下债务履行期限届满之日后两年; 截至 2017 年 6 月 30 日, 该项担保项下借款余额为 20,000.00 万元。

注 2：截至 2017 年 6 月 30 日，本公司根据对联营公司海尔消费金融的间接持股比例，为海尔消费金融向海尔集团财务责任有限公司的授信协议（授信额度使用借款期限为 2016 年 11 月 8 日至 2017 年 11 月 8 日）所形成债务的 250,000.00 万元的 25%（即 62,500.00 万元）提供连带责任保证担保。该项担保期限为授信协议项下债务履行期限届满之日后两年；截至 2017 年 6 月 30 日，该项担保项下借款余额为 110,000.00 万元。

除上述或有事项外，本公司不存在需要披露的其他或有事项。

## （二）承诺事项

### 1、资本承诺

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
已签约但尚未于财务报表中确认的：				
—购建长期资产承诺	146,668.8	381,931.5	348,121.3	403,773.5
—对外投资承诺	66,410.4	54,015.4	34,500.0	67,000.0
<b>合计</b>	<b>213,079.2</b>	<b>435,946.9</b>	<b>382,621.3</b>	<b>470,773.5</b>

### 2、经营租赁承诺

报告期内，本公司对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下表所示：

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：				
—资产负债表日后第 1 年	60,858.2	52,927.3	55,146.9	56,241.4
—资产负债表日后第 2 年	59,312.6	54,948.6	55,391.5	54,582.2
—资产负债表日后第 3 年	54,523.0	50,537.3	56,005.7	54,826.8
—以后年度	343,971.6	351,513.4	423,624.1	477,366.9
<b>合计</b>	<b>518,665.4</b>	<b>509,926.6</b>	<b>590,168.2</b>	<b>643,017.3</b>

除上述承诺事项外，本公司不存在需要披露的其他重大承诺事项。

### （三）期后事项

#### 1、资产证券化交易

于 2017 年 5 月，本公司计划向独立第三方天津畅和股权投资基金管理有限公司管理的信托基金（“信托基金”）分别以 10.26 亿元及 15.89 亿元对价出售其两家全资子公司天津建材及天津家居。于出售事项完成后，信托基金将在获得中国相关监管机构批准后，将天津建材及天津家居持有的商场证券化，并在中国发起类房地产信托基金计划。

2017 年 6 月 29 日，上述类房地产信托基金计划已获得中国相关监管机构发行批准。截至本招股说明书签署日，天津建材及天津家居的 100% 股权转让已完成工商变更。该信托基金计划已于 2017 年 9 月 12 日完成发行，发行规模为 26.50 亿元，包括人民币 18 亿元的优先档资产支持证券和人民币 8.5 亿元的次级资产支持证券。其中芜湖高和美凯龙畅星投资中心（有限合伙）认购了全部人民币 8.5 亿元的次级资产支持证券。芜湖高和美凯龙畅星投资中心（有限合伙）是本公司与天津高和股权投资基金管理有限公司设立的有限合伙企业，本公司作为有限合伙人出资人民币 4 亿元。

#### 2、向上海红星置业收购金山物业的关联交易

于 2017 年 8 月 28 日，本公司与关联方上海红星置业、上海金山全球家居及洪美置业签订股权转让协议，约定本公司收购上海金山全球家居 100% 股权，对价为 52,000.00 万元。截至本招股说明书签署日，上海金山全球家居已办理完毕工商变更登记手续。

#### 3、处置子公司红星黄浦小贷

于 2017 年 8 月 30 日，本公司及其子公司北京国际家具、南京装饰城与关联方红星控股、福州红星商业及昆明红星商业签订股权转让协议，约定本公司及其子公司合计出售红星黄浦小贷 100% 股权予红星控股、福州红星商业及昆明红星商业，对价为 20,141.00 万元。上述事项已经发行人第三届董事会第十四次临时会议审议通过，已取得上海市金融服务办公室、上海市黄浦区财政局同意，并已完成工商变更登记。

#### 4、发行美元债券

公司之全资子公司香港红星美凯龙于 2017 年 9 月 21 日发行面值合计为 3.00 亿美

元的美元债券，发行价格为面值的 99.413%，计息方式为每半年付息，票面利率 3.375%，存续期为 5 年，附发行人整体赎回条款。公司为香港红星美凯龙本次发行的美元债券提供无条件不可撤销担保。

#### 5、发行商业地产抵押贷款支持证券

公司于 2017 年 9 月 22 日发行家居商场资产支持证券“红星美凯龙家居卖场资产支持专项计划一期”。该资产支持专项计划以星龙家居、天津国际博览持有的家居商场资产为基础资产，专项计划包括优先 A 类（证券简称：“美凯龙 1A”，证券代码：146550）及优先 B 类（证券简称：“美凯龙 1B”，证券代码：146551）。美凯龙 1A 发行规模为 13.50 亿元，年收益率 5.00%，存续期为 18 年，每年固定偿还本金。美凯龙 1B 发行规模为 10.50 亿元，年收益率 6.20%，存续期为 18 年，到期一次性偿还本金。上述资产支持专项计划已于 2017 年 10 月 31 日起在上海证券交易所挂牌转让。

### （四）其他重要事项

#### 1、所有权受到限制的资产

报告期内，本公司所有权或使用权受到限制的资产情况如下表所示：

单位：万元

项目	2017年 6月30日	2016年 12月31日	2015年 12月31日	2014年 12月31日	受限原因
货币资金	3,710.34	7,046.07	6,912.59	4,150.57	用于借款质押
	-	625.49	233.17	-	银行托管投资者资金
	250.16	-	30.00	1,514.64	工程保证金
	900.00	900.00	-	-	法院冻结
	30,035.39	200.00	-	-	用于公司注资
投资性房地产	5,296,660.00	4,746,600.00	3,928,000.00	4,734,200.00	用于借款抵押
长期股权投资	57,839.45	57,389.53	12,381.75	-	用于借款质押及关联方担保 <sup>1</sup>
<b>合计</b>	<b>5,389,395.34</b>	<b>4,812,761.09</b>	<b>3,947,557.51</b>	<b>4,739,865.21</b>	

注：公司以持有联营公司海尔消费 25% 的股权对其金额 22,500.00 万元的借款提供质押担保，具体情况请参见本节“十三、（一）2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债”之注 1。



截至 2017 年 6 月 30 日，本公司用于借款抵押、质押的受限资产情况如下表所示：

单位：万元

借款人	期末贷款 余额	到期日	受限资产情况	受限投资性 房地产账面 价值	受限货币 资金账面 价值	受限长期 股权投资 账面价值
股份公司	80,000.00	2017/12	上海真北商场南馆及上海汶水商场房地产抵押	724,100.00	-	-
股份公司	68,000.00	2018/7	上海浦东沪南商场房地产抵押	387,100.00	-	-
股份公司	90,000.00	2018/7	上海真北商场南馆及上海汶水商场房地产抵押	724,100.00	-	-
股份公司	1.00	2017/7	股份公司保证金担保	-	1.00	-
股份公司	-	2017/6	上海家居博览股权质押	-	-	44,500.00
常州家世界	5,250.00	2017/10	常州家世界（常州飞龙商场）房地产抵押	90,000.00	-	-
无锡红星	17,800.00	2019/12	无锡锡山商场房地产抵押	180,100.00	-	-
南京名都	39,472.00	2021/6	南京卡子门商场房地产抵押	314,100.00	-	-
上海装饰城	43,875.00	2024/7	上海真北商场北馆 1-4 层房地产抵押	188,100.00	-	-
上海全球家居	35,061.00	2020/6	上海浦东沪南项目土地使用权抵押	387,100.00	-	-
山海艺术家俱	1,500.00	2017/9	上海汶水商场房地产抵押	308,900.00	-	-
虹欣欧凯	28,000.00	2019/2	上海吴中路商场房地产抵押	156,600.00	-	-
新伟置业	44,000.00	2021/2	上海真北商场南馆房地产抵押	415,200.00	-	-
郑州红星	22,500.00	2021/2	郑州商都商场房地产抵押+应收账款质押	316,000.00	-	-
成都长益	35,000.00	2027/3	成都武侯商场房地产抵押+应收账款质押	121,000.00	-	-
武汉红星	24,000.00	2020/4	武汉额头湾项目土地使用权抵押	154,400.00	-	-
烟台红星	19,000.00	2025/12	烟台二期项目土地使用权抵押	66,400.00	-	-
沈阳名都	23,982.00	2021/5	沈阳于洪项目土地使用权抵押	99,600.00	-	-
重庆博览家居	38,000.00	2026/6	重庆二郎商场房地产抵押	82,600.00	-	-

借款人	期末贷款余额	到期日	受限资产情况	受限投资性房地产账面价值	受限货币资金账面价值	受限长期股权投资账面价值
长沙银红家居	37,500.00	2025/3	长沙岳麓项目土地使用权抵押	77,360.00	-	-
盘锦红星	17,000.00	2021/12	盘锦兴隆项目土地使用权抵押	34,300.00	-	-
沈阳红星	150,000.00	2025/5	沈阳铁西商场及沈阳铁西二期商场房地产抵押	319,900.00	-	-
哈尔滨松北	39,778.94	2025/10	哈尔滨松北项目土地使用权及在建工程、上海浦东沪南商场房地产抵押	469,500.00	-	-
中山世博家居	11,015.50	2022/10	中山港口项目土地使用权抵押	36,700.00	-	-
无锡家居生活	38,500.00	2025/6	无锡滨湖项目土地使用权抵押	91,100.00	-	-
大庆世博家居	10,800.00	2020/12	大庆世博商场房地产抵押	60,800.00	-	-
廊坊凯宏家居	23,000.00	2027/2	廊坊凯宏商场房地产抵押	59,800.00	-	-
武汉环球家居	31,400.00	2020/5	武汉汉阳项目土地使用权抵押-	87,000.00	-	-
合肥世博家居	3,800.00	2021/11	合肥四里-河项目土地使用权抵押-	74,900.00	-	-
南京国际家居	14,407.00	2025/7	南京浦口项目土地使用权抵押	96,900.00	-	-
天津国际博览	4,000.00	2023/11	天津河东商场房地产抵押	188,200.00	-	-
天津世贸	47,000.00	2022/12	天津北辰项目土地使用权抵押	100,300.00	-	-
哈尔滨西客站	49,750.00	2025/3	哈尔滨西客站商场房地产抵押+应收账款质押	91,600.00	-	-
沈阳世博家居	49,000.00	2018/5	沈阳浑南商场房地产抵押	155,400.00	-	-
苏州中翔	39,700.00	2024/8	苏州园区商场房地产抵押	105,800.00	-	-
星龙家居	24,615.38	2026/12	上海浦江商场房地产抵押+应收账款质押	103,500.00	-	-
北京国际家具	45,000.00	2026/3	北京西四环商场房地产抵押+北京西四环和北四环商场应收账款质押	226,000.00	-	-
北京世博家	61,296.54	2022/10	北京东四环商场房地产抵	278,200.00	3,709.34	-

借款人	期末贷款 余额	到期日	受限资产情况	受限投资性 房地产账面 价值	受限货币 资金账面 价值	受限长期 股权投资 账面价值
具			押+定期存单及应收账款 质押			
济南红星	-	2017/3	济南天桥商场房地产抵押	146,400.00	-	-
<b>合计</b>	<b>1,313,004.36</b>			<b>5,296,660.00</b>	<b>3,710.34</b>	<b>44,500.00</b>

注：由于上海真北商场南馆房地产分别为新伟置业和股份公司银行借款抵押，上海真北商场北馆房地产分别为股份公司和上海装饰城银行借款抵押，上海汶水商场房地产分别为山海艺术家俱和股份公司银行借款抵押，上海浦东沪南商场房地产分别为上海全球家居和哈尔滨松北银行借款抵押，因此在计算受限投资性房地产账面价值合计金额时剔除了重复计算的部分。

截至 2017 年 6 月 30 日，本公司上海真北商场、郑州商都商场、成都武侯商场、上海浦东金桥商场、沈阳铁西商场、哈尔滨西客站商场、上海浦江商场及北京西四环商场在相关贷款期内全部营业收入用于借款质押。

## 十四、主要财务指标

### （一）主要财务指标

财务指标	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	0.67	0.65	0.74	0.49
速动比率（倍）	0.66	0.65	0.74	0.49
资产负债率（合并）	53.76%	51.04%	48.25%	50.92%
资产负债率（母公司）	68.03%	62.52%	55.46%	64.04%
无形资产占净资产的比例	1.20%	1.17%	1.55%	1.95%
财务指标	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
应收账款周转率（次）	11.39	10.96	12.28	18.24
存货周转率（次）	50.90	64.88	60.90	42.91
息税折旧摊销前利润（万元）	351,954.46	588,926.50	556,397.29	577,381.03
利息保障倍数（倍）	5.41	4.87	4.45	5.44
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.69	1.10	0.93	1.09
每股净现金流量（元/股）	0.35	0.09	0.54	-0.07

注：上述财务指标计算公式如下（2017年1-6月指标采用年化处理）：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

资产负债率=负债总额/资产总额×100%

无形资产占净资产的比例=无形资产/期末归属于母公司股东权益\*100%

应收账款周转率=营业收入×2/（应收账款当期期末余额+应收账款上期期末余额）

存货周转率=营业成本×2/（存货当期期末余额+存货上期期末余额）

息税折旧摊销前利润=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+长期待摊费用摊销+无形资产摊销

利息保障倍数=息税折旧摊销前利润/（已资本化的利息支出+计入财务费用的利息支出）

每股经营活动产生的现金流量净额=经营活动的现金流量净额/期末股本总额

每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额/期末股本总额

## （二）净资产收益率与每股收益

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号—净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010年修订）》计算的净资产收益率和每股收益如下表所示：

时间	报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益（元/股）	
			基本每股收益	稀释每股收益
2017年1-6月	归属于公司普通股股东净利润	5.46	0.56	不适用
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.44	0.35	不适用
2016年度	归属于公司普通股股东净利润	9.55	0.94	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	5.94	0.57	不适用
2015年度	归属于公司普通股股东净利润	10.48	0.96	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	7.86	0.71	不适用
2014年度	归属于公司普通股股东净利润	12.07	1.08	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	8.30	0.73	不适用

## 十五、境内外会计准则下编报差异说明

根据香港联合交易所有限公司刊发的《有关接受在香港上市的内地注册成立公司采

用内地的会计及审计准则以及聘用内地会计师事务所的咨询意见》，于中国注册成立并于香港上市的发行人获准根据中国企业会计准则编制其财务报表，而经财政部及中国证监会批准的会计师事务所获准根据中国企业会计准则审核该等财务报表。为确保境内外财务数据披露口径一致，经本公司于 2017 年 8 月 23 日召开的第三届董事会第十三次临时会议审议通过，本公司在境内外统一披露按中国企业会计准则编制的财务报表。

## 十六、资产评估和验资情况

### （一）整体变更为股份公司时的资产评估

#### 1、简介

公司前身上海红星美凯龙企业管理有限公司整体变更为股份有限公司时，上海银信汇业资产评估有限公司接受委托，以 2010 年 6 月 30 日为基准日对公司的价值进行了评估，并于 2010 年 8 月 20 日出具了《上海红星美凯龙企业管理有限公司股份公司改制涉及的全部股东权益价值评估报告》（沪银信汇业评报字（2010）第 B171 号）。根据该评估报告，截至 2010 年 6 月 30 日，上海红星美凯龙企业管理有限公司经评估的净资产值为人民币 944,546.06 万元。

本次评估的目的是为公司整体变更设立股份有限公司提供评估基准日市场价值参考依据，公司并未根据评估结果进行账务调整。

#### 2、评估方法和评估结果

本次评估采用了成本法。具体资产评估结果汇总如下表：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C=B-A	D= (B-A) /A×100%
1 流动资产	447,181.35	447,181.35	-	-
2 非流动资产	182,449.13	800,901.95	618,452.82	338.97%
3 长期股权投资	179,494.89	798,009.35	618,514.46	344.59%
4 固定资产	963.35	891.33	-72.02	-7.48%

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率
		A	B	C=B-A	D= (B-A) /A×100%
5	无形资产	365.29	375.66	10.37	2.84%
6	递延所得税资产	1,625.61	1,625.61	-	-
7	资产总计	629,630.48	1,248,083.30	618,452.82	98.22%
8	流动负债	272,465.12	272,465.12	-	-
9	非流动负债	31,072.12	31,072.12	-	-
10	负债总计	303,537.25	303,537.25	-	-
11	净资产（所有者权益）	<b>326,093.24</b>	<b>944,546.06</b>	<b>618,452.82</b>	<b>189.66%</b>

本次评估中，长期股权投资评估增值 618,514.46 万元，增值率为 344.59%，主要原因系公司的控股子公司拥有的经营用房地产取得年份较早，成本低，目前这些房地产的市场价格较原始取得成本相比有大幅度增长所致。

## （二）验资报告

本公司历次股本变化的验资情况请参见本招股说明书“第五节、三、发行人的历史沿革”及“第五节、五、发行人历次验资情况”相关披露内容。



## 第十一节 管理层讨论与分析

本公司提请投资者注意：以下讨论与分析应结合公司经审计的财务报表及报表附注和本招股说明书揭示的财务及其他信息一并阅读（财务数据尾数差异为四舍五入引起）。

### 一、财务状况分析

#### （一）资产的主要构成分析

报告期内，公司资产的构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目名称	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	1,077,527.12	11.82	879,608.50	10.79	787,747.32	10.67	513,167.33	8.03
非流动资产	8,035,666.66	88.18	7,273,931.91	89.21	6,593,276.93	89.33	5,877,835.40	91.97
<b>资产总额</b>	<b>9,113,193.78</b>	<b>100.00</b>	<b>8,153,540.41</b>	<b>100.00</b>	<b>7,381,024.24</b>	<b>100.00</b>	<b>6,391,002.72</b>	<b>100.00</b>

2014年末、2015年末、2016年末和2017年6月末，公司资产总额分别为6,391,002.72万元、7,381,024.24万元、8,153,540.41万元和9,113,193.78万元，随着公司业务规模扩大呈持续增长态势。2015年末资产总额较2014年末增加990,021.52万元，升幅为15.49%，主要由于投资性房地产及货币资金的增加所致；2016年末资产总额较2015年末增加772,516.17万元，升幅为10.47%，主要由于投资性房地产的增加所致；2017年6月末资产总额较2016年末增加959,653.37万元，升幅为11.77%，主要由于投资性房地产、可供出售金融资产、其他非流动资产、货币资金的增加所致。

公司资产结构较为稳定，以非流动资产为主。2014年末、2015年末、2016年末和2017年6月末，公司非流动资产占比分别为91.97%、89.33%、89.21%和88.18%，主要由于公司从事家居商场的经营和管理，核心经营资产为自持商场物业，该等自持物业以公允价值模式计量，在当前经济环境和商业物业运营环境较好的情况下，其公允价值较

高，导致公司非流动资产中投资性房地产规模较大。

## 1、流动资产

报告期内，公司流动资产的构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目名称	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	775,391.14	71.96	613,786.51	69.78	572,584.50	72.69	372,151.22	72.52
应收票据	443.00	0.04	90.00	0.01	220.00	0.03	3,897.00	0.76
应收账款	98,106.60	9.10	79,981.00	9.09	92,148.04	11.70	57,375.36	11.18
预付款项	28,643.05	2.66	16,484.18	1.87	9,287.75	1.18	17,259.13	3.36
其他应收款	70,955.76	6.59	97,868.02	11.13	50,704.60	6.44	42,348.73	8.25
存货	6,260.32	0.58	4,542.33	0.52	3,511.27	0.45	3,849.46	0.75
一年内到期的非流动资产	4,500.00	0.42	4,500.00	0.51	7,000.00	0.89	7,000.00	1.36
其他流动资产	93,227.25	8.65	62,356.45	7.09	52,291.17	6.64	9,286.42	1.81
<b>流动资产合计</b>	<b>1,077,527.12</b>	<b>100.00</b>	<b>879,608.50</b>	<b>100.00</b>	<b>787,747.32</b>	<b>100.00</b>	<b>513,167.33</b>	<b>100.00</b>

2014年末、2015年末、2016年末和2017年6月末，公司流动资产分别为513,167.33万元、787,747.32万元、879,608.50万元和1,077,527.12万元。公司流动资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款、其他流动资产等。

2015年末流动资产较2014年末增加274,579.99万元，升幅为53.51%，主要系货币资金、应收账款及其他流动资产增加所致；2016年末流动资产较2015年末增加91,861.18万元，升幅为11.66%，主要系其他应收款及其他流动资产增加所致；2017年6月末流动资产较2016年末增加197,918.62万元，升幅为22.50%，主要系货币资金增加所致。

### (1) 货币资金

2014年末、2015年末、2016年末和2017年6月末，公司货币资金余额分别为372,151.22万元、572,584.50万元、613,786.51万元和775,391.14万元，占流动资产的

比例分别为 72.52%、72.69%、69.78%和 71.96%，货币资金持有量较为充沛。公司货币资金主要为银行存款和少量现金及其他货币资金，其中其他货币资金主要为公司以银行定期存单为长期借款提供质押的受限制货币资金。

报告期内，公司货币资金的构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
库存现金	1,241.01	0.16	4,582.88	0.75	1,488.22	0.26	1,215.63	0.33
银行存款	739,254.23	95.34	600,432.08	97.82	563,920.52	98.49	365,270.38	98.15
其他货币资金	34,895.90	4.50	8,771.55	1.43	7,175.76	1.25	5,665.21	1.52
<b>合计</b>	<b>775,391.14</b>	<b>100.00</b>	<b>613,786.51</b>	<b>100.00</b>	<b>572,584.50</b>	<b>100.00</b>	<b>372,151.22</b>	<b>100.00</b>

注 1：2017 年 6 月末，其他货币资金中 3,710.34 万元用于长期借款质押、250.16 万元系工程保证金、30,035.39 万元系公司暂存验资户的拟设立子公司注册资本金及产生的利息、900.00 万元系法院冻结资金（公司代收的营业款，由于商户商品质量原因被起诉该笔款项被法院冻结）。

注 2：2016 年末，其他货币资金中 7,046.07 万元用于长期借款质押、625.49 万元系公司委托银行全权托管的投资者资金、200.00 万元系公司暂存验资户的拟设立子公司注册资本金、900.00 万元系法院冻结资金（公司代收的营业款，由于商户商品质量原因被起诉该笔款项被法院冻结）。

注 3：2015 年末，其他货币资金中 6,912.59 万元用于长期借款质押、30.00 万元系工程保证金、233.17 万元系公司委托银行全权托管的投资者资金。

注 4：2014 年末，其他货币资金中 4,150.57 万元用于长期借款质押、1,514.64 万元系工程保证金。

2015 年末货币资金较 2014 年末增加 200,433.27 万元，升幅为 53.86%，主要由于公司 H 股于香港联合交易所首次公开发行上市所募集资金所致；2016 年末货币资金较 2015 年末增加 41,202.01 万元，升幅为 7.20%，主要系公司于本期收回上年度购买的平安银行及民生银行理财产品合计 36,100.00 万元所致；2017 年 6 月末货币资金较 2016 年末增加 161,604.63 万元，升幅为 26.33%，主要系公司于本期新增银行借款等筹资活动现金流入所致。

## （2）应收票据

2014年末、2015年末、2016年末和2017年6月末，公司应收票据净额分别为3,897.00万元、220.00万元、90.00万元和443.00万元，占流动资产的比例分别为0.76%、0.03%、0.01%和0.04%，占比较低。公司应收票据均为银行承兑汇票，主要包括应收的与委托经营管理商场收入相关的款项等。

报告期内，公司不存在因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据，以及公司已经背书给他方但尚未到期的票据情况。

### (3) 应收账款

2014年末、2015年末、2016年末和2017年6月末，公司应收账款净额分别为57,375.36万元、92,148.04万元、79,981.00万元和98,106.60万元，占流动资产的比例分别为11.18%、11.70%、9.09%和9.10%。公司应收账款主要为应收的与委托经营管理商场收入相关的款项；租赁及管理费作为公司营业收入的主要部分，一般向商户预先收取，相关收入形成的应收账款较少。

报告期内，公司应收账款按业务类型的构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2017年6月30日			2016年12月31日			2015年12月31日			2014年12月31日		
	账面 余额	坏账 准备	账面 净额	账面 余额	坏账 准备	账面 净额	账面 余额	坏账 准备	账面 净额	账面 余额	坏账 准备	账面 净额
应收租赁及管理收入	2,349.16	567.98	1,781.18	1,371.06	1,035.87	335.19	1,773.33	433.47	1,339.86	1,676.51	151.62	1,524.89
应收与委托经营管理 商场相关收入	159,485.15	69,077.84	90,407.31	138,781.34	60,697.92	78,083.42	113,707.42	27,793.77	85,913.65	68,731.52	13,376.93	55,354.59
—项目前期冠名咨询 委托管理服务收入	108,574.39	39,199.84	69,374.55	94,011.41	34,682.94	59,328.47	64,825.00	14,607.16	50,217.84	28,645.57	4,666.05	23,979.52
—项目年度冠名咨询 委托管理服务收入	17,317.56	10,409.18	6,908.39	17,576.73	8,927.72	8,649.01	19,689.22	6,334.33	13,354.89	14,792.75	5,070.18	9,722.57
—工程项目商业管理 咨询费收入	25,193.20	19,048.82	6,144.38	25,193.20	16,987.26	8,205.94	29,193.20	6,852.28	22,340.92	25,293.20	3,640.70	21,652.50
—商业咨询费及招商 佣金收入	8,400.00	420.00	7,980.00	2,000.00	100.00	1,900.00	-	-	-	-	-	-
其他 <sup>注</sup>	6,297.48	379.37	5,918.11	1,863.50	301.10	1,562.40	5,063.11	168.57	4,894.54	757.03	261.14	495.88
<b>合计</b>	<b>168,131.78</b>	<b>70,025.18</b>	<b>98,106.60</b>	<b>142,015.90</b>	<b>62,034.89</b>	<b>79,981.00</b>	<b>120,543.85</b>	<b>28,395.81</b>	<b>92,148.04</b>	<b>71,165.05</b>	<b>13,789.69</b>	<b>57,375.36</b>

注：2015年末应收其他余额中包括红星资产管理向长江联合金融租赁有限公司购买的对中国铁十局集团西北工程有限公司的应收债权2,970.00万元；2017年6月末应收其他余额中包括应收厂商战略咨询费2,174.17万元。

2015 年末应收账款净额较 2014 年末增加 34,772.68 万元，升幅为 60.61%；2016 年末应收账款净额较 2015 年末减少 12,167.04 万元，降幅为 13.20%；2017 年 6 月末应收账款净额较 2016 年末增加 18,125.59 万元，升幅为 22.66%。上述变动趋势主要系与委管商场相关收入形成的应收账款变动所致，相关构成主要包括：①应收项目前期冠名咨询委托管理服务收入：2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，公司相关应收账款对应的项目数量分别为 54 个、103 个、123 个和 143 个，其中各期新签订委管合同的项目数量分别为 31 个、30 个、44 个和 18 个。根据合同约定，合作方通常需要在签订合同后较短时间内支付首次项目冠名咨询费，在商场开业前支付其余项目冠名咨询费及招商佣金，因此未开业项目存在该等应收账款主要系合作方未按合同约定期限支付前述冠名咨询费及招商佣金款项，但单个项目一年以上应收账款金额均不大，通常情况下随着商场开业相关款项均可以结算支付；②应收工程项目商业管理咨询费收入：2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，公司开业并确认相关收入的商场数量分别为 22 家、12 家、1 家和 0 家，相关应收账款相应随之变动。公司与建筑商就相关收入的结算在商场开业后完成，报告期内相关应收账款的可回收性良好。③应收项目年度冠名咨询委托管理服务收入：2014 年末、2015 年末、2016 年末和 2017 年 6 月末，公司已开业委管商场数量分别为 106 家、122 家、134 家和 145 家，2015 年相关应收账款的上升系由于开业委管商场数量增加，2016 年相关应收账款的下降系由于公司加大催收力度并对以前年度未结清的相关应收款项全额计提坏账，2017 年 6 月末相关应收账款与上年末基本持平。

2014 年末、2015 年末、2016 年末和 2017 年 6 月末，公司应收账款余额占各期营业收入的比例分别为 8.54%、13.13%、15.05% 和 16.58%（年化）。该比例上升主要由于：公司应收账款主要涉及委管商场相关收入，租赁及管理收入形成应收账款较少，随着公司加大委托经营管理业务拓展力度，报告期内新增签约和开发的委管商场数量持续增长，而各项目合作方的资金状况和回款速度存在差异，部分商场于开业前确认的项目前期冠名咨询委托管理服务收入由于开发建设进度延迟等因素而未能及时回款，导致相关应收账款余额上升、周转速度下降，尤其对于截至报告期末尚未开工的委管项目，相关应收账款回款速度较慢并因此已全额计提坏账准备。



公司采用个别计提法及账龄分析法计提坏账准备：对于单项金额超过 500 万元的应收账款、单项金额未超过 500 万元但发生减值客观证据的应收账款，根据交易对方以往的违约情况及其当期财务状况分析进行单独减值测试，并将预计不可收回金额单项计提坏账准备；对于单项计提坏账准备以外的应收账款，根据信用风险特征进行分组并按照账龄分析法计提坏账准备。

报告期内，公司应收账款按客户类别计提坏账情况如下表所示：

单位：万元、%

类别	2017年6月30日			2016年12月31日			2015年12月31日			2014年12月31日		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	64,774.86	38.53	51,550.99	55,621.66	39.17	46,001.19	31,328.32	25.99	21,058.30	9,384.29	13.19	8,394.29
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	11,458.66	6.81	10,229.21	14,295.18	10.07	9,397.94	3,455.33	2.87	1,558.91	2,992.08	4.20	1,729.21
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	91,898.26	54.66	8,244.98	72,099.05	50.77	6,635.76	85,760.20	71.14	5,778.60	58,788.68	82.61	3,666.19
<b>合计</b>	<b>168,131.78</b>	<b>100.00</b>	<b>70,025.18</b>	<b>142,015.90</b>	<b>100.00</b>	<b>62,034.89</b>	<b>120,543.85</b>	<b>100.00</b>	<b>28,395.81</b>	<b>71,165.05</b>	<b>100.00</b>	<b>13,789.69</b>
坏账计提比例	<b>41.65</b>			<b>43.68</b>			<b>23.56</b>			<b>19.38</b>		

报告期内，公司对经单独测试发生减值迹象的应收账款全额或部分计提了坏账准备；该等单独计提坏账准备的应收账款主要系应收委管商场合作方款项，预计无法收回的原因主要包括合作方资金紧张、项目推进困难、商场经营效益不佳或已关闭等。

报告期内，公司对单独计提坏账准备的应收账款之外的其余应收账款，按信用风险特征组合计提坏账准备，具体构成情况如下：

单位：万元、%

账龄	2017年6月30日			2016年12月31日			2015年12月31日			2014年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例	账面余额	坏账准备	计提比例	账面余额	坏账准备	计提比例	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内	59,813.31	2,990.67	5.00	40,332.91	2,016.65	5.00	66,037.15	3,301.86	5.00	49,502.87	2,475.14	5.00
1至2年	19,276.73	1,927.67	10.00	20,641.15	2,064.11	10.00	17,528.69	1,752.87	10.00	7,561.19	756.12	10.00
2至3年	10,908.22	2,181.64	20.00	10,675.00	2,135.00	20.00	1,544.36	308.87	20.00	1,424.62	284.92	20.00
3至4年	1,450.00	725.00	50.00	-	-	50.00	350.00	175.00	50.00	300.00	150.00	50.00
4至5年	150.00	120.00	80.00	150.00	120.00	80.00	300.00	240.00	80.00	-	-	80.00
5年以上	300.00	300.00	100.00	300.00	300.00	100.00	-	-	100.00	-	-	100.00
合计	<b>91,898.26</b>	<b>8,244.98</b>	<b>8.97</b>	<b>72,099.05</b>	<b>6,635.76</b>	<b>9.20</b>	<b>85,760.20</b>	<b>5,778.60</b>	<b>6.74</b>	<b>58,788.68</b>	<b>3,666.19</b>	<b>6.24</b>

公司应收的与委管商场收入相关的款项虽然随着该类型业务规模的扩大而有所上升，但公司通过跟踪委管项目进展和经营状况、及时对账等机制加大回收力度，同时对合作方及建筑商未支付款项进行审慎的减值测试，并相应计提了坏账准备。

报告期末，公司应收账款金额最大的前五名单位情况如下表所示，该等客户中无公司关联方：

单位：万元、%

单位名称	与公司关系	账面余额	坏账准备	占应收账款账面余额的比例	款项性质
广西晟力装饰工程有限公司 <sup>1</sup>	第三方	5,900.00	2,533.01	3.51	工程项目商业管理咨询费收入
石家庄润鑫房地产开发有限公司	第三方	5,591.44	874.14	3.33	项目前期冠名咨询委托管理服务收入
常州市武进建设工程有限公司 <sup>2</sup>	第三方	5,500.00	5,500.00	3.27	工程项目商业管理咨询费收入
江苏盐城二建集团有限公司 <sup>3</sup>	第三方	3,143.20	3,143.20	1.87	工程项目商业管理咨询费收入
江苏省建筑工程集团有限公司 <sup>4</sup>	第三方	3,100.00	1,257.12	1.84	工程项目商业管理咨询费收入
<b>合计</b>		<b>23,234.64</b>	<b>13,307.47</b>	<b>13.82</b>	

注 1：公司对广西晟力装饰工程有限公司的应收账款包括对银川平罗商场、恩施舞阳商场、佛山金沙洲商场的工程项目商业管理咨询费款项，上述应收账款经单独进行减值测试分别计提坏账准备 1,400.00 万元、783.01 万元和 350.00 万元。

注 2：公司对常州市武进建设工程有限公司的应收账款系对石家庄古城商场的工程项目商业管理咨询费款项，由于该商场经营情况不佳，目前处于暂停营业状态，该笔应收账款经单独进行减值测试全额计提坏账准备 5,500.00 万元。

注 3：公司对江苏盐城二建集团有限公司的应收账款包括对宁波隆凯商场（已于 2016 年 11 月终止委管合作）、慈溪逍林商场、抚顺新抚商场的工程项目商业管理咨询费款项，上述应收账款经单独进行减值测试分别全额计提坏账准备 2,570.00 万元、490.00 万元和 83.20 万元。

注 4：公司对江苏省建筑工程集团有限公司的应收账款包括对吉林船营、武汉竹叶山、合肥东部新城商场的工程项目商业管理咨询费款项，上述应收账款经单独进行减值测试分别计提坏账准备 800.00 万元、307.12 万元和 150.00 万元。

#### （4）预付款项

2014 年末、2015 年末、2016 年末和 2017 年 6 月末，公司预付款项余额分别为 17,259.13 万元、9,287.75 万元、16,484.18 万元和 28,643.05 万元，占流动资产的比例分

别为 3.36%、1.18%、1.87%和 2.66%。公司预付款项主要包括预付租金、预付货款、预付电费、预付工程款、预付广告费、预付商场回购款等。

报告期内，公司预付款项按性质分类的构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
预付工程款 <sup>1</sup>	2,293.85	8.01	1,269.33	7.70	777.58	8.37	-	-
预付广告费	1,482.98	5.18	1,084.47	6.58	443.05	4.77	1,726.45	10.00
预付电费	2,785.91	9.73	2,155.93	13.08	1,756.51	18.91	1,706.53	9.89
预付租金 <sup>2</sup>	4,344.90	15.17	2,993.74	18.16	2,495.91	26.87	3,909.80	22.65
预付咨询费	994.48	3.47	934.04	5.67	525.40	5.66	154.54	0.90
预付商场回购款 <sup>3</sup>	-	-	-	-	-	-	5,514.96	31.95
预付货款 <sup>4</sup>	6,496.77	22.68	2,227.12	13.51	707.69	7.62	1,659.36	9.61
其他 <sup>5</sup>	10,244.18	35.76	5,819.55	35.30	2,581.61	27.80	2,587.49	14.99
<b>合计</b>	<b>28,643.05</b>	<b>100.00</b>	<b>16,484.18</b>	<b>100.00</b>	<b>9,287.75</b>	<b>100.00</b>	<b>17,259.13</b>	<b>100.00</b>

注 1：预付工程款系主营建筑施工及家装服务的子公司预付第三方安装装修公司的工程款或人工费，相关款项将于短期内与客户进行结算，因此计入预付款项。

注 2：预付租金系公司租赁商场提前预付业主方的商场场地租赁费。

注 3：2014 年末预付商场回购款系公司按协议约定向星凯经管和上海房地产补充支付的沈阳晶森、大连投资和星龙房地产所持有家居商场资产回购价款，已于 2015 年结算。

注 4：预付货款系主营商品销售及家装服务的子公司预付第三方供应商的货款以及公司低值易耗品采购零星支出；2016 年末及 2017 年 6 月末预付货款中另包括公司新增发展的高端家具进口业务相关进口家具货款。

注 5：2016 年末及 2017 年 6 月末其他预付款中包括预付上海巾帼三六五企业服务有限公司的消费卡款项 2,000.00 万元及 1,544.06 万元。

2015 年末预付款项余额较 2014 年末减少 7,971.39 万元，降幅为 46.19%，主要系上年末预付商场回购款余额已于本期全部结算以及本期关闭部分租赁商场使预付租金下降所致；2016 年末预付款项余额较 2015 年末增加 7,196.43 万元，升幅为 77.48%，主要由于公司预付进口家具货款及公司购买消费卡用于商场企划活动所致；2017 年 6 月末

预付款项余额较 2016 年末增加 12,158.87 万元，升幅为 73.76%，主要由于公司预付进口家具货款及租赁商场预付租金增加所致。

报告期内，公司预付款项的账龄分析如下表所示：

单位：万元、%

账龄	2017 年 6 月 30 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	28,364.23	99.03	16,151.96	97.98	8,447.68	90.96	13,203.92	76.50
1 至 2 年	136.60	0.48	110.00	0.67	668.43	7.20	1,792.60	10.39
2 至 3 年	142.22	0.50	222.22	1.35	171.64	1.85	1,062.61	6.16
3 年以上	-	-	-	-	-	-	1,200.00	6.95
<b>合计</b>	<b>28,643.05</b>	<b>100.00</b>	<b>16,484.18</b>	<b>100.00</b>	<b>9,287.75</b>	<b>100.00</b>	<b>17,259.13</b>	<b>100.00</b>

公司预付款项的账龄结构以一年以内为主。2014 年末、2015 年末、2016 年末和 2017 年 6 月末，公司一年以内的预付款项比例分别达到 76.50%、90.96%、97.98%和 99.03%。

报告期末，公司预付款项金额最大的前五名单位情况如下表所示：

单位：万元、%

单位名称	与公司关系	金额	占预付款项总额的比例	款项性质
上海巾帼三六五企业服务有限公司	第三方	1,544.06	5.39	其他（消费卡）
北京北苑星华综合市场有限公司	第三方	1,495.53	5.22	预付租金
上海杨桥劳务服务有限公司	第三方	1,164.76	4.07	预付工程款
上海紫江国际贸易有限公司	第三方	1,126.00	3.93	预付货款
中国国际金融股份有限公司	第三方	754.72	2.63	预付咨询费
<b>合计</b>		<b>6,085.06</b>	<b>21.24</b>	

#### （5）其他应收款

2014 年末、2015 年末、2016 年末和 2017 年 6 月末，公司其他应收款净额分别为 42,348.73 万元、50,704.60 万元、97,868.02 万元和 70,955.76 万元，占流动资产的比例分别为 8.25%、6.44%、11.13%和 6.59%。公司其他应收款主要包括借款及代垫款、代收商户销售款、定金及保证金等。



报告期内，公司其他应收款按性质分类的构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	账面净额	比例	账面净额	比例	账面净额	比例	账面净额	比例
借款及代垫款	51,633.24	72.77	52,804.34	53.95	33,753.27	66.57	29,692.58	70.11
-对关联方	13,421.47	18.92	12,355.32	12.62	11,860.00	23.39	7,814.42	18.45
-对子公司少数 股东	8,324.96	11.73	7,742.88	7.91	2,595.76	5.12	8,578.60	20.26
-对第三方	29,886.81	42.12	32,706.13	33.42	19,297.51	38.06	13,299.56	31.40
代收商户销售款	11,102.48	15.65	35,305.50	36.07	7,263.64	14.33	4,506.45	10.64
定金及保证金	5,255.84	7.41	7,678.72	7.85	7,697.65	15.18	6,098.76	14.40
其他	2,964.19	4.18	2,079.47	2.12	1,990.05	3.92	2,050.94	4.84
<b>合计</b>	<b>70,955.76</b>	<b>100.00</b>	<b>97,868.02</b>	<b>100.00</b>	<b>50,704.60</b>	<b>100.00</b>	<b>42,348.73</b>	<b>100.00</b>

其中，

①借款及代垫款：包括对关联方、子公司少数股东及第三方的借款及代垫款。其中：

(a) 对关联方的借款及代垫款，主要系公司根据合作协议对下属合营、联营公司的股东借款投入。下属合营、联营公司出于项目开发资金需求或日常经营周转目的，通常由公司及合营、联营公司的其他股东按照持股比例提供借款。关联方往来款情况请参见“第七节、四、（四）、1、应收关联方款项”相关披露内容。报告期末，该款项净额为 13,421.47 万元，占其他应收款的比例为 18.92%。

(b) 对子公司少数股东的借款及代垫款，主要系子公司少数股东出于自身资金需求而向公司提出借款需求，公司基于进一步巩固和发展良好的长期合作关系，在综合考虑子公司经营现金流量、子公司少数股东提供的抵押/质押/保证价值后给予的借款及代垫款。报告期末，该款项净额为 8,324.96 万元，占其他应收款的比例为 11.73%；包括与子公司长春红星的少数股东刘鹏的往来款 3,507.76 万元，与子公司成都长益的少数股东成都长城实业集团有限公司的往来款 3,704.39 万元，与子公司云南置业家居商场业务分部的少数股东云南贵云和投资有限公司的往来款 1,186.70 万元。

(c) 对第三方借款及代垫款，主要与公司的业务有关，包括：(i) 与业务合作有

关及日常业务中产生的应收第三方款项，（ii）公司直接借予第三方的款项，主要系向委管项目合作方、家居工厂等业务合作方提供的短期资金，以及（iii）红星实业与项目合作方的往来款及代合作方支付的项目土地款项。报告期末，该款项净额为 29,886.81 万元，占其他应收款的比例为 42.12%；其中，金额较大的对第三方借款及代垫款主要包括：对江苏金策物资有限公司的资金拆借 3,811.50 万元，对湖南怀化项目合作方怀化星旗房地产开发有限公司的资金拆借及代垫款项 4,703.27 万元，对家居商场商户廊坊爱依瑞斯家具有限公司的资金拆借 2,524.50 万元。

②代收商户销售款：主要系客户通过公司商场的统一收银系统刷卡消费，商场尚未收到银联结算的款项。公司商场与银联在其结算周期内结清代收货款期末余额，并在一定期间内与商户结算货款。通常商场在举行集中促销活动时的统一收银系统刷卡消费金额较平时上升，因此该款项余额的变动主要与公司商场临近期末的刷卡消费情况及是否举行促销活动相关。报告期末，该款项净额为 11,102.48 万元，占其他应收款的比例为 15.65%。2017 年 6 月末代收商户销售款较上年末明显下降，主要系公司商场于 2016 年末举办元旦假期促销活动，因逢非工作日而产生大量未结算银联款项所致，该等款项已于期后较短期间内结清。

③定金及保证金：主要系公司在自营商场项目开发前期根据与政府或合作方的协议先行支付的履约保证金，目的是给政府或合作方持续推进项目的信心，该等款项在公司履行合同约定后退还。此外，还包括已开业的自营商场缴纳的各类经营性押金或保证金。报告期末，该款项净额为 5,255.84 万元，占其他应收款的比例为 7.41%；其中，金额较大的定金及保证金包括：向北京市隆华商贸公司支付的平房项目保证金 950.00 万元（用于支付项目土地前期拆迁安置费用）。

对于上述借款及代垫款，公司实施的内部控制流程如下：

（a）对关联方的借款及代垫款，公司或其子公司相关业务部门在收到下属合营、联营公司的经办人提出的借款申请后，根据公司或其子公司与相关合营、联营公司的其他股东签订的合作协议的相关条款核实需要支付的款项后申请支付；该支付申请由相关合作协议的经办人填制，需经公司财务总监及负责对外借款事项的董事审批签字后进行支付；

(b) 对子公司少数股东及第三方的借款，公司及其子公司通常与子公司少数股东或第三方签订借款协议，在协议中对借款金额、还款期限、保全措施等进行约定。借款协议由公司或其子公司负责相关业务的经办人提出申请，经公司及子公司财务部会签后，由公司董事长或其授权人在协议上签字生效。协议生效后，公司或其子公司负责相关业务的经办人根据借款协议的约定提出付款申请，经公司财务部财务经理（适用于公司对外借款）或子公司财务部负责人及子公司总经理（适用于子公司对外借款）审批后进行支付；

(c) 对子公司少数股东及第三方的代垫款，子公司负责相关业务的经办人在收到子公司少数股东或第三方资金需求申请后，根据公司的相关政策对子公司少数股东或第三方的代垫款申请进行核实，并经子公司财务部负责人及子公司总经理审批后进行支付。

2015 年末其他应收款净额较 2014 年末增加 8,355.88 万元，增幅为 19.73%，主要由于公司对关联方及第三方的借款及代垫款增加所致；2016 年末其他应收款净额较 2015 年末增加 47,163.42 万元，增幅为 93.02%，主要由于公司代收商户销售款及对第三方的借款及代垫款增加所致；2017 年 6 月末其他应收款净额较 2016 年末减少 26,912.26 万元，减幅为 27.50%，主要由于代收商户销售款因期初结算上年末促销活动的银联款项而下降所致。

公司采用个别计提法、账龄分析法及余额百分比计提坏账准备：对于单项金额超过 1,000 万元、单项金额未超过 1,000 万元但发生减值客观证据的其他应收款进行单独减值测试，并将预计不可收回金额计单项计提坏账准备；对单项计提坏账准备的其他应收款之外的其余其他应收款，按信用风险特征进行分组，划分为其他应收款风险组合 1、风险组合 2 和风险组合 3。

组合 1：代收商户销售款，即客户通过公司商场的统一收银系统刷卡消费，商场尚未收到的银联结算款项。公司与银联在其结算周期内结清代收货款期末余额，并在一定期间内与商户结算货款。该类其他应收款账龄非常短，一般 1-3 个工作日内银联会和公司进行结算返款，无需计提坏账准备。

组合 2：属于正常回款期内或者有足够的抵押或担保物的其他应收款项，采用余额

百分比法，按照报告期各期末余额的 5% 计提坏账准备。

组合 3：除组合 1、2 以外的其他应收款，按账龄分析法计提坏账准备。

报告期内，公司其他应收款按客户类别计提坏账情况如下表所示：

单位：万元、%

类别	2017年6月30日			2016年12月31日			2015年12月31日			2014年12月31日		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	5,325.98	6.41	5,325.98	5,349.90	4.92	5,325.98	5,485.11	9.04	5,461.20	2,276.91	4.72	2,243.32
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	2,005.58	2.41	1,515.55	1,627.68	1.50	1,198.48	1,842.64	3.04	1,653.82	1,422.11	2.94	1,422.01
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	75,727.32	91.17	5,261.60	101,754.93	93.58	4,340.02	53,381.27	87.93	2,889.41	44,581.36	92.34	2,266.32
其中：组合一	11,102.40	13.37	-	35,305.50	32.47	-	7,263.64	11.96	-	4,506.45	9.33	-
组合二	26,794.81	32.26	1,339.74	36,143.94	33.24	1,807.20	20,494.34	33.76	1,024.72	20,478.66	42.42	1,023.93
组合三	37,830.11	45.55	3,921.86	30,305.49	27.87	2,532.82	25,623.30	42.21	1,864.69	19,596.25	40.59	1,242.39
合计	<b>83,058.88</b>	<b>100.00</b>	<b>12,103.13</b>	<b>108,732.50</b>	<b>100.00</b>	<b>10,864.48</b>	<b>60,709.03</b>	<b>100.00</b>	<b>10,004.43</b>	<b>48,280.38</b>	<b>100.00</b>	<b>5,931.65</b>
坏账计提比例	<b>14.57</b>			<b>9.99</b>			<b>16.48</b>			<b>12.29</b>		

注：金额为1,000万元以上的其他应收款确认为单项金额重大的应收款项。

报告期内，公司个别计提确认坏账准备的其他应收款主要系对第三方（委管商场合作方）的借款及往来款，预计无法收回的原因主要包括合作方资金紧张、商场经营效益不佳或已关闭、公司与合作方关系不善等。公司对其他应收款均已经过审慎的减值测试并计提充分坏账准备，从而确保公司其他应收款净额的可回收性，整体回收风险较小。

报告期内，公司各类其他应收款的账龄分析具体情况如下：

①单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

单位：万元、%

账龄	2017年6月30日				2016年12月31日				2015年12月31日				2014年12月31日			
	账面余额	坏账准备	计提比例	账面净值	账面余额	坏账准备	计提比例	账面净值	账面余额	坏账准备	计提比例	账面净值	账面余额	坏账准备	计提比例	账面净值
1年以内	221.24	221.24	100.00	-	221.24	221.24	100.00	-	3,356.91	3,356.91	100.00	-	1,443.32	1,443.32	100.00	-
1至2年	-	-	-	-	1,456.91	1,456.91	100.00	-	2,099.77	2,099.77	100.00	-	-	-	-	-
2至3年	3,200.22	3,200.22	100.00	-	1,743.32	1,743.32	100.00	-	-	-	-	-	833.59	800.00	95.97	33.59
3至4年	-	-	-	-	-	-	-	-	1,928.44	1,904.52	98.76	23.92	-	-	-	-
4至5年	1,904.52	1,904.52	100.00	-	1,928.44	1,904.52	98.76	23.92	-	-	-	-	-	-	-	-
5年以上	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	<b>5,325.98</b>	<b>5,325.98</b>	<b>100.00</b>	-	<b>5,349.90</b>	<b>5,325.98</b>	<b>99.55</b>	<b>23.92</b>	<b>7,385.11</b>	<b>7,361.20</b>	<b>99.68</b>	<b>23.92</b>	<b>2,276.91</b>	<b>2,243.32</b>	<b>98.52</b>	<b>33.59</b>

②单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

单位：万元、%

账龄	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
----	------------	-------------	-------------	-------------



	账面余额	坏账准备	计提比例	账面净值	账面余额	坏账准备	计提比例	账面净值	账面余额	坏账准备	计提比例	账面净值	账面余额	坏账准备	计提比例	账面净值
1年以内	577.27	577.27	100.00	-	318.09	318.09	100.00	-	666.76	478.18	71.72	188.58	166.27	166.27	100.00	-
1至2年	67.39	57.88	85.90	9.50	-	-	-	-	461.51	461.51	100.00	-	9.99	9.99	100.00	-
2至3年	595.26	166.27	27.93	429.00	595.26	166.27	27.93	429.00	-	-	-	-	1.50	1.40	93.34	0.10
3至4年	-	-	-	-	-	-	-	-	2.84	2.60	91.52	0.24	1,244.35	1,244.35	100.00	-
4至5年	54.14	2.60	4.81	51.54	2.80	2.60	92.83	0.20	711.52	711.52	100.00	-	-	-	-	-
5年以上	711.52	711.52	100.00	-	711.52	711.52	100.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>2,005.58</b>	<b>1,515.55</b>	<b>75.57</b>	<b>490.04</b>	<b>1,627.68</b>	<b>1,198.48</b>	<b>73.63</b>	<b>429.20</b>	<b>1,842.64</b>	<b>1,653.82</b>	<b>89.75</b>	<b>188.82</b>	<b>1,422.11</b>	<b>1,422.01</b>	<b>99.99</b>	<b>0.10</b>

③风险组合一的其他应收款

单位：万元、%

账龄	2017年6月30日				2016年12月31日				2015年12月31日				2014年12月31日			
	账面余额	坏账准备	计提比例	账面净值	账面余额	坏账准备	计提比例	账面净值	账面余额	坏账准备	计提比例	账面净值	账面余额	坏账准备	计提比例	账面净值
1年以内	11,102.40	-	-	11,102.40	35,305.50	-	-	35,305.50	7,263.64	-	-	7,263.64	4,506.45	-	-	4,506.45
1至2年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2至3年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3至4年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4至5年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5年以上	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>11,102.40</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11,102.40</b>	<b>35,305.50</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>35,305.50</b>	<b>7,263.64</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7,263.64</b>	<b>4,506.45</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4,506.45</b>

④风险组合二的其他应收款

单位：万元、%

账龄	2017年6月30日				2016年12月31日				2015年12月31日				2014年12月31日			
	账面余额	坏账准备	计提比例	账面净值	账面余额	坏账准备	计提比例	账面净值	账面余额	坏账准备	计提比例	账面净值	账面余额	坏账准备	计提比例	账面净值
1年以内	7,155.50	357.78	5.00	6,797.73	12,719.43	635.97	5.00	12,083.46	5,231.45	261.57	5.00	4,969.88	9,480.00	474.00	5.00	9,006.00
1至2年	1,284.04	64.20	5.00	1,219.83	7,469.24	373.46	5.00	7,095.77	4,380.00	219.00	5.00	4,161.00	7,743.66	387.18	5.00	7,356.48
2至3年	11,195.27	559.76	5.00	10,635.51	8,795.27	439.76	5.00	8,355.51	7,627.89	381.39	5.00	7,246.50	3,255.00	162.75	5.00	3,092.25
3至4年	2,660.00	133.00	5.00	2,527.00	4,160.00	208.00	5.00	3,952.00	3,255.00	162.75	5.00	3,092.25	-	-	-	-
4至5年	3,000.00	150.00	5.00	2,850.00	3,000.00	150.00	5.00	2,850.00	-	-	-	-	-	-	-	-
5年以上	1,500.00	75.00	5.00	1,425.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	26,794.81	1,339.74	5.00	25,455.07	36,143.94	1,807.20	5.00	34,336.74	20,494.34	1,024.72	5.00	19,469.63	20,478.66	1,023.93	5.00	19,454.73

⑤风险组合三的其他应收款

单位：万元、%

账龄	2017年6月30日				2016年12月31日				2015年12月31日				2014年12月31日			
	账面余额	坏账准备	计提比例	账面净值	账面余额	坏账准备	计提比例	账面净值	账面余额	坏账准备	计提比例	账面净值	账面余额	坏账准备	计提比例	账面净值
1年以内	26,149.56	1,307.48	5.00	24,842.09	21,557.29	1,077.86	5.00	20,509.42	20,241.88	1,012.09	5.00	19,229.79	17,641.80	882.09	5.00	16,759.71
1至2年	5,634.52	563.45	10.00	5,071.06	5,947.74	594.77	10.00	5,292.97	4,206.83	420.68	10.00	3,786.15	1,119.71	111.97	10.00	1,007.74
2至3年	3,730.62	746.12	20.00	2,984.49	2,237.66	447.53	20.00	1,770.13	655.41	131.08	20.00	524.33	662.24	132.45	20.00	529.79
3至4年	1,863.88	931.94	50.00	931.94	180.31	90.16	50.00	140.16	436.68	218.34	50.00	218.34	80.00	40.00	50.00	40.00

账龄	2017年6月30日				2016年12月31日				2015年12月31日				2014年12月31日			
	账面余额	坏账准备	计提比例	账面净值	账面余额	坏账准备	计提比例	账面净值	账面余额	坏账准备	计提比例	账面净值	账面余额	坏账准备	计提比例	账面净值
4至5年	393.35	314.68	80.00	78.67	300.00	240.00	80.00	60.00	-	-	80.00	-	83.10	66.48	80.00	16.62
5年以上	58.19	58.19	100.00	-	82.49	82.49	100.00	-	82.49	82.49	100.00	-	9.40	9.40	100.00	-
合计	<b>37,830.11</b>	<b>3,921.86</b>	<b>10.37</b>	<b>33,908.25</b>	<b>30,305.49</b>	<b>2,532.82</b>	<b>8.36</b>	<b>27,772.67</b>	<b>25,623.30</b>	<b>1,864.69</b>	<b>7.28</b>	<b>23,758.60</b>	<b>19,596.25</b>	<b>1,242.39</b>	<b>6.34</b>	<b>18,353.86</b>

报告期末，公司其他应收款金额最大的前五名单位情况如下表所示：

单位：万元、%

单位名称	与公司关系	账面余额	坏账准备	占其他应收款账面余额的比例	款项性质
上海名艺商业企业发展有限公司 <sup>1</sup>	合营公司	10,240.00	512.00	12.33	借款
怀化星旗房地产开发建设有限公司 <sup>2</sup>	第三方	4,952.99	249.72	5.96	借款及代垫款
成都长城实业集团有限公司 <sup>3</sup>	子公司少数股东	3,899.36	194.97	4.69	借款
江苏金策物资有限公司 <sup>4</sup>	第三方	3,850.00	38.50	4.64	借款
刘鹏 <sup>5</sup>	子公司少数股东	3,692.38	184.62	4.45	借款
<b>合计</b>		<b>26,634.73</b>	<b>1,179.81</b>	<b>32.07</b>	

注 1：上海名艺为公司合营企业，该款项系公司根据合作协议约定向其提供的股东借款。

注 2：怀化星旗房地产开发建设有限公司系湖南怀化项目（委管商场）合作方，因合作项目资金周转需要，公司向其提供资金拆借。期末余额中包括的 4,063.07 万元借款由吴庆建、林梓领承担连带保证责任，并以吴庆建、林梓领持有的合作方 100% 股权以及合作方享有的经营物业应收租金为质押；其余 889.92 万元为湖南怀化项目日常经营的往来款项及代垫款项。

注 3：成都长城实业集团有限公司系公司下属子公司成都长益的少数股东（持股 50%），该款项系成都长益对其预先分红形成的往来款。

注 4：因江苏金策物资有限公司经营周转需要，公司在对其还款能力进行风险评估的基础上向其提供短期资金拆借。

注 5：刘鹏系公司下属子公司长春红星的少数股东（持股 30%），由于对方资金周转需要，公司向其提供资金拆借；借款以刘鹏持有的长春红星 8% 股权为质押。

## （6）存货

2014 年末、2015 年末、2016 年末和 2017 年 6 月末，公司存货净额分别为 3,849.46 万元、3,511.27 万元、4,542.33 万元和 6,260.32 万元，占流动资产的比例分别为 0.75%、0.45%、0.52% 和 0.58%。公司存货主要包括商场经营所需的办公用品及促销物资等低值易耗品，以及商品销售及家装业务相关的库存商品。

报告期内，公司存货的构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
----	-----------------	------------------	------------------	------------------

	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
低值易耗品	2,075.33	33.15	1,198.73	26.39	1,164.74	33.17	1,527.00	39.67
库存商品	4,184.99	66.85	3,343.60	73.61	2,346.52	66.83	2,322.47	60.33
合计	<b>6,260.32</b>	<b>100.00</b>	<b>4,542.33</b>	<b>100.00</b>	<b>3,511.27</b>	<b>100.00</b>	<b>3,849.46</b>	<b>100.00</b>

2015 年末存货净额较 2014 年末减少 338.20 万元，降幅为 8.79%，主要系促销物资等低值易耗品减少所致；2016 年末存货净额较 2015 年末增加 1,031.07 万元，升幅为 29.36%，主要由于悠美家大运城市门店储备待售库存商品增加所致；2017 年 6 月末存货净额较 2016 年末增加 1,717.99 万元，升幅为 37.82%，主要由于促销物资等低值易耗品增加所致。

报告期内，未发现公司存货存在减值迹象，因此未计提存货跌价准备。

(7) 一年内到期的非流动资产及其他流动资产

1) 一年内到期的非流动资产

2014 年末、2015 年末、2016 年末和 2017 年 6 月末，公司一年内到期的非流动资产余额分别为 7,000.00 万元、7,000.00 万元、4,500.00 万元和 4,500.00 万元，占流动资产的比例分别为 1.36%、0.89%、0.51% 和 0.42%。

报告期内，公司一年内到期的非流动资产的构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
委托贷款 <sup>注</sup>	4,500.00	4,500.00	7,000.00	7,000.00
合计	<b>4,500.00</b>	<b>4,500.00</b>	<b>7,000.00</b>	<b>7,000.00</b>

其中，委托贷款的构成情况如下表所示：

单位：万元、%

借款人	与公司关系	起始日	终止日	借款余额	利率
<b>2017 年 6 月 30 日</b>					
浙江名都投资有限公司	合作方/子公司少数股东	2012/7/23	2017/7/23	3,000.00	6.40
		2012/9/17	2017/9/17	1,500.00	6.40
合计				<b>4,500.00</b>	

借款人	与公司关系	起始日	终止日	借款余额	利率
<b>2016年12月31日</b>					
浙江名都投资有限公司	合作方/子公司少数股东	2012/7/23	2017/7/23	3,000.00	6.40
		2012/9/17	2017/9/17	1,500.00	6.40
<b>合计</b>				<b>4,500.00</b>	
<b>2015年12月31日</b>					
浙江名都投资有限公司	合作方/子公司少数股东	2012/6/26	2016/12/25	7,000.00	6.40
<b>合计</b>				<b>7,000.00</b>	
<b>2014年12月31日</b>					
浙江名都投资有限公司	合作方/子公司少数股东	2012/6/26	2015/6/25	7,000.00	6.40
<b>合计</b>				<b>7,000.00</b>	

注：浙江名都投资有限公司系公司下属子公司郑州红星及郑州经管的少数股东（持股49%），合作项目郑州名都商场开业多年，经营业绩良好并积累较多营运资金。因合作方资金需要，项目公司郑州红星向其提供委托贷款。

## 2) 其他流动资产

2014年末、2015年末、2016年末和2017年6月末，公司其他流动资产余额分别为9,286.42万元、52,291.17万元、62,356.45万元和93,227.25万元，占流动资产的比例分别为1.81%、6.64%、7.09%和8.65%。

报告期内，公司其他流动资产的构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
委托贷款	27,000.00	28.96	17,000.00	27.26	9,010.00	17.23	2,981.00	32.10
可供出售金融资产 <sup>1</sup>	24,200.00	25.96	10,000.00	16.04	36,100.00	69.04	-	-
预缴税金	24,854.64	26.66	17,062.30	27.36	7,181.17	13.73	6,305.42	67.90
发放贷款 <sup>2</sup>	17,172.61	18.42	18,294.14	29.34	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>93,227.25</b>	<b>100.00</b>	<b>62,356.45</b>	<b>100.00</b>	<b>52,291.17</b>	<b>100.00</b>	<b>9,286.42</b>	<b>100.00</b>

注1：2017年6月末的可供出售金融资产包括：（1）公司购买的中国光大银行股份有限公司对公



“活期宝”滚动性保本人民币公司理财产品，该项投资的具体情况请参见本节“一、（五）1、（14）光大银行对公“活期宝”滚动性保本人民币公司理财产品”相关披露内容；（2）上海家倍得购买的中国建设银行股份有限公司“乾元-稳盈”2017年第61期保本型人民币理财产品，该项投资的具体情况请参见本节“一、（五）1、（15）建设银行“乾元-稳盈”2017年第61期保本型人民币理财产品”相关披露内容；（3）上海家倍得购买的中国民生银行股份有限公司“非凡资产管理92天安赢第152期对公款”人民币封闭型理财产品，金额为1,000.00万元。2016年末的可供出售金融资产系公司购买平安银行卓越计划滚动型人民币公司理财产品，金额为10,000.00万元。2015年末的可供出售金融资产包括：（1）红星资产管理购买的平安汇通弘利50号专项资产管理计划，金额为6,100.00万元；（2）公司购买的中国民生银行股份有限公司非凡资产管理35天安赢第077期对公款，金额为30,000.00万元。

注2：2016年末发放贷款系公司子公司红星黄浦小贷以自有资金向第三方发放的小额贷款，其中向公司家居商场商户发放的小额贷款余额为13,515.80万元，向红星美凯龙商场的家具厂商发放小额贷款余额为1,200.00万元。报告期末，按小额贷款余额的1%计提坏账准备金额173.46万元。

其中，委托贷款的构成情况如下表所示：

单位：万元、%

借款人	与公司关系	起始日	终止日	借款余额	利率
<b>2017年6月30日</b>					
浙江博瑞控股集团有限公司 <sup>1</sup>	合作方/子公司少数股东	2016/12/19	2017/12/18	10,000.00	6.02
		2016/12/19	2017/12/18	1,000.00	8.00
武汉竹叶山集团股份有限公司 <sup>2</sup>	合作方	2016/12/15	2017/12/14	6,000.00	12.00
		2017/1/20	2018/1/19	4,000.00	12.00
河北卓航房地产开发有限公司	合作方	2017/3/20	2018/3/19	6,000.00	10.00
<b>合计</b>				<b>27,000.00</b>	
<b>2016年12月31日</b>					
浙江博瑞控股集团有限公司 <sup>1</sup>	合作方/子公司少数股东	2016/12/19	2017/12/18	10,000.00	6.02
		2016/12/19	2017/12/18	1,000.00	8.00
武汉竹叶山集团股份有限公司 <sup>2</sup>	合作方	2016/12/15	2017/12/14	6,000.00	12.00
<b>合计</b>				<b>17,000.00</b>	
<b>2015年12月31日</b>					
浙江博瑞控股集团有限公司 <sup>1</sup>	合作方/子公司少数股东	2015/11/6	2016/11/4	3,010.00	12.00
武汉竹叶山集团股份有限公司 <sup>2</sup>	合作方	2015/12/24	2016/12/24	6,000.00	12.00
<b>合计</b>				<b>9,010.00</b>	

借款人	与公司关系	起始日	终止日	借款余额	利率
<b>2014年12月31日</b>					
浙江博瑞控股集团有限公司 <sup>1</sup>	合作方/子公司少数股东	2014/5/13	2015/5/8	2,981.00	12.00
<b>合计</b>				<b>2,981.00</b>	

注 1：浙江博瑞控股集团有限公司系公司下属子公司沈阳名都的少数股东（持股 40%），根据合作协议约定，项目土地款项由合作方承担；因合作方资金周转需要，公司向其提供短期委托贷款。借款以合作方持有的沈阳名都 40% 股权（对应出资额为 10,200 万元）为质押。

注 2：武汉竹叶山集团股份有限公司系公司武汉竹叶山项目（委管商场）合作方，因合作项目资金周转需要，公司向其提供短期委托贷款。借款由陈志福及武汉皓吉胜物业管理有限公司承担连带保证责任，并以武汉竹叶山利生校园后勤服务有限公司持有的武汉皓吉胜物业管理有限公司 99% 股权为质押。

## 2、非流动资产

报告期内，公司非流动资产的构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目名称	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
可供出售金融资产	283,185.92	3.52	54,440.12	0.75	40,293.02	0.61	19,231.00	0.33
长期应收款	105,039.00	1.31	82,766.10	1.14	39,044.70	0.59	37,236.32	0.63
长期股权投资	111,615.13	1.39	101,264.66	1.39	80,429.16	1.22	79,169.62	1.35
投资性房地产	6,972,290.90	86.77	6,694,800.00	92.04	6,136,100.00	93.07	5,511,700.00	93.77
固定资产	14,343.98	0.18	14,166.28	0.19	13,777.07	0.21	15,264.19	0.26
在建工程	4,310.14	0.05	6,597.53	0.09	2,416.39	0.04	1,656.79	0.03
无形资产	46,217.26	0.58	42,885.44	0.59	53,926.67	0.82	54,891.59	0.93
开发支出	2,941.84	0.04	3,896.74	0.05	-	-	-	-
商誉	1,659.24	0.02	1,659.24	0.02	1,659.24	0.03	-	-
长期待摊费用	21,013.34	0.26	17,120.76	0.24	19,467.38	0.30	22,077.23	0.38
递延所得税资产	84,438.35	1.05	59,460.45	0.82	36,120.36	0.55	33,404.55	0.57
其他非流动资产	388,611.56	4.84	194,874.60	2.68	170,042.94	2.58	103,204.10	1.76
<b>非流动资产合计</b>	<b>8,035,666.66</b>	<b>100.00</b>	<b>7,273,931.91</b>	<b>100.00</b>	<b>6,593,276.93</b>	<b>100.00</b>	<b>5,877,835.40</b>	<b>100.00</b>

2014 年末、2015 年末、2016 年末和 2017 年 6 月末，公司非流动资产分别为

5,877,835.40 万元、6,593,276.93 万元、7,273,931.91 万元和 8,035,666.66 万元。公司非流动资产主要为投资性房地产、长期股权投资及其他非流动资产等。

2015 年末非流动资产较 2014 年末增加 715,441.53 万元，升幅为 12.17%，主要系投资性房地产增加所致；2016 年末非流动资产较 2015 年末增加 680,654.99 万元，升幅为 10.32%，主要系投资性房地产增加所致；2017 年 6 月末非流动资产较 2016 年末增加 761,734.75 万元，升幅为 10.47%，主要系投资性房地产、可供出售金融资产及其他非流动资产增加所致。

#### (1) 可供出售金融资产

2014 年末、2015 年末、2016 年末和 2017 年 6 月末，公司可供出售金融资产账面价值分别为 19,231.00 万元、40,293.02 万元、54,440.12 万元和 283,185.92 万元，占非流动资产的比例分别为 0.33%、0.61%、0.75%和 3.52%，占比较低。报告期内，公司可供出售金融资产包括可供出售债权工具以及对不具有共同控制或重大影响的参股企业的权益投资，因被投资单位在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量，对相关权益工具按照成本计量。

报告期内，公司可供出售金融资产的构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目名称	2017 年 6 月 30 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
可供出售债权工具	12,000.00	4.24	10,000.00	14.77	-	-	-	-
可供出售权益工具	271,185.92	95.76	44,440.12	81.63	40,293.02	100.00	19,231.00	100.00
其中：按公允价值计量	204,797.68	72.32	-	-	-	-	-	-
按成本计量	66,388.24	23.44	44,440.12	81.63	40,293.02	100.00	19,231.00	100.00
<b>合计</b>	<b>283,185.92</b>	<b>100.00</b>	<b>54,440.12</b>	<b>100.00</b>	<b>40,293.02</b>	<b>100.00</b>	<b>19,231.00</b>	<b>100.00</b>

其中，可供出售债权工具为歌斐红星特殊机会并购二号基金及相关债权，具体情况请参见本节“一、(六) 1、(1) 歌斐红星特殊机会并购二号基金及相关债权”相关披露内容。

按公允价值计量的可供出售权益工具为公司持有欧派家居集团股份有限公司4.99%的有限售条件流通A股，报告期末账面价值为204,797.68万元。具体情况请参见本节“一、（六）1、（2）欧派家居集团股份有限公司”相关披露内容。

按成本计量的可供出售权益工具情况如下表所示：

单位：万元、%

被投资单位	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	持股比例	金额	持股比例	金额	持股比例	金额	持股比例
株洲红星新安居实业有限公司	500.00	10.00	500.00	10.00	500.00	10.00	500.00	10.00
温州红联家居有限公司	1,715.00	4.90	1,715.00	4.90	1,715.00	4.90	1,715.00	4.90
蚌埠红星美凯龙家居生活博览中心有限公司	25.00	5.00	25.00	5.00	25.00	5.00	25.00	5.00
济南财金复星惟实股权投资基金合伙企业（有限合伙） <sup>1</sup>	4,500.00	7.50	4,500.00	7.50	-	-	-	-
北京蓝海华业科技股份有限公司 <sup>2</sup>	4,415.12	4.99	4,415.12	4.99	-	-	-	-
北京停简单信息技术有限公司 <sup>3</sup>	3,250.00	5.70	3,250.00	5.70	-	-	-	-
索福德（上海）体育发展有限公司 <sup>4</sup>	2,500.00	5.00	2,500.00	5.00	-	-	-	-
北京好租科技发展有限公司 <sup>5</sup>	2,000.00	2.60	2,000.00	2.60	-	-	-	-
广州酷漫居动漫科技有限公司 <sup>6</sup>	2,474.00	4.99	2,474.00	4.99	2,474.00	4.99	-	-
上海海寓投资中心（有限合伙） <sup>7</sup>	5,000.00	35.36	5,000.00	35.36	5,000.00	35.36	-	-
常州市金凯置业有限公司 <sup>8</sup>	400.00	8.00	400.00	8.00	-	-	-	-
焦作星凯置业有限公司 <sup>9</sup>	300.00	15.00	300.00	15.00	-	-	-	-
怀化红星家博商业管理有限公司	5.00	10.00	5.00	10.00	-	-	-	-
宁波隆凯家居生活购物有限公司 <sup>10</sup>	1,600.00	20.00	1,600.00	20.00	13,822.52	20.00	-	-
武汉红星美凯龙正达物流有限公司 <sup>11</sup>	900.00	18.00	-	40.00	-	40.00	-	58.00

被投资单位	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	持股比例	金额	持股比例	金额	持股比例	金额	持股比例
广州市诗尼曼家居有限公司 <sup>12</sup>	3,361.00	4.99	-	-	-	-	-	-
上海湾寓投资管理有限公司 <sup>13</sup>	75.00	7.28	-	-	-	-	-	-
云丁网络技术（北京）有限公司 <sup>14</sup>	1,579.00	5.00	-	-	-	-	-	-
上海檀叙企业管理咨询中心（有限合伙） <sup>15</sup>	1,996.00	26.62	-	-	-	-	-	-
奥普家居股份有限公司 <sup>16</sup>	24,052.75	4.31	-	-	-	-	-	-
Oriental Standard Human Resources Holdings Limited <sup>17</sup>	5,550.37	10.00	-	-	-	-	-	-
西安佳和兴家居有限责任公司 <sup>18</sup>	190.00	11.40	-	-	-	-	-	-
江西省凯利置业有限公司 <sup>19</sup>	-	-	-	-	1,000.50	13.80	-	-
呼和浩特市红星美凯龙世博家居广场有限责任公司 <sup>20</sup>	-	-	-	60.00	-	60.00	900.00	9.00
上海晶庭企业管理有限公司 <sup>21</sup>	-	-	-	-	-	-	335.00	2.01
欧派家居集团股份有限公司 <sup>22</sup>	-	-	15,756.00	4.99	15,756.00	4.99	15,756.00	4.99
<b>合计</b>	<b>66,388.24</b>		<b>44,440.12</b>		<b>40,293.02</b>		<b>19,231.00</b>	

注 1：公司于 2016 年 1 月及 12 月分别以 1 亿元及 0.5 亿元向济南财金复星惟实股权投资基金合伙企业（有限合伙）认缴出资 7.50% 的份额，实际已出资 4,500.00 万元。该项投资的具体情况请参见本节“一、（六）1、（6）济南财金复星惟实股权投资基金合伙企业（有限合伙）”相关披露内容。

注 2：公司于 2016 年 12 月以 4,415.12 万元认购北京蓝海华业科技股份有限公司 4.99% 的股票。该项投资的具体情况请参见本节“一、（六）1、（7）北京蓝海华业科技股份有限公司”相关披露内容。

注 3：公司于 2016 年 10 月以 3,250.00 万元增资入股北京停简单信息技术有限公司 5.70% 的股权。该项投资的具体情况请参见本节“一、（六）1、（8）北京停简单信息技术有限公司”相关披露内容。

注 4：公司于 2016 年 10 月以 2,500.00 万元增资入股索福德（上海）体育发展有限公司 5.00% 的股权。该项投资的具体情况请参见本节“一、（六）1、（9）索福德（上海）体育发展有限公司”相关披露内容。

注 5：公司于 2016 年 11 月以 2,000.00 万元增资入股北京好租科技发展有限公司 2.60% 的股权。该项投资的具体情况请参见本节“一、（六）1、（10）北京好租科技发展有限公司”相关披露内容。

注 6: 公司下属子公司喜兆投资于 2015 年 9 月以 2,474.00 万元增资入股广州酷漫居动漫科技有限公司 4.99% 的股权。该项投资的具体情况请参见本节“一、(六) 1、(3) 广州酷漫居动漫科技有限公司”相关披露内容。

注 7: 公司下属子公司喜兆投资于 2015 年 11 月以 5,000.00 万元向上海海寓投资中心(有限合伙)认缴出资 35.36% 的份额。该项投资的具体情况请参见本节“一、(六) 1、(4) 上海海寓投资中心(有限合伙)”相关披露内容。

注 8: 公司下属子公司红星实业于 2016 年 6 月以 400.00 万元受让常州市金凯置业有限公司 8.00% 的股权, 因对其不构成控制、共同控制或重大影响而确认为可供出售金融资产。

注 9: 公司下属子公司红星实业于 2016 年 1 月以 300.00 万元受让星凯经管持有的焦作星凯置业有限公司 15.00% 的股权, 因对其不构成控制、共同控制或重大影响而确认为可供出售金融资产。

注 10: 公司于 2015 年 12 月收购红星实业时, 其持有宁波隆凯 20% 的股权且对宁波隆凯不构成控制、共同控制或重大影响, 因此确认为可供出售金融资产。该项投资的具体情况请参见本节“一、(六) 1、(5) 宁波隆凯家居生活购物有限公司”相关披露内容。

注 11: 武汉正达设立于 2008 年, 公司原持股 58%, 后分别于 2015 年 11 月、2017 年 3 月将其持有的 18% 股权、22% 股权对外转让, 第二次股权转让后公司持股比例下降至 18%, 因此将相关出资成本计入可供出售金融资产。

注 12: 公司于 2017 年 6 月以 3,361.00 万元增资入股广州市诗尼曼家居有限公司 4.99% 的股权。该项投资的具体情况请参见本节“一、(六) 1、(11) 广州市诗尼曼家居有限公司”相关披露内容。

注 13: 公司下属子公司红星喜兆于 2017 年 6 月以 75.00 万元增资入股上海湾寓投资管理有限公司 7.28% 的股权, 因对其不构成控制、共同控制或重大影响而确认为可供出售金融资产。

注 14: 公司下属子公司红星商场管理于 2017 年 5 月以 1,579.00 万元增资入股云丁网络技术(北京)有限公司 5.00% 的股权, 因对其不构成控制、共同控制或重大影响而确认为可供出售金融资产。

注 15: 公司下属子公司红星商场管理于 2017 年 2 月以 1,996.00 万元向上海檀叙企业管理咨询中心(有限合伙)出资 26.62% 的份额, 因对其不构成控制、共同控制或重大影响而确认为可供出售金融资产。

注 16: 公司下属子公司香港红星全球家居于 2017 年 4 月以 3,500.00 万美元增资入股奥普家居股份有限公司 4.31% 的股权。该项投资的具体情况请参见本节“一、(六) 1、(12) 奥普家居股份有限公司”相关披露内容。

注 17: 公司下属子公司香港红星全球家居于 2017 年 3 月以 8,052,930.30 美元认购 Oriental Standard Human Resources Holdings Limited 的 D 级优先股, 股权比例为 10.00%。该项投资的具体情况请参见本节“一、(六) 1、(13) Oriental Standard Human Resources Holdings Limited”相关披露内容。

注 18: 公司于 2017 年 5 月以 190.00 万元入股西安佳和兴家居有限责任公司 11.4% 的股权, 并通过西安红星佳鑫家居有限公司(公司持股 19%)间接持有西安佳和兴 7.6% 的股权, 因对其不构成控制、共同控制或重大影响而确认为可供出售金融资产。

注 19: 公司于 2015 年 12 月收购红星实业时, 其持有江西凯利 13.80% 的股权, 因对其不构成控制、共同控制或重大影响而确认为可供出售金融资产。根据红星实业与持有江西凯利 86.20% 股权的股东



山东信达置业有限公司签署的终止协议，该合作项目已终止，江西凯利亦将注销。公司目前已收到山东信达置业有限公司根据终止协议所退还的款项。

注 20：呼和浩特世博设立于 2012 年，公司原持股 60%；公司于 2014 年 4 月向内蒙古天玺房地产开发有限责任公司转让其持有的呼和浩特世博 51% 的股权，转让后公司持股比例下降至 9%，因此将相关出资成本计入可供出售金融资产；公司于 2015 年 7 月收购呼和浩特世博 51% 的股权，公司持股比例上升至 60%，因此呼和浩特世博由参股企业转为控股子公司，相应转出可供出售金融资产。

注 21：上海晶庭设立于 2012 年，公司子公司上海经管持股 67%、少数股东上海山海企业（集团）有限公司持股 33%。上海晶庭少数股东于 2014 年 10 月向上海晶庭增资，增资后公司持股比例下降至 2.01%，因此将相关出资成本计入可供出售金融资产；上海晶庭于 2015 年 12 月向上海红星美凯龙家居市场经营管理有限公司回购其剩余 2.01% 的股权。

注 22：2014-2016 年末，欧派家居期末账面价值按成本计量；2017 年 6 月末，欧派家居期末账面价值按公允价值计量。

注 23：截至 2017 年 6 月 30 日，公司尚未向 2014 年 8 月成立的西安红星佳鑫家居有限公司缴纳注册资本份额。

报告期末，公司持有的宁波隆凯 20% 的权益投资存在减值迹象，按照谨慎性原则将超过初始投资的部分计提了 12,222.52 万元的减值准备，期末账面价值减少至出资额 1,600.00 万元。关于宁波隆凯权益投资及计提减值的具体情况，请参见本节“一、（六）1、（5）宁波隆凯家居生活购物有限公司”相关披露内容。

## （2）长期应收款

2014 年末、2015 年末、2016 年末和 2017 年 6 月末，公司长期应收款分别为 37,236.32 万元、39,044.70 万元、82,766.10 万元和 105,039.00 万元，占非流动资产的比例分别为 0.63%、0.59%、1.14% 和 1.31%。公司长期应收款主要包括保证金、项目借款和租赁保证金等。

报告期内，公司长期应收款的构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2017 年 6 月 30 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
保证金	20,856.88	19.86	20,245.96	24.46	12,167.84	31.16	12,073.19	32.42
项目借款	75,748.42	72.11	54,091.33	65.35	21,349.02	54.68	20,636.73	55.42
租赁保证金	8,433.71	8.03	8,428.80	10.18	5,527.83	14.16	4,526.40	12.16



项目	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
合计	105,039.00	100.00	82,766.10	100.00	39,044.70	100.00	37,236.32	100.00

其中：

①保证金：系公司与自营商场项目合作方签订合作协议而支付的履约保证金，将根据合同约定的项目建设进度分期返还。报告期末，该款项余额为 20,856.88 万元，占长期应收款的比例为 19.86%；其中，金额较大的保证金主要包括：向长沙理想房地产开发有限公司支付的长沙开福项目履约保证金 6,000.00 万元<sup>2</sup>、向浙江省省直同人有限公司支付的杭州伟量机电五金市场有限公司 20%股权转让定金 5,000.00 万元、向深圳仁恒星城投资管理有限公司支付的深圳布吉铁路东货场项目履约保证金 3,600.00 万元、向山西崇康食品集团有限公司支付的太原龙城大街项目履约保证金 1,500.00 万元，目前相关合作项目正在进行前期准备及开发建设工作。

②项目借款：系公司与联营公司、子公司少数股东及其他第三方的长期往来款，主要包括：（a）向合营、联营及参股公司提供的股东借款（项目投资）<sup>3</sup>，系根据公司与合作方的投资合作协议约定，由各方股东按照股权比例相应投入的股东借款，用于合作项目前期开发建设投资以及开业初期营运资金支持，该等借款将通过合作商场项目开业后产生的稳定现金流或取得的经营性物业贷款予以偿还；作为各方股东对于合作项目前期投资的一部分，该等项目借款通常不约定固定期限，也不收取相关利息。（b）向子公司少数股东、项目合作方提供的资金拆借及项目借款等，主要包括：i）公司向合作方拆借或者为子公司少数股东代付的项目前期开发资金（主要包括土地拆迁征地、解押分宗、转性出让等环节相关款项），借款协议中通常约定合作项目应在一定期限内实现相应标志性进展（如签订土地成交确认书或土地出让合同），之后借款方以其他自有资金、外部融资或经营收款予以归还；由于相关借款对于实现拿地等项目前期目标至为关键，也是促成项目合作的核心商业谈判条件，公司基于相关项目的战略重要性，并考虑

<sup>2</sup> 该款项涉及长沙理想房地产开发有限公司与股份公司之合作开发合同纠纷，具体情况请参见第十节“十三、（一）1、未决诉讼及仲裁形成的或有负债”相关披露内容。

<sup>3</sup> 该款项包括公司按照合作协议约定对联营公司苏州中翔的股东借款用于苏州园区商场项目投资建设，2014年末，公司对苏州中翔的股东借款余额为 9,675.16 万元。公司原持有苏州中翔 33.33% 的股份，于 2015 年 8 月增持股权比例至 55% 实现控股，因此报告期末相关长期应收款予以合并抵消。

到借款方在前期开发阶段所面临的资金压力，同意向对方提供相对有利的借款条件，因此通常不约定固定期限，也不收取相关利息。ii) 以及子公司少数股东从经营良好及现金流充沛的项目公司拆借资金用于自身经营周转，通常由双方股东按照各自持股比例向子公司拆借，并以未来股东分红优先偿还，因此通常不约定固定期限，也不收取相关利息。(c) 项目开发建设过程中支付其他第三方的工程保证金及押金等。报告期末，该款项余额为 75,748.42 万元，占长期应收款的比例为 72.11%；其中，金额较大的项目借款主要包括：对合作方佛山市豪达发展有限公司的项目借款 15,000.00 万元，对合作方佛山市豪达发展有限公司设立的乐从二期项目公司佛山郡达企业管理有限公司的项目借款 14,657.09 万元（用于支付土地变性费用），对联营公司杭州环球家居的股东借款 12,379.57 万元，对参股公司武汉正达的股东借款 11,709.24 万元，对子公司西安朱雀的少数股东陕西炜华实业有限公司的项目借款 5,000.00 万元，对合营公司厦门宝象家居的股东借款 2,250.00 万元，对子公司成都长益的少数股东成都长城实业集团有限公司的资金拆借 9,400.00 万元，对子公司长春红星的少数股东刘鹏的资金拆借 4,100.00 万元，对子公司北京欧美商业的少数股东北京市朝北花园农工商公司的项目借款 1,000.00 万元。上述项目借款均未约定具体期限，也不收取相关利息。

③租赁保证金：系公司向租赁商场业主支付的租赁保证金。报告期末，该款项余额为 8,433.71 万元，占长期应收款的比例为 8.03%；其中，金额较大的租赁保证金主要包括向上海晶庭企业管理有限公司支付的上海汶水商场(5 层和 6 层)租赁保证金 4,000.00 万元，向沈阳长峰房地产开发有限公司支付的沈阳大东商场租赁保证金 2,500.00 万元。

2015 年末长期应收款余额较 2014 年末增加 1,808.38 万元，升幅为 4.86%；2016 年末长期应收款余额较 2015 年末增加 43,721.40 万元，升幅为 111.98%，主要系增加对合作方佛山市豪达发展有限公司、联营公司杭州环球家居、联营公司武汉正达的借款以及对向浙江省省直同人有限公司支付的保证金增加所致；2017 年 6 月末长期应收款余额较 2016 年末增加 22,272.91 万元，升幅为 26.91%，主要系增加对合作方项目公司佛山郡达企业管理有限公司、子公司少数股东成都长城实业集团有限公司的借款所致。

报告期末，公司长期应收款金额最大的前五名单位情况如下表所示：

单位：万元、%

单位名称	与公司关系	金额	占长期应收款的比例	款项性质
佛山市豪达发展有限公司 <sup>1</sup>	第三方	15,000.00	14.28	项目借款
佛山郡达企业管理有限公司 <sup>2</sup>	第三方	14,657.09	13.95	项目借款
杭州红星美凯龙环球家居有限公司 <sup>3</sup>	联营公司	12,379.57	11.79	项目借款
武汉红星美凯龙正达物流有限公司 <sup>4</sup>	参股公司	11,709.24	11.15	项目借款
成都长城实业集团有限公司 <sup>5</sup>	子公司少数股东	9,400.00	8.95	项目借款
<b>合计</b>		<b>63,145.89</b>	<b>60.12</b>	

注 1：佛山市豪达发展有限公司系公司佛山乐从项目（委管商场）合作方，公司拟与其在佛山乐从商场相邻地块合作开发乐从二期项目，公司向其提供资金拆借用于对其已持有的项目土地开展解除抵押、分宗、拆迁、合宗等相关工作。借款由其全体股东以持有的 100% 股权为质押担保，并由股东吴志南提供个人连带责任保证。

注 2：佛山郡达企业管理有限公司系合作方佛山豪达发展有限公司设立的乐从二期项目公司，合作方已完成项目土地的合宗及拆迁工作，并将项目土地使用权证办理至项目公司名下；公司向项目公司提供资金拆借专项用于补缴土地出让金及相关税费，完成项目土地向商业用地的转性工作。借款以合作方持有的项目公司 18.66% 的股权为质押。

注 3：杭州环球家居为公司联营企业，该款项系公司根据合作协议约定向其提供的股东借款，用于偿还杭州环球家居拟收购的杭州伟量机电五金市场有限公司对其原股东浙江省直同人有限公司及天成国际（香港）有限公司的债务。

注 4：根据项目合作协议约定，公司与上海弘郡投资有限公司按照相对持股比例承担项目建设资金投入，另一方股东武汉市正达物流有限公司负责提供项目建设用地。该借款系公司根据协议约定向武汉正达提供的股东借款用于项目工程建设投入。武汉正达投资建设的武汉汉西商场（委管项目）目前正在开展开业筹备工作，预计于 2017 年内开业。

注 5：成都长城实业集团有限公司系公司子公司成都长益持股 50% 的少数股东，由于成都武侯商场经营情况良好，现金流充沛，双方股东根据各自持股比例从成都长益拆借资金用于自身经营周转，借款以成都长城实业集团有限公司持有成都长益 50% 的股权及现金流分红为质押。

### （3）长期股权投资

2014 年末、2015 年末、2016 年末和 2017 年 6 月末，公司长期股权投资账面价值为 79,169.62 万元、80,429.16 万元、101,264.66 万元和 111,615.13 万元，占非流动资产的比例分别为 1.35%、1.22%、1.39% 和 1.39%。公司将被投资单位中具有共同控制或重大影响的股权投资（即合营和联营企业投资）作为长期股权投资核算，并采用权益法后续计量。

报告期内，公司长期股权投资的构成情况如下表所示：

单位：万元

被投资单位	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	持股比例	金额	持股比例	金额	持股比例	金额	持股比例
<b>1、合营企业</b>								
成都东泰商城有限公司	74,186.56	50.00	69,924.56	50.00	64,432.95	50.00	60,130.66	50.00
上海名艺商业企业发展有限公司	718.80	50.00	866.79	50.00	75.46	50.00	-	50.00
芜湖红星美凯龙股权投资基金管理有限公司 <sup>5</sup>	1,000.00	50.00	1,000.00	50.00	-	-	-	-
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司 <sup>6</sup>	595.89	50.00	455.74	50.00	-	-	-	-
<b>小计</b>	<b>76,501.25</b>		<b>72,247.09</b>		<b>64,508.41</b>		<b>60,130.66</b>	
<b>2、联营企业</b>								
深圳红星美凯龙世纪中心家居生活广场有限公司	5,331.76	37.00	4,440.87	37.00	1,539.57	37.00	3,114.50	37.00
苏州工业园区中翔美通仓储销售有限公司 <sup>1</sup>	-	55.00	-	55.00	-	55.00	3,371.39	33.33
深圳市新永生商业管理有限公司 <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	53.07	45.00
海尔消费金融有限公司 <sup>3</sup>	13,339.45	25.00	12,889.53	25.00	12,381.75	25.00	12,500.00	25.00
武汉红星美凯龙正达物流有限公司 <sup>4</sup>	-	18.00	1,911.96	40.00	1,999.42	40.00	-	58.00
杭州红星美凯龙环球家居有限公司 <sup>7</sup>	5,638.46	19.00	5,696.50	19.00	-	-	-	-
美屋三六五（天津）科技有限公司 <sup>8</sup>	1,892.01	10.00	2,000.00	10.00	-	-	-	-
上海嘉展建筑装潢工程有限公司 <sup>9</sup>	666.70	5.00	666.70	5.00	-	-	-	-
爱菠萝网络科技（北京）有限公司 <sup>10</sup>	1,412.00	15.00	1,412.00	15.00	-	-	-	-
克拉斯国际家居有限公司 <sup>11</sup>	6,000.00	30.00	-	-	-	-	-	-
上海热一网络科技有限公司 <sup>12</sup>	500.00	15.00	-	-	-	-	-	-
芜湖美和资产管理有限公司 <sup>13</sup>	49.00	49.00	-	-	-	-	-	-
上海紫光乐联物联网科	284.50	11.87	-	-	-	-	-	-

被投资单位	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	持股比例	金额	持股比例	金额	持股比例	金额	持股比例
技有限公司 <sup>14</sup>								
小计	35,113.88		29,017.56		15,920.75		19,038.96	
合计	111,615.13		101,264.66		80,429.16		79,169.62	

注 1：公司于 2015 年 8 月收购苏州中翔 21.67% 的股权，持股比例由 33.33% 上升至 55%，因此苏州中翔由联营公司转为控股子公司，相应转出长期股权投资。

注 2：深圳市新永生商业管理有限公司系公司与深圳市美荣投资控股有限公司共同设立的深圳罗湖项目公司，双方于 2015 年 6 月签署《终止协议》，约定深圳罗湖项目自 2015 年 7 月 1 日起终止，公司向深圳市美荣投资控股有限公司转让其持有的项目公司 45% 股权。截至期末，上述股权转让尚未办理完成，但因项目已实质性终止，该股权投资按处置转出。

注 3：海尔消费金融有限公司于 2014 年 12 月成立，总注册资本 5 亿元，其中公司投入资本金 1.25 亿元，持股 25%。于 2015 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日，公司将持有的海尔消费金融 25% 股份为海尔消费金融之贷款作股权质押担保，具体情况请参见第十节“十三、（一）2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债”之注 1 相关披露内容。

注 4：公司于 2015 年 11 月转让武汉正达 18% 的股权，持股比例由 58% 下降至 40%，因此武汉正达由控股子公司转为联营公司，相应转入长期股权投资；公司于 2017 年 3 月转让武汉正达 22% 的股权，持股比例由 40% 下降至 18%，相应转出长期股权投资，计入可供出售金融资产。

注 5：芜湖红星美凯龙股权投资基金管理有限公司于 2016 年 3 月成立，总注册资本 0.20 亿元，其中公司投入资本金 0.10 亿元，持股 50%。

注 6：厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司于 2016 年 5 月成立，总注册资本 0.30 亿元，其中公司投入资本金 0.15 亿元，持股 50%。

注 7：杭州环球家居于 2016 年 9 月增资后，公司持股比例由 100% 下降至 19%，公司有权委派该公司董事会 3 名董事中的 1 名，公司将其由控股子公司转为联营公司核算，相应转入长期股权投资。

注 8：公司于 2016 年 12 月以 2,000.00 万元增资入股美屋三五（天津）科技有限公司 10% 的股权，并有权提名该公司董事会 7 名董事中的 2 名，公司将其作为联营公司核算，相应计入长期股权投资。

注 9：2016 年 7 月，公司以 666.70 万元对价受让上海嘉展建筑装潢工程有限公司 5% 股权，并有权指定该公司董事会 3 名董事中的 1 名，公司将其作为联营公司核算，相应计入长期股权投资。

注 10：公司下属子公司喜兆投资于 2016 年 3 月以 1,412.00 万元增资入股爱菠萝网络科技（北京）有限公司 15% 的股权，并有权指定该公司董事会 4 名董事中的 1 名，公司将其作为联营公司核算，相应计入长期股权投资。

注 11：公司下属子公司红星喜兆于 2017 年 2 月以 6,000.00 万元出资入股取得克拉斯国际家居有限公司 30% 的股权，并有权指定该公司董事会 5 名董事中的 2 名，公司将其作为联营公司核算，相应计入长期股权投资。



注 12: 公司于 2017 年 3 月以 500.00 万元入股上海热一网络科技有限公司 15% 的股权, 并有权指定该公司董事会 3 名董事中的 1 名, 公司将其作为联营公司核算, 相应计入长期股权投资。

注 13: 公司下属子公司星荷资产管理于 2017 年 2 月以 49.00 万元入股芜湖美和资产管理有限公司 49% 的股权, 并有权指定该公司董事会 5 名董事中的 2 名, 公司将其作为联营公司核算, 相应计入长期股权投资。

注 14: 公司下属子公司红星商场管理于 2017 年 1 月以 284.50 万元入股上海紫光乐联物联网科技有限公司 11.87% 的股权, 并有权指定该公司董事会 5 名董事中的 1 名, 公司将其作为联营公司核算, 相应计入长期股权投资。

注 15: 截至 2017 年 6 月 30 日, 公司尚未向 2015 年 11 月成立的深圳市红星美凯龙仁恒家居广场有限公司及 2016 年 11 月成立的美凯龙高和(芜湖)家居商业地产投资基金合伙企业(有限合伙)缴纳注册资本份额。

报告期末, 未发现公司长期股权投资存在减值迹象, 因此未计提减值准备。

#### (4) 投资性房地产

##### 1) 投资性房地产基本情况

2014 年末、2015 年末、2016 年末和 2017 年 6 月末, 公司投资性房地产账面价值分别为 5,511,700.00 万元、6,136,100.00 万元、6,694,800.00 万元和 6,972,290.90 万元, 占非流动资产的比例分别为 93.77%、93.07%、92.04% 和 86.77%。公司投资性房地产主要为自有商场物业相关房屋建筑物及其对应土地使用权、专用设备及房屋建筑物后续装修支出。由于公司通过自营和委管两种模式开展家居商场业务, 而委管模式具有“轻资产”特点, 因此自有商场物业相关的投资性房地产构成了公司最主要的经营性资产, 在非流动资产中占比很高。

报告期内, 公司投资性房地产的构成及变动情况如下表所示:

单位: 万元

项目	建成物业	在建物业	合计
<b>2014 年 1 月 1 日</b>	<b>4,362,900.00</b>	<b>726,500.00</b>	<b>5,089,400.00</b>
本年购置	22,523.62	272,748.62	295,272.24
公允价值变动	137,376.38	48,851.38	186,227.76
因处置子公司而减少	-	-59,200.00	-59,200.00
完工在建物业转入建成物业	344,900.00	-344,900.00	-
<b>2014 年 12 月 31 日</b>	<b>4,867,700.00</b>	<b>644,000.00</b>	<b>5,511,700.00</b>

项目	建成物业	在建物业	合计
本年购置	20,686.50	299,318.51	320,005.01
公允价值变动	115,583.27	-14,606.75	100,976.52
因收购子公司而增加	92,230.23	111,188.24	203,418.47
完工在建物业转入建成物业	342,900.00	-342,900.00	-
<b>2015年12月31日</b>	<b>5,439,100.00</b>	<b>697,000.00</b>	<b>6,136,100.00</b>
本年购置	68,135.73	232,215.87	300,351.61
公允价值变动	154,219.10	21,184.13	175,403.23
因收购子公司而增加	82,945.16	-	82,945.16
完工在建物业转入建成物业	461,800.00	-461,800.00	-
<b>2016年12月31日</b>	<b>6,206,200.00</b>	<b>488,600.00</b>	<b>6,694,800.00</b>
本期购置	22,665.28	133,709.95	156,375.23
公允价值变动	101,360.92	-5,317.21	96,043.71
因收购子公司而增加	-	25,071.96	25,071.96
完工在建物业转入建成物业	100,300.00	-100,300.00	-
<b>2017年6月30日</b>	<b>6,430,526.20</b>	<b>541,764.70</b>	<b>6,972,290.90</b>

注 1：2014 年度，公司 19 个在建项目建设成本增加 272,748.62 万元，公允价值增加 48,851.38 万元，成本增值比率为 17.91%；已建成的 29 个项目物业公允价值增加 137,376.38 万元，增值比率为 3.15%，主要来自北京、上海和南京三座城市的 10 个项目物业的估值上升；完工在建物业转入建成物业的项目包括上海浦江、重庆二郎、沈阳铁西二期、大庆世博、烟台二期商场；处置福州红星带出在建物业公允价值 59,200.00 万元。

注 2：2015 年度，公司 15 个在建项目建设成本增加 299,318.51 万元，公允价值减少 14,606.75 万元，成本增值比率为-4.88%；已建成的 34 个项目物业公允价值增加 115,583.27 万元，增值比率为 2.37%，主要来自上海、南京、郑州三座城市的 8 个项目物业的估值上升；完工在建物业转入建成物业的项目包括武汉额头湾、中山港口、长沙岳麓、无锡滨湖商场；收购苏州园区项目带入建成物业公允价值 92,230.23 万元，收购呼和浩特玉泉、昆明盘龙、苏州木渎项目带入在建物业公允价值 111,188.24 万元。

注 3：2016 年度，公司 14 个在建项目建设成本增加 232,215.87 万元，公允价值增加 21,184.13 万元，成本增值比率为 9.12%；已建成的 39 个项目物业公允价值增加 154,219.10 万元，增值比率为 2.84%，主要来自上海、南京、郑州、北京、苏州、济南六座城市的 11 个项目物业的估值上升；收购安徽盛世鼎辉物流及安徽辉腾带入建成物业公允价值 82,945.16 万元。

注 4：2017 年 1-6 月，公司 13 个在建项目建设成本增加 133,709.95 万元，公允价值减少 5,317.21 万元，成本增值比率为-3.98%；已建成的 46 个项目物业公允价值增加 101,360.92 万元，增值比率为 1.63%，主要来自上海、南京、郑州、北京、苏州、济南、中山、廊坊、哈尔滨、沈阳十座城市的 12 个项目物业的估值上升；收购西宁世博家居带入在建物业公允价值 25,071.96 万元。

报告期各期末，公司的投资性房地产明细如下：



单位：万元

商场名称	开业日期/ 期末状态	账面价值			
		2017年6月末	2016年末	2015年末	2014年末
上海真北商场	2000年10月	603,300.00	585,300.00	555,400.00	536,700.00
常州飞龙商场	2001年1月	133,800.00	128,800.00	126,200.00	123,600.00
无锡锡山商场	2001年3月	180,100.00	181,300.00	186,000.00	180,100.00
北京西四环商场	2002年11月	226,000.00	225,300.00	217,200.00	209,900.00
天津河西商场	2003年10月	138,400.00	137,500.00	140,000.00	135,400.00
天津红桥商场	2004年5月	92,000.00	91,800.00	91,300.00	88,600.00
北京东四环商场	2006年10月	278,200.00	274,200.00	265,600.00	259,300.00
上海汶水商场	2007年4月	308,900.00	294,600.00	280,100.00	269,700.00
成都武侯商场	2007年6月	121,000.00	120,300.00	116,100.00	114,100.00
郑州商都商场	2007年10月	316,000.00	302,400.00	288,500.00	278,300.00
沈阳铁西商场	2008年6月	270,100.00	267,700.00	263,400.00	257,500.00
北京北四环商场	2008年9月	149,500.00	132,600.00	135,800.00	134,900.00
南京卡子门商场	2008年12月	314,100.00	292,500.00	272,300.00	262,000.00
杭州古墩商场	2009年5月	24,200.00	21,200.00	19,500.00	19,000.00
上海浦东沪南商场	2010年5月	387,100.00	373,900.00	356,600.00	347,000.00
常州武进商场	2010年9月	42,000.00	40,300.00	39,700.00	38,800.00
济南天桥商场	2010年10月	146,400.00	140,300.00	135,400.00	131,200.00
昆明广福路商场	2011年9月	80,353.40	79,100.00	75,800.00	74,500.00
天津河东商场	2012年2月	188,200.00	187,800.00	187,300.00	181,400.00
长春远达商场	2012年5月	99,200.00	97,100.00	96,700.00	95,500.00
沈阳浑南商场	2012年5月	155,400.00	149,900.00	144,800.00	139,100.00
天津东丽商场	2012年9月	75,100.00	86,100.00	85,000.00	83,800.00
上海吴中路商场	2013年4月	156,600.00	151,700.00	147,700.00	142,600.00
廊坊凯宏商场	2013年8月	59,800.00	55,600.00	52,700.00	49,500.00
大连华南商场	2013年8月	118,400.00	118,100.00	116,500.00	113,900.00
苏州园区商场	2013年8月 <sup>1</sup>	105,800.00	105,800.00	82,200.00	-
盘锦兴隆商场	2013年10月	34,300.00	33,800.00	33,400.00	32,600.00
上海浦东金桥商场	2013年12月	241,900.00	239,400.00	230,700.00	223,800.00
重庆二郎商场	2014年3月	82,600.00	81,600.00	80,300.00	79,400.00
烟台二期商场	2014年4月	66,400.00	66,200.00	65,100.00	63,500.00
上海浦江商场	2014年9月	103,500.00	102,900.00	100,200.00	96,300.00

商场名称	开业日期/ 期末状态	账面价值			
		2017年6月末	2016年末	2015年末	2014年末
沈阳铁西二期商场	2014年11月	49,800.00	49,700.00	48,500.00	47,500.00
大庆世博商场	2014年12月	60,800.00	60,000.00	60,200.00	58,200.00
武汉额头湾商场	2015年10月	154,400.00	159,100.00	151,900.00	119,200.00
长沙岳麓商场	2015年10月	77,360.00	75,200.00	70,900.00	41,500.00
中山港口商场	2015年10月	36,700.00	32,700.00	31,600.00	20,600.00
无锡滨湖商场	2015年12月	91,100.00	91,900.00	88,500.00	64,600.00
兰州高新商场	2015年12月	36,400.00	35,700.00	-	-
武汉汉阳商场	2016年9月	87,000.00	83,200.00	80,500.00	52,500.00
东莞万江商场	2016年9月	41,600.00	42,700.00	20,800.00	-
沈阳于洪商场	2016年10月	99,600.00	110,400.00	97,100.00	72,400.00
哈尔滨西客站商场	2016年10月	91,600.00	86,800.00	50,600.00	31,000.00
呼和浩特玉泉商场	2016年10月 <sup>2</sup>	66,300.00	66,400.00	62,400.00	-
合肥四里河商场	2016年11月	74,900.00	72,300.00	30,100.00	19,000.00
合肥东部新城商场	2014年3月 <sup>3</sup>	47,500.00	50,800.00	-	-
天津北辰项目	2017年5月	100,300.00	104,100.00	89,500.00	61,200.00
哈尔滨松北商场	在建	82,400.00	79,000.00	46,300.00	36,000.00
天津滨海项目	在建	90,364.70	74,600.00	50,000.00	52,100.00
重庆涪陵项目	在建	38,000.00	31,400.00	31,000.00	34,800.00
南京浦口项目	在建	96,900.00	75,900.00	68,000.00	39,100.00
乌鲁木齐会展项目	在建	62,700.00	41,900.00	-	-
苏州凯润项目	在建 <sup>4</sup>	60,700.00	53,800.00	43,000.00	-
昆明盘龙项目	在建 <sup>5</sup>	33,900.00	27,900.00	27,700.00	-
安徽腾辉物流仓储物流项目	在建 <sup>6</sup>	16,512.80	24,200.00	-	-
西宁项目	在建 <sup>7</sup>	31,000.00	-	-	-
成都剑南大道项目	在建	25,700.00	-	-	-
长沙金霞项目	在建	12,100.00	-	-	-
合肥肥东仓储物流项目	在建	3,600.00	-	-	-
天津静海仓储物流项目	在建	4,400.00	-	-	-
<b>合计</b>		<b>6,972,290.90</b>	<b>6,694,800.00</b>	<b>6,136,100.00</b>	<b>5,511,700.00</b>

注1：公司于2015年7月收购苏州中翔，相应带入苏州园区商场投资性房地产。

注2：公司于2015年7月收购呼和浩特世博，相应带入呼和浩特玉泉商场投资性房地产。

注 3：公司于 2016 年 12 月收购安徽腾辉，相应带入合肥东部新城商场投资性房地产。

注 4：公司于 2015 年 12 月收购凯润置业家居商场资产，相应带入苏州凯润项目投资性房地产。

注 5：公司于 2015 年 6 月收购昆明迪肯，相应带入昆明盘龙项目投资性房地产。

注 6：公司于 2016 年 6 月收购安徽腾辉物流，相应带入仓储物流项目投资性房地产。

注 7：公司于 2017 年 2 月收购西宁世博家居，相应带入西宁项目投资性房地产。

2015 年末投资性房地产较 2014 年末增加 624,400.00 万元，升幅为 11.33%；2016 年末投资性房地产较 2015 年末增加 558,700.00 万元，升幅为 9.11%；2017 年 6 月末投资性房地产较 2016 年末增加 277,490.90 万元，升幅为 4.14%；上述增长趋势主要系报告期内公司在建和已完工的自有商场物业面积随着商场网络规模的扩张而逐年增加，以及部分自有商场因租赁及管理收入水平持续稳定增长而提升物业公允价值所致。近年来，国内较好的商业运营环境及红星美凯龙的品牌影响力对于公司运营商场的整体经营收益形成有力支撑，因此公司投资性房地产的公允价值持续增长。

报告期末，公司账面价值 1,384,353.40 万元投资性房地产的产权证尚未完全办理至本公司名下，相关手续预计可在一定期限内办妥，无需发生额外成本；账面价值 5,296,660.00 万元的投资性房地产用于银行借款抵押担保；账面价值 149,500.00 万元的投资性房地产系建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，公司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，本公司不持有该类投资性房地产的产权证。

## 2) 投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量的原因及合理性

### ①公司投资性房地产具备公允价值计量基础

(i) 公司投资性房地产均处于中国大陆不同级别的各主要城市，这些城市正是目前活跃的商业营业用房销售及租赁市场的典型代表。因此，公司投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

(ii) 公司从市场公开渠道获取自有家居商场坐落地附近区域的商业地产的可比租金信息，包括临街商铺、百货商场商铺、家居商场商铺等的对外出租价格，获取该等可比租金信息，结合自营商场与商户签订的租约中约定的租金，作为测算自有家居商场公允价值的依据。其中，对于已建成物业及处于开发阶段后期的在建物业，估值时采用的单位可出租面积市场租金主要系参考公司自营商场与商户签订的租约，结合可比区域的

市场租金水平确定，能够公允反映房地产的市场信息；对于处于开发阶段早期的在建物业，估值时采用的投资性房地产单位面积价格主要系参考公司账面记录的土地成本、开发成本及费用等以及合理的开发利润率，经过和市场土地成交价格以及合理的开发商市场利润率的比对，投资性房地产单位面积价格也能够公允反映房地产的市场信息。因此，公司能够从投资性房地产所在地的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，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

因此，公司投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得，具备按照公允价值进行后续计量的基础。

## ②采用公允价值模式计量符合国际会计准则的规定

《国际会计准则第 40 号—投资性房地产》的相关规定如下：

“第 33 段：初始确认后，选择公允价值模式的主体应按公允价值计量其全部投资性房地产，但不包括第 53 段所描述的情形。

第 53 段（节选）：主体应假定能够在持续的基础上可靠计量投资性房地产的公允价值，除非例外情况，即有且只有在可比的房地产市场不活跃（例如，近期几乎没有交易；报价不是现时的；或所观测到的交易价格表明卖方被迫出售），并且公允价值的其他可靠计量无法取得（例如，根据折现的现金流量预测）的情况下才可能出现。

第 79 段（节选）：采用第 56 段规定的成本模式的主体应披露...（5）投资性房地产的公允价值。在第 53 段所描述的特例情形下，当主体无法可靠计量投资性房地产的公允价值的时，主体应披露：1）对该项投资性房地产的描述；2）对公允价值无法可靠计量的解释；3）如果可能，公允价值很可能处于的估计范围。”

如前述①中分析，由于公司投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得，公司于 H 股上市时按照国际会计准则编制财务报表，并以公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。

在香港交易所上市的公司采用公允价值模式对其投资性房地产进行后续计量的情形较为常见，例如新世纪百货、金鹰商贸集团、岁宝百货、茂业国际、华润置地、龙湖地产、融信中国、新明中国、中国奥园、联想控股、上置集团、富力地产、中国太平等。

上述香港上市公司的投资性房地产主要分布于中国大陆地区，与公司的投资性房地产所处的地理位置和条件相似。因此，公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量与香港可比上市公司普遍采用的会计政策相一致。

综上，公司在 H 股上市时考虑到国际会计准则要求、上市地市场操作惯例和投资者财务分析要求等因素，在编制国际财务报告准则财务报表时选择了以公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。该等计量方式符合国际会计准则的相关规定、公司自身经营特点及香港交易所可比上市公司的操作惯例，具备合理性。

### ③采用公允价值模式计量符合企业会计准则的规定

根据《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》的相关规定，有确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的，可以对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。采用公允价值模式计量的，应当同时满足下列条件：

(i) 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；

(ii) 企业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，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

如前述①中分析，由于公司投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得，且同时满足上述两个条件，公司以公允价值模式对投资性房地产进行后续计量符合企业会计准则的相关规定。

### 3) 公允价值模式计量的具体方法

公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，公允价值由万隆（上海）资产评估有限公司进行评估。具体估值技术如下：

①收益法：对已投入使用的建成物业使用收益法进行估值，即基于建成物业预计未来获得的租金收益和有关现金流量的预测情况，选取适当的资本化率进行折现以厘定投资性房地产评估价值；

②成本法：对处于在评估基准日为待开发空地的项目采用市场比较法进行评估；对预计一年内无法开业的在建自持物业按成本法评估，根据土地的价值及其上在建工程的



价值合计确定在建自持物业的市场价值；

③假设开发法：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，即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，并扣除评估基准日至完成开发前预计产生的建造成本及专业费用。

#### 4) 公允价值评估调整的原因及合理性

公司作为国内领先的家居装饰及家具商场运营商，在向商户出租商场展位的同时开展一系列的专业化经营管理活动，主要包括市场及商户管理、商品质量监督、品牌宣传及营销推广等，相应地，公司与商户约定的合同收入中也包含了能够体现家居商场专业化经营管理价值的经营管理收入。

公司在按照国际财务报告准则编制的 H 股财务报表中对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量时，依据仲量联行企业评估及咨询有限公司（以下简称“仲量联行”）出具的资产评估报告确认投资性房地产的账面价值。在采用收益法评估时，仲量联行以《展位租赁及管理服务合同》（以下简称“租赁协议”）中约定的租赁及管理收入总金额为基础预计房地产未来收益。

而根据《资产评估准则——不动产》第二十六条的规定，评估师运用收益法评估不动产时，应当了解不动产未来收益应当是不动产本身带来的收益；即在预计房地产未来收益时，应合理剔除附加经营管理活动所产生的相关收益，明确将物业本身所直接带来的纯租金收入作为测算的归集标准。仲量联行此前考虑到公司合同收入中虽然包含了一部分商场经营管理活动所产生的收益贡献，但本质上经营管理活动围绕展位租赁展开，并不能独立于物业租赁而存在并单独实现收益，因此在收益法估值时未对经营管理收入进行剔除。

根据信息披露质量检查告知函的要求，为了更严谨地符合《资产评估准则——不动产》对于房地产预期收益口径的要求，同时更好地体现公司作为家居商场经营者和管理者的价值，在编制境内 A 股 IPO 申报财务报表过程中，公司委托具备中国证券期货从业资格的资产评估机构万隆（上海）资产评估有限公司按照国内资产评估准则及规范的



相关要求对公司投资性房地产的评估作了相应调整，采取合理可行的方式扣除合同收入中所包含的经营管理类收入并根据调整后的投资性房地产的公允价值对2014-2016年期间的财务数据作了追溯调整。上述调整对公司财务报表的具体影响请参见“第十节、四、（二十八）主要会计政策、会计估计的变更及会计差错更正”部分的相关披露内容。”

#### （5）固定资产

2014年末、2015年末、2016年末和2017年6月末，公司固定资产账面价值分别为15,264.19万元、13,777.07万元、14,166.28万元和14,343.98万元，占非流动资产的比例分别为0.26%、0.21%、0.19%和0.18%，占比较低。公司固定资产主要包括电子设备、器具及家具、运输设备和专用设备。

报告期内，公司固定资产的构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
专用设备	2,062.15	14.38	2,100.88	14.83	2,132.27	15.48	2,321.97	15.21
运输设备	3,558.99	24.81	3,610.02	25.48	3,999.67	29.03	4,673.74	30.62
电子设备、器具及家具	8,722.84	60.81	8,455.38	59.69	7,645.12	55.49	8,268.49	54.17
<b>合计</b>	<b>14,343.98</b>	<b>100.00</b>	<b>14,166.28</b>	<b>100.00</b>	<b>13,777.07</b>	<b>100.00</b>	<b>15,264.19</b>	<b>100.00</b>

报告期末，未发现公司固定资产存在减值迹象，因此未计提减值准备。

#### （6）在建工程

2014年末、2015年末、2016年末和2017年6月末，公司在建工程账面价值分别为1,656.79万元、2,416.39万元、6,597.53万元和4,310.14万元，占非流动资产的比例分别为0.03%、0.04%、0.09%和0.05%，占比较低。公司在建工程主要包括租赁商场装修在建工程，以及互联网业务相关网络系统在建工程。

报告期末，未发现公司在建工程存在减值迹象，因此未计提减值准备。

#### （7）无形资产

2014 年末、2015 年末、2016 年末和 2017 年 6 月末，公司无形资产账面价值分别为 54,891.59 万元、53,926.67 万元、42,885.44 万元和 46,217.26 万元，占非流动资产的比例分别为 0.93%、0.82%、0.59% 和 0.58%，占比较低。公司无形资产主要包括软件及商标使用权等。

报告期内，公司无形资产的构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2017 年 6 月 30 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
软件	8,911.67	19.28	4,886.15	11.39	4,172.64	7.74	3,381.36	6.16
商标使用权	37,286.54	80.68	37,979.17	88.56	49,729.17	92.22	51,479.17	93.78
其他	19.06	0.04	20.13	0.05	24.86	0.05	31.06	0.06
合计	<b>46,217.26</b>	<b>100.00</b>	<b>42,885.44</b>	<b>100.00</b>	<b>53,926.67</b>	<b>100.00</b>	<b>54,891.59</b>	<b>100.00</b>

2015 年末无形资产较 2014 年末减少 964.92 万元，降幅为 1.76%，主要系商标使用权摊销所致；2016 年末无形资产较 2015 年末减少 11,041.23 万元，降幅为 20.47%，主要系商标使用权减值及摊销所致；2017 年 6 月末无形资产较 2016 年末增加 3,331.82 万元，升幅为 7.77%，主要系软件购置增加所致。

2014 年 5 月，公司与吉盛伟邦签定《注册商标许可使用合同》。根据该合同，吉盛伟邦以独家排他许可的方式许可公司使用其八个注册商标（以下简称“许可商标”），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，许可期限自 2014 年 6 月 1 日至 2044 年 5 月 31 日止；作为对价，公司一次性支付商标许可使用费 52,500.00 万元，计入商标使用权原值，自 2014 年 6 月起在 30 年内按照直线法摊销；另外，公司需就使用许可商标开设的商场按一定标准缴纳年费，年费的标准范围为每年 100.00 万元至 350.00 万元，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。

截至报告期末，公司未于开业或筹备自营商场使用吉盛伟邦品牌，签约委管项目中使用吉盛伟邦品牌的数量及进展未达到收购时的管理层预期，因此上述商标使用权存在

减值迹象。根据报告期内该许可商标的实际使用情况，公司管理层相应调整了未来吉盛伟邦品牌项目的发展计划及收益预期，并对该许可商标在剩余许可使用期限内预计产生的收益现值进行估计；报告期末，公司根据收益法确定的吉盛伟邦商标使用权可回收金额计提 10,000.00 万元减值准备。

#### （8）开发支出

2014 年末、2015 年末、2016 年末和 2017 年 6 月末，公司开发支出分别为 0 万元、0 万元、3,896.74 万元和 2,941.84 万元，占非流动资产的比例分别为 0%、0%、0.05% 和 0.04%，占比较低。公司对于符合资本化条件的开发阶段支出确认为开发支出；2016 年末，公司的开发支出系红星美凯龙 APP 产品（互联网泛家居消费平台）项目开发阶段支出，已于 2017 年转出至无形资产；2017 年 6 月末，公司的开发支出包括“龙翼”电商系统、家装设计师平台、竞价系统、可视化商场地图、大数据平台等多个项目开发阶段支出。

报告期末，公司对上述开发支出的可回收性进行了评估，并确定并未发生减值。

#### （9）商誉

2014 年末、2015 年末、2016 年末和 2017 年 6 月末，公司商誉分别为 0 万元、1,659.24 万元、1,659.24 万元和 1,659.24 万元，占非流动资产的比例分别为 0%、0.03%、0.02% 和 0.02%，占比较低。报告期内，公司的商誉系 2015 年度非同一控制下合并苏州中翔产生。

报告期末，公司对上述商誉的可回收性进行了评估，并确定并未发生减值。

#### （10）长期待摊费用

2014 年末、2015 年末、2016 年末和 2017 年 6 月末，公司长期待摊费用分别为 22,077.23 万元、19,467.38 万元、17,120.76 万元和 21,013.34 万元，占非流动资产的比例分别为 0.38%、0.30%、0.24% 和 0.26%，占比较低。公司长期待摊费用主要为租入固定资产改良支出，即对租赁商场物业的装修改造，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。

报告期内，公司长期待摊费用的构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
租入固定资产改良支出	18,252.48	86.86	14,475.73	84.55	16,955.72	87.10	19,083.68	86.44
其他	2,760.86	13.14	2,645.03	15.45	2,511.67	12.90	2,993.55	13.56
<b>合计</b>	<b>21,013.34</b>	<b>100.00</b>	<b>17,120.76</b>	<b>100.00</b>	<b>19,467.38</b>	<b>100.00</b>	<b>22,077.23</b>	<b>100.00</b>

注：租入固定资产改良支出为租赁商场的改良工程支出，公司在预计受益期间十年内分期平均摊销。

2015年末长期待摊费用较2014年末减少2,609.85万元，降幅为11.82%，2016年末长期待摊费用较2015年末减少2,346.62万元，降幅为12.05%，主要系租入固定资产改良支出摊销所致；2017年6月末长期待摊费用较2016年末增加3,892.58万元，增幅为22.74%，主要系租入固定资产改良支出因新开业租赁商场而增加所致。

#### (11) 递延所得税资产

2014年末、2015年末、2016年末和2017年6月末，公司递延所得税资产分别为33,404.55万元、36,120.36万元、59,460.45万元和84,438.35万元，占非流动资产的比例分别为0.57%、0.55%、0.82%和1.05%，占比较低。公司递延所得税资产主要由计提尚未支付的费用、尚未支付的职工薪酬、资产减值准备、可抵扣亏损、与资产相关的递延收益等可抵扣暂时性差异所产生。

报告期内，公司递延所得税资产的构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
投资性房地产公允价值变动	14,872.38	17.61	-	-	-	-	629.17	1.88
尚未支付的职工薪酬	-	-	-	-	-	-	9,196.93	27.53
计提尚未支付的费用	20,146.75	23.86	14,266.54	23.99	13,893.83	38.47	11,756.72	35.19

项目	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
坏账准备	33,664.76	39.87	31,343.94	52.71	20,038.63	55.48	10,270.96	30.75
与资产相关的递延收益	4,890.88	5.79	3,555.44	5.98	3,527.38	9.77	3,630.98	10.87
可结转抵扣费用超支	3,316.52	3.93	3,842.70	6.46	2,137.04	5.92	1,901.14	5.69
集团内部交易资本化的长期资产	3,249.35	3.85	2,951.30	4.96	2,164.44	5.99	2,239.15	6.70
可抵扣亏损	20,541.38	24.33	19,800.27	33.30	9,417.81	26.07	8,943.64	26.77
集团内借款利息资本化	397.47	0.47	233.03	0.39	406.86	1.13	301.49	0.90
<b>抵消前金额小计</b>	<b>101,079.49</b>	<b>119.71</b>	<b>75,993.21</b>	<b>127.80</b>	<b>51,585.99</b>	<b>142.82</b>	<b>48,870.17</b>	<b>146.30</b>
抵消金额 <sup>注</sup>	-16,641.14	-19.71	-16,532.77	-27.80	-15,465.62	-42.82	-15,465.62	-46.30
<b>抵消后余额</b>	<b>84,438.35</b>	<b>100.00</b>	<b>59,460.45</b>	<b>100.00</b>	<b>36,120.36</b>	<b>100.00</b>	<b>33,404.55</b>	<b>100.00</b>

注：当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，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是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及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

2015年末递延所得税资产较2014年末增加2,715.82万元，升幅为8.13%，主要系公司新开业、处于培育期的商场产生的可抵扣亏损所致；2016年末递延所得税资产较2015年末增加23,340.08万元，升幅为64.62%，主要系公司新开业、处于培育期的商场产生的可抵扣亏损，以及计提的资产减值准备增加所致；2017年6月末递延所得税资产较2016年末增加24,977.90万元，升幅为42.01%，主要系部分投资性房地产评估减值以及已计提尚未支付的费用相关递延所得税资产增加所致。

#### （12）其他非流动资产

2014年末、2015年末、2016年末和2017年6月末，公司其他非流动资产分别为103,204.10万元、170,042.94万元、194,874.60万元和388,611.56万元，占非流动资产的比例分别为1.76%、2.58%、2.68%和4.84%。公司其他非流动资产主要包括预付工程款、预付回购款和预付土地款等。

报告期内，公司其他非流动资产的构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
预付股权转让款	-	-	-	-	-	-	6,219.18	6.03
预付回购款	24,770.50	6.37	24,770.50	12.71	24,770.50	14.57	-	-
预付土地款	38,723.41	9.96	36,077.44	18.51	24,231.93	14.25	28,423.61	27.54
委托贷款	15,627.04	4.02	16,022.29	8.22	7,608.03	4.47	4,500.00	4.36
参股公司出资款	18,743.00	4.82	19,840.00	10.18	21,940.00	12.90	2,915.00	2.82
预付工程款	64,101.22	16.49	72,832.75	37.37	61,047.13	35.90	56,230.64	54.48
预付办公楼购置款	210,080.99	54.06	21,008.10	10.78	-	-	-	-
工程出资款 注	16,565.41	4.26	4,323.52	2.22	30,445.35	17.90	4,915.67	4.76
其他	1,403.00	0.36	-	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>388,611.56</b>	<b>100.00</b>	<b>194,874.60</b>	<b>100.00</b>	<b>170,042.94</b>	<b>100.00</b>	<b>103,204.10</b>	<b>100.00</b>

注：工程出资款 2015 年末余额包括公司通过委托贷款形式向兰州高科新元房地产开发有限公司及兰州市南面滩工贸有限公司提供的兰州雁滩项目工程建设资金合计 26,400.00 万元，因该项目已于 2016 年初完工开业，合作方已将商场转让给公司，相应委托贷款冲减资产购买对价。

其中：

①预付股权转让款：系公司拟收购股权而向转让方预付的款项，将于股权转让完成后计入相应股权投资科目。2014 年末，该款项余额为 6,219.18 万元，系公司收购迪肯商贸 63%的股权预付的股权转让款，上述股权转让已于 2015 年 6 月完成；报告期末，该款项余额为 0 万元。

②预付回购款：系公司拟回购家居商场资产而预先支付的回购价款，将于公司与转让方签订回购协议并确认该等家居商场资产产生或与其相关的收益及风险均由公司实际享有或承担时结算。报告期末，该款项余额为 24,770.50 万元，占其他非流动资产的比例为 6.37%；系公司向成都置业预付的绿地金牛所持有的家居商场资产 50%股权的首期回购价款。



③预付土地款：系建造自营商场而向政府预先支付的土地出让金，因所购地块的土地证尚在办理中，该部分土地款记入其他非流动资产，并在取得土地使用权证后结转为投资性房地产。报告期末，该款项余额为 38,723.41 万元，占其他非流动资产的比例为 9.96%；系成都天府大道项目预付四川省成都天府新区成都片区管理委员会国土资源和房产管理局、四川省成都天府新区成都片区管理委员会财政和金融服务局、成都农村产权交易所有限责任公司和成都市公共资源交易服务中心的土地出让金合计 7,583.72 万元，重庆沙坪坝项目预付重庆联合产权交易所集团股份有限公司的土地出让金 24,083.35 万元，南昌西湖项目预付南昌市财政局的土地出让保证金 6,700.00 万元。

④委托贷款：系公司对子公司少数股东/委管商场合作方的委托贷款，主要系子公司少数股东/委管商场合作方出于自身资金需求而向公司提出借款需求，公司基于进一步巩固和发展良好的长期合作关系，在综合考虑对方偿还能力，及其提供的抵押/质押/保证价值后给予委托贷款，并参考市场利率情况收取利息收入。报告期末，该款项余额为 15,627.04 万元，占其他非流动资产的比例为 4.02%；具体构成情况如下：

单位：万元、%

借款人	与公司关系	起始日	终止日	借款余额	利率
浙江名都投资有限公司	子公司少数股东	2016/8/16	2018/8/16	5,500.00	4.75
大庆旭生房地产开发有限公司	子公司少数股东	2015/8/31	2020/12/25	3,627.04	5年期贷款基准利率上浮 22%
安徽腾辉投资集团有限公司	合作方	2016/12/16	2018/12/16	6,500.00	6.00
合计				<b>15,627.04</b>	

⑤参股公司出资款：系根据公司与相关参股公司其他各方股东签署的相关合同，在约定的合作期间内，公司除可取得约定的固定收益及回收出资款外，不参与参股公司的其他剩余利润分配，或除公司出资外不享有其他剩余利润分配。公司将对此类参股公司的出资额分类为其他非流动资产，不作为长期股权投资处理。公司在提供委管服务的同时持有商场所在项目公司股权，能够更好地促进与合作方的长期稳定合作。报告期末，该款项余额为 18,743.00 万元，占其他非流动资产的比例为 4.82%；其中包括公司对 7 家参股公司的出资款、红星商贸对 1 家参股公司的出资款、红星商场管理对 1 家公司的

出资款以及红星实业对 47 家委管商场所在项目公司（由合作方控股的商场项目公司）的参股权出资款；红星实业持有的通辽市亿鼎家居市场有限责任公司 12% 股权，因相关合作项目已停滞，预计相关出资款无法收回，报告期末公司对实际出资成本 1,200.00 万元全额计提坏账准备。

⑥预付工程款：主要包括公司按照合同约定支付的不动产相关预付款（包括不动产购买款及工程款等）。报告期末，该款项余额为 64,101.22 万元，占其他非流动资产的比例为 16.49%；主要包括：按股权比例预付参股公司上海虹源盛世投资发展有限公司的项目土地款 24,037.54 万元，预付北京广渠路项目土地拆迁、设计咨询等前期费用 15,151.57 万元（如项目终止由合作方北京市朝阳区北花园农工商公司偿还），向合作方武汉城投房地产开发有限公司支付的前期工作费用及项目保证金 10,200.00 万元用于武汉雄楚大道项目建设，向合作方重庆鲁能英大置业有限公司支付的 3,960.00 万元用于购买重庆鲁能项目的合作定金（将于签订购房协议后转为首付款），预付长沙世博项目少数股东长沙理想房地产开发有限公司的工程款 3,015.75 万元，预付江苏省建筑工程有限公司的自建项目工程款 2,448.02 万元，预付迅达（中国）电梯有限公司的商场电梯购置款 1,163.64 万元。

⑦预付办公楼购置款：系公司预付上海极富房地产开发有限公司的虹桥办公楼购房款 210,080.99 万元，占其他非流动资产的比例为 54.06%。公司与上海极富房地产开发有限公司签订了虹桥富力中心商品房预售协议，购买位于上海市闵行区申长路 1466 弄 2 号 2-8 层、5 号 2-8 层，共计四幢楼 163 套商品房，预计总建筑面积为 57,873.55 平方米；截至报告期末，公司已按照协议约定支付了全额购房款并办理了商品房销售网签手续，目前项目尚未竣工交付。

⑧工程出资款：系公司向自营商场项目合作方提供委托贷款先行对其工程建设提供资金支持，相关款项用于支付项目规划设计、报批报建、建设等涉及的预付款、进度款以及其他相关款项。根据相关合作协议中对项目建设的安排，在项目公司设立前，项目建设用地由合作方提供并确保符合家居商场开发用途，公司投入项目开发建设资金；在符合规定条件的前提下，公司通过委托贷款形式向合作方提供借款，资金放款至以合作方名义开具的双方共管账户；于合作地块上在建工程符合合作协议约定的转让条件，并

经双方共同认可的独立审价机构就项目实际投入建设资金进行审价后，合作方将在建工程转让予项目公司，并以协议约定的方式进行款项结算，对应委托贷款同时清偿。报告期末，该款项余额为 16,565.41 万元，占其他非流动资产的比例为 4.26%，包括公司向河南德润置业有限公司提供的郑州南三环项目工程建设资金 4,433.86 万元，公司向郑州南三环项目建设施工单位河南中亨建设开发有限公司提供的工程建设资金 7,500.00 万元（河南德润置业有限公司以项目土地使用权为抵押），以及公司向山西崇康房地产开发有限公司支付的 4,631.55 万元用于山西崇康项目前期建设规划费及启动资金（山西崇康食品集团有限公司以其持有的项目公司 95% 股权为质押）。

2015 年末其他非流动资产余额较 2014 年末增加 66,838.84 万元，升幅为 64.76%，主要系公司参股公司出资款、预付回购款及工程出资款增加所致；2016 年末其他非流动资产余额较 2015 年末增加 24,831.66 万元，升幅为 14.60%，主要系公司预付工程款及预付土地款增加所致；2017 年 6 月末其他非流动资产余额较 2016 年末增加 193,736.96 万元，升幅为 99.42%，主要系预付办公楼购置款增加所致。

报告期末，公司其他非流动资产金额最大的前五名单位情况如下表所示：

单位：万元、%

单位名称	与公司关系	金额	占其他非流动资产的比例	款项性质
上海极富房地产开发有限公司	第三方	210,080.99	54.06	预付工程款
成都红星美凯龙置业有限公司 <sup>注</sup>	关联方	24,770.50	6.37	预付股权转让款
重庆联合产权交易所集团股份有限公司	第三方	24,083.35	6.20	预付土地款
上海虹源盛世投资发展有限公司	第三方	24,037.54	6.19	预付工程款
北京市朝阳区北花园农工商公司	第三方	15,151.57	3.90	预付工程款
<b>合计</b>		<b>298,123.95</b>	<b>76.72</b>	

注：成都置业系公司控股股东控制的其他企业，成都置业持有绿地金牛 50% 股权，该款项系公司向其预付的绿地金牛所持有的家居商场资产 50% 股权的首期回购价款。

### 3、主要资产的期末减值准备计提情况

报告期内，公司根据自身业务情况，对应收账款、其他应收款计提了坏账准备，其他资产如存货、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产等期末不存在减值迹象，

未计提减值准备。

根据《企业会计准则》的要求，公司制定了符合公司经营特点的资产减值准备计提政策，各项资产减值准备的计提政策稳健、公允；公司遵照各项资产减值准备计提政策计提了资产减值准备，与公司的资产质量状况相符。

公司的坏账计提比例符合行业惯例和谨慎性要求。公司对应收账款及其他应收款按照信用风险特征组合计提坏账准备的相关政策与可比上市公司的比较情况如下表所示：

账龄	红星美凯龙		海宁皮城	轻纺城	小商品城	富森美
	应收账款计提比例 (%)	其他应收款组合 3 计提比例 (%)	应收账款、其他应收款计提比例 (%)			
1 年以内	5	5	5	5	5	5
1-2 年	10	10	15	10	5	10
2-3 年	20	20	30	20	20	30
3-4 年	50	50	100	50	100	50
4-5 年	80	80	100	50	100	80
5 年以上	100	100	100	50	100	100

## (二) 负债的主要构成分析

报告期内，公司负债的构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目名称	2017 年 6 月 30 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债	1,613,754.04	32.94	1,354,220.17	32.54	1,062,104.01	29.82	1,041,885.25	32.02
非流动负债	3,285,267.34	67.06	2,807,242.93	67.46	2,499,293.21	70.18	2,212,200.81	67.98
<b>负债总额</b>	<b>4,899,021.37</b>	<b>100.00</b>	<b>4,161,463.10</b>	<b>100.00</b>	<b>3,561,397.21</b>	<b>100.00</b>	<b>3,254,086.06</b>	<b>100.00</b>

2014 年末、2015 年末、2016 年末和 2017 年 6 月末，公司负债总额分别为 3,254,086.06 万元、3,561,397.21 万元、4,161,463.10 万元和 4,899,021.37 万元。报告期内，随着公司业务规模的扩大，公司举债能力增强，负债总额呈持续增长趋势。

2015 年末负债总额较 2014 年末增加 307,311.16 万元，升幅为 9.44%，主要由于应付债券及递延所得税负债的增加所致；2016 年末负债总额较 2015 年末增加 600,065.88 万元，升幅为 16.85%，主要由于一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券的增加所致；2017 年 6 月末负债总额较 2016 年末增加 737,558.28 万元，升幅为 17.72%，主要由于长期借款等有息负债及应付股利增加所致。

公司负债结构较为稳定，以非流动负债为主。2014 年末、2015 年末、2016 年末和 2017 年 6 月末，公司非流动负债占比分别为 67.98%、70.18%、67.46%和 67.06%，主要由于公司建造家居商场需长期资金的支持，带息债务以长期借款为主，另外投资性房地产公允价值变动产生的递延所得税负债金额较大，导致非流动负债在总负债中所占比例较高。

### 1、流动负债

报告期内，公司流动负债构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目名称	2017 年 6 月 30 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	26,784.80	1.66	50,001.00	3.69	89,700.00	8.45	69,570.00	6.68
应付账款	35,624.45	2.21	35,321.94	2.61	27,954.08	2.63	18,017.14	1.73
预收款项	224,426.11	13.91	206,711.32	15.26	177,791.64	16.74	210,637.46	20.22
应付职工薪酬	26,340.33	1.63	54,009.62	3.99	38,908.80	3.66	38,906.85	3.73
应交税费	60,349.93	3.74	45,397.40	3.35	49,530.86	4.66	39,353.24	3.78
应付利息	39,347.84	2.44	12,029.12	0.89	8,346.73	0.79	6,914.95	0.66
应付股利	155,652.00	9.65	13,850.00	1.02	2,885.00	0.27	360.00	0.03
其他应付款	553,982.90	34.33	515,896.63	38.10	475,909.94	44.81	423,185.09	40.62
一年内到期的非流动负债	491,245.67	30.44	421,003.13	31.09	191,076.96	17.99	234,940.51	22.55
<b>流动负债合计</b>	<b>1,613,754.04</b>	<b>100.00</b>	<b>1,354,220.17</b>	<b>100.00</b>	<b>1,062,104.01</b>	<b>100.00</b>	<b>1,041,885.25</b>	<b>100.00</b>

2014 年末、2015 年末、2016 年末和 2017 年 6 月末，公司流动负债分别为 1,041,885.25 万元、1,062,104.01 万元、1,354,220.17 万元和 1,613,754.04 万元。公司流动负债主要为

短期借款、预收款项、应付职工薪酬、其他应付款、一年内到期的非流动负债，应付票据、应付账款、应交税费、应付股利、应付利息、预计负债占比较低。

2015 年末流动负债较 2014 年末增加 20,218.76 万元，增幅为 1.94%，主要系其他应付款、应交税费及短期借款增加所致；2016 年末流动负债较 2015 年末增加 292,116.16 万元，增幅为 27.50%，主要系一年内到期的非流动负债及应付利息增加所致；2017 年 6 月末流动负债较 2016 年末增加 259,533.87 万元，增幅为 19.16%，主要系应付股利、一年内到期的非流动负债所致。

### (1) 短期借款

2014 年末、2015 年末、2016 年末和 2017 年 6 月末，公司短期借款余额分别为 69,570.00 万元、89,700.00 万元、50,001.00 万元和 26,784.80 万元，占流动负债的比例分别为 6.68%、8.45%、3.69%和 1.66%。公司短期借款主要用于商场的装修、维护及日常运营。

报告期内，公司短期借款的构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目名称	2017 年 6 月 30 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
抵押借款 <sup>1</sup>	2,200.00	8.21	-	-	78,700.00	87.74	60,600.00	87.11
保证借款	-	-	-	-	11,000.00	12.26	8,970.00	12.89
质押借款	1.00	0.00	1.00	0.00	-	-	-	-
抵押及质押借款 <sup>2</sup>	-	-	50,000.00	100.00	-	-	-	-
信用借款	24,583.80	91.78	-	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>26,784.80</b>	<b>100.00</b>	<b>50,001.00</b>	<b>100.00</b>	<b>89,700.00</b>	<b>100.00</b>	<b>69,570.00</b>	<b>100.00</b>

注 1：抵押借款系投资性房地产为抵押而取得的借款；2014 年末、2015 年末，抵押借款余额中的 44,400.00 万元、38,400.00 万元为红星美凯龙世博（天津）家居生活广场有限公司的长期借款（以天津东丽商场在建物业抵押），由于借款人未满足合同中的借款约束性条款，根据约定银行可宣布借款提前到期并要求于限期内偿还本息，因此将该笔借款调整至短期借款。

注 2：抵押及质押借款系公司以上海真北商场投资性房地产作为抵押，并以子公司上海家居博览的股权作为质押取得的借款 50,000.00 万元，该笔借款已于 2017 年偿还。

注 3：信用借款系股份公司的流动资金贷款。



2015 年末短期借款余额较 2014 年末增加 20,130.00 万元，升幅为 28.93%；2016 年末短期借款余额较 2015 年末减少 39,699.00 万元，降幅为 44.26%；2017 年 6 月末短期借款余额较 2016 年末减少 23,216.20 万元，降幅为 46.43%；上述变动主要系公司在经营过程中基于业务运营短期资金需求而进行的债务结构调整所致。

### (2) 应付账款

2014 年末、2015 年末、2016 年末和 2017 年 6 月末，公司应付账款余额分别为 18,017.14 万元、27,954.08 万元、35,321.94 万元和 35,624.45 万元，占流动负债的比例分别为 1.73%、2.63%、2.61%和 2.21%，公司应付账款主要包括与市场营销及促销活动相关应付广告费，苏南建筑采购建设项目工程劳务相关应付工程款，以及少量商品销售及家装业务采购存货相关应付材料及货款。

2015 年末应付账款较 2014 年末增加 9,936.94 万元，升幅为 55.15%；2016 年末应付账款较 2015 年末增加 7,367.86 万元，升幅为 26.36%；2017 年 6 月末应付账款较 2016 年末增加 302.51 万元，升幅为 0.86%。上述应付账款的增加，主要系公司随着经营业务规模的不断扩大，相关工程劳务等采购成本上升，且公司为更好宣传企业形象和提升企业品牌知名度而加大企划广告投放力度，与之相关的应付账款有所增长所致。

### (3) 预收款项

2014 年末、2015 年末、2016 年末和 2017 年 6 月末，公司预收款项余额分别为 210,637.46 万元、177,791.64 万元、206,711.32 万元和 224,426.11 万元，占流动负债的比例分别为 20.22%、16.74%、15.26%和 13.91%。公司预收款项主要为预收的租赁及管理收入及与委托经营管理商场相关收入。

报告期内，公司预收款项的构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2017 年 6 月 30 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预收租赁及管理收入 <sup>1</sup>	110,158.48	49.08	102,950.16	49.80	88,835.28	49.97	91,543.43	43.46
预收与委托经营	91,419.63	40.73	83,769.50	40.52	76,327.57	42.93	110,361.74	52.39

项目	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
管理商场相关收入								
—项目前期冠名咨询委托管理服务收入 <sup>2</sup>	59,124.98	26.34	59,955.00	29.00	63,486.61	35.71	97,564.91	46.32
—项目年度冠名咨询委托管理服务收入 <sup>3</sup>	13,409.65	5.98	12,314.50	5.96	12,840.96	7.22	12,796.84	6.08
—工程项目商业管理咨询费收入 <sup>4</sup>	6,600.00	2.94	6,600.00	3.19	-	-	-	-
—商业咨询费及招商佣金收入 <sup>5</sup>	12,285.00	5.47	4,900.00	2.37	-	-	-	-
预收广告费 <sup>6</sup>	814.10	0.36	1,091.96	0.53	2,297.12	1.29	2,141.22	1.02
其他 <sup>7</sup>	22,033.91	9.82	18,899.71	9.14	10,331.67	5.81	6,591.07	3.13
<b>合计</b>	<b>224,426.11</b>	<b>100.00</b>	<b>206,711.32</b>	<b>100.00</b>	<b>177,791.64</b>	<b>100.00</b>	<b>210,637.46</b>	<b>100.00</b>

注 1：公司自营商场通常采取向商户预先收取租赁及管理收入，期限上不同商场按月、季、半年或年度有所不同。一般新开业商场在步入正常经营后，商户预收款也趋于稳定，该类预收款也会随着公司开业自营商场数量的增加而上升。

注 2：根据公司与委管商场项目合作方的合同约定，合作方一般在签订委托经营管理合同后较短时间内支付首次项目冠名咨询费，在商场开业前支付其余项目冠名咨询费及招商佣金；而公司根据相关收入确认会计政策，分两个阶段分别确认项目冠名咨询费首次收入和其余收入，并于开业时确认招商佣金收入（具体收入确认时点请参见本节“二、（一）1、主营业务收入构成分析”相关披露内容），由于款项支付时间早于对应收入确认时点产生相关预收款项；其中预计在一年内确认对应收入的计入预收款项，预计一年以后确认对应收入的计入其他非流动负债。

注 3：包括已开业商场向合作方预收的年度管理费，以及少量未开业商场根据合同约定向合作方预先收取的第一年的年度管理费。

注 4：公司向建筑商收取的商业管理咨询费于商场竣工开业时确认收入，根据建筑商的工程款回收及资金情况，一般于商场开业后与公司结算支付款项。

注 5：系公司根据相关咨询服务合同约定向经营物业业主方收取的商业咨询费及招商佣金，公司于相关服务已提供并取得经签署的咨询服务确认书时确认收入。

注 6：预收广告费系公司下属广告公司和合聚众经营广告制作业务，基于订单预收的广告费。

注 7：其他预收款项主要系公司开展品牌工厂联合营销及战略咨询业务、商品销售及家装业务相关预收款项及定金。

2015 年末预收款项余额较 2014 年末减少 32,845.82 万元，降幅为 15.59%，主要由于预收项目前期冠名咨询委托管理服务收入因已有项目预收款项达到收入确认条件而结转收入，同时当年新签订合同产生预收款项有所下降所致；2016 年末预收款项余额较 2015 年末增加 28,919.68 万元，升幅为 16.27%，主要由于预收租赁及管理收入、预收工程项目商业管理咨询费收入及其他预收款项增加所致；2017 年 6 月末预收款项余额较 2016 年末增加 17,714.79 万元，升幅为 8.57%，主要系预收商业咨询费及招商佣金收入及预收租赁及管理收入增加所致。

报告期内，公司预收款项的账龄分析情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2017 年 6 月 30 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	189,127.07	84.27	169,895.94	82.19	146,990.13	82.68	176,509.15	83.80
1 年以上	35,299.04	15.73	36,815.38	17.81	30,801.51	17.32	34,128.31	16.20
其中：项目前期冠名咨询委托管理费	32,625.00	14.54	35,075.00	16.97	20,600.00	11.59	30,187.26	14.33
项目年度冠名咨询委托管理费	2,674.04	1.19	1,740.38	0.84	10,201.51	5.74	3,941.05	1.87
<b>合计</b>	<b>224,426.11</b>	<b>100.00</b>	<b>206,711.32</b>	<b>100.00</b>	<b>177,791.64</b>	<b>100.00</b>	<b>210,637.46</b>	<b>100.00</b>

公司预收款项的账龄结构以一年以内为主。2014 年末、2015 年末、2016 年末和 2017 年 6 月末，公司一年以内的预收款项比例分别达到 83.80%、82.68%、82.19% 和 84.27%。账龄一年以上的预收账款主要系预收与委管商场相关收入，因部分项目开发建设及开业进度延迟而尚未满足收入确认条件。

#### (4) 应付职工薪酬

2014 年末、2015 年末、2016 年末和 2017 年 6 月末，公司应付职工薪酬余额分别为 38,906.85 万元、38,908.80 万元、54,009.62 万元和 26,340.33 万元，占流动负债的比例分别为 3.73%、3.66%、3.99% 和 1.63%。公司应付职工薪酬包括计提的尚未支付的工资奖金津贴补贴、社会保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、设定提存计划等。

报告期内，公司应付职工薪酬的构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
短期薪酬	25,073.17	53,057.09	38,252.54	38,326.67
其中：				
工资、奖金、津贴和补贴	23,999.45	51,867.81	37,439.95	37,308.24
社保公积金及其他	1,073.71	1,189.28	812.59	1,018.43
辞退福利	296.15	86.94	69.67	67.81
离职后福利-设定提存计划	971.01	865.59	586.59	512.36
<b>合计</b>	<b>26,340.33</b>	<b>54,009.62</b>	<b>38,908.80</b>	<b>38,906.85</b>

2015年末应付职工薪酬余额较2014年末增加1.95万元，基本保持平稳；2016年末应付职工薪酬余额较2015年末增加15,100.82万元，升幅为38.81%，主要由于公司整体员工数量增长以及期末计提年终奖金所致；2017年6月末应付职工薪酬余额较2016年末减少27,669.29万元，减幅为51.23%，主要由于本期发放上年末计提的员工年终奖金所致。报告期内公司无拖欠性质应付职工薪酬。

#### (5) 应交税费

2014年末、2015年末、2016年末和2017年6月末，公司应交税费余额分别为39,353.24万元、49,530.86万元、45,397.40万元和60,349.93万元，占流动负债的比例分别为3.78%、4.66%、3.35%和3.74%。公司应交税费主要为应交企业所得税及应交增值税。

报告期内，公司应交税费的构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目名称	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
增值税 <sup>1</sup>	19,668.55	32.59	18,468.89	40.68	13,178.50	26.61	5,299.79	13.47
营业税	-	-	-	-	2,064.53	4.17	1,355.44	3.44
企业所得税	34,946.50	57.91	19,956.44	43.96	28,227.34	56.99	28,571.64	72.60
房产税	2,313.50	3.83	4,091.39	9.01	3,071.19	6.20	2,143.85	5.45

项目名称	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
其他 <sup>2</sup>	3,421.38	5.67	2,880.68	6.35	2,989.30	6.04	1,982.52	5.04
合计	<b>60,349.93</b>	<b>100.00</b>	<b>45,397.40</b>	<b>100.00</b>	<b>49,530.86</b>	<b>100.00</b>	<b>39,353.24</b>	<b>100.00</b>

注1：2014年末及2015年末余额主要系北京、上海地区企业的咨询费收入实施营改增后，公司向委管商场合作方收取的项目前期冠名咨询委托管理费、向建筑商收取的工程项目商业管理咨询费、向战略联盟品牌厂商收取的战略咨询服务费等收入产生的应交增值税；2016年5月起因全面实施营改增，2016年末及2017年6月末余额除上述提及应税收入外，还包括租赁及管理费、项目年度冠名咨询委托管理费、商业咨询费及招商佣金、向品牌商户收取的联合营销费等收入产生的应交增值税。

注2：主要包括文化事业建设费、城建税和教育费附加等。

2015年末应交税费余额较2014年末增加10,177.62万元，升幅为25.86%，主要由于：①公司当期所得税费用上升导致应交所得税金额增加；②公司向委管商场合作方收取的项目前期冠名咨询委托管理费收入较上年度大幅增长，导致应交增值税金额增加。

2016年末应交税费余额较2015年末减少4,133.46万元，降幅为8.35%，主要由于应交企业所得税金额下降，以及全面实施营改增后无应交营业税。

2017年6月末应交税费余额较2016年末增加14,952.53万元，升幅为32.94%，主要由于应交增值税及应交企业所得税增加所致。

#### (6) 应付利息

2014年末、2015年末、2016年末和2017年6月末，公司应付利息余额分别为6,914.95万元、8,346.73万元、12,029.12万元和39,347.84万元，占流动负债的比例分别为0.66%、0.79%、0.89%和2.44%。公司应付利息主要为期末已计提尚未支付的银行借款及债券利息。

2015年末应付利息较2014年末增加1,431.78万元，升幅为20.71%；2016年末应付利息较2015年末增加3,682.39万元，升幅为44.12%；2017年6月末应付利息较2016年末增加27,318.72万元，升幅为227.10%。上述增长主要系已发行债务融资工具未到付息日尚未付息导致应付债券利息增加所致。

报告期内，公司无逾期的应付利息。

#### (7) 应付股利

2014年末、2015年末、2016年末和2017年6月末，公司应付股利余额分别为360.00万元、2,885.00万元、13,850.00万元和155,652.00万元，占流动负债的比例分别为0.03%、0.27%、1.02%和9.65%。公司应付股利包括子公司已宣告未发放的少数股东现金股利，以及股份公司已宣告未发放的现金股利。

2015年末应付股利较2014年末增加2,525.00万元，升幅为701.39%；2016年末应付股利较2015年末增加10,965.00万元，升幅为380.07%，上述变动系存在少数股东权益的子公司应付少数股东的现金股利增加所致；2017年6月末应付股利较2016年末增加141,802.00万元，升幅为1,023.84%，主要系股份公司新增已宣告尚未发放的2016年度现金股利147,998.00万元所致。2015年末、2016年末和2017年6月末应付股利余额中，分别包含子公司郑州红星应付其少数股东浙江名都投资有限公司的现金股利2,300.00万元、12,000.00万元和7,000.00万元。

#### (8) 其他应付款

2014年末、2015年末、2016年末和2017年6月末，公司其他应付款余额分别为423,185.09万元、475,909.94万元、515,896.63万元和553,982.90万元，占流动负债的比例分别为40.62%、44.81%、38.10%和34.33%。公司其他应付款主要包括代收商户货款、商户质量保证金及押金、往来款、商户租赁定金、应付建筑商款项等。

报告期内，公司其他应付款按性质分类的构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目名称	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
代收商户货款	116,341.03	21.00	130,328.48	25.26	80,994.53	17.02	73,891.23	17.46
商户质量保证金及押金	155,005.62	27.98	142,190.04	27.56	120,227.99	25.26	106,155.67	25.08
商户租赁定金	71,500.77	12.91	38,741.28	7.51	28,720.52	6.03	31,622.75	7.47
反担保保证金	-	-	-	-	-	-	23,146.41	5.47
预收合作方意向金	27,135.00	4.90	27,040.00	5.24	31,500.00	6.62	40,089.00	9.47



项目名称	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
合作方往来款项	60,321.77	10.89	58,028.55	11.25	65,962.94	13.86	52,588.39	12.43
预提费用	16,273.24	2.94	25,061.51	4.86	24,231.36	5.09	18,880.52	4.46
应付建筑商款项	71,642.99	12.93	59,964.99	11.62	73,292.49	15.40	53,167.44	12.56
租赁费	4,380.00	0.79	5,160.33	1.00	2,686.43	0.56	3,423.32	0.81
应付股权转让款 <sup>1</sup>	3,098.90	0.56	3,098.90	0.60	24,232.94	5.09	-	-
应付预付卡款项	7,072.47	1.28	8,834.17	1.71	13,969.28	2.94	12,732.45	3.01
其他 <sup>2</sup>	21,211.10	3.83	17,448.39	3.38	10,091.47	2.12	7,487.91	1.77
<b>合计</b>	<b>553,982.90</b>	<b>100.00</b>	<b>515,896.63</b>	<b>100.00</b>	<b>475,909.94</b>	<b>100.00</b>	<b>423,185.09</b>	<b>100.00</b>

注1：2017年6月末、2016年末的应付股权转让款均系公司向红星企发收购凯润置业家居业务分部（苏州木渎项目）60%权益的未付对价；2015年末的应付股权转让款系公司向红星企发收购红星实业100%股权的未付对价14,353.21万元、收购凯润置业家居业务分部（苏州木渎项目）60%权益的未付对价3,204.00万元、向昆明泛亚收购昆明迪肯商贸63%股权的未付对价5,330.73万元、以及向浙江博瑞控股集团有限公司收购浙江名都19%股权的未付对价1,345.00万元。

注2：2017年6月末，其他项中包括：从长沙岳麓项目合作方长沙市岳麓区银盆岭村银盆岭居民委员会获得的政府政策返还款2,481.97万元（将根据工程施工进度支付给建筑商），柳州柳南商场关店应付商户赔偿款2,228.60万元。

其中：

①代收商户货款：系公司作为商场的经营管理者，以统一收银的方式代商户收取销售货款，因结算时间差异尚未支付给商户的余额。通常商场在举行集中促销活动时的销售规模和统一收银比例均较平时上升，因此该款项余额的变动主要与公司商场临近期末的销售情况及是否举行促销活动相关。报告期末，该款项余额为116,341.03万元，占其他应付款的比例为21.00%。

②商户质量保证金及押金：基于公司商场的服务承诺，若商户出售的商品出现质量问题，将由公司先行向客户赔付，因此公司向商户收取一定金额的质量保证金及押金，若发生商品质量问题需要向客户赔付，款项从商户交纳的质量保证金及押金中扣除。报告期内，该款项余额的增长系公司已开业商场数量上升所致。报告期末，该款项余额为155,005.62万元，占其他应付款的比例为27.98%。

③商户租赁定金：系商场在开业筹备招商阶段，向有意向入驻的商户收取的场地租

赁定金，待商场手续办理完毕并开业后，该部分定金将分期转为商户租金。报告期末，该款项余额为 71,500.77 万元，占其他应付款的比例为 12.91%。

④反担保保证金：公司于 2011 年 11 月将所持有沈阳晶森、华运商贸、长春置业和大连投资股权转让给控股股东控制的其他企业星凯经管，将所持有星龙房地产股权转让给控股股东控制的其他企业红星地产，并于 2011 年 12 月指定下属子公司星凯程鹏对上述五家公司持有的家居商场资产实施回购。在上述五家公司将其持有的家居商场资产回售给星凯程鹏之前，已将其持有的国有土地使用权（系综合项目用地，即既包括家居商场资产对应的土地使用权，也包括家居商场资产以外部分物业对应的土地使用权）及部分在建工程抵押给相关金融机构用于其项目借款及红星控股借款担保。鉴于公司以拟回购的部分家居商场资产以及星龙房地产股权为关联公司沈阳晶森、华运商贸、长春置业、大连投资、红星控股和星龙房地产的借款提供抵押和质押担保，星凯经管、红星控股及红星企发相应以保证金的形式向星凯程鹏提供反担保并签署反担保合同。随着以相关资产抵押和质押担保取得借款的新增及归还，相关反担保保证金余额随之发生变动。其中，一年内到期余额计入其他应付款，一年以上到期余额计入其他非流动负债。关于上述反担保保证金的具体构成及变化情况，请参见本招股说明书“第七节、四、（三）7、其他担保”相关披露内容。报告期末，上述反担保保证金一年内到期余额为 0 万元，系相关借款已全部提前偿还。

⑤预收合作方意向金：系公司部分未正式签约的委管项目存在较大不确定性或已计划终止的，拟待合作方确认相关项目终止后退还预先收取的前期咨询费款项。报告期末，该款项余额为 27,135.00 万元，占其他应付款的比例为 4.90%。

⑥合作方往来款项：系公司与关联方、子公司少数股东及其他第三方的资金拆借，主要包括：（a）公司合作方、子公司少数股东按照合作协议对公司及子公司的短期借款；（b）公司于日常经营中暂时代委管项目合作方/项目公司收取的款项；（c）红星实业与其原控股股东红星企发之合并报表范围内公司的资金调拨款及股东借款、与项目合作方的往来款以及从合作方获得的代付项目土地款项（即对应向土地主管部门/经营单位的其他应收款项）。报告期末，该款项余额为 60,321.77 万元，占其他应付款的比例为 10.89%；其中，金额较大的资金拆借主要包括：应付苏州木渎项目合作方（少数股东）

苏州市木渎集团有限公司的股东借款 15,159.11 万元，应付大庆世博项目合作方（少数股东）大庆旭生房地产开发有限公司的股东借款 8,464.56 万元，应付苏州园区项目合作方（少数股东）杨建春的股东借款 2,972.02 万元、杨建明的股东借款 1,808.05 万元，应付东莞万江项目合作方（少数股东）东莞金誉房地产开发有限公司的股东借款利息 2,129.25 万元。

⑦预提费用：主要包括由公司承担的商场促销活动费用（通过抵扣商户租金进行结算）以及商场日常运营相关其他杂项费用。报告期末，该款项余额为 16,273.24 万元，占其他应付款的比例为 2.94%。

⑧应付建筑商款项：系公司建造自营商场应付给建筑商的相关工程款项。报告期内，随着公司在建商场数量及进度的增加，相关工程款项于各期末尚未结算支付，导致该项应付款项余额增加。报告期末，该款项余额为 71,642.99 万元，占其他应付款的比例为 12.93%；其中，金额较大的应付建筑商款项主要包括：应付江苏省建筑工程集团有限公司 48,395.62 万元、应付广西晟力装饰工程有限公司 7,154.82 万元、应付江苏盐城二建集团有限公司 5,341.52 万元、应付江苏省淮海建设集团有限公司 3,676.80 万元。

⑨租赁费：系公司租赁商场期末计提的应付租金，以及长期租金中应于一年以内支付的部分。报告期末，该款项余额为 4,380.00 万元，占其他应付款的比例为 0.79%。

⑩应付预付卡款项：公司根据商务部“单用途商业预付卡管理办法”，于 2013 年 6 月在上海市商务委员会通过合规备案，自 2013 年 7 月起发行“红星美凯龙单用途商业预付卡”（以下简称“预付卡”），在公司范围内各商场使用。2016 年 9 月起，公司停止新增发行单用途商业预付卡并改为推广信用消费卡业务，即公司联合金融机构，为有家居消费需求的顾客提供无抵押贷款业务，金融机构将经审核的贷款授信资金打入信用消费卡中，并限于公司范围内各商场使用。上述预付卡及信用消费卡于出售时计入负债，当顾客持卡在公司范围内商场消费时，公司会按照协议将扣除公司佣金收入的余额与商户结算并付款，已出售但未消费或赎回的预付卡及信用消费卡余额即计入应付预付卡款项。报告期末，该款项余额为 7,072.47 万元，占其他应付款的比例为 1.28%。

2015 年末其他应付款余额较 2014 年末增加 52,724.85 万元，升幅为 12.46%，主要系商户质量保证及押金、应付建筑商款项、应付股权转让款增加所致；2016 年末其

他应付款余额较 2015 年末增加 39,986.69 万元，升幅为 8.40%，主要系代收商户货款、商户质量保证金及押金以及商户租赁定金增加所致；2017 年 6 月末其他应付款余额较 2016 年末增加 38,086.27 万元，升幅为 7.38%，主要系商户租赁定金、商户质量保证金及押金以及应付建筑商款项增加所致。

报告期末，公司其他应付款金额最大的前五名单位情况如下表所示：

单位：万元、%

单位名称	与公司关系	金额	占其他应付款 总额的比例	款项性质
江苏省建筑工程集团有限公司	第三方	48,395.62	8.86	应付建筑商款项
苏州市木渎集团有限公司	子公司 少数股东	15,159.11	2.77	合作方往来款项
大庆旭生房地产开发有限公司	子公司 少数股东	8,464.56	1.55	合作方往来款项
广西晟力装饰工程有限公司	第三方	7,154.82	1.31	应付建筑商款项
江苏盐城二建集团有限公司	第三方	5,341.52	0.98	应付建筑商款项
<b>合计</b>		<b>84,515.65</b>	<b>15.47</b>	

#### (9) 一年内到期的非流动负债

2014 年末、2015 年末、2016 年末和 2017 年 6 月末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为 234,940.51 万元、191,076.96 万元、421,003.13 万元和 491,245.67 万元，占流动负债的比例分别为 22.55%、17.99%、31.09%和 30.44%。公司一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款及应付债券。

报告期内，公司一年内到期的非流动负债的构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	298,924.38	228,728.62	140,038.17	162,982.27
其中：抵押借款	246,997.33	182,378.00	101,620.00	98,963.59
质押借款	2,000.00	-	-	-
抵押及质押借款	15,486.54	9,150.00	-	-
抵押及保证借款	25,880.67	24,140.78	21,094.11	46,510.86

项目	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
抵押、质押及保证借款	6,059.84	11,159.84	15,524.06	17,507.82
信用借款	2,500.00	1,900.00	1,800.00	-
一年内到期的应付融资租赁款	816.43	1,327.71	319.30	299.11
一年内到期的长期租金	2,000.00	2,000.00	1,000.00	1,000.00
一年内到期的应付债券	189,504.86	188,946.81	49,719.49	59,768.13
一年内到期的应付合作方往来款 <sup>注</sup>	-	-	-	10,891.00
<b>合计</b>	<b>491,245.67</b>	<b>421,003.13</b>	<b>191,076.96</b>	<b>234,940.51</b>

注：2014年末余额系公司收购的无锡滨湖项目公司应付原合作方股东借款，报告期末已偿还。

2015年末一年内到期的非流动负债余额较2014年末减少43,863.55万元，降幅为18.67%，主要系一年内到期的长期借款及应付债券余额减少所致；2016年末一年内到期的非流动负债余额较2015年末增加229,926.18万元，升幅为120.33%，主要系一年内到期的应付债券及一年内到期的长期借款增加所致；2017年6月末一年内到期的非流动负债余额较2016年末增加70,242.54万元，升幅为16.68%，主要系一年内到期的长期借款增加所致。

## 2、非流动负债

报告期内，公司非流动负债构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目名称	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期借款	1,204,278.99	36.66	844,753.72	30.09	702,716.95	28.12	908,347.60	41.06
应付债券	844,668.89	25.71	843,410.07	30.04	733,501.07	29.35	286,131.67	12.93
长期应付款	148,535.59	4.52	147,571.17	5.26	137,766.79	5.51	147,757.36	6.68
递延收益	20,345.37	0.62	19,541.33	0.70	19,435.42	0.78	19,849.83	0.90
递延所得税负债	990,676.45	30.16	910,434.59	32.43	836,190.93	33.46	775,672.65	35.06
其他非流动	76,762.05	2.34	41,532.05	1.48	69,682.05	2.79	74,441.70	3.37

项目名称	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
负债								
非流动负债合计	3,285,267.34	100.00	2,807,242.93	100.00	2,499,293.21	100.00	2,212,200.81	100.00

2014年末、2015年末、2016年末和2017年6月末，公司非流动负债分别为2,212,200.81万元、2,499,293.21万元、2,807,242.93万元和3,285,267.34万元。

2015年末非流动负债较2014年末增加287,092.39万元，升幅为12.98%，主要系应付债券及递延所得税负债增加所致；2016年末非流动负债较2015年末增加307,949.72万元，升幅为12.32%，主要系长期借款、应付债券及递延所得税负债增加所致；2017年6月末非流动负债较2016年末增加478,024.41万元，升幅为17.03%，主要系长期借款及递延所得税负债增加所致。

#### (1) 长期借款

2014年末、2015年末、2016年末和2017年6月末，公司长期借款余额分别为908,347.60万元、702,716.95万元、844,753.72万元和1,204,278.99万元，占非流动负债的比例分别为41.06%、28.12%、30.09%和36.66%。公司长期借款规模在报告期内保持较高水平，主要系长期借款偿还期较长、利息稳定，有利于公司实现负债期限结构与业务发展资金需求和的合理匹配，从而有效地预计和控制资金流出，减少短期流动性压力。

报告期内，公司长期借款的构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目名称	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
抵押借款	684,719.11	56.86	596,299.00	70.59	475,220.00	67.63	411,170.57	45.27
抵押及质押借款	174,253.85	14.47	75,675.00	8.96	-	-	-	-
质押借款	173,900.00	14.44	-	-	-	-	-	-
抵押及保证借款	102,169.33	8.48	98,859.22	11.70	115,379.19	16.42	346,402.98	38.14
抵押、质押及保证借款	55,236.70	4.59	73,920.50	8.75	97,617.76	13.89	148,274.06	16.32
信用借款	14,000.00	1.16	-	-	14,500.00	2.06	2,500.00	0.28



项目名称	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
合计	1,204,278.99	100.00	844,753.72	100.00	702,716.95	100.00	908,347.60	100.00
年利率	4.41%-7.59%		4.41%-7.59%		5.15% - 7.59%		5.89% - 8.64%	

其中，抵押借款系以投资性房地产抵押取得的借款；抵押及质押借款以商场在贷款期内全部营业收入质押取得的借款；抵押及保证借款系以投资性房地产抵押并由公司关联方及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；信用借款系公司合并范围内公司提供担保取得的借款。

上述长期借款主要系公司为建造自营商场而取得的项目建设贷款，开业商场在培育期为支持市场营销等日常运营所需开支而取得的经营性物业贷款随着商场进入成熟期后分期偿还而有所减少。随着近年来公司经营规模快速扩张，自营商场项目建设对工程资金需求较大，公司大量借助于外部债务融资筹措项目建设资金。报告期末，股份公司长期借款余额为 23,800.00 万元，长期借款余额较大的子公司包括沈阳铁西、北京东四环、上海浦东金桥、哈尔滨西客站、沈阳浑南、北京西四环、天津北辰、上海真北（南馆+北馆）等自营商场项目公司。

2015 年末长期借款余额较 2014 年末减少 205,630.65 万元，降幅为 22.64%，主要由于公司于 2015 年发行利率较低的公司债券并以部分募集资金提前偿还了部分银行借款；2016 年末长期借款余额较 2015 年末增加 142,036.77 万元，升幅为 20.21%，主要由于股份公司及沈阳浑南、北京西四环、重庆二郎、哈尔滨松北等自营商场项目公司于本期新增长期借款；2017 年 6 月末长期借款余额较 2016 年末增加 359,525.26 万元，升幅为 42.56%，主要由于沈阳铁西、上海浦东金桥、哈尔滨西客站、无锡滨湖、成都武侯等自营商场项目公司以及虹桥办公楼项目公司于本期新增长期借款。

报告期内，随着公司资产和销售规模的扩大及影响力的不断提高、与银行的合作逐渐深入，公司在银行系统的授信规模及信用等级也得到不断提升。

## （2）应付债券

2014 年末、2015 年末、2016 年末和 2017 年 6 月末，公司应付债券余额分别为

286,131.67 万元、733,501.07 万元、843,410.07 万元和 844,668.89 万元，占非流动负债的比例分别为 12.93%、29.35%、30.04%和 25.71%。公司对应付债券采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

报告期内，公司应付债券的构成情况如下表所示：

单位：万元

债券名称	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2012 年第二期中期票据	-	-	88,979.06	88,496.63
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2013 年第一期中期票据	49,786.77	49,703.10	49,544.93	49,401.17
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2013 年第二期中期票据	-	-	-	49,460.02
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2014 年非公开定向债务融资工具	-	-	98,927.63	98,773.85
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2015 年公司债券(第一期)	498,056.60	497,368.27	496,049.44	-
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)	148,814.01	148,544.70	-	-
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)	148,011.51	147,794.00	-	-
<b>合计</b>	<b>844,668.89</b>	<b>843,410.07</b>	<b>733,501.07</b>	<b>286,131.67</b>

报告期内，公司已发行债券的具体情况如下：

2012 年 8 月，公司获得中国银行间市场交易商协会批准，在中国境内发行注册金额为人民币 15 亿元的中期票据，注册额度 2 年内有效，在注册有效期内可分期发行。2012 年 8 月，公司发行了 2012 年度第一期中期票据计人民币 6 亿元，票据简称 12 美凯龙 MTN1，发行价格人民币 100 元/百元面值，计息方式为付息式固定利率，票面利率 5.44%，债券存续期为 3 年，已于 2015 年 8 月到期并偿还本息。2012 年 12 月，公司发行了总额为人民币 9 亿元的 2012 年度第二期中期票据，票据简称 12 美凯龙 MTN2，

发行价格人民币 100 元/百元面值，计息方式为付息式固定利率，票面利率 6.11%，债券存续期为 5 年，将于 2017 年 12 月到期。

2013 年 8 月，公司获得中国银行间市场交易商协会批准，在中国境内发行人民币 40 亿元的非公开中期票据，注册额度 2 年内有效，在注册有效期内可分期发行。公司于 2014 年 12 月 8 日公司发行了 2014 年度第一期非公开定向债务融资工具计人民币 10 亿元，简称 14 美凯龙 PPN001，发行价格人民币 100 元/百元面值，计息方式为付息式固定利率，票面利率 8%，债券存续期为 3 年，将于 2017 年 12 月到期。

2015 年 11 月，公司获得中国证监会核准，允许在中国境内面向合格投资者公开发行不超过人民币 100 亿元的公司债券，本次公司债券将分期发行，其中首期将在中国证监会核准后 12 个月内发行完毕，剩余数量将在中国证监会核准后 24 个月内发行完毕。公司于 2015 年 11 月发行了 2015 年度第一期公司债券计人民币 50 亿元，债券简称 15 红美 01，发行价格人民币 100 元/百元面值，计息方式为单利按年计息，每年付息一次，票面利率 4.50%，债券存续期为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。公司于 2016 年 7 月发行了 2016 年度第一期公司债券计人民币 30 亿元，债券简称 16 红美 01，发行价格人民币 100 元/百元面值，计息方式为单利按年计息，每年付息一次，分两个期限品种，其中第一类票面利率 3.50%，债券存续期为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；第二类票面利率 4.29%，债券存续期为 7 年，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

### (3) 长期应付款

2014 年末、2015 年末、2016 年末和 2017 年 6 月末，公司长期应付款分别为 147,757.36 万元、137,766.79 万元、147,571.17 万元和 148,535.59 万元，占非流动负债的比例分别为 6.68%、5.51%、5.26%和 4.52%。公司长期应付款主要包括长期租金、合作方往来款项、反担保保证金、应付融资租赁款等。

报告期内，公司长期应付款的构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2017 年 6 月 30 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

项目	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期租金	34,094.63	22.95	33,648.22	22.80	33,030.79	23.98	29,232.35	19.78
违约补偿款	189.97	0.13	569.29	0.39	912.75	0.66	1,221.57	0.83
合作方往来款项	68,056.20	45.82	67,446.29	45.70	64,976.74	47.16	35,758.08	24.20
少数股东出资款	3,938.09	2.65	3,938.09	2.67	3,940.00	2.86	4,435.00	3.00
反担保保证金	-	-	-	-	-	-	41,934.54	28.38
应付融资租赁款	42,256.70	28.45	41,969.27	28.44	34,906.52	25.34	35,175.81	23.81
<b>合计</b>	<b>148,535.59</b>	<b>100.00</b>	<b>147,571.17</b>	<b>100.00</b>	<b>137,766.79</b>	<b>100.00</b>	<b>147,757.36</b>	<b>100.00</b>

其中：

①长期租金：系长期租赁合同中按直线法确认的应付租金余额与合同约定的租金差异以及北京西四环项目长期应付土地补偿款折现金额。报告期末，该款项余额为34,094.63万元，占长期应付款的比例为22.95%；其中，金额较大的长期应付租金主要包括：对北京西四环商场合作方北京中展伟宏投资管理公司的长期应付土地补偿款折现金额12,649.87万元，对重庆江北商场业主金科地产集团股份有限公司的长期应付租金3,965.25万元，对南京欧洲城业主江苏信达置业有限公司的长期应付租金3,077.35万元，对沈阳大东商场业主沈阳长峰房地产开发有限公司的长期应付租金2,735.02万元，对长沙韶山商场业主湖南红星现代市场经营有限责任公司的长期应付租金2,435.10万元，对重庆南坪商场业主重庆嘉廷悦投资管理有限公司及重庆嘉廷润投资管理有限公司的长期应付租金2,247.69万元。

②违约补偿款：系公司由于违反委管协议中排他性条款，需向泰兴泰常项目合作方泰州苑田房地产开发有限公司支付的补偿款折现后的长期余额。根据合同约定，补偿期限分别自2013年4月至2019年6月及2014年6月至2019年6月，总计金额分别为1,562.50万元和750.00万元，每年补偿金额分别为250.00万元及150.00万元。报告期末，公司尚未支付的补偿款折现后金额为589.97万元，其中一年内到期余额为400.00万元，（计入其他应付款），一年后到期余额为189.97万元，占长期应付款的比例为0.13%。

③合作方往来款项：主要系合作自营商场项目的合作方（少数股东）向项目公司提

供的股东借款，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其他非流动负债。报告期末，该款项余额为 68,056.20 万元，占长期应付款的比例为 45.82%；其中，金额较大的合作方往来款项主要包括：应付呼和浩特玉泉项目合作方（少数股东）内蒙古天玺房地产开发有限责任公司的股东借款 18,510.00 万元，应付上海吴中路项目合作方（少数股东）上海虹欣实业有限公司的往来款 17,585.50 万元，应付东莞万江项目合作方（少数股东）东莞金誉房地产开发有限公司的股东借款 12,343.73 万元，应付沈阳于洪项目合作方（少数股东）浙江省博瑞控股集团有限公司的股东借款 7,311.04 万元，应付常州武进项目合作方（少数股东）常州市武进三阳购物中心有限公司的股东借款 4,060.00 万元，应付成都武侯项目合作方（少数股东）成都长城实业集团有限公司的股东借款 3,391.26 万元，应付天津东丽项目合作方（少数股东）浙江名都东丽商贸有限公司的股东借款 3,156.82 万元。

④少数股东出资款：系公司与部分合作自营商场项目少数股东签订合作协议并约定少数股东拥有固定分红权利，其少数股东的出资款应当视作为项目公司的长期债务。报告期末，该款项余额为 3,938.09 万元，占长期应付款的比例为 2.65%；包括：常州武进项目少数股东常州市武进三阳购物中心有限公司对项目公司出资款 2,940.00 万元，北京广渠路项目少数股东北京市朝阳区北花园农工商有限公司对项目公司出资款 1,000.00 万元。

⑤反担保保证金：请参见本节“一、（二）、1、（8）、④反担保保证金”相关披露内容。报告期末，反担保保证金一年以上到期余额为 0 万元，系相关借款已全部提前偿还。

⑥应付融资租赁款：系本公司按建筑物使用权期限向出租方承租建筑物产生。北京北四环商场 33%的面积由公司长期租赁使用，租赁期限为 40 年，并按照每年 2,631.48 万元向中国农业机械化科学研究院支付租金（2016 年 3 月双方签订补充协议约定 2015 年至 2048 年按照每年 3,124.91 万元支付租金），采用融资租赁方式核算。报告期末，该款项余额为 43,073.14 万元，其中，一年内到期余额为 816.43 万元（计入一年内到期的其他非流动负债），一年以上到期余额为 42,256.70 万元，占长期应付款的比例为 28.45 %。

2015 年末长期应付款余额较 2014 年末减少 9,990.57 万元，降幅为 6.76%，主要系

公司反担保保证金余额因相关借款提前归还而减少所致；2016 年末长期应付款余额较 2015 年末增加 9,804.37 万元，增幅为 7.12%，主要系应付融资租赁款增加所致；2017 年 6 月末长期应付款余额较 2016 年末增加 964.42 万元，增幅为 0.65%。

报告期末，公司长期应付款金额最大的前五名单位情况如下表所示：

单位：万元、%

单位名称	与公司关系	金额	占长期应付款的比例	款项性质
中国农业机械化科学研究院	第三方	42,256.70	28.45	应付融资租赁款
内蒙古天玺房地产开发有限责任公司	第三方	18,510.00	12.46	合作方往来款项
上海虹欣实业有限公司	第三方	17,585.50	11.84	合作方往来款项
北京中展伟宏投资管理公司	第三方	12,649.87	8.52	长期租金
东莞金誉房地产开发有限公司	第三方	12,343.73	8.31	合作方往来款项
<b>合计</b>		<b>103,345.80</b>	<b>69.58</b>	

#### (4) 递延收益

2014 年末、2015 年末、2016 年末和 2017 年 6 月末，公司递延收益分别为 19,849.83 万元、19,435.42 万元、19,541.33 万元和 20,345.37 万元，占非流动负债的比例分别为 0.90%、0.78%、0.70% 和 0.62%。报告期内，公司递延收益全部为与资产相关的政府补助。

报告期内，相关递延收益余额的构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
燃气空调设备补贴款	129.08	141.72	167.01	192.29
土地及配套费补贴款 <sup>注</sup>	20,216.29	19,399.61	19,268.41	19,657.54
<b>合计</b>	<b>20,345.37</b>	<b>19,541.33</b>	<b>19,435.42</b>	<b>19,849.83</b>

注：土地及配套费补贴款主要包括：自天津市塘沽海洋高新技术开发区管理委员会取得的天津滨海项目土地配套费补贴，自沈阳市于洪区北陵街道办事处取得的沈阳于洪项目土地配套费补贴，自乌鲁木齐市水磨沟区经济和发展改革委员会取得的基础设施配套资金。



报告期内，公司新增收到的与资产相关的政府补助情况如下表所示：

单位：万元

公司名称	补贴类型	补贴内容	补助金额	到账时间
天津家饰广场	土地及配套费补贴	天津市塘沽海洋高新技术开发区管理委员会给予的建设发展扶持资金、商业发展扶持资金	1,213.21	2014年3月
乌鲁木齐世博	土地及配套费补贴	乌鲁木齐市财政局拨付的会展片区基础设施配套资金	5,401.54	2014年7月
天津家饰广场	土地及配套费补贴	天津市塘沽海洋高新技术开发区管理委员会给予的大配套费用	606.61	2016年11月
天津家饰广场	土地及配套费补贴	天津市塘沽海洋高新技术开发区管理委员会给予的大配套费用	1,011.00	2017年1月

#### (5) 递延所得税负债

2014年末、2015年末、2016年末和2017年6月末，公司递延所得税负债分别为775,672.65万元、836,190.93万元、910,434.59万元和990,676.45万元，占非流动负债的比例分别为35.06%、33.46%、32.43%和30.16%。公司递延所得税负债主要由投资性房地产公允价值变动所产生。

报告期内，公司递延所得税负债的构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
投资性房地产公允价值变动	976,449.76	98.56	923,726.41	101.46	849,032.70	101.54	787,882.92	101.57
企业合并产生的公允价值调整	2,511.57	0.25	2,549.00	0.28	2,623.85	0.31	3,255.35	0.42
可供出售金融资产公允价值变动	28,356.25	2.86	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	691.95	0.08	-	-	-	-
<b>抵消前金额小计</b>	<b>1,007,317.59</b>	<b>101.68</b>	<b>926,967.35</b>	<b>101.82</b>	<b>851,656.55</b>	<b>101.85</b>	<b>791,138.28</b>	<b>101.99</b>
抵消金额 <sup>注</sup>	-16,641.14	-1.68	-16,532.77	-1.82	-15,465.62	-1.85	-15,465.62	-1.99
<b>抵消后余额</b>	<b>990,676.45</b>	<b>100.00</b>	<b>910,434.59</b>	<b>100.00</b>	<b>836,190.93</b>	<b>100.00</b>	<b>775,672.65</b>	<b>100.00</b>

注：当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，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是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及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

2015 年末递延所得税负债较 2014 年末增加 60,518.27 万元，升幅为 7.80%；2016 年末递延所得税负债较 2015 年末增加 74,243.66 万元，升幅为 8.88%；2017 年 6 月末递延所得税负债较 2016 年末增加 80,241.86 万元，升幅为 8.81%；上述增长趋势主要系投资性房地产公允价值的持续上升所致。

根据中国税法规定，投资性房地产的评估增值在实现以前无需缴纳增值所得税，其公允价值变动收益产生应纳税项将于出售或处置时确认并缴纳。由于公司自有商场物业的长期增值，公司累计了相对较大的应纳税暂时性差异；但由于公司目前没有计划在近期出售或处置其持有的投资性房地产（天津建材及天津家居已实施的资产证券化交易除外，具体情况请参见第十节“十三、（三）1、资产证券化交易”相关披露内容），相关递延所得税负债预计不会影响公司偿债能力。

关于上述投资性房地产增值的合理性，公司已聘用第三方资质的评估师对其投资性房地产进行估值，估值方法中涉及对市场情况的特定估计。基于该估价报告，公司管理层会判断评估师在估值中使用的数据及假设是否符合市场实际情况。

#### （6）其他非流动负债

2014 年末、2015 年末、2016 年末和 2017 年 6 月末，公司其他非流动负债余额分别为 74,441.70 万元、69,682.05 万元、41,532.05 万元和 76,762.05 万元，占非流动负债的比例分别为 3.37%、2.79%、1.48%和 2.34%。公司其他非流动负债主要为预收的与委托经营管理商场相关收入款项。

报告期内，公司其他非流动负债的构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2017 年 6 月 30 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预收与委托经营管	76,762.05	100.00	41,532.05	100.00	69,682.05	100.00	74,441.70	100.00

项目	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
理商场相关收入								
—项目前期冠名咨询委托管理费	75,262.05	98.05	40,032.05	96.39	68,082.05	97.70	72,841.70	97.85
—项目年度冠名咨询委托管理费	1,500.00	1.95	1,500.00	3.61	1,600.00	2.30	1,600.00	2.15
<b>合计</b>	<b>76,762.05</b>	<b>100.00</b>	<b>41,532.05</b>	<b>100.00</b>	<b>69,682.05</b>	<b>100.00</b>	<b>74,441.70</b>	<b>100.00</b>

项目冠名咨询委托管理费系公司预收的与委管商场相关收入款项。由于公司预计与该类预收款项对应的收入将在一年以后确认，因此将该类预收款项计入其他非流动负债。

报告期内其他非流动负债的变动与公司委托经营管理商场新增签约及预收款项数量以及相关项目的开发、开业进度和收入确认情况相关。2015年末其他非流动负债较2014年末减少4,759.65万元，降幅为6.39%；2016年末其他非流动负债较2015年末减少28,150.00万元，降幅为40.40%；2017年6月末其他非流动负债较2016年末增加35,230.00万元，升幅为84.83%；上述其他非流动负债的减少，系由于预收的项目前期冠名咨询委托管理费，随着相关委管项目开发及开业进度的推进，预计对应收入将于一年以内确认而转入预收款项，或满足收入确认条件而转为营业收入所致。

### （三）投资性房地产按成本模式后续计量模拟测算的影响

鉴于投资性房地产后续计量的会计处理方式对公司财务状况影响较大，公司按照投资性房地产以成本模式后续计量的方式对财务报表科目进行了模拟测算，其与公允价值模式后续计量的主要会计处理差异包括：公允价值模式计量下，公司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，不计提折旧和摊销；而成本模式计量下，公司不根据投资性房地产的公允价值调整账面价值，同时根据相关资产的原值和预计使用年限计提相应的折旧和摊销。

公司投资性房地产按成本模式计量模拟测算与按公允价值模式计量下主要财务数据差异如下表所示：

单位：万元

项目	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
<b>1、投资性房地产</b>				
—按公允价值模式计量	6,972,290.90	6,694,800.00	6,136,100.00	5,511,700.00
—按成本模式计量	3,173,050.59	3,056,980.56	2,795,266.60	2,366,062.91
两种方法差异（注1）	3,799,240.31	3,637,819.44	3,340,833.40	3,145,637.09
两种方法差异比例	54.49%	54.34%	54.45%	57.07%
<b>2、长期股权投资</b>				
—按公允价值模式计量	111,615.13	101,264.66	80,429.16	79,169.62
—按成本模式计量	67,570.44	59,319.42	46,323.45	45,712.38
两种方法差异（注2）	44,044.70	41,945.24	34,105.71	33,457.24
两种方法差异比例	39.46%	41.42%	42.40%	42.26%
<b>3、资产总额</b>				
—按公允价值模式计量	9,113,193.78	8,153,540.41	7,381,024.24	6,391,002.72
—按成本模式计量	5,259,399.55	4,485,469.49	4,016,186.64	3,222,759.90
两种方法差异	3,853,794.23	3,668,070.92	3,364,837.60	3,168,242.82
两种方法差异比例	42.29%	44.99%	45.59%	49.57%
<b>4、递延所得税负债</b>				
—按公允价值模式计量	990,676.45	910,434.59	836,190.93	775,672.65
—按成本模式计量	28,182.83	10,668.52	15,228.21	3,801.27
两种方法差异（注3）	962,493.62	899,766.07	820,962.72	771,871.39
两种方法差异比例	97.16%	98.83%	98.18%	99.51%
<b>5、负债总额</b>				
—按公允价值模式计量	4,899,021.37	4,161,463.10	3,561,397.21	3,254,086.06
—按成本模式计量	3,936,527.75	3,261,697.03	2,740,434.49	2,482,214.67
两种方法差异	962,493.62	899,766.07	820,962.72	771,871.39
两种方法差异比例	19.65%	21.62%	23.05%	23.72%
<b>6、股东权益合计</b>				
—按公允价值模式计量	4,214,172.41	3,992,077.31	3,819,627.03	3,136,916.66
—按成本模式计量	1,322,871.80	1,223,772.46	1,275,752.15	740,545.23
两种方法差异	2,891,300.61	2,768,304.85	2,543,874.88	2,396,371.43
两种方法差异比例	68.61%	69.34%	66.60%	76.39%
<b>7、归属于母公司股东权益</b>				
—按公允价值模式计量	3,851,779.22	3,656,585.21	3,487,887.13	2,812,062.33

项目	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
—按成本模式计量	1,246,154.09	1,166,869.49	1,190,668.67	649,332.71
两种方法差异	2,605,625.13	2,489,715.72	2,297,218.46	2,162,729.62
两种方法差异比例	67.65%	68.09%	65.86%	76.91%

注1：公允价值模式计量下，公司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；而成本模式模拟测算下，公司以投资性房地产相关取得和建造成本确认原值，并计提折旧或进行摊销，导致投资性房地产账面价值明显降低。

注2：公允价值模式计量下，公司的合营公司及联营公司的投资性房地产亦按照公允价值调整账面价值；而成本模式模拟测算下，合营公司及联营公司的净资产减少（无投资性房地产评估增值），导致采用权益法核算的合营公司及联营公司的长期股权投资下降。

注3：公允价值模式计量下，投资性房地产的账面价值高于其计税基础，故产生了递延所得税负债；而成本模式模拟测算下，投资性房地产的账面价值和计税基础一致，导致递延所得税负债明显降低。

#### （四）偿债能力分析

##### 1、偿债能力指标

报告期内，公司主要偿债能力指标如下表所示：

指标	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动比率（倍）	0.67	0.65	0.74	0.49
速动比率（倍）	0.66	0.65	0.74	0.49
资产负债率（合并）	53.76%	51.04%	48.25%	50.92%
资产负债率（母公司）	68.03%	62.52%	55.46%	64.04%
指标	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
息税折旧摊销前利润（万元）	351,954.46	588,926.50	556,397.29	577,381.03
利息保障倍数（倍）	5.41	4.87	4.45	5.44

注：上述偿债能力指标计算公式如下：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

资产负债率=负债总额/资产总额×100%

息税折旧摊销前利润=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+长期待摊费用摊销+无形资产摊销

利息保障倍数=息税折旧摊销前利润/（已资本化的利息支出+计入财务费用的利息支出）

公司通过自营和委管两种模式，从事“红星美凯龙”家居商场的经营、管理和专业咨询服务。在自营模式下，由公司自建或者租赁家居商场，运用购物中心的理念，整体设计、装修后分租给家居装饰及家具的生产厂家或其代理商，并为其提供员工培训、统一管理、统一营销、物业及售后服务等综合管理服务。公司在自有商场前期建设阶段面临较大资本开支需求，通常情况下，公司自有资金投入约占项目总投资预算的 30%，其余建设资金主要通过银行贷款、发行债券等外部融资筹集；由于公司采用第三方平台模式经营，不需要承担存货支出和商品经营风险，自有商场开业并进入成熟运营期后将产生稳定、优质的经营现金流，可用于偿还项目的长期借款本息。

而在委管模式下，公司向项目投资方/合作方提供从商场选址到规划设计、招商、开业策划等全过程咨询服务和后续委托经营管理服务，无需承担项目前期建设阶段的资金投入和后续运营阶段的经营管理成本，因此不涉及债务融资需求。

#### （1）流动比率及速动比率

2014 年末、2015 年末、2016 年末和 2017 年 6 月末，公司流动比率分别为 0.49、0.74、0.65 和 0.67，速动比率分别为 0.49、0.74、0.65 和 0.66。公司 2015 年末流动比率、速动比率较 2014 年末大幅增长，主要由于公司流动资产中的货币资金因首次公开发行 H 股上市募集资金未使用完毕而增加所致；公司 2016 年末流动比率、速动比率较 2015 年末有所下降，主要由于一年内到期的非流动负债的增加所致；公司 2017 年 6 月末流动比率、速动比率较 2016 年末略有上升，主要系流动资产增幅高于流动负债所致。

公司流动比率、速动比率较低，主要由于公司报告期内经营规模持续扩张，导致投入较大；同时公司经营模式决定了主要经营资产为投资性房地产等非流动资产，流动资产在整体资产结构中占比较低。

公司流动负债除短期借款和一年内到期的非流动负债外，以预收款项和其他应付款为主。预收款项包括预收的租赁及管理收入、与委管商场相关收入款项等，在未来符合收入确认条件时结转收入而无需偿付；其他应付款中包括的商户质量保证金及押金、商户租赁定金，考虑到公司商场租户持续经营且较为稳定，在短期内无需偿付。扣除上述预收款项及其他应付款中的商户质量保证金及押金、商户租赁定金后，2014 年末、2015



年末、2016 年末和 2017 年 6 月末，公司流动比率分别为 0.74、1.07、0.91 和 0.93，速动比率分别为 0.73、1.07、0.91 和 0.92。

根据公司报告期内的业务经营和现金流量情况，公司有充足的营运资金清偿短期债务，偿债风险较小。

## （2）资产负债率

2014 年末、2015 年末、2016 年末和 2017 年 6 月末，公司合并口径资产负债率分别为 50.92%、48.25%、51.04% 和 53.76%。该等资产负债率相对控制在合理水平，表明公司经营较为稳健，长期偿债能力较强。

本次首次公开发行 A 股上市募集资金到位后，公司资本结构将进一步优化。公司将在控制财务风险的原则下，合理利用财务杠杆，使公司资产负债率保持在合理水平，以满足公司健康发展的需要。

## （3）利息保障倍数

2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，公司息税折旧摊销前利润分别为 577,381.03 万元、556,397.29 万元、588,926.50 万元和 351,954.46 万元，利息保障倍数分别为 5.44 倍、4.45 倍、4.87 倍和 5.41 倍，保持了较好的增长趋势；稳健的经营现金流量及业务盈利水平使得公司拥有良好的利息支出保障能力。

由于公司投资性房地产采用公允价值模式后续计量，息税折旧摊销前利润中包含投资性房地产公允价值变动产生的收益，而这部分收益非现实实现（产生现金流入或形成收款权利）。因此，在对公司投资性房地产按照成本模式模拟计算后（即息税折旧摊销前利润中扣除公允价值变动收益），2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，公司利息保障倍数分别为 3.69、3.64、3.42 和 3.94，仍处于相对合理范围内。

综上所述，公司短期偿债能力和长期偿债能力都处于正常水平，公司能够合理安排到期债务的偿还。

## 2、可比上市公司偿债能力指标比较

报告期内，公司与可比上市公司偿债能力指标的比较如下表所示：

项目	公司名称	2017年 6月30日	2016年 12月31日	2015年 12月31日	2014年 12月31日
流动比率	海宁皮城	1.07	0.96	0.75	1.05
	轻纺城	0.35	0.35	0.27	0.39
	小商品城	0.80	0.82	0.76	0.77
	富森美	1.23	1.07	0.39	0.40
	平均值	<b>0.86</b>	<b>0.80</b>	<b>0.54</b>	<b>0.65</b>
	公司	<b>0.67</b>	<b>0.65</b>	<b>0.74</b>	<b>0.49</b>
速动比率	海宁皮城	0.73	0.75	0.36	0.66
	轻纺城	0.35	0.35	0.27	0.39
	小商品城	0.33	0.19	0.20	0.14
	富森美	1.23	1.07	0.39	0.40
	平均值	<b>0.66</b>	<b>0.59</b>	<b>0.31</b>	<b>0.40</b>
	公司	<b>0.66</b>	<b>0.65</b>	<b>0.74</b>	<b>0.49</b>
资产负债率 (合并)	海宁皮城	41.16%	45.22%	51.52%	44.69%
	轻纺城	38.41%	41.87%	47.20%	52.63%
	小商品城	53.19%	61.14%	66.55%	67.43%
	富森美	20.40%	21.50%	45.92%	46.87%
	平均值	<b>38.29%</b>	<b>42.43%</b>	<b>52.80%</b>	<b>52.90%</b>
	公司	<b>53.76%</b>	<b>51.04%</b>	<b>48.25%</b>	<b>50.92%</b>
	公司 (投资性房地 产按照成本模 式模拟计算) <sup>注</sup>	<b>74.85%</b>	<b>72.72%</b>	<b>68.23%</b>	<b>77.02%</b>

注 1：公司选择了同属证监会《上市公司行业分类指引》中的“商务服务业”（L72）且主营业务涉及专业市场经营的海宁皮城、轻纺城和小商品城，以及主营业务为家居商场经营及管理的富森美等 A 股上市公司作为可比公司。

注 2：由于公司的核心经营资产为自有商场相关物业资产，采用投资性房地产科目核算并以公允价值模式进行后续计量。而可比上市公司对于其经营市场的相关物业资产采用以成本模式进行后续计量的投资性房地产或固定资产科目核算并相应计提折旧（摊销）。在其他因素相同的情况下，上述会计处理方式的不同会导致相同资产的账面价值产生较大差异（公允价值模式下的账面价值会明显高于成本模式下的账面价值），进而影响资产负债率等财务指标的可比性。为了消除以上会计处理方式差异造成的不可比性，此处按照投资性房地产以成本模式后续计量的方式，对相应会计处理口径下的资产负债率进行了模拟测算，以更客观地反映公司与可比上市公司的资本结构差异。

数据来源：可比上市公司定期报告、招股说明书。

与可比上市公司平均水平相比，公司 2014 年的流动比率偏低、速动比率偏高，上述比较差异主要由于可比上市公司中海宁皮城和小商品城因经营房地产开发业务而具有较大规模的开发成本存货，导致其速动比率明显低于流动比率。而公司由于存货规模较小，速动比率与流动比例基本持平。2015 年末，公司流动比率、速动比率较上年末同步上升，主要由于公司于首次公开发行 H 股上市募集资金所致。2016 年末，公司流动比率、速动比率较上年末有所下降，主要由于一年内到期的非流动负债的增加所致。2017 年 6 月末，公司流动比率、速动比率较上年末变动较小。总体而言，公司具有较好的经营现金流保障，偿债风险处于可控范围。同时，公司本次首次公开发行 A 股上市募集资金部分用于补充流动资金，将相应提高公司的流动比率和速动比率。

报告期内，公司处于高速发展的成长期，经营规模的扩大需要大量资金支持，外部融资规模较大。截至报告期末，公司资产负债率与可比上市公司相比偏高，但在报告期内保持相对稳定，资本结构总体而言较为稳健。在对投资性房地产按照成本模式模拟计算后，报告期内公司资产负债率较按公允价值模式计量下有所上升，主要系由于公司规模庞大的自有商场建成及在建项目所对应的建设资本开支和营运资金投入，主要通过持续滚动债务融资的方式解决资金需求，在相关投资性房地产价值未按照市场公允价值计量，且持续计提折旧和摊销的情况下，会明显放大负债率水平。本次首次公开发行 A 股并上市后，公司将打通多元化融资的资本通道，融资结构和财务杠杆将进一步优化。

### 3、偿债能力分析

总体看来，公司债务融资和自有项目投资建设规模较为匹配，经营性现金流较为充裕。公司资信状况良好，与中国银行、工商银行、建设银行、民生银行、盛京银行、交通银行、农业银行等多家商业银行均建立了长期稳定的合作关系，间接融资渠道较为通畅，可利用的授信额度较为充足，能够为公司资金周转提供便利和保障。报告期末，公司拥有未使用的公司债券发行额度 20 亿元以及未使用的超短期融资券发行额度 30 亿元。此外，公司不存在表外融资情况以及对公司财务状况产生重大不利影响的或有负债。

公司目前的融资渠道主要来源于银行贷款、发行债券、利润留存以及 H 股融资机会。公司正处在快速发展和扩张阶段，且经营业务集中在境内市场，而 H 股融资成本较高且面临外汇风险，现有融资渠道与公司高速发展的融资需求不能很好地匹配。通过

本次公开发行 A 股并上市筹集所需发展资金，有利于公司保持更稳健的财务结构和增强偿债能力，同时拓宽境内外融资渠道，为公司业务拓展提供更好的资金保障。未来公司将有效利用财务杠杆，在保证偿债能力的同时，使得企业价值最大化。

## （五）资产周转能力分析

报告期内，公司主要资产周转能力指标如下表所示：

项目名称	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
应收账款周转率（次）	11.39	10.96	12.28	18.24
应收账款周转天数（天）	31.61	32.83	29.32	19.73
存货周转率（次）	50.90	64.88	60.90	42.91
存货周转天数（天）	7.07	5.55	5.91	8.39

注：上述资产周转能力指标计算公式如下（2017 年 1-6 月指标采用年化处理）：

应收账款周转率=营业收入×2/（应收账款当期期末余额+应收账款上期期末余额）

应收账款周转天数=360/应收账款周转率

存货周转率=营业成本×2/（存货当期期末余额+存货上期期末余额）

存货周转天数=360/存货周转率

### 1、应收账款周转能力分析

2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，公司应收账款周转率分别为 18.24、12.28、10.96 和 11.39（年化后），应收账款周转天数分别为 19.73 天、29.32 天、32.83 天和 31.61 天。报告期内，公司应收账款周转率的下降主要由于：（1）公司应收账款主要涉及委管商场相关收入，租赁及管理收入形成应收账款较少，随着委管商场相关收入在营业收入中的占比逐年增长，公司应收账款占当期营业收入的比例也相应提高；（2）随着公司加大委托经营管理业务拓展力度，处于开发阶段的委管商场数量持续增长，而各项目合作方的资金状况和回款速度存在差异，部分商场于开业前确认的相关收入由于开业进度延迟等因素而未能及时回款，导致相关应收账款的周转速度有所下降。

结合公司的销售模式及赊销政策具体分析如下：公司《营业收入管理制度》中对于应收账款管理的相关规定具体如下：“根据集团收入收取的方式，一般均采用预收账款

形式收取营业收入款项，因此对于赊销的情况极少。对特殊情况下可能出现应收账款时，应由业务部门相关人员及时进行催收”。

上述应收账款管理政策主要系针对公司自营商场相关租赁及管理收入，由于相关收入通常采取向商户定期预先收取的方式，不存在赊销及信用政策，且形成应收款项的总体及单笔规模较小、周转天数很短且保持稳定。针对公司委管商场相关收入涉及应收款项，其规模及回收周期相较应收租赁及管理费均明显增加，主要由于项目前期冠名咨询委托管理服务收入及工程项目商业管理咨询费收入涉及商场规划设计、项目选址、土地获取、施工建设、招商、开业策划等委管商场整个或部分的开发过程，业务周期相对较长。根据相关委托经营管理协议，就支付项目前期冠名咨询委托管理服务收入而言，公司通常不会向合作方提供信用期限；公司通过不断与合作方交流，以加快未偿还余额的结算进度；针对已逾期的应收款项，公司参考交易对方以往违约情况、该款项信贷质量的变动及其当期财务状况分析，于各期末进行审慎的减值测试，并就预计的不可收回金额计提充分坏账准备。

## 2、存货周转能力分析

2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，公司存货周转率分别为 42.91、60.90、64.88 和 50.90（年化后），存货周转天数分别为 8.39 天、5.91 天、5.55 天和 7.07 天。

公司通过自营和委管两种模式从事家居商场的经营、管理和专业咨询服务，主要为入驻商户提供展位租赁及综合管理服务，不参与具体商品的采购和销售环节；报告期内，公司开展的商品销售及家装业务虽然持有部分存货，但规模较小，存货周转率整体保持在较高水平。报告期内，公司存货净额的变动分析请参见本节“一、（一）、1、（6）存货”相关披露内容。

### （六）最近一期末金额较大的财务性投资情况

截至 2017 年 6 月末，公司未持有交易性金融资产，存在持有可供出售金融资产（包含委托理财）、借与他人款项等财务性投资情形，具体分析如下：



## 1、可供出售金融资产

截至 2017 年 6 月末，公司持有单项账面价值超过 2,000.00 万元的可供出售金融资产包括：

### (1) 歌斐红星特殊机会并购二号基金及相关债权

公司下属子公司红星喜兆及第三方歌斐资产管理有限公司于 2016 年 4 月各自分别出资 1.00 亿元及 1.00 亿元认购由上海歌斐资产管理有限公司作为基金管理人的契约型私募投资基金——歌斐红星特殊机会并购二号基金及歌斐红星特殊机会并购三号基金（以下分别简称“二号基金”及“三号基金”，合并简称“歌斐红星基金”）100%的份额。

歌斐红星基金及芜湖红星美凯龙股权投资基金管理有限公司于 2016 年 4 月作为资产委托人共同出资 2.13 亿元承接“万家共赢唐山万力皮革城专项资产管理计划（二期）”及“万家共赢唐山万力皮革城专项资产管理计划（三期）”（以下合并简称“资产管理计划”），资产管理计划的资产管理人为万家共赢资产管理有限公司、资产托管人为宁波银行股份有限公司、投资顾问为上海歌斐资产管理有限公司（持有资产管理人 35% 股权）。于歌斐红星基金投资前，资产管理计划已经成立且已实缴出资份额 2.039 亿元，本次歌斐红星基金通过受让原计划持有人份额的方式实现对资产管理计划的投资。

资产管理计划主要通过银行向唐山万力房地产开发有限公司（项目公司）发放委托贷款（委托贷款本息连带责任保证人为万力控股有限公司及其实际控制人，项目公司以其持有的目标项目部分物业提供抵押担保）。歌斐红星基金投资资产管理计划时，委托贷款余额为 2.039 亿元，贷款已到期并发生偿付违约，债权已被生效法律文件确认。歌斐资产管理有限公司通过芜湖歌斐皓礼投资中心（有限合伙）（以下简称“芜湖歌斐”）设立的唐山斐凯房地产开发有限公司（以下简称“唐山斐凯”）于 2016 年 12 月受让资产管理计划截至 2016 年 12 月 30 日对唐山万力房地产开发有限公司的所有债权合计 2.53 亿元；上海市第一中级人民法院于 2017 年 1 月出具（2016）沪 01 执 498 号执行裁定书，裁定将唐山万力房地产开发有限公司名下所有的唐山万力商业广场 1-3 层部分物业交付唐山斐凯抵偿债务。截至报告期末，唐山斐凯已向资产管理计划支付债权转让价



款，并根据法院判决办理了物业抵偿事项，成为物业所有权人。二号基金及三号基金从资产管理计划收回投资后，分别作为有限合伙人向芜湖歌斐出资 1.00 亿元及 1.00 亿元，并由芜湖歌斐将上述投资款项借予唐山斐凯。红星喜兆于 2017 年对二号基金追加投资 2,000.00 万元，亦投入芜湖歌斐并借予唐山斐凯。

此外，公司与唐山斐凯于 2017 年 5 月签订《委托经营管理框架协议》，在满足协议约定的合作条件后，公司将对上述物业按照委管商场进行委托经营管理。

报告期末，上述债务工具投资不存在减值迹象，未计提减值准备。

## (2) 欧派家居集团股份有限公司

### ① 投资基本情况

2013 年 12 月，公司下属子公司喜兆投资以 15,756.00 万元对欧派家居进行增资，获得其 18,641,697 股股份，股权比例为 4.99%。喜兆投资未向欧派家居委派董事或监事，由于公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响，故采用可供出售金融资产核算。由于欧派家居已于 2017 年 3 月 28 日完成首次公开发行 A 股股票，并于上海证券交易所上市，股票代码：603833，故由按成本计量改为按公允价值计量，根据报告期末最后一个交易日收盘价格计算，该权益投资期末账面价值为 204,797.68 万元，相较投资成本 15,756.00 万元的公允价值变动金额 189,041.68 万元（扣除递延所得税后金额 160,685.43 万元）计入其他综合收益。

喜兆投资承诺自欧派家居股票上市之日起 12 个月内，不转让或者委托他人管理其持有的欧派家居股份，也不由欧派家居回购该部分股份。

### ② 投资单位基本情况

欧派家居是一家境内股份有限公司；成立于 1994 年 7 月；所属行业为家居制造业；主要从事整体橱柜、整体衣柜、整体卫浴和定制木门等定制化整体家居产品的个性化设计、研发、生产、销售和安装服务。欧派家居在整体橱柜领域一直保持行业龙头地位，并在整体衣柜、定制部门领域取得显著增长，在整体家居行业中具有较高的知名度与影响力。

### ③投资背景及目的

欧派家居是公司红星美凯龙商场的战略联盟品牌，双方具有长期良好业务合作。本次增资入股欧派家居，系公司看好欧派家居的品牌价值成长及上市后业务发展前景，并希望通过股权投资进一步巩固和加强双方合作关系；同时也是公司向上游家居制造领域进行产业投资布局的举措之一。

报告期末，上述权益投资不存在减值迹象，未计提减值准备。

#### (3) 广州酷漫居动漫科技有限公司

##### ①投资基本情况

2015年9月，公司下属子公司喜兆投资以2,474.00万元对广州酷漫居动漫科技有限公司（以下简称“广州酷漫居”）进行增资，股权比例为4.99%。广州酷漫居设立董事会，由七名董事组成，其中喜兆投资委派一人；设立监事会，由三名监事组成，其中喜兆投资委派一人。由于公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响，同时该权益投资未在任何活跃市场报价或交易且公允价值不能可靠计量，故采用可供出售金融资产核算，并按照投资成本计量，期末账面价值为2,474.00万元。

##### ②投资单位基本情况

广州酷漫居是一家境内有限责任公司（台港澳与境内合资）；成立于2008年12月；所属行业为软件和信息技术服务业；主要从事数字动漫制作，游戏设计制作，家居饰品及家具批发，动漫及衍生产品设计服务，室内装饰及设计，商品信息咨询服务。

广州酷漫居是一家文化创意产业与儿童居室环境相整合的轻资产公司，提供儿童房一站式解决方案。广州酷漫居拥有国内外知名动漫品牌形象在中国的正式授权，并以知名动漫品牌文化内涵及形象为基础，研发设计以家具为载体的众多动漫衍生产品，为青少年儿童提供高品质的专业儿童家居产品及服务。

##### ③投资背景及目的

家居产业进行横向并购整合是公司重要的业务发展战略之一。本次增资入股广州酷漫居，系公司与行业内有发展潜力的优质家居品牌的投资合作，并将基于自身的品牌资

源优势协助其走向资本市场；同时，广州酷漫居在互联网家居及文化产业的创新优势，符合公司积极拓展互联网新业务、基于 O2O 模式为客户提供全渠道消费体验的发展理念，因此也是公司在儿童家居领域进行 O2O 业务投资布局的举措之一。

报告期末，上述权益投资不存在减值迹象，未计提减值准备。

#### (4) 上海海寓投资中心（有限合伙）

##### ①投资基本情况

2015 年 11 月，公司下属子公司喜兆投资以 5,000.00 万元向上海海寓投资中心（有限合伙）（以下简称“上海海寓”或“基金”）认缴出资，出资比例为 35.36%。喜兆投资为基金有限合伙人，并有权向基金的咨询委员会委派一名委员。由于公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响，同时该基金份额投资未在任何活跃市场报价或交易且公允价值不能可靠计量，故采用可供出售金融资产核算，并按照投资成本计量，期末账面价值为 5,000.00 万元。

##### ②投资单位基本情况

上海海寓是一家境内有限合伙企业；成立于 2015 年 8 月；执行事务合伙人为上海秃鹰投资管理有限公司；经营期限为十年，前两年为投资期。

上海海寓目前主要投资领域为“湾流国际青年社区”等互联网化青年社区项目，旨在创建中国存量公寓互联网经营平台，利用公寓租赁产品、互联网和地产金融三位一体，实现居住与工作，生活与娱乐紧密结合的综合社区，打造中高端青年社区品牌。

##### ③投资背景及目的

通过本次认缴上海海寓基金份额，公司将有权取得基金投资管理公司上海湾寓投资管理有限公司的股权（红星喜兆实际于 2017 年向上海湾寓投资管理有限公司出资 75.00 万元，持股比例为 7.275%），并分享基金投资项目的投资收益。上海海寓目标投资的互联网青年社区项目正处于中国存量物业精细化管理的蓝海市场，公司看好该行业发展前景和投资管理团队实力，同时投资项目运作模式符合公司拓展互联网新业务的战略方向，双方在线下家居装饰及家具采购及公寓装修领域也具有充分业务合作机会，因

此本次基金份额投资系公司对家居产业价值链延伸领域的公寓租赁行业进行投资布局的举措之一。

报告期末，上述权益投资不存在减值迹象，未计提减值准备。

#### (5) 宁波隆凯家居生活购物有限公司

##### ①投资基本情况

2015年12月，公司收购红星实业100%股权，间接获得红星实业持有的宁波隆凯20%股权，红星实业股权转让价款中与该项持股相关的投资成本为13,822.52万元。宁波隆凯设立董事会，由三名董事组成，其中红星实业委派一人；设立监事会，由三名监事组成，其中红星实业委派一人。由于公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响，同时该权益投资未在任何活跃市场报价或交易且公允价值不能可靠计量，故采用可供出售金融资产核算，并按照投资成本计量，期末账面价值为13,822.52万元。

##### ②投资单位基本情况

宁波隆凯是一家境内有限责任公司（外商投资企业合资）；成立于2010年1月；经营范围包括家具、建筑材料、化工原料及产品、装饰材料、金属材料、五金、百货、针纺织品、卫生洁具的批发，市场管理服务，市场设施租赁，柜台租赁。

宁波隆凯系公司原委管项目宁波港隆商场对应项目公司；宁波港隆商场于2013年12月开业，于2016年11月终止与公司的委托经营管理合作，并由宁波隆凯以非红星美凯龙品牌自行经营商场。

##### ③投资背景及目的

2009年7月，公司与合作方宁波隆凯实业有限公司签订项目合作协议，双方共同设立项目公司在宁波合作开发家居商场项目，其中公司出资1,600万元，持股20%；该商场项目委托公司代为建设和装饰以达到红星美凯龙商场标准，并委托公司进行经营管理。经过一系列股权转让，截至2015年12月，项目公司宁波隆凯20%股权由红星实业持有。公司通过收购红星实业重新获得宁波隆凯20%股权，从而在为宁波港隆商场提供委管服务的同时持有商场所在项目公司股权，能够更好地促进与合作方的长期稳定合

作，并在未来进行股权退出时享受委管商场物业升值的收益。

作为宁波隆凯的股东，红星实业为了解其运营与财务状况，曾多次与宁波隆凯沟通，要求提供会计账簿、业务及经营管理有关合同以供查阅参照，但未获得相应配合。由于公司未能取得并查阅宁波隆凯会计账簿等资料，无法获知其运营与财务状况并判断上述权益投资价值，同时考虑到公司与宁波隆凯已终止宁波港隆商场的委托经营管理合作，按照谨慎性原则将上述权益投资超过初始投资的部分计提 12,222.52 万元减值准备，期末账面减值减少至出资额 1,600.00 万元。

#### (6) 济南财金复星惟实股权投资基金合伙企业（有限合伙）

##### ①投资基本情况

2016 年 1 月及 12 月，公司分别以 1 亿元及 0.5 亿元向济南财金复星惟实股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“济南财金”）认缴出资，认缴出资比例为 7.50%，公司实际已出资 4,500.00 万元，为合伙企业有限合伙人。由于公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响，同时该基金份额投资未在任何活跃市场报价或交易且公允价值不能可靠计量，故采用可供出售金融资产核算，并按照投资成本计量，期末账面价值为 4,500.00 万元。

##### ②投资单位基本情况

济南财金是一家境内有限合伙企业；成立于 2015 年 12 月；执行事务合伙人为济南复星平怡投资管理有限公司（委派代表为张良森）；合伙期限为十年。

济南财金主要对被投资企业进行股权投资，包括普通股、优先股、可转化有限股、可转换债券、认股权等方式；对济南市区域的直接或间接股权投资金额应不低于 6 亿元。

##### ③投资背景及目的

济南财金的普通合伙人济南复星平怡投资管理有限公司系复星集团旗下的投资管理平台，公司本次认缴济南财金的合伙企业份额，一方面基于基金管理团队过往的投资经验和业绩，对本次投资具有较好回报预期，另一方面希望与复星集团建立长期合作关系，未来在合适的领域开展共同投资。

报告期末，上述权益投资不存在减值迹象，未计提减值准备。

#### (7) 北京蓝海华业科技股份有限公司

##### ①投资基本情况

2016年12月，公司以4,415.12万元认购北京蓝海华业科技股份有限公司（以下简称“蓝海科技”）发行股票，认购价格为每股10.93元，认购数量为4,039,453股，股权比例为4.99%。公司通过本次股票认购获得的股份自登记之日起3年内不得在全国中小企业股份转让系统内进行转让。由于公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响，同时该权益投资公允价值不能可靠计量，故采用可供出售金融资产核算，并按照投资成本计量，期末账面价值为4,415.12万元。

##### ②投资单位基本情况

蓝海科技是一家境内股份有限公司，成立于2009年2月，为全国中小企业股份转让系统挂牌公众公司，股份代码：832570；所属行业为软件和信息技术服务业；主要从事音视频智能系统的咨询、设计、供货、安装调试和运维服务，为客户提供专业化的音视频智能系统整体解决方案（包括有关智慧城市、智能酒店、智慧校园、智能家居等），是一个现代化的以自主研发为主导的服务型高新技术企业。

##### ③投资背景及目的

公司本次认购蓝海科技发行股票，系看好蓝海科技发展前景和业绩成长，预计投资回报情况良好；同时，蓝海科技的主营业务涵盖智能家居整体解决方案领域的多项产品和技术，契合公司的家居产业升级战略布局，本次投资将为双方未来在智能家居等领域的协同合作奠定基础。

报告期末，上述权益投资不存在减值迹象，未计提减值准备。

#### (8) 北京停简单信息技术有限公司

##### ①投资基本情况

2016年10月，公司以3,250.00万元对北京停简单信息技术有限公司（以下简称“停简单”）进行B轮投资，股权比例为5.7018%。停简单设立董事会，由七名董事组成，



其中公司委派一人，在行使表决权时应与实际控制人（创始人）委派的董事保持一致。由于公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响，同时该权益投资未在任何活跃市场报价或交易且公允价值不能可靠计量，故采用可供出售金融资产核算，并按照投资成本计量，期末账面价值为 3,250.00 万元。

### ②投资单位基本情况

停简单是一家境内有限责任公司；成立于 2014 年 12 月；所属行业为软件和信息技术服务业；主要通过互联网手段从事机动车公共停车场服务。停简单拥有客户端应用（APP）和微信公众号两项产品，主要覆盖大型商业地产和公共停车场，为车主和停车场提供智能停车服务解决方案。

### ③投资背景及目的

公司本次参与停简单 B 轮融资，系看好停简单发展前景和业绩成长，预计投资回报情况良好；同时，红星美凯龙商场的停车位资源可通过与停简单的智能停车平台的全面对接，升级停车运营服务和停车资产管理，为到店消费者到店提供更优化的购物体验，本次投资将为双方未来在停车服务领域的协同合作奠定基础。

报告期末，上述权益投资不存在减值迹象，未计提减值准备。

## （9）索福德（上海）体育发展有限公司

### ①投资基本情况

2016 年 10 月，公司以 2,500.00 万元对索福德（上海）体育发展有限公司（以下简称“索福德体育”）进行增资，股权比例为 5.00%。索福德体育设立董事会，由五名董事组成，公司有权指派一名董事会观察员，该观察员有权列席公司董事会会议并收到索福德体育给董事的任何文件和通知，但不享有任何专属于董事的其他权利。由于公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响，同时该权益投资未在任何活跃市场报价或交易且公允价值不能可靠计量，故采用可供出售金融资产核算，并按照投资成本计量，期末账面价值为 2,500.00 万元。

### ②投资单位基本情况

索福德体育是一家中外合资经营企业；成立于 2007 年 12 月；所属行业为体育业；主要从事体育场地的经营、体育赛事活动承办、体育活动策划和体育培训、体育活动周边产品的销售、提供健身服务等。索福德体育在足球场设施、业余足球赛事平台、全国少儿足球俱乐部等多个方面助力中国足球产业发展，目前已在北京、深圳、广东、湖北、江苏、河南、河北、天津、福建、陕西等地开设多家以足球为主的运动中心。

### ③投资背景及目的

公司本次对索福德体育增资，系看好索福德体育发展前景和业绩成长，预计投资回报情况良好。同时，公司与索福德体育达成战略合作，将联合把红星美凯龙商场的顶层空间打造为空中足球场，使运动生活融入家庭消费场景，优化家居商场的业态组合和消费体验；公司已确定部分自营商场作为首批意向合作屋顶，为索福德体育开发楼顶球场提供商业支持，并持续将其他自有、租赁和委管商场提供索福德体育优先选择进行屋顶开发。

报告期末，上述权益投资不存在减值迹象，未计提减值准备。

## (10) 北京好租科技发展有限公司

### ①投资基本情况

2016 年 11 月，公司以 2,000.00 万元对北京好租科技发展有限公司（以下简称“好租科技”）进行 B 轮投资，股权比例为 2.5974%。由于公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响，同时该权益投资未在任何活跃市场报价或交易且公允价值不能可靠计量，故采用可供出售金融资产核算，并按照投资成本计量，期末账面价值为 2,000.00 万元。

### ②投资单位基本情况

好租科技是一家境内有限责任公司；成立于 2015 年 10 月；所属行业为软件和信息现代服务业；主要从事商业地产办公租赁服务。通过搭建 O2O 互联网办公服务平台好租网，为企业提供办公选址服务，写字楼出租业务覆盖北京、上海、广州、深圳、成都五大核心城市；同时推出好租商城，为企业提供包括工商财税、办公设备、入驻服务、人力资源等租后一站式采购服务。

### ③投资背景及目的

公司本次参与好租科技 B 轮融资，系看好商业地产服务市场的巨大机遇以及好租科技的团队实力和服务能力。同时，公司与好租科技具备服务群体的重叠效应，通过发挥好租科技互联网聚合效应与公司业务的有效联动，能够为公司线下商场及线上泛家居消费平台导入高质量客源，并拉动办公家具销售及装修设计业务需求。本次投资将为双方未来在商业地产服务领域的协同合作奠定基础。

报告期末，上述权益投资不存在减值迹象，未计提减值准备。

#### (11) 广州市诗尼曼家居有限公司

##### ①投资基本情况

2017 年 6 月，公司以 3,361.00 万元对广州市诗尼曼家居有限公司（以下简称“诗尼曼”）进行增资，股权比例为 4.99%。诗尼曼设立监事会，由三名监事组成，其中公司委派一人；公司未向诗尼曼委派董事。由于公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响，同时该权益投资未在任何活跃市场报价或交易且公允价值不能可靠计量，故采用可供出售金融资产核算，并按照投资成本计量，期末账面价值为 3,361.00 万元。

##### ②投资单位基本情况

诗尼曼是一家境内有限责任公司；成立于 2013 年 6 月；所属行业为家居制造业；主要从事涵盖衣柜、橱柜、门窗、餐桌椅等全品类家居产品的设计、生产、销售与安装一站式家装定制服务。诗尼曼是国内定制家居领军品牌之一，在衣柜细分领域具有领先优势，2017 年进军橱柜领域，进一步拓展大定制家居版图。

##### ③投资背景及目的

诗尼曼是公司红星美凯龙商场的战略联盟品牌。本次增资入股，系公司看好诗尼曼的品牌价值成长及未来发展空间，以及双方在大家居生态构建的共同愿景下发挥更多协同效应，因此希望通过股权投资进一步巩固和加强双方合作关系；同时也是公司向上游家居制造领域进行产业投资布局的举措之一。

报告期末，上述权益投资不存在减值迹象，未计提减值准备。

## (12) 奥普家居股份有限公司

2017年4月，公司下属子公司香港红星全球家居以3,500.00万美元对奥普家居股份有限公司（以下简称“奥普家居”）进行增资，股权比例为4.3125%。香港红星全球家居未向奥普家居委派董事或监事。由于公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响，同时该权益投资未在任何活跃市场报价或交易且公允价值不能可靠计量，故采用可供出售金融资产核算，并按照投资成本计量，期末账面价值为240,527,474.60元（3,500.00万美元）。

### ②投资单位基本情况

奥普家居原名为杭州奥普卫厨科技有限公司；成立于2004年9月；所属行业为家居制造业；主要从事浴霸、集成吊顶、集成灶、新风系统、集成墙面等产品的研发、生产及销售。奥普家居是国内集成吊顶的领军品牌，也是浴霸行业的缔造者和领导者。

奥普家居已于2017年6月整体变更为股份有限公司，并于2017年7月向中国证监会浙江监管局提交了首次公开发行股票并上市辅导备案。

### ③投资背景及目的

奥普家居是公司红星美凯龙商场的战略联盟品牌。本次增资入股，系公司看好奥普家居的品牌价值成长及未来发展空间，希望通过股权投资进一步加强双方的紧密业务合作与战略伙伴关系；同时也是公司向上游家居制造领域进行产业投资布局的举措之一。

报告期末，上述权益投资不存在减值迹象，未计提减值准备。

## (13) Oriental Standard Human Resources Holdings Limited

2017年3月，公司下属子公司香港红星全球家居以8,052,930.30美元认购 Oriental Standard Human Resources Holdings Limited（以下简称“欧瑞思丹”）的D级优先股（在普通股和A/B/C级优先股获得股利前，优先获得8%/年的非累计现金股利以及清算资产分配），股权比例为10.00%。欧瑞思丹设立董事会，由六名董事组成，其中香港红星全球家居委派一人。由于公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响，同时该权益投资未在任何活跃市场报价或交易且公允价值不能可靠计量，故采用可供出售金融资产核

算，并按照投资成本计量，期末账面价值为 55,503,660.66 元（8,052,930.30 美元）。

### ②投资单位基本情况

欧瑞思丹是一家注册于开曼群岛的境外有限责任公司，由美国风险投资机构 DCM 和得同资本共同投资设立；核心业务为一般贸易及海外电子商务运营，目前已在日本、英国、美国等国家建立自有仓储物流网络，借助第三方电子商务平台 eBay、雅虎、乐天、亚马逊及自有独立网站在海外市场开展线上零售，并负责所在区域的仓储物流和终端配送。欧瑞思丹专注于境内外商品大单直接采购，并着力拓展与家具建材、家居家纺、箱包、体育健身等大件品类供应商的合作，通过提供多语种品牌包装与设计服务形成品牌共建模式，并借助自有零售平台进行宣传，为合作伙伴拓展海外消费需求和市场影响力。

### ③投资背景及目的

公司本次对欧瑞思丹进行优先股投资，系看好国内优质供应商通过电商平台拓展海外销售的广阔发展前景。同时，欧瑞思丹在大件商品海外零售方面的领先布局和设施能力，也将为公司未来向海外市场拓展互联网泛家居消费平台提供助力。本次投资将为双方未来在海外电商零售业务领域的协同合作奠定基础。

报告期末，上述权益投资不存在减值迹象，未计提减值准备。

#### （14）光大银行对公“活期宝”滚动性保本人民币公司理财产品

公司于 2017 年 6 月使用自有资金 20,000.00 万元购买光大银行对公“活期宝”滚动性保本人民币公司理财产品。产品主要信息如下：

①产品期限与金额限制：每天开放申购与赎回。账户最低保留金额为 500.00 万元，追加购买最低金额、单笔赎回最低份额为 50.00 万元。

②产品类型：保证收益型产品，低风险。

③预期年化收益率：扣除相关费用后，每周适用的净收益率，最低收益率为同期活期存款利率，实际收益率根据实际投资情况决定。预期年化收益率为 4%-4.5%。

④投资对象：本产品投资范围主要限于现金、国家信用、银行信用和中央公用企业

的货币市场工具、境内依法上市的债券类产品和票据、固定收益类信托计划等准债券类固定收益产品。其中，现金、货币市场工具和债券类产品投资占比不低于 30%，准债券类产品投资占比不高于 70%。

公司已于 2017 年 7 月 19 日赎回该项理财产品，并于当日收到相关本金及收益。公司使用暂时闲置的自有资金购买短期、低风险银行理财产品，有利于提升资金使用效率及资金收益水平，不会影响公司的主营业务发展。

报告期末，上述债务工具投资不存在减值迹象，未计提减值准备。

#### （15）建设银行“乾元-稳盈”2017 年第 61 期保本型人民币理财产品

公司下属子公司上海家倍得于 2017 年 2 月使用自有资金 3,200.00 万元购买中国建设银行上海市分行“乾元-稳盈”2017 年第 61 期保本型人民币理财产品。产品主要信息如下：

①产品期限：178 天，产品成立日为 2017 年 2 月 24 日，到期日为 2017 年 8 月 21 日。在产品运行期间，不开放追加投资和赎回。

②产品类型：保本浮动收益型产品，低风险。

③预期年化收益率：3.70%。

④投资对象：本产品投资于银行间债券市场各类债券、回购、同业存款等，以及其他监管机构允许交易的金融工具。

⑤参与主体：本产品管理人及托管人为中国建设银行上海市分行，资金信托受托人为中国建设银行上海市分行、建信信托有限责任公司和华宝信托有限责任公司。

该项理财产品已于 2017 年 8 月 21 日到期，公司已于次日收到相关本金及收益。公司使用暂时闲置的自有资金购买短期、低风险银行理财产品，有利于提升资金使用效率及资金收益水平，不会影响公司的主营业务发展。

报告期末，上述债务工具投资不存在减值迹象，未计提减值准备。



## 2、借与他人款项

截至 2017 年 6 月末，除公司与关联方的资金拆借外，公司借与他人款项主要包括向子公司少数股东及第三方（业务合作方）的借款。其中，期末余额超过 2,000.00 万元的借款情况如下表所示：

单位：万元、%

借款人	与公司关系	期限	借款本金余额	利率	借款方式	对应科目
浙江博瑞控股集团有限公司 <sup>1</sup>	自营合作方/ 子公司少数 股东	2016/12/19- 2017/12/18	10,000.00	6.02	委托贷款	其他流动资产
		2016/12/19- 2017/12/18	1,000.00	8.00	委托贷款	其他流动资产
武汉竹叶山集团股份 有限公司 <sup>2</sup>	委管合作方	2016/12/15- 2017/12/14	6,000.00	12.00	委托贷款	其他流动资产
		2017/1/20- 2018/1/19	4,000.00	12.00	委托贷款	其他流动资产
浙江名都投资有限公 司 <sup>3</sup>	自营合作方/ 子公司少数 股东	2012/9/17- 2017/9/17	1,500.00	6.40	委托贷款	一年内到期的 非流动资产
		2012/7/23- 2017/7/23	3,000.00	6.40	委托贷款	一年内到期的 非流动资产
		2016/8/16- 2018/8/16	5,500.00	4.75	委托贷款	其他非流动 资产
大庆旭生房地产开发 有限公司 <sup>4</sup>	自营合作方/ 子公司少数 股东	2015/8/31- 2020/12/25	3,600.00	基准利率 上浮 22%	委托贷款	其他非流动 资产
安徽腾辉投资集团有 限公司 <sup>5</sup>	原委管合作 方	2016/12/16- 2018/12/16	6,500.00	6.00	委托贷款	其他非流动 资产
刘鹏 <sup>6</sup>	自营合作方/ 子公司少数 股东	无固定期限	4,100.00	-	资金拆借	长期应收款
		2015/1/28- 2017/1/28	3,000.00	12.00	资金拆借	其他应收款
陕西炜华实业有限公 司 <sup>7</sup>	自营合作方/ 子公司少数 股东	无固定期限	5,000.00	-	资金拆借	长期应收款
佛山市豪达发展有限 公司 <sup>8</sup>	委管合作方	2016/4/19- 2017/10/19	15,000.00	-	资金拆借	长期应收款
怀化星旗房地产开发 建设有限公司 <sup>9</sup>	委管合作方	实际放款之日 起 3 个月，不 得晚于经营物 业的经营性贷	700.00	-	资金拆借	其他应收款
			3,600.00	15.00	资金拆借	其他应收款

借款人	与公司关系	期限	借款本金余额	利率	借款方式	对应科目
		款发放之日				
廊坊爱依瑞斯家具有限公司 <sup>10</sup>	商户合作方	2017/6/22-2018/6/21	2,550.00	11.50	资金拆借	其他应收款
河北卓航房地产开发有限公司 <sup>11</sup>	委管合作方	2017/3/20-2018/3/19	6,000.00	10.00	委托贷款	其他流动资产
江苏金策物资有限公司 <sup>12</sup>	第三方	2017/1/17-2018/4/12	3,850.00	15.00	资金拆借	其他应收款
佛山郡达企业管理有限公司 <sup>13</sup>	委管项目公司	无固定期限	14,657.09	-	资金拆借	长期应收款
成都长城实业集团有限公司 <sup>14</sup>	自营合作方/子公司少数股东	无固定期限	9,400.00	-	资金拆借	长期应收款
武汉红星美凯龙正达物流有限公司 <sup>15</sup>	参股公司	无固定期限	11,709.24	-	资金拆借	长期应收款
<b>合计</b>			<b>120,666.33</b>			

注 1：浙江博瑞控股集团有限公司系公司下属子公司沈阳名都的少数股东（持股 40%），根据合作协议约定，项目土地款项由合作方承担；因合作方资金周转需要，公司向其提供短期委托贷款。借款以合作方持有的沈阳名都 40% 股权（股权数额为 10,200 万元）为质押。

注 2：武汉竹叶山集团股份有限公司系公司武汉竹叶山项目（委管商场）合作方，因合作方资金周转需要，公司向其提供短期委托贷款。借款由陈志福及武汉皓吉胜物业管理有限公司承担连带保证责任，并以武汉竹叶山利生校园后勤服务有限公司持有的武汉皓吉胜物业管理有限公司 99% 股权为质押。

注 3：浙江名都投资有限公司系公司下属子公司郑州红星及郑州经管的少数股东（持股 49%），合作项目郑州名都商场开业多年，经营业绩良好并积累较多营运资金。因合作方资金需要，项目公司郑州红星向其提供委托贷款。

注 4：大庆旭生房地产开发有限公司系公司下属子公司大庆世博的少数股东（持股 30%），根据合作协议约定，项目土地款项由合作方承担；因合作方资金需要，公司向其提供委托贷款。借款以合作方持有的大庆红星 30% 股权为质押。

注 5：安徽腾辉投资集团有限公司系公司原合肥裕溪路项目（委管商场）合作方，公司于 2016 年 12 月收购安徽腾辉投资集团有限公司持有的项目公司安徽腾辉投资集团合肥有限公司 95% 股权，商场相应转为自营模式并更名为合肥东部新城商场；因原合作方资金需要，公司向其提供委托贷款。借款由王木水、苏素香承担连带保证责任，并以王木水持有的安徽腾辉投资集团有限公司 30% 股权为质押。

注 6：刘鹏系公司下属子公司长春红星的少数股东（持股 30%），本金余额为 4,100.00 万元的借款承诺以长春红星后续股东分红优先偿还；本金余额为 3,000.00 万元的借款以刘鹏持有的长春红星 8% 股权为质押。

注 7：陕西炜华实业有限公司系公司下属子公司西安朱雀的少数股东（持股 25%），该款项为公司

代付的项目前期土地拆迁征地相关各类款项（应由合作方承担），计为公司对合作方的项目借款。借款以合作方持有的西安朱雀 8%股权为质押，同时承诺如未成功竞得项目土地，则合作方以其从政府获取的拆迁补偿款或其他资产、资金优先偿还。

注 8：佛山市豪达发展有限公司系公司佛山乐从项目（委管商场）合作方，公司拟与其在佛山乐从商场相邻地块合作开发乐从二期项目，公司向其提供资金拆借用于对其已持有的项目土地开展解除抵押、分宗、拆迁、合宗等相关工作。借款由其全体股东以持有的 100%股权为质押担保，并由股东吴志南提供个人连带责任保证。

注 9：怀化星旗房地产开发有限公司系公司怀化项目（委管商场）合作方，因合作方支付经营物业的工程款和开业筹备费用资金需要，公司向其提供资金拆借。借款由吴庆建、林梓领承担连带保证责任，并以吴庆建、林梓领持有的合作方 100%股权以及合作方享有的经营物业应收租金为质押。

注 10：廊坊爱依瑞斯家具有限公司系承租公司商场展位的家居工厂合作方，因其经营周转资金需要，公司向其提供资金拆借。借款以隋有彬、范珊珊承担连带保证责任，并由爱依瑞斯北京地区红星美凯龙商场直营店承租方北京创伟佳斯家具销售部、北京爱丽特斯家具销售部、北京祥瑞豪特家具销售部承担连带责任保证（以其在北京北五环、北京东五环、北京北四环、北京东四环、北京西四环商场的应收货款作为履行保证义务的财产范围）。

注 11：河北卓航房地产开发有限公司系公司石家庄中储项目（委管商场）合作方，因合作方支付经营物业的装修款和日常经营周转资金需要，公司向其提供委托贷款，用于中储城市广场运营投入。借款由朱庆林、朱凯、郭岩提供个人连带责任保证，并以石家庄中储商场开业后未来 13 年的 62.3%的可支配经营收益为质押。

注 12：江苏金策物资有限公司主要从事大宗商品的集中采购和分销，考虑到其与家居商场物流配送业务存在潜在业务合作机会，公司在对其还款能力进行风险评估的基础上向其提供短期资金拆借，以满足其经营周转资金需求。

注 13：佛山郡达企业管理有限公司系合作方佛山豪达发展有限公司设立的乐从二期项目公司，合作方已完成项目土地的合宗及拆迁工作，并将项目土地使用权证办理至项目公司名下；公司向项目公司提供资金拆借专项用于补缴土地出让金及相关税费，完成项目土地向商业用地的转性工作。借款以合作方持有的项目公司 18.66%的股权为质押。

注 14：成都长城实业集团有限公司系公司子公司成都长益持股 50%的少数股东，由于成都武侯商场经营情况良好，现金流充沛，双方股东根据各自持股比例从成都长益拆借资金用于自身经营周转，借款以成都长城实业集团有限公司持有成都长益 50%的股权及现金流分红为质押。

注 15：根据项目合作协议约定，公司与上海弘郡投资有限公司按照相对持股比例承担项目建设资金投入，另一方股东武汉市正达物流有限公司负责提供项目建设用地。该借款系公司根据协议约定向武汉正达提供的股东借款用于项目工程建设投入。武汉正达投资建设的武汉汉西商场（委管项目）目前正在开展开业筹备工作，预计于 2017 年内开业。

公司对外进行资金拆借及委托贷款的对象主要为子公司少数股东、业务合作方或合作项目公司，用于其资金周转或合作项目之用。公司在借款前会事先评估借款对象的借

款用途、信用等级、偿债能力以及合作运营商场项目未来的经营状况等，另外也视情况要求对方提供增信措施，包括但不限于股权质押、资产抵押、代收商场租金优先偿还借款、合作项目公司分红优先偿还借款等。公司定期汇总上述对外借款情况，作为其偶发业务，实施严格管控以保证借款的可回收性。

报告期末，上述借款中计入其他应收款的款项已作为单项金额重大的其他应收款单独进行减值测试，根据测试结果可回收性良好，未计提坏账准备；计入其他流动资产、一年内到期的非流动资产、其他非流动资产、长期应收款的款项不存在减值迹象，未计提减值准备。

公司与关联方的资金拆借情况，请参见“第七节、四、（三）4、资金拆借”相关披露内容。

#### （七）母公司资产及负债的主要构成分析

报告期内，母公司主要资产的构成情况如下表所示：

单位：万元、%

主要资产科目	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
其他应收款、长期应收款	1,858,690.66	51.69	1,786,731.55	52.02	1,161,607.61	41.00	812,446.57	40.31
长期股权投资	1,161,161.44	32.29	1,088,709.75	31.70	1,044,288.77	36.86	659,221.38	32.71
货币资金	174,666.21	4.86	150,538.81	4.38	217,791.87	7.69	66,688.49	3.31
应收股利	46,200.00	1.28	98,868.00	2.88	72,360.00	2.55	225,560.00	11.19
其他非流动资产	106,636.67	2.97	96,493.69	2.81	120,261.25	4.24	95,259.87	4.73
应收账款	49,801.15	1.39	51,247.18	1.49	77,671.49	2.74	52,228.97	2.59
无形资产	42,329.67	1.18	42,516.63	1.24	53,677.35	1.89	54,363.94	2.70

注：

- 1、其他应收款、长期应收款：主要包括借款及代垫款（主要系与下属控股及参股子公司的往来款）、项目定金及保证金等。
- 2、长期股权投资：系对下属控股及参股子公司的长期股权投资。
- 3、应收股利：系下属控股子公司已宣告但尚未发放的股利。
- 4、其他非流动资产：主要包括预付股权转让款、预付土地款、预付工程款、工程出资款等长期资产相关预付款项，以及对下属控股子公司的委托贷款等。
- 5、应收账款：主要系委管商场相关收入形成的应收款项，包括应收项目前期冠名咨询委托管理费、应收工程项目商业管理咨询费、应收项目年度冠名咨询委托管理费（年度管理费）。
- 6、无形资产：主要包括吉盛伟邦品牌商标使用权。

报告期内，母公司主要负债的构成情况如下表所示：

单位：万元、%

主要负债科目	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付债券	844,668.89	34.53	843,410.07	39.28	733,501.07	46.68	286,131.67	22.17
其他应付款	831,361.31	33.99	658,252.63	30.65	423,641.30	26.96	680,787.97	52.75
长期借款	124,000.00	5.07	146,000.00	6.80	120,000.00	7.64	22,500.00	1.74
一年内到期的非流动负债	303,504.86	12.41	292,946.81	13.64	49,719.49	3.16	64,768.13	5.02
应付股利	147,998.00	6.05	-	-	-	-	-	-
预收款项	67,300.60	2.75	66,855.80	3.11	72,625.40	4.62	105,066.66	8.14
短期借款	1.00	0.00	50,001.00	2.33	51,000.00	3.25	8,970.00	0.70
其他非流动负债	45,922.05	1.88	34,442.05	1.60	67,382.05	4.29	71,341.70	5.53

注：

1、应付债券：包括股份公司发行的中期票据、非公开定向债务融资工具、及公司债券（面向合格投资者）。

2、其他应付款：主要包括对控股及参股子公司的往来款、预收合作方意向金（系公司部分未正式签约的委管项目存在较大不确定或已计划终止的，拟待合作方确认相关项目终止后退还预先收取的前期咨询费款项）、预提费用、应付股权转让款等。

3、长期借款、一年内到期的非流动负债、短期借款：包括股份公司向民生银行、交通银行、中国银行、工商银行、上海银行等金融机构的借款，主要用于股份公司及其子公司经营周转、股份公司支付分红、并购价款等。

4、预收款项、其他非流动负债：主要系预收的委管商场相关款项，包括预收项目前期冠名咨询委托管理费、预收工程项目商业管理咨询费、预收项目年度冠名咨询委托管理费（年度管理费），其中公司预计与该些预收款项对应的收入将在一年以后确认的，计入其他非流动负债。

5、应付股利：系期末股份公司已宣告尚未发放的现金股利。

## 二、盈利能力分析

报告期内，公司的经营情况如下表所示：

单位：万元

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
一、营业收入	507,096.73	943,608.18	917,856.94	833,203.61
减：营业成本	137,466.82	261,276.75	224,137.66	205,346.57
税金及附加	15,276.68	41,392.25	60,387.44	54,417.25
销售费用	57,719.19	120,569.76	119,688.92	105,491.11



项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
管理费用	46,807.36	93,507.89	74,223.34	77,335.28
财务费用	54,421.28	87,770.79	77,249.66	80,575.65
资产减值损失	10,467.83	57,289.03	21,036.13	7,398.30
加：公允价值变动损益	96,043.71	175,403.23	100,976.52	186,227.76
投资收益	6,075.46	13,089.65	14,646.59	-4,585.16
其他收益	206.96	-	-	-
<b>二、营业利润</b>	<b>287,263.70</b>	<b>470,294.58</b>	<b>456,756.88</b>	<b>484,282.05</b>
加：营业外收入	2,129.38	11,956.90	10,960.06	12,216.45
减：营业外支出	1,245.73	2,099.71	11,207.39	16,913.51
<b>三、利润总额</b>	<b>288,147.35</b>	<b>480,151.77</b>	<b>456,509.56</b>	<b>479,584.99</b>
减：所得税费用	72,498.29	112,807.59	122,334.94	128,893.14
<b>四、净利润</b>	<b>215,649.06</b>	<b>367,344.18</b>	<b>334,174.62</b>	<b>350,691.85</b>
其中：归属于母公司所有者的净利润	204,517.11	339,718.32	322,486.74	324,305.49
少数股东损益	11,131.94	27,625.86	11,687.88	26,386.36

### （一）营业收入构成及变动分析

报告期内，公司营业收入的构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	500,376.67	98.67	936,118.86	99.21	916,162.45	99.82	830,996.11	99.74
其他业务收入	6,720.06	1.33	7,489.32	0.79	1,694.49	0.18	2,207.50	0.26
<b>营业收入</b>	<b>507,096.73</b>	<b>100.00</b>	<b>943,608.18</b>	<b>100.00</b>	<b>917,856.94</b>	<b>100.00</b>	<b>833,203.61</b>	<b>100.00</b>

报告期内，公司总体经营情况良好。2014年度、2015年度、2016年度和2017年1-6月，公司营业收入分别为833,203.61万元、917,856.94万元、943,608.18万元和507,096.73万元。其中，主营业务收入占比超过98.60%。

报告期内，公司其他业务收入占比较低。其他业务收入主要包括：销售佣金收入（预



付卡及 P2P 业务收取的手续费)；对外委托贷款以及红星黄浦小贷、红星资产管理对外发放贷款的利息收入；和合聚众的广告服务收入；其他（包括居间采买、仓库租金、物业咨询服务费等）。

### 1、主营业务收入构成分析

2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，公司主营业务收入分别为 830,996.11 万元、916,162.45 万元、936,118.86 万元和 500,376.67 万元。公司主营业务收入包括租赁及管理收入、与委托经营管理商场相关收入、商品销售及家装收入、其他收入。

报告期内，公司主营业务收入的构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
租赁及管理收入	318,883.09	63.73	597,540.84	63.83	558,297.54	60.94	514,891.46	61.96
与委托经营管理商场相关收入 <sup>1</sup>	147,305.21	29.44	278,196.16	29.72	322,834.02	35.24	287,302.26	34.57
—项目前期冠名咨询委托管理服务收入 <sup>2</sup>	62,555.68	12.50	135,623.00	14.49	144,878.13	15.81	104,566.49	12.58
—项目年度冠名咨询委托管理服务收入 <sup>3</sup>	67,411.77	13.47	136,878.03	14.62	130,303.75	14.22	112,688.60	13.56
—工程项目商业管理咨询费收入 <sup>4</sup>	450.97	0.09	1,146.30	0.12	47,652.15	5.20	70,047.17	8.43
—商业咨询费及招商佣金收入	16,886.79	3.37	4,548.83	0.49	-	-	-	-
商品销售及家装收入	10,928.50	2.18	20,803.59	2.22	11,871.52	1.30	15,582.78	1.88
其他收入	23,259.88	4.65	39,578.27	4.23	23,159.37	2.53	13,219.61	1.59
<b>合计</b>	<b>500,376.67</b>	<b>100.00</b>	<b>936,118.86</b>	<b>100.00</b>	<b>916,162.45</b>	<b>100.00</b>	<b>830,996.11</b>	<b>100.00</b>

注 1：与委托经营管理商场相关收入包括项目前期冠名咨询委托管理服务收入、项目年度冠名咨询委托管理服务收入、工程项目商业管理咨询费收入和商业咨询费及招商佣金收入。

注 2：2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，项目前期冠名咨询委托管理服务收入中金额分别为 19,224.70 万元、29,790.38 万元、518.87 万元和 1,415.09 万元来自于公司关联方红星企

发及其子公司所参股之企业，或来自于公司关联方红星企发及其子公司所参股企业之其他股东；2014年度、2015年度、2016年度和2017年1-6月，项目前期冠名咨询委托管理服务收入中金额分别为4,066.98万元、0万元、12,744.34万元和4,566.98万元来自于公司之参股企业，或公司参股企业之其他股东。

注3：2014年度、2015年度、2016年度和2017年1-6月，项目年度冠名咨询委托管理服务收入中金额分别为3,289.63万元、5,016.93万元、719.66万元和306.60万元来自于公司关联方红星企发及其子公司所参股之企业，或来自于公司关联方红星企发及其子公司所参股企业之其他股东；2014年度、2015年度、2016年度和2017年1-6月，项目年度冠名咨询委托管理服务收入中金额分别为1,553.17万元、1,900.00万元、4,335.30万元和1,821.66万元来自于公司之参股企业，或公司参股企业之其他股东。

2015年度项目年度冠名咨询委托管理服务收入中包含公司为吉盛伟邦国际家具村提供承包经营服务取得的收入，双方于2015年末签订协议终止承包服务，约定一次性支付公司承包服务费1,100.00万元（含税）。

注4：2014年度和2015年度，工程项目商业咨询费收入中金额分别为8,490.57万元和3,773.58万元来自于因江苏江都建设集团有限公司负责承建的绿地金牛家居商场项目而向其收取的工程项目商业管理咨询费。

报告期内，公司租赁及管理收入占比维持在较高水平，是收入增长的稳定保障；同时，随着公司加大委管商场的发展力度，相关收入逐年上升。未来公司将会协调自营商场和委管商场的平衡发展，通过自营模式进一步巩固一、二线市场的战略领先地位，并通过委管模式快速渗透三四线市场，扩大公司商场网络覆盖规模和行业领先优势。

#### （1）租赁及管理收入

2014年度、2015年度、2016年度和2017年1-6月，公司租赁及管理收入分别为514,891.46万元、558,297.54万元、597,540.84万元和318,883.09万元，占主营业务收入的比例分别为61.96%、60.94%、63.83%和63.73%。租赁及管理收入主要来自公司自营商场（包括自有商场、租赁商场，不包括合营联营商场），系公司基于为入驻商场的商户提供包括展位租赁、员工培训、统一管理、统一营销、物业及售后等在内的综合服务，而根据租赁合同约定向商户收取的租赁及管理收入。

报告期内，公司自营商场产生的租赁及管理收入情况如下表所示：

单位：万元、%

类型	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
----	-----------	--------	--------	--------

	金额	占比 <sup>1</sup>	金额	占比 <sup>1</sup>	金额	占比 <sup>1</sup>	金额	占比 <sup>1</sup>
自有商场	263,767.23	82.72	486,438.78	81.41	447,578.81	80.17	406,433.29	78.94
租赁商场	56,116.98	17.60	111,624.85	18.68	109,153.61	19.55	106,586.82	20.70
其他 <sup>2</sup>	-	-	-	-	1,850.54	0.33	1,470.46	0.29
合并调整 <sup>3</sup>	-1,001.13	-0.31	-522.78	-0.09	-285.41	-0.05	400.89	0.08
<b>合计</b>	<b>318,883.09</b>	<b>100.00</b>	<b>597,540.84</b>	<b>100.00</b>	<b>558,297.54</b>	<b>100.00</b>	<b>514,891.46</b>	<b>100.00</b>
合营联营商场 <sup>4</sup>	24,957.10		44,341.34		45,373.22		42,470.97	

注 1：占比指各类自营商场租赁及管理收入占公司合并报表租赁及管理收入的比例。

注 2：2014-2015 年度，其他项主要系和合聚众向商户提供广告服务取得的收入。

注 3：合并调整项包括：上海家倍得、悠美家租赁自营商场展位的内部租赁及管理费合并抵消，自营商场向红星咨询提供招商广告位收入合并抵消，以及合并报表层面对商场承担商户部分促销费用在租赁期内的分摊调整。

注 4：合营联营商场的租赁及管理收入系合营联营公司财务报表中列示的营业收入，不计入公司合并报表租赁及管理收入。

报告期内，公司租赁及管理收入前十名商场情况及对应客户构成情况如下表所示：

商场名称	商场基本情况	报告期	期末出租率 (%)	租赁及管理收入 (万元)	客户 (商户) 构成情况						
					商户数量	企业商户比例	个人商户比例	年租赁及管理费 <sup>注</sup> 按金额区间分层结构			
								200 万元及以上商户比例	50 (含) -200 万元商户比例	10 (含) -50 万元商户比例	10 万元以下商户比例
上海真北商场	自有商场 2000年10月开业 期末经营面积： 185,540 平方米	2017年1-6月	>99	24,391.27	852	26.41%	73.59%	3.87%	27.00%	50.70%	18.43%
		2016年	>99	48,466.12	991	26.14%	73.86%	3.13%	22.50%	51.06%	23.31%
		2015年	99	45,999.91	1,019	23.36%	76.64%	2.85%	20.41%	52.40%	24.34%
		2014年	99	43,606.98	1,110	25.59%	74.41%	1.80%	20.27%	53.24%	24.68%
北京东四环商场	自有商场 2006年10月开业 期末经营面积： 82,385 平方米	2017年1-6月	>99	16,681.15	408	75.98%	24.02%	7.11%	36.52%	48.28%	8.09%
		2016年	99	31,722.77	480	73.96%	26.04%	6.25%	27.29%	51.04%	15.42%
		2015年	98	31,866.78	486	71.60%	28.40%	5.76%	29.22%	51.23%	13.79%
		2014年	95	31,191.31	512	75.39%	24.61%	4.10%	29.88%	51.76%	14.26%
上海浦东沪南商场	自有商场 2010年5月开业 期末经营面积： 146,345 平方米	2017年1-6月	>99	16,303.55	571	51.31%	48.69%	3.50%	32.22%	47.99%	16.29%
		2016年	>99	31,241.37	642	49.38%	50.62%	2.49%	26.79%	51.71%	19.00%
		2015年	99	30,218.17	661	49.92%	50.08%	2.27%	23.75%	55.67%	18.31%
		2014年	>99	28,670.13	676	53.99%	46.01%	1.48%	24.11%	54.29%	20.12%
上海汶水商场	自有商场 2007年4月开业 期末经营面积： 133,500 平方米	2017年1-6月	>99	16,292.18	622	49.20%	50.80%	3.05%	27.97%	54.18%	14.79%
		2016年	>99	30,831.87	670	51.04%	48.96%	2.69%	22.24%	55.07%	20.00%
		2015年	99	28,707.25	684	54.97%	45.03%	2.05%	21.93%	56.58%	19.44%

商场名称	商场基本情况	报告期	期末出租率 (%)	租赁及管理收入 (万元)	客户 (商户) 构成情况						
					商户数量	企业商户比例	个人商户比例	年租赁及管理费 <sup>#</sup> 按金额区间分层结构			
								200 万元及以上商户比例	50 (含) -200 万元商户比例	10 (含) -50 万元商户比例	10 万元以下商户比例
		2014 年	>99	27,624.25	722	56.51%	43.49%	1.80%	16.76%	54.85%	26.59%
郑州商都商场	自有商场 2007 年 10 月开业 期末经营面积: 147,710 平方米	2017 年 1-6 月	>99	15,671.77	589	8.83%	91.17%	2.21%	30.90%	51.78%	15.11%
		2016 年	99	29,179.18	652	4.75%	95.25%	1.84%	26.53%	53.68%	17.94%
		2015 年	>99	29,253.85	640	2.50%	97.50%	2.03%	24.06%	56.56%	17.34%
		2014 年	>99	27,288.78	645	2.17%	97.83%	1.86%	21.71%	58.60%	17.83%
南京卡子门商场	自有商场 2008 年 12 月开业 期末经营面积: 107,248 平方米	2017 年 1-6 月	>99	14,851.81	484	22.31%	77.69%	3.51%	36.78%	49.59%	10.12%
		2016 年	>99	28,538.62	607	22.24%	77.76%	1.81%	29.00%	47.12%	22.08%
		2015 年	>99	27,721.02	531	19.59%	80.41%	2.26%	30.70%	50.66%	16.38%
		2014 年	>99	24,894.09	570	17.54%	82.46%	1.75%	22.81%	54.74%	20.70%
沈阳铁西商场	自有商场 2008 年 6 月开业 期末经营面积: 119,105 平方米	2017 年 1-6 月	>99	12,572.27	488	9.22%	90.78%	1.84%	35.25%	46.52%	16.39%
		2016 年	98	25,198.92	529	8.51%	91.49%	2.08%	29.49%	46.69%	21.74%
		2015 年	>99	26,174.47	489	4.50%	95.50%	2.25%	32.31%	47.65%	17.79%
		2014 年	>99	26,737.12	471	4.03%	95.97%	2.97%	35.46%	45.44%	16.14%
重庆江北商场	租赁商场 2006 年 12 月开业 期末经营面积: 105,387 平方米	2017 年 1-6 月	>99	11,910.95	402	6.47%	93.53%	1.74%	35.82%	51.99%	10.45%
		2016 年	>99	22,387.07	427	5.85%	94.15%	0.94%	33.02%	53.16%	12.88%
		2015 年	>99	21,426.04	427	4.68%	95.32%	0.70%	21.31%	65.11%	12.88%
		2014 年	>99	20,300.20	390	5.64%	94.36%	1.03%	23.33%	64.36%	11.28%

商场名称	商场基本情况	报告期	期末出租率 (%)	租赁及管理收入 (万元)	客户 (商户) 构成情况						
					商户数量	企业商户比例	个人商户比例	年租赁及管理费 <sup>#</sup> 按金额区间分层结构			
								200 万元及以上商户比例	50 (含) -200 万元商户比例	10 (含) -50 万元商户比例	10 万元以下商户比例
北京北四环商场	自有商场 2008 年 9 月开业 期末经营面积: 56,255 平方米	2017 年 1-6 月	>99	10,199.55	392	59.95%	40.05%	2.81%	23.72%	66.33%	7.14%
		2016 年	>99	20,034.78	472	58.90%	41.10%	1.91%	21.19%	62.50%	14.41%
		2015 年	>99	19,497.60	483	60.87%	39.13%	1.86%	20.29%	52.17%	25.67%
		2014 年	>99	18,705.78	488	63.52%	36.48%	1.23%	20.49%	55.33%	22.95%
北京西四环商场	自有商场 2002 年 11 月开业 期末经营面积: 52,456 平方米	2017 年 1-6 月	>99	9,021.67	374	50.80%	49.20%	3.21%	22.99%	58.56%	15.24%
		2016 年	99	17,597.47	417	49.40%	50.60%	2.88%	19.18%	58.99%	18.94%
		2015 年	99	17,782.74	470	50.85%	49.15%	1.70%	17.66%	55.96%	24.68%
		2014 年	99	16,555.08	455	56.48%	43.52%	1.10%	19.34%	49.67%	29.89%
济南天桥商场	自有商场 2010 年 10 月开业 期末经营面积: 97,808 平方米	2017 年 1-6 月	>99	9,421.45	446	4.04%	95.96%	1.35%	21.30%	63.45%	13.90%
		2016 年	>99	17,996.09	525	4.57%	95.43%	0.38%	17.52%	63.43%	18.67%
		2015 年	>99	17,225.11	536	3.73%	96.27%	0.37%	14.93%	64.37%	20.34%
		2014 年	>99	15,528.94	526	2.85%	97.15%	0.19%	13.50%	65.78%	20.53%



注 1：租赁及管理费为含税金额。

注 2：由于个人商户数量众多，上表统计时将同一姓名的个人商户及相应租赁及管理费合并统计，未就重名情况作具体甄别。

注 3：2017 年 1-6 月的租赁及管理费在按金额区间分层结构时进行了年化处理。

## （2）与委托经营管理商场相关收入

2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，公司与委托经营管理商场相关收入分别为 287,302.26 万元、322,834.02 万元、278,196.16 万元和 147,305.21 万元，占主营业务收入的比例分别为 34.57%、35.24%、29.72%和 29.44%。与委托经营管理商场相关收入主要来自委管商场项目合作方及建筑商，包括公司通过输出统一品牌、服务与管理，为合作方提供覆盖前期选址洽谈、建设施工、设计装修、开业招商等项目咨询服务和后期商业运营管理的全流程、一体化解决方案，而在项目不同阶段收取的项目冠名咨询费、招商佣金、商业管理咨询费及委托经营管理费。

### ① 项目前期冠名咨询委托管理服务收入

委管商场开业前，公司按照有关合同或协议约定，允许相关委管商场使用公司无形资产品牌，并利用自身的行业经验向委管商场合作方或由其设立的项目公司提供各项专业咨询服务（包括项目实地考察、项目开发咨询、市场调研和策划等）及商场开业前招商服务，因此向合作方收取相关费用。根据项目所在城市级别、商场规模及商场位置等多项因素，公司通常会向合作方收取介乎 800 万元至 3,000 万元的项目冠名咨询费，约定由合作方在合同签订后、第三方建设单位/红星美凯龙管理团队进驻现场前、招商发布大会/商场开业前等阶段分期支付；另外就商场开业前招商服务，公司会向合作方收取介乎 50 万元至 300 万元的招商佣金，并在招商大会前付款。

根据公司的收入确认会计政策：

1) 委管商场开业前，公司按照有关合同或协议约定允许相关委管商场在建设前期准备工作中使用公司无形资产品牌，在同时满足下列条件且合同约定的已获取收款权利

之金额的可回收性不存在重大不确定性的情况下，公司按合同约定的相关金额确认首次收入：

- i) 公司与合作方签订委托经营管理框架协议或合同；
- ii) 合作方已经取得土地成交确认书或者土地使用权证。

报告期内，公司密切跟踪签约委管项目所处房地产市场动态以及项目合作方资金和财务状况，从而持续更新对首次收入对应项目发展情况的判断，并于报告期各期末对委管首次收入的可回收性作出符合当前实际情况的合理预期；鉴于报告期近两年来开始出现较多签约委管项目的开发进度放缓及回款周期延长，为了更谨慎地消除合同约定收款权利之金额回收的不确定性，针对首次收入的“可回收性不存在重大不确定性”条件，公司在报告期内执行了如下不同的判断标准：

- i) 2014 年度：合作方付款或者部分付款；
- ii) 2015 年度：合作方付款金额超过合同约定的首次收入相关款项的 50%；
- iii) 2016 年度、2017 年 1-6 月：合作方付款金额超过合同约定的首次收入相关款项的 50%且项目已开始建设（如项目尚未开始建设，按照实际收款金额确认收入）。

2) 委管商场开业时，公司按照有关合同或协议约定允许相关委管商场在开业时冠以公司无形资产品牌名称并完成相关前期咨询服务，在相关委管商场开业（商场开业时点指商场完成正式营业前的各项必备验收工作后，与商户签署租赁协议中约定的租赁起始日期）、且合同约定的已获取收款权利之金额的可回收性不存在重大不确定性时，公司按合同约定的相关金额确认其余收入。

3) 公司向委管商场提供开业前招商服务，按合同约定的相关金额，在开业时且达到合同约定的招商完成率时确认招商佣金收入。

2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，公司项目前期冠名咨询委托管理服务收入分别为 104,566.49 万元、144,878.13 万元、135,623.00 万元和 62,555.68 万元，占与委托经营管理商场相关收入的比例分别为 36.40%、44.88%、48.75%和 42.47%。

报告期内，公司项目前期冠名咨询委托管理服务收入的前十名委管项目情况及对应

客户情况如下表所示:

单位: 万平方米、万元

报告期	序号	项目名称	项目建设规模	取得项目土地日期	项目开业日期	当期确认项目前期冠名咨询委托管理服务收入金额	对应客户名称	与公司关系
2017年1-6月	1	商丘项目	4.0	2009-05	未开业	2,122.64	商丘华联置业有限公司	第三方
	2	唐山开平商场	5.8	2013-12	2017-06	1,792.45	唐山神鹰科技有限公司	第三方
	3	深圳项目	5.0	2006-12	未开业	1,650.94	深圳市鹏程宝投资有限公司	第三方
	4	四川安岳商场	3.0	2013-10	2017-04	1,603.77	安岳钦诚地产有限公司	第三方
	5	淄博周村商场	4.7	2014-05	2017-06	1,603.77	淄博加美商业发展有限公司	红星实业参股公司
	6	武汉白沙洲商场	3.4	2012-01	2017-04	1,603.77	武汉市洪山区青菱街红霞村民委员会	第三方
	7	珠海项目	4.9	2015-04	未开业	1,556.60	珠海市海纳城电子商务服务有限公司	第三方
	8	汉中项目	4.0	2013-12	未开业	1,509.43	陕西省汉中堂宏投资有限责任公司	第三方
	9	重庆永川商场	5.0	2015-01	2017-03	1,509.43	重庆市宏兴科旺置业有限公司	第三方
	10	盘县项目	4.0	2015-12	未开业	1,415.09	盘县星泓置业有限公司	红星实业参股公司
	11	唐山项目	4.8	2017-01	未开业	1,415.09	唐山斐凯房地产开发有限公司	第三方
	12	宣城麦莎商场	5.0	2007-10	2017-05	1,415.09	宣城市恒基房地产开发经营有限公司	第三方
2016年度	1	达州金龙商场	5.1	2016-05	2016-12	3,018.87	中迪禾邦集团有限公司	第三方
	2	合肥滨湖商场	9.8	2013-09	2016-09	2,405.66	合肥金尊地滨湖资产管理有限公司	第三方
	3	遵义湘江商场	6.0	2013-01	2016-11	2,122.64	遵义思达商贸城置业有限公司	第三方
	4	贵阳项目	6.0	2011-08	未开业	2,075.47	贵州合朋金石建材市场开发有限公司	第三方
	5	柳州新时代商场	7.0	2011-11	2016-12	2,075.47	柳州鸿成市场管理有限公司	第三方
	6	孝感中央商场	8.0	2014-01	2016-10	1,933.96	湖北红兴星投资发展有限公司	第三方

报告期	序号	项目名称	项目建设规模	取得项目土地日期	项目开业日期	当期确认项目前期冠名咨询委托管理服务收入金额	对应客户名称	与公司关系
	7	南充高坪商场	6.0	2014-02	2016-09	1,886.79	南充友豪置业有限公司	第三方
	8	深圳宝安区项目	6.0	2015-08	未开业	1,792.45	深圳市天意恒业投资发展有限公司	第三方
	9	贵州都匀商场	3.0	2013-09	2016-07	1,745.28	贵州灵智农业集团置业有限公司	第三方
	10	贵州贵阳机场项目	8.0	2013-06	未开业	1,698.11	贵州林恒泰房地产开发有限公司	第三方
2015年度	1	石家庄古城商场	14.0	2012-09	2015-09	5,633.02	石家庄润鑫房地产开发有限公司	第三方
	2	聊城经济开发区商场	7.0	2014-03	2015-09	2,422.64	聊城星河置业有限公司	红星实业参股公司
	3	晋城泽州商场	6.0	2013-02	2015-12	2,375.47	山西浩泽坤房地产开发有限公司	第三方
	4	南通如皋商场	5.5	2013-02	2015-04	2,255.47	江苏沪润置业有限公司	第三方
	5	新余分宜商场	4.1	2009-11	2015-05	2,181.13	江西永康置业有限公司	第三方
	6	临沂沂河东商场	7.0	2006-04	2015-05	2,068.87	临沂永信房地产开发有限公司	第三方
	7	成都项目	4.0	2013-01	未开业	1,886.79	成都星俞置业有限公司	第三方
	8	通化东昌商场	7.0	2012-05	2015-11	1,792.45	通化市凯龙房地产开发有限公司/通化市凯龙商业广场有限公司	红星实业参股公司
	9	丹东振安区项目	5.0	2014-08	未开业	1,698.11	辽宁双朋科技发展有限公司	第三方
	10	重庆大足项目	4.0	2012-05	未开业	1,650.94	重庆惠尔顿商贸股份有限公司	第三方
	11	湖南邵阳项目	5.0	2015-03	未开业	1,650.94	湖南金罗湾置业有限公司	第三方
2014年度	1	福清福政商场	4.0	2012-12	2014-10	2,658.49	福清市星融置业有限公司	第三方
	2	内江甜城商场	6.0	2012-06	2014-09	2,136.79	内江市玉玲珑置业有限公司	第三方
	3	合肥滨湖商场	9.8	2013-09	2016-09	2,122.64	合肥金尊地滨湖资产管理有限公司	第三方
	4	合肥裕溪路	17.0	2012-12	2014-03	1,910.38	安徽腾辉投资集团	第三方

报告期	序号	项目名称	项目建设规模	取得项目土地日期	项目开业日期	当期确认项目前期冠名咨询委托管理服务收入金额	对应客户名称	与公司关系
		商场					有限公司	
	5	承德双塔山商场	7.0	2012-05	2014-10	1,903.77	承德兆通物流有限责任公司	红星实业参股公司
	6	湘潭富州商场	8.0	2012-10	2014-09	1,715.09	湘潭东之阳房地产开发有限公司	第三方
	7	库尔勒商场	6.0	2012-11	2014-08	1,715.09	新疆星凯房地产开发有限责任公司	红星实业参股公司
	8	襄阳高新区商场	8.0	2011-07	2014-12	1,715.09	湖北红星广场投资有限公司	红星地产参股公司
	9	安徽宣城双桥项目	6.0	2011-01	未开业	1,698.11	宣城百汇置业有限公司	第三方
	10	马鞍山雨山商场	7.0	2013-05	2014-03	1,696.23	马鞍山和泰商业广场有限公司	红星实业参股公司

注：上表所列示的公司主要客户中，聊城星河置业有限公司、通化市凯龙商业广场有限公司、承德兆通物流有限责任公司、新疆星凯房地产开发有限责任公司、马鞍山和泰商业广场有限公司、淄博加美商业发展有限公司、盘县星泓置业有限公司系公司下属子公司红星实业之参股公司，红星实业对该等客户不具有重大影响，参股目的主要包括：（1）委管商场所在项目公司在土地招拍挂时，当地政府要求红星美凯龙在拿地实体中拥有股权投资；（2）对项目公司的重大事项决策获得知情权。

## ②项目年度冠名咨询委托管理服务收入

委管商场开业后，公司在合同有效期内允许委管商场持续性冠以公司无形资产产品名称，并由公司的专业管理团队向委管商场提供持续性的委托经营管理服务，包括商场的布局、策划、招商、租赁、企划、广告、运营和售后服务等。基于上述服务，公司向合作方收取委托经营管理费，其中包括：（a）合作方将承担的商场管理公司在委托经营期限内日常运营管理的相关成本费用，计为公司的委托经营管理收入；（b）合作方或其设立的项目公司按照合同约定每年向公司支付固定金额（通常介乎 30 万元至 600 万元）及按租金收益递增提成（约为超额租金收益的 6% 至 10%）的年度管理费，上述两部分收入构成已开业委管商场的稳定收入来源。

根据公司的收入确认会计政策，委管商场开业后，公司于商场持续冠以公司无形资产产品名称及相关委托经营管理服务提供时，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。

2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，公司项目年度冠名咨询委托管理服务收入分别为 112,688.60 万元、130,303.75 万元、136,878.03 万元和 67,411.77 万元，占与委托经营管理商场相关收入的比例分别为 39.22%、40.36%、49.20%和 45.76%。

报告期内，公司项目年度冠名咨询委托管理服务收入的前十名委管商场情况及对应客户情况如下表所示：



单位：万平方米、万元

报告期	序号	项目名称	项目开业日期	当期确认项目年度冠名咨询委托管理服务收入金额			对应客户名称	与公司关系
				年度管理费	委托经营管理收入 <sup>注</sup>	合计		
2017年1-6月	1	北京东五环商场	2011-12	283.02	1,283.54	1,566.56	北京东方欧美时代家居广场有限公司	第三方
	2	成都金牛商场	2014-08	188.68	1,133.96	1,322.64	绿地集团成都金牛房地产开发有限公司	红星企发合营公司
	3	合肥政务商场	2012-04	329.72	971.50	1,301.22	安徽天徽置业有限公司	第三方
	4	贵阳南明商场	2009-05	235.85	933.15	1,169.00	贵州富源美家居投资发展有限公司	第三方
	5	合肥滨湖商场	2016-09	275.16	843.84	1,119.00	安徽金大地商业管理有限公司	第三方
	6	邯郸丛台商场	2011-09	235.85	851.23	1,087.08	邯郸市市中道房地产开发有限公司	第三方
	7	石家庄裕华商场	2011-03	141.51	792.63	934.14	河北北方北集团股份有限公司	第三方
	8	徐州复兴商场	2001-10	188.68	729.27	917.95	徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司/徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	与最终实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
	9	福州金山商场	2015-10	141.51	755.67	897.17	福州华群投资有限公司	第三方
	10	呼和浩特新城商场	2011-11	141.51	722.22	863.73	内蒙古鼎盛华房地产开发有限公司	第三方
2016年度	1	成都金牛商场	2014-08	390.57	3,203.82	3,594.38	绿地集团成都金牛房地产开发有限公司	红星企发合营公司
	2	北京东五环商场	2011-12	577.36	2,914.49	3,491.85	北京东方欧美时代家居广场有限公司	第三方
	3	贵阳南明商场	2009-05	1,189.98	1,834.63	3,024.61	贵州富源美家居投资发展有限公司	第三方
	4	合肥政务商场	2012-04	447.53	1,696.88	2,144.41	安徽天徽置业有限公司	第三方
	5	邯郸丛台商场	2011-09	497.11	1,637.23	2,134.34	邯郸市市中道房地产开发有限公司	第三方

报告期	序号	项目名称	项目开业日期	当期确认项目年度冠名咨询委托管理服务收入金额			对应客户名称	与公司关系
				年度管理费	委托经营管理收入 <sup>注</sup>	合计		
	6	呼和浩特新城商场	2011-11	296.12	1,657.22	1,953.33	内蒙古鼎盛华房地产开发有限公司	第三方
	7	包头高新区商场	2014-01	194.21	1,712.46	1,906.67	包头中益置业有限责任公司	第三方
	8	徐州复兴商场	2001-10	384.91	1,492.68	1,877.58	徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司/徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	与最终实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
	9	西安北二环商场	2012-09	288.68	1,564.88	1,853.56	陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	与最终实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
	10	石家庄裕华商场	2011-03	288.68	1,546.53	1,835.21	河北北方集团股份有限公司	第三方
2015年度	1	成都金牛商场	2014-08	400.00	3,367.82	3,767.82	绿地集团成都金牛房地产开发有限公司	红星企发合营公司
	2	吉林船营商场	2014-02	500.00	1,977.14	2,477.14	吉林市中凯红星置业有限公司	红星实业参股公司
	3	北京东五环商场	2011-12	600.00	1,850.38	2,450.38	北京东方欧美时代家居广场有限公司	第三方
	4	邯郸丛台商场	2011-09	500.00	1,871.74	2,371.74	邯郸市巾道房地产开发有限公司	第三方
	5	合肥政务商场	2012-04	500.00	1,858.16	2,358.16	安徽天徽置业有限公司	第三方
	6	贵阳南明商场	2009-05	500.00	1,789.31	2,289.31	贵州富源美家居投资发展有限公司	第三方
	7	内蒙古赤峰商场	2010-08	367.95	1,802.12	2,170.08	赤峰亿正房地产开发公司	第三方
	8	徐州复兴商场	2001-10	400.00	1,721.05	2,121.05	徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司/徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	与最终实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
	9	鞍山千山西路商场	2010-09	300.00	1,779.97	2,079.97	辽宁东北摩尔商业管理有限公司	第三方

报告期	序号	项目名称	项目开业日期	当期确认项目年度冠名咨询委托管理服务收入金额			对应客户名称	与公司关系
				年度管理费	委托经营管理收入 <sup>注</sup>	合计		
	10	苏州横塘商场	2010-04	500.00	1,503.81	2,003.81	苏州尼盛物业市场管理有限公司	第三方
2014年度	1	苏州园区商场	2013-08	-	3,696.90	3,696.90	苏州工业园区中翔美通仓储销售有限公司	股份公司联营公司
	2	包头高新区商场	2014-01	500.00	2,674.54	3,174.54	包头中益置业有限责任公司	第三方
	3	成都金牛商场	2014-08	139.00	2,683.37	2,822.36	绿地集团成都金牛房地产开发有限公司	红星企发合营公司
	4	北京东五环商场	2011-12	600.00	1,806.01	2,406.01	北京东方欧美时代家居广场有限公司	第三方
	5	吉林船营商场	2014-02	435.84	1,951.80	2,387.64	吉林市中凯红星置业有限公司	红星实业参股公司
	6	大连马栏商场	2010-12	400.00	1,928.06	2,328.06	大连益嘉房屋开发有限公司	第三方
	7	贵阳南明商场	2009-05	500.00	1,757.63	2,257.63	贵州富源美家居投资发展有限公司	第三方
	8	邯郸丛台商场	2011-09	500.00	1,722.94	2,222.94	邯郸市道房地产开发有限公司	第三方
	9	内蒙古赤峰商场	2010-08	403.28	1,752.57	2,155.85	赤峰亿正房地产开发公司	第三方
	10	鞍山千山西路商场	2010-09	212.19	1,928.19	2,140.38	辽宁东北摩尔商业管理有限公司	第三方

注：委托经营管理收入：通常由商场管理公司向商户代收的租赁及管理费中，根据商场日常经营管理所发生的成本费用扣除相应金额作为委托经营管理收入，或者由商户根据一定划分比例向商场管理公司及合作方分别支付委托经营管理收入和租赁及管理费，因此该部分收入虽然由合作方承担，但未计入自相应合作方客户取得的收入。

### ③工程项目商业管理咨询费收入

公司作为红星美凯龙商场设计、建设、装修标准的制定者，以自身对标准的理解和把握，向建设施工单位提供经营物业的规划设计、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。根据项目所在城市级别、商场规模、商场位置及工程规模等多项因素，公司通常会就上述专业服务向建设施工单位收取介乎 500 万元至 3,000 万元的商业管理咨询费，且基本于工程竣工及商场开业后结算支付。

根据公司的收入确认会计政策，公司在相关服务已提供，相关委管商场竣工并达到可开业状态，并取得由建筑商出具的相关服务确认书时，按合同约定并与建筑商结算后的金额确认收入。

2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，公司工程项目商业管理咨询费收入分别为 70,047.17 万元、47,652.15 万元、1,146.30 万元和 450.97 万元，占与委托经营管理商场相关收入的比例分别为 24.38%、14.76%、0.41% 和 0.31%。

报告期内，公司工程项目商业管理咨询费收入的前十名委管商场情况及对应客户情况如下表所示：

单位：万平方米、万元

报告期	序号	项目名称	项目建设规模	项目建设内容	项目开业日期	当期确认工程项目商业管理咨询服务收入金额	对应客户名称	与公司关系
2016 年度	1	宁德福鼎商场	4.0	土建+装修	2016-03	943.40	江苏城乡建设工程有限公司	第三方
2015 年度	1	石家庄古城商场	17.4	土建+装修	2015-09	8,490.57	常州市武进建设工程有限公司	第三方
	2	保定新市区商场	9.7	装修	2015-03	7,547.17	广西晟力装饰工程有限公司	第三方
	3	临沂沂河东商场	7.0	装修	2015-05	4,622.64	江苏金啄木装饰工程有限公司	第三方
	4	成都金牛商场	29.6	土建+装修	2014-08	3,773.58	江苏江都建设集团有限公司	第三方
	5	武汉竹叶山商场	19.0	土建+装修	2015-11	3,490.57	江苏省建筑工程集团有限公司	第三方
	6	泰安龙潭商场	4.7	装修	2015-04	3,301.89	江苏金啄木装饰工程有限公司	第三方

报告期	序号	项目名称	项目建设规模	项目建设内容	项目开业日期	当期确认工程项目商业管理咨询服务收入金额	对应客户名称	与公司关系
	7	佛山金沙洲商场	7.3	装修	2015-12	3,301.89	广西晟力装饰工程有限公司	第三方
	8	苏州吴江商场	5.4	装修	2015-11	2,547.17	江苏金啄木装饰工程有限公司	第三方
	9	六安裕安商场	6.2	装修	2015-10	1,886.79	江苏金啄木装饰工程有限公司	第三方
	10	通化东昌商场	7.0	土建+装修	2015-11	1,886.79	江苏省建筑工程集团有限公司	第三方
2014年度	1	合肥裕溪商场	17.4	土建	2014-03	11,320.75	江苏省建筑工程集团有限公司	第三方
	2	成都金牛商场	24.2	土建	2014-11	8,490.57	江苏江都建设集团有限公司	第三方
	3	库尔勒商场	8.0	装修	2014-08	4,716.98	广西晟力装饰工程有限公司	第三方
	4	包头高新区商场	9.5	装修	2014-01	3,773.58	江苏江中集团有限公司	第三方
	5	承德双塔山商场	7.0	装修	2014-10	3,773.58	广西晟力装饰工程有限公司	第三方
	6	马鞍山雨山商场	7.2	装修	2014-03	3,584.91	江苏金啄木装饰工程有限公司	第三方
	7	湘潭富州商场	7.5	装修	2014-09	3,396.23	江苏金啄木装饰工程有限公司	第三方
	8	潍坊寿光商场	5.8	装修	2014-06	2,830.19	江苏金啄木装饰工程有限公司	第三方
	9	宁波余姚商场	8.2	装修	2014-10	2,830.19	广西晟力装饰工程有限公司	第三方
	10	铜陵天山商场	6.3	装修	2014-05	2,641.51	江苏金啄木装饰工程有限公司	第三方

#### ④商业咨询费及招商佣金收入

公司为自有/租赁/合营联营商场、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，包括但不限于：i) 市场供需状况研究、ii) 实地调研分析（项目环境、交通状况、周边商业配套、竞争项目等）、iii) 目标客群及消费需求分析、iv) 物业发展模型建立，并提供书面咨询报告（包括市场研究、项目地块属性分析及发展战略、项目产品定位、项目建筑布局及动线规划建议、租金评测和预估等），公司就上述服务内容相应收取商业咨询费。

同时，公司为业主方招商阶段的工作提供咨询服务，包括但不限于商业定位、品类规划、商户资源信息、招商过程策划等方面的咨询服务以及相关规范化流程的指导培训，公司相应收取与物业开业出租率水平挂钩的招商佣金。

区别于委管商场模式，在上述业务合作中，业主方自行组建团队对物业进行对外招商和经营管理，公司仅提供前期开发策划阶段的商业咨询和招商咨询服务，不涉及项目开业后委托经营管理服务。同时，公司可授权业主方以公司同意的方式使用“星艺佳”品牌（由业主方自主选择是否使用），但公司收取的商业咨询费及招商佣金中不包含品牌授权使用相关价值。

根据公司的收入确认会计政策，公司在相关服务已提供并取得经签署的咨询服务确认书，且相关的经济利益很可能流入企业时，按合同约定的金额确认收入。

2014年度、2015年度，公司无相关收入；2016年度、2017年1-6月，公司商业咨询费及招商佣金收入分别为4,548.83万元（均来自使用“星艺佳”品牌项目）和16,886.79万元（其中15,330.19万元来自使用“星艺佳”品牌项目、1,556.60万元来自使用业主方自有品牌项目），占与委托经营管理商场相关收入的比例分别为1.64%和11.46%。

报告期内，公司商业咨询费及招商佣金收入前五大客户如下表所示：

单位：万元、%

报告期	序号	客户名称	收入金额	占比	项目名称	收入确认实体
2017年1-6月	1	郑州华商汇房地产开发有限公司	1,886.79	11.17	郑州项目	霍尔果斯商管
	2	天津龙乾置业有限公司	1,226.42	7.26	天津项目	霍尔果斯商管



报告期	序号	客户名称	收入金额	占比	项目名称	收入确认实体
	3	江阴市金三角建材市场有限公司	943.40	5.59	江阴项目	霍尔果斯商管
	4	江西弘乾中茂实业有限公司	754.72	4.47	南康项目	成都商管
	5	江西省江南煜实业有限公司	754.72	4.47	东乡项目	成都商管
	6	安徽宇能美笛龙置业有限公司	754.72	4.47	滁州项目	成都商管
	7	陕西伟成置业有限公司	754.72	4.47	白水项目	霍尔果斯商管
	合计		<b>7,075.47</b>	<b>41.90</b>		
2016年度	1	陕西溪莲置业有限公司	957.14	21.04	西安沣东项目	成都商管
	2	山东黄台商业运营管理有限公司	943.40	20.74	济南黄台项目	成都商管
	3	陕西明珠龙安居置业有限公司	754.72	16.59	陕西泾阳县项目	成都商管
	4	柘城开疆置业有限公司	754.72	16.59	柘城项目	成都商管
	5	四川京瑞房地产集团有限责任公司	660.38	14.52	四川什邡项目	成都商管
	合计		<b>4,070.34</b>	<b>89.48</b>		

2016年度、2017年1-6月，公司商业咨询费及招商佣金收入前五大客户所对应项目均使用“星艺佳”品牌。

### (3) 商品销售及家装收入

2014年度、2015年度、2016年度和2017年1-6月，公司商品销售及家装收入分别为15,582.78万元、11,871.52万元、20,803.59万元和10,928.50万元，占主营业务收入的比例分别为1.88%、1.30%、2.22%和2.18%。商品销售及家装收入主要来自：①家居装饰及家具产品的线下零售及网上平台B2C销售；②家居设计及装修工程服务。

报告期内，商品销售及家装收入的具体构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
家装收入	9,500.27	86.93	18,520.85	89.03	6,766.31	57.00	4,884.15	31.34

项目	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品销售收入	1,428.23	13.07	2,282.74	10.97	5,105.21	43.00	10,698.63	68.66
合计	<b>10,928.50</b>	<b>100.00</b>	<b>20,803.59</b>	<b>100.00</b>	<b>11,871.52</b>	<b>100.00</b>	<b>15,582.78</b>	<b>100.00</b>

报告期内，公司商品销售及家装收入前五大客户如下表所示：

单位：万元、%

报告期	序号	客户名称 <sup>1</sup>	收入金额	占比	交易内容	收入确认实体
2017年 1-6月	1	北京海寓公寓管理有限公司 <sup>2</sup>	1,410.48	12.91	家装服务	上海家倍得
	2	上海海寓公寓管理有限公司 <sup>2</sup>	620.00	5.67	家装服务	上海家倍得
	3	浙江港海建设集团有限公司	365.79	3.35	家装服务	上海家倍得
	4	嘉合置业（成都）有限公司	135.36	1.24	家装服务	上海家倍得
	5	重庆遵大房地产开发有限公司	119.80	1.10	家装服务	上海家倍得
			合计	<b>2,651.43</b>	<b>24.26</b>	
2016年 度	1	浙江港海建设集团有限公司	1,945.53	9.35	家装服务	上海家倍得、星家建材
	2	上海海寓公寓管理有限公司	1,154.58	5.55	家装服务	上海家倍得
	3	新疆北新投资建设有限公司	881.54	4.24	家装服务	上海家倍得、星家建材
	4	上海环恒房地产有限公司	763.95	3.67	家装服务	上海家倍得、星家建材
	5	湖南金利屋房地产有限公司	311.46	1.50	家装服务	上海家倍得
			合计	<b>5,057.06</b>	<b>24.31</b>	
2015年 度	1	江西风尚电视购物股份有限公司	567.26	4.78	商品销售	家品会
	2	廊坊华日家具股份有限公司	103.61	0.87	商品销售、佣金	红美电商
	3	上海汇元通商务服务有限公司	95.80	0.81	家装服务	上海永典
	4	崔振凯	73.75	0.62	家装服务	星家建材
	5	南京完美江南供应链管理有限公司	56.41	0.48	商品销售	家品会
			合计	<b>896.82</b>	<b>7.55</b>	
2014年 度	1	江西风尚电视购物股份有限公司	1,452.01	9.32	商品销售	家品会
	2	山东傲饰集团有限公司	138.55	0.89	家装服务	上海景旺
	3	苏州康至恒酒店管理有限公司	125.00	0.80	家装服务	上海家鼎

报告期	序号	客户名称 <sup>1</sup>	收入金额	占比	交易内容	收入确认实体
	4	重庆遵大房地产开发有限公司	52.61	0.34	家装服务	重庆家欣
	5	杭州传化科技城有限公司	49.56	0.32	商品销售	红美电商
		合计	<b>1,817.74</b>	<b>11.67</b>		

注 1：出于业务模式原因，公司商品销售与家装收入的客户较为分散、单笔交易金额较小，且存在较多无法逐一识别具体交易对方的情形（如门店零售）。上表为对交易对方进行合理识别后的统计结果。

注 2：北京海寓公寓管理有限公司的控股股东为上海豫涵投资中心（有限合伙），上海海寓公寓管理有限公司的控股股东为上海海寓投资中心（有限合伙）（由公司下属子公司红星喜兆作为有限合伙人出资 35.36%），上海豫涵投资中心（有限合伙）和上海海寓投资中心（有限合伙）的执行事务合伙人均为上海秃鹰投资管理有限公司。

#### （4）其他收入

2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，公司其他收入分别为 13,219.61 万元、23,159.37 万元、39,578.27 万元和 23,259.88 万元，占主营业务收入的比例分别为 1.59%、2.53%、4.23% 和 4.65%。其他收入主要包括：

①工程施工建设收入：苏南建筑具备建筑工程施工总承包一级资质、建筑装修装饰工程专业承包一级资质、建筑幕墙工程专业承包二级资质，并对外承接总包、安装分包、装饰装修分包等工程施工建设项目。

②战略咨询费收入：公司总部招商中心团队为已建立全国战略联盟的家居装饰及家具制造商提供品牌专项定制化服务，主要包括：i) 信息咨询：公司基于所拥有的家居行业及细分品类的大规模真实数据库，以及专业团队常年跟踪相关消费需求变化，向客户提供持续性信息咨询服务；ii) 年度招商服务：公司配置专业团队协助品牌经销商在红星美凯龙全国商场范围内的招商服务工作。

③联合营销收入：红星品牌管理、红星咨询与品牌家居工厂共同扶持经销商举行营销活动，将客户品牌产品纳入红星美凯龙品牌宣传、人气活动、主题促销等宣传推广体系中，帮助经营品牌的商户提升销售业绩。公司负责提供联合营销活动的策划、组织、实施、场地安排及人员支持等服务，并收取的企划服务、媒体制作等费用。

报告期内，公司其他收入的具体构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程施工建设收入	3,123.82	13.43	5,272.54	13.32	2,784.47	12.02	2,107.58	15.94
战略咨询费收入	9,820.83	42.22	17,145.60	43.32	11,687.50	50.47	11,112.03	84.06
联合营销收入	8,567.13	36.83	12,190.13	30.80	8,687.41	37.51	-	-
其他 <sup>注</sup>	1,748.10	7.52	4,970.00	12.56	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>23,259.88</b>	<b>100.00</b>	<b>39,578.27</b>	<b>100.00</b>	<b>23,159.37</b>	<b>100.00</b>	<b>13,219.61</b>	<b>100.00</b>

注：2017年1-6月的其他指：2017年起红星美凯龙互联网线上平台正式运营，因而由上海安家向入驻红星美凯龙互联网线上平台的商家收取的技术服务费收入1,364.15万元，以及盛世鼎通物流的物流服务收入383.95万元。

2016年度的其他指：根据上海鼎胜与廊坊市盛世建设投资有限公司以前年度签订的《技术咨询合同》，上海鼎胜提供廊坊市龙河新区二期（开发园区）的品牌策划咨询、总体规划设计咨询、工程咨询服务而取得的4,970.00万元咨询费收入，相关咨询服务工作成果实际已于合同签订当年提供，因咨询服务费完成的确认书于2016年度取得，相关收入于验收确认书收到当期确认。

报告期内，公司主营业务其他收入前五大客户如下表所示：

单位：万元、%

报告期	序号	客户名称	收入金额	占比	交易内容	收入确认实体
2017年1-6月	1	顾家家居股份有限公司 <sup>注</sup>	660.38	2.70	战略咨询服务	股份公司
			627.32	2.84	联合营销服务	红星咨询
			0.55	0.00	技术服务	上海安家
	2	东莞市慕思寝室用品有限公司	1,028.40	4.42	联合营销服务	红星咨询
			0.57	0.00	技术服务	上海安家
	3	舒达家居用品（深圳）有限公司	792.45	3.41	联合营销服务	红星咨询
			125.79	0.54	战略咨询服务	股份公司
	4	长沙理想房地产开发有限公司	776.70	3.34	工程施工建设（长沙开福）	苏南建筑
	5	深圳市左右家私有限公司	410.85	1.77	联合营销费	红星咨询
			188.68	0.81	战略咨询费	股份公司
<b>合计</b>			<b>4,611.67</b>	<b>19.83</b>		
2016年度	1	江苏恒健建设集团有限公司	2,401.94	6.07	工程施工建设（长沙岳麓外围塔楼）	苏南建筑
	2	东莞市慕思寝室用品有限	550.31	1.39	战略咨询服务	股份公司

报告期	序号	客户名称	收入金额	占比	交易内容	收入确认实体
		公司	979.37	2.47	联合营销服务	红星咨询
			256.48	0.65		红星品牌管理
	3	长沙理想房地产开发有限公司	1,747.57	4.42	工程施工建设（长沙开福）	苏南建筑
	4	顾家家居股份有限公司 <sup>注</sup>	746.86	1.89	战略咨询服务	股份公司
			697.17	1.76	联合营销服务	红星咨询
	5	江苏城乡建设有限公司	959.22	2.42	工程施工建设（厦门宝象）	苏南建筑
合计			<b>8,338.92</b>	<b>21.07</b>		
2015年度	1	江苏省淮海建设集团有限公司	2,615.37	11.29	工程施工建设（呼和浩特玉泉）、租车服务	苏南建筑
	2	东莞市慕思寝室用品有限公司	330.19	1.43	战略咨询服务	股份公司
			651.51	2.81	联合营销服务	红星品牌管理
	3	敏华家具总部（吴江）有限公司	760.85	3.29	联合营销服务	红星品牌管理
	4	喜临门家具股份有限公司	251.57	1.09	战略咨询服务	股份公司
			253.77	1.10	联合营销服务	红星品牌管理
	5	深圳雅兰家具有限公司	500.47	2.16	联合营销服务	红星品牌管理
合计			<b>5,363.74</b>	<b>23.16</b>		
2014年度	1	江苏省淮海建设集团有限公司	2,000.00	15.13	工程施工建设（呼和浩特玉泉）	苏南建筑
	2	运时通（中国）家具有限公司	495.28	3.75	战略咨询服务	股份公司
	3	喜临门家具股份有限公司	440.25	3.33	战略咨询服务	股份公司
	4	深圳市仁豪家具发展有限公司	353.77	2.68	战略咨询服务	股份公司
	5	德尔国际家居股份有限公司	318.40	2.41	战略咨询服务	股份公司
	合计			<b>3,797.17</b>	<b>28.72</b>	

注 1：顾家家居股份有限公司通过其自身及下属公司（包括：顾家家居（宁波）有限公司、顾家家居（曲水）有限公司、曲水顾家智能家居有限公司、杭州顾家工艺家具销售有限公司、宁波梅山保税港区顾家寝具有限公司）与公司签订相关交易合同，由于该等实体同属顾家家居股份有限公司的控股体系内，对相关交易金额进行合并计算。

注 2：2011 年上海鼎胜向廊坊市盛世建设投资有限公司提供廊坊市龙河新区二期（开发园区）的品牌策划咨询、总体规划设计咨询、工程咨询服务，并于当年取得 4,970.00 万元咨询费，由于相关咨询服务工作成果实际已于 2011 年提供，因而未计入 2016 年主营业务其他前十大客户。由于咨询服

务费验收确认书于 2016 年度取得，相关收入于验收确认书收到当期确认。

## 2、主营业务收入变动分析

报告期内各年度，公司主营业务收入的变动情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2016 年度较 2015 年度		2015 年度较 2014 年度	
	变动金额	变动比例	变动金额	变动比例
租赁及管理收入	39,243.30	7.03	43,406.08	8.43
与委托经营管理商场相关收入	-44,637.86	-13.83	35,531.76	12.37
—项目前期冠名咨询委托管理服务收入	-9,255.13	-6.39	40,311.64	38.55
—项目年度冠名咨询委托管理服务收入	6,574.28	5.05	17,615.14	15.63
—工程项目商业管理咨询费收入	-46,505.84	-97.59	-22,395.02	-31.97
—商业咨询费及招商佣金收入	4,548.83	-	-	-
商品销售及家装收入	8,932.07	75.24	-3,711.26	-23.82
其他收入	16,418.89	70.90	9,939.76	75.19
合计	<b>19,956.40</b>	<b>2.18</b>	<b>85,166.34</b>	<b>10.25</b>

### (1) 租赁及管理收入

2015 年度租赁及管理收入较 2014 年度增长 43,406.08 万元，升幅为 8.43%，2016 年度租赁及管理收入较 2015 年度增长 39,243.30 万元，升幅为 7.03%；上述增长趋势系公司自营商场营业面积的增长及租金价格的变化所致。具体分析如下：

#### ①经营面积

报告期内，公司自营商场在全国范围内持续扩张，2014 年末、2015 年末、2016 年末和 2017 年 6 月末，公司已开业自营商场（包括自有商场、租赁商场）数量分别为 51 家、55 家、66 家和 69 家，自营商场经营面积分别为 396.44 万平方米、438.61 万平方米、508.33 万平方米和 532.78 万平方米；扣除合作自营商场（合营、联营项目权益法核算利润计入投资收益）及年底开业自营商场后，各期末产生租赁及管理收入的开业自营商场数量分别为 47 家、50 家、62 家和 65 家，相应经营面积分别为 361.87 万平方米、



397.36 万平方米、477.72 万平方米和 501.23 万平方米。经营面积的增加对于公司租赁及管理收入的增长具有重要影响。

## ②租金价格

公司与商户签订的租赁合同为一年一签，公司一般根据前一年的经营情况结合对未来市场的预测判断，确定下一年的租金水平。报告期内，公司经营成熟的自营商场的租金价格总体处于上涨的趋势，主要原因为：随着中国宏观经济的发展、城镇化的加速，带动了对家居装饰及家具消费的旺盛需求；下游行业的快速增长刺激了上游生产厂商、代理商对家居卖场的需求，公司自营商场的租金价格也随之增长；此外，由于物价上涨、各项成本的增加，公司运营自营商场的成本也上升，相应也需要提高租金价格来弥补这部分成本的上升。而部分新开业商场自营商场在开业培育期给予商户较多租赁及管理收入优惠，以尽快稳定市场经营环境、支持商场消费提升，因此报告期内公司新增的自营商场营业面积对租赁及管理收入增长的单位边际贡献相对较小。

2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，公司各期末已开业自营商场（包括自有商场、租赁商场）平均实际单位经营收入<sup>4</sup>分别为 124 元/平米/月、122 元/平米/月、114 元/平米/月和 109 元/平米/月，2016 年度、2017 年 1-6 月的平均实际单位经营收入偏低，主要系 2016 年 5 月起实施的营改增政策下价税分离、以及开业时间临近期末的新商场当期实现的租赁及管理收入较低所致；成熟商场<sup>5</sup>的平均实际单位经营收入分别为 131 元/平米/月、138 元/平米/月、140 元/平米/月和 140 元/平米/月。

报告期内，租金及管理收入的变动从具体自营商场的层面分析如下：

2015 年度租赁及管理收入较 2014 年度上升 8.43%，主要来自本期新开业的商场（包括长沙岳麓、武汉额头湾、大同东信、十堰浙江路、乌海林荫等）、上期中后段开业和由委管转自营的商场（包括大庆世博、上海浦江、重庆二郎、沈阳铁西二期、扬州润扬建材、鄂尔多斯东胜、宜昌西陵等）以及本期由合营联营转为自有的苏州园区商场的收入增量贡献，同时，成熟商场和培育期商场随着租金水平的提升实现了整体收入增长。

2016 年度租赁及管理收入较 2015 年度上升 7.03%，主要来自本期新开业和由委管

<sup>4</sup> 平均实际单位经营收入的计算方法为：按各期末开业自营商场于当期实现的租赁及管理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。

<sup>5</sup> 成熟商场：系报告期初（即 2014 年 1 月 1 日）已开业且报告期内持续开业运营的自营商场。

转自营的商场（包括哈尔滨西客站、沈阳于洪、上海金山、赤峰新城、合肥东部新城等）、上期中后段开业的商场（包括长沙岳麓、中山港口、武汉额头湾、兰州高新、无锡滨湖、十堰浙江路等）以及上期中段由合营联营转为自有的苏州园区商场的收入增量贡献。

## （2）与委托经营管理商场相关收入

2015 年度与委托经营管理商场相关收入较 2014 年度增长 35,531.76 万元，升幅为 12.37%，主要系公司已开业及开发中的委管商场数量增加所致；2016 年度与委托经营管理商场相关收入较 2015 年度减少 44,637.86 万元，降幅为 13.83%，主要系工程项目商业管理咨询费收入因提供该类服务的开业委管商场数量减少而下降所致。具体分析如下：

### ①项目前期冠名咨询委托管理服务收入

2015 年度项目前期冠名咨询委托管理服务收入较 2014 年度增加 40,311.64 万元，升幅为 38.55%，2016 年度项目前期冠名咨询委托管理服务收入较 2015 年度减少 9,255.13 万元，降幅为 6.39%；上述收入变动主要与开发中的委管商场数量、经营规模及其取得土地使用权和建成开业等关键开发进度相关。2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，公司确认的项目前期冠名咨询委托管理服务收入涉及的委管商场数量分别为 89 家、135 家、144 家和 84 家，其中于开业前确认首笔咨询费收入的商场数量分别为 66 家、118 家、126 家和 73 家，于开业时确认其余咨询费收入的商场数量分别为 23 家、17 家、18 家和 11 家；单个项目平均确认收入分别为 1,174.90 万元、1,073.17 万元、941.83 万元和 744.71 万元。2016 年度该项收入较 2015 年度有所下降，主要由于随着项目发展至三线及以下城市和县域而相应缩小规模，导致单个项目的平均收费标准和确认收入金额略有下降。

### ②项目年度冠名咨询委托管理服务收入

2015 年度项目年度冠名咨询委托管理服务收入较 2014 年度增加 17,615.14 万元，升幅为 15.63%，2016 年度项目年度冠名咨询委托管理服务收入较 2015 年度增加 6,574.28 万元，升幅为 5.05%；上述收入变动主要与公司开业的委管商场数量的持续增加相关，单个项目平均确认收入金额相对稳定。2014 年末、2015 年末、2016 年末和 2017 年 6 月末，公司开业的委管商场数量分别为 106 家、122 家、134 家和 145 家。2016 年

度的收入增长幅度相对较低，主要系本期新开业的委管商场主要集中在下半年或年底开业，相关年度管理费及委托经营管理费收入的增量贡献较小，同时公司对于部分经营情况不佳的商场执行了年度管理费减免政策或按照实际收款金额确认年度管理费收入。

### ③工程项目商业管理咨询费收入

2015 年度工程项目商业管理咨询费收入较 2014 年度减少 22,395.02 万元，降幅为 31.97%，2016 年度工程项目商业管理咨询费收入较 2015 年度减少 46,505.84 万元，降幅为 97.59%；上述收入变动主要与公司提供工程项目商业管理咨询服务的委管商场开业数量和单个项目平均确认收入金额相关。2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月开业并确认工程项目商业管理咨询服务费收入的委管商场数量分别为 22 家、12 家、1 家和 0 家；2014、2015 年度，单个项目平均确认收入金额约为 3,000-4,000 万元，2016 年度由于仅宁德福鼎商场 1 个项目确认收入，存在个体偏差，单个项目确认收入金额较以前年度有大幅下降。

2016 年度、2017 年 1-6 月，公司工程项目商业管理咨询费收入出现大幅下降，主要系公司实际提供该类工程项目商业管理咨询服务的开业委管项目数量大幅减少所致。由于工程项目商业咨询服务费由公司向委管项目的建设施工单位收取，根据合作方就项目建设的实际需求情况以及公司与合作方对整体委管合作安排的谈判情况，如果合作方未委托公司长期合作的总包建筑商开展项目建设总包或装饰工程，则公司也不会与该等合作方自行选择的建设施工单位签订工程项目商业咨询服务合同。

随着公司签约委管项目向三线及以下城市延伸，项目建设体量根据区域市场容量相应缩小，且大多数合作方系项目所在地区规模较小的房地产开发商，与公司仅就单个项目进行合作，因此合作方从加强成本和人员控制等角度考虑，倾向于在当地自行选择合作良好且提供垫资的工程施工单位，从而选择公司推荐/指定的全国性总包建筑商的委管项目比例明显降低，导致最近一年及一期的工程项目商业管理咨询费收入出现大幅下降。

对于未提供工程项目商业管理咨询服务的签约委管项目，公司会在项目开发建设过程中，为合作方及建设施工单位提供图纸设计、工程验收等辅助性服务，公司建设管理团队的服务链条将由施工现场管理指导向前延展至项目规程规划和方案设计等前期工作阶段，并设置几个关键节点进行全流程服务管控，进一步提升对合作方项目前期冠名

咨询服务的力度，加强与合作方在项目前期开发阶段的黏合度。

#### ④商业咨询费及招商佣金收入

2016 年度商业咨询费及招商佣金收入较 2015 年度增加 4,548.83 万元，系公司于 2016 年下半年开始拓展为经营物业业主方提供的商业咨询及招商咨询服务并取得新增收入所致。

公司在近年发展委管签约项目的过程中，涉及大量地方性房地产开发商在沿街商铺销售或整栋商业物业分割销售的过程面临统一售后返租和商业管理的需求。对于这类主要经营区域位于三线及以下城市的地方性房地产开发商而言，由于业务规模、资金实力、专业团队等方面的掣肘，造成大量商业性质开发产品面临去库存压力和后端运营痛点。

鉴于上述真实的市场需求，公司作为国内领先的家居装饰及家具商场运营商，基于自身专业的管理经验以及多年积累的资源，能够为潜在合作方在商业物业的资产去化和管理方面提供精准、高效的商业策划和招商咨询服务。同时，考虑到这类零散或分割式销售的商业物业不符合公司发展委管商场的物业条件和经营要求，因此，公司于 2016 年下半年开始着力组建团队、投入资源、开发项目，以开展前述商业咨询业务，帮助合作方提升商业本身及周边配套物业的销售业绩，以及售后返租的租金回报水平。

2016 年度和 2017 年 1-6 月，公司确认商业咨询费及招商佣金收入的项目数量分别为 6 家（均使用“星艺佳”品牌）和 27 家（其中 23 家使用“星艺佳”品牌），单个项目平均确认收入金额分别为 758.14 万元和 625.44 万元。商业咨询费及招商佣金收入的快速增长主要系完成相关咨询服务项目的数量增加所致。

#### （3）商品销售及家装收入

2015 年度商品销售及家装收入较 2014 年度减少 3,711.26 万元，降幅为 23.82%，主要系星家建材等家居装饰及家具自营零售业务销售额下降，同时上海家倍得所经营的家居设计及装修工程服务自 2015 年 7 月起开始并表产生新增收入。2016 年度商品销售及家装收入较 2015 年度增加 8,932.07 万元，升幅为 75.24%，主要系本期上海家倍得业务规模快速发展，于各地新增成立 12 家分公司提供家装工程服务，以及星家建材由建材销售转为发展装修设计服务，导致相关收入增加所致。

#### （4）其他收入

2015 年度其他收入较 2014 年度增加 9,939.76 万元，升幅为 75.19%，主要系红星品牌管理与品牌工厂开展联合营销活动取得企划服务、媒体制作等费用，本期相关联合营销收入增加 8,687.41 万元。2016 年度其他收入较 2015 年度增加 16,418.89 万元，升幅为 70.90%，主要原因系：i) 公司总部战略咨询服务收入增加 5,458.10 万元，系由于公司逐步扩大与家居品牌制造商的战略联盟建设，接受战略咨询服务的家居品牌制造商数量逐年增加；ii) 红星品牌管理、红星咨询联合营销活动收入增加 3,502.72 万元，系由于参与联合营销活动的品牌工厂数量增加（活动对于商家提升销售业绩效果明显）；iii) 苏南建筑工程施工建设收入增加 2,788.07 万元，新增工程主要包括长沙岳麓项目塔楼建设工程等；以及 iv) 上海鼎盛为廊坊市龙河新区二期项目提供的各类咨询服务收入增加 4,970.00 万元。

## （二）营业成本构成及变动分析

报告期内，公司营业成本的构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务成本	136,502.15	99.30	260,033.06	99.52	223,461.56	99.70	205,052.32	99.86
其他业务成本	964.67	0.70	1,243.69	0.48	676.10	0.30	294.25	0.14
<b>营业成本</b>	<b>137,466.82</b>	<b>100.00</b>	<b>261,276.75</b>	<b>100.00</b>	<b>224,137.66</b>	<b>100.00</b>	<b>205,346.57</b>	<b>100.00</b>

2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，公司营业成本分别为 205,346.57 万元、224,137.66 万元、261,276.75 万元和 137,466.82 万元。其中，主营业务成本占比超过 99%；其他业务成本占比很低。

### 1、主营业务成本构成分析

2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，公司主营业务成本分别为 205,052.32 万元、223,461.56 万元、260,033.06 万元和 136,502.15 万元。按照成本性质划分，公司主营业务成本主要包括职工薪酬及福利费、商场场地租赁费等。



报告期内，公司主营业务成本按性质的构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目名称	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
职工薪酬及福利费	87,183.77	63.87	164,263.51	63.17	131,369.03	58.79	123,008.29	59.99
商场场地租赁费	27,395.06	20.07	56,076.27	21.57	55,408.83	24.80	51,706.68	25.22
广告及宣传费用	8,069.74	5.91	17,496.47	6.73	16,312.25	7.30	8,592.72	4.19
折旧及摊销	3,423.96	2.51	8,099.27	3.11	10,394.79	4.65	8,557.77	4.17
办公及行政费用	3,330.06	2.44	4,332.35	1.67	3,700.94	1.66	177.70	0.09
其他费用	7,099.56	5.20	9,765.19	3.76	6,275.72	2.81	13,009.16	6.34
<b>合计</b>	<b>136,502.15</b>	<b>100.00</b>	<b>260,033.06</b>	<b>100.00</b>	<b>223,461.56</b>	<b>100.00</b>	<b>205,052.32</b>	<b>100.00</b>

注：计入营业成本的广告及宣传费用主要系公司与品牌厂家及商户开展联合营销活动产生的企划广告服务相关媒体、营销和制作成本。

报告期内，公司主营业务成本按业务类别的构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目名称	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
租赁及管理成本	69,692.97	51.06	136,522.33	52.50	122,423.17	54.78	126,557.62	61.72
与委托经营管理商场相关成本	50,734.57	37.17	93,346.15	35.90	82,316.98	36.84	67,300.70	32.82
—项目前期冠名咨询委托管理服务成本	7,722.78	5.66	15,378.02	5.91	12,421.93	5.56	11,358.93	5.54
—项目年度冠名咨询委托管理服务成本	40,427.97	29.62	74,035.46	28.47	60,848.03	27.23	48,206.90	23.51
—工程项目商业管理咨询费成本	570.74	0.42	1,672.41	0.64	9,047.02	4.05	7,734.87	3.77
—商业咨询费及招商佣金成本	2,013.08	1.47	2,260.26	0.87	-	-	-	-
商品销售及家装成本	8,505.75	6.23	13,455.32	5.17	9,000.25	4.03	9,506.16	4.64
其他成本	7,568.86	5.54	16,709.26	6.43	9,721.16	4.35	1,687.84	0.82
<b>合计</b>	<b>136,502.15</b>	<b>100.00</b>	<b>260,033.06</b>	<b>100.00</b>	<b>223,461.56</b>	<b>100.00</b>	<b>205,052.32</b>	<b>100.00</b>

(1) 租赁及管理成本



2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，公司租赁及管理成本分别为 126,557.62 万元、122,423.17 万元、136,522.33 万元和 69,692.97 万元，占主营业务成本的比例分别为 61.72%、54.78%、52.50%和 51.06%。租赁及管理成本主要包括人工成本、租赁商场租金、折旧及摊销（主要系租入固定资产改良形成的长期待摊费用）、商场企划营销活动相关广告及宣传费用等。

报告期内，公司租赁及管理成本按性质的构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
人工成本	36,190.70	66,233.22	51,323.10	56,826.62
商场场地租赁费	26,908.50	55,909.99	55,318.83	50,143.28
折旧及摊销	3,254.22	7,347.53	8,736.45	8,335.21
广告及宣传费用	2,315.44	5,063.36	5,794.33	5,038.18
办公费及其他费用	1,024.11	1,968.23	1,250.46	6,214.33
<b>租赁及管理成本</b>	<b>69,692.97</b>	<b>136,522.33</b>	<b>122,423.17</b>	<b>126,557.62</b>

## （2）与委托经营管理商场相关成本

2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，公司与委托经营管理商场相关成本分别为 67,300.70 万元、82,316.98 万元、93,346.15 万元和 50,734.57 万元，占主营业务成本的比例分别为 32.82%、36.84%、35.90%和 37.17%。与委托经营管理商场相关成本主要为公司从事开业前项目冠名咨询服务和工程项目商业管理咨询服务相关人员以及商场管理公司从事开业后商场委托经营管理相关人员的人工成本等。

报告期内，公司与委托经营管理商场相关成本按性质的构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
人工成本	45,384.21	87,108.80	73,616.55	59,823.26
广告及宣传费用	825.24	1,165.48	3,026.62	2,952.72
折旧摊销费用	105.43	625.34	211.51	222.57
办公费及其他费用	4,419.70	4,446.53	5,462.29	4,302.15
<b>与委管商场相关成本</b>	<b>50,734.57</b>	<b>93,346.15</b>	<b>82,316.98</b>	<b>67,300.70</b>

①项目前期冠名咨询委托管理服务成本

2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，公司项目前期冠名咨询委托管理服务成本分别为 11,358.93 万元、12,421.93 万元、15,378.02 万元和 7,722.78 万元。该项成本主要包括公司总部发展部门、开发中心和招商中心以及开展委管项目前期冠名咨询业务的子公司相关业务发展人员的薪酬福利和差旅办公等支出。

②项目年度冠名咨询委托管理服务成本

2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，公司项目年度冠名咨询委托管理服务成本分别为 48,206.90 万元、60,848.03 万元、74,035.46 万元和 40,427.97 万元。该项成本主要包括委管商场管理公司的人员薪酬福利成本、商场企划营销活动相关广告及宣传费用。

③工程项目商业管理咨询费成本

2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，公司工程项目商业管理咨询费成本分别为 7,734.87 万元、9,047.02 万元、1,672.41 万元和 570.74 万元，该项成本主要包括公司总部建设事业中心及红星品牌管理派驻人员在委管项目建设施工现场提供工程管理咨询服务相应发生的人员薪酬福利等支出，同时还包含上海鼎胜为部分委管商场的建设施工单位提供设计咨询服务相应发生的人员薪酬福利等成本。

④商业咨询费及招商佣金成本

2016 年度和 2017 年 1-6 月，公司商业咨询费及招商佣金成本分别为 2,260.26 万元和 2,013.08 万元，该项成本主要包括开展“星艺佳”项目商业咨询及招商咨询服务的子公司相关业务人员的薪酬福利和差旅办公等支出。

(3) 商品销售及家装成本

2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，公司商品销售及家装成本分别为 9,506.16 万元、9,000.25 万元、13,455.32 万元和 8,505.75 万元，占主营业务成本的比例分别为 4.64%、4.03%、5.17%和 6.23%。商品销售及家装成本主要为自营零售家居装饰及家具产品的库存销售成本及门店租赁费用、固定地产折旧等成本，以及家居设计及

装修工程涉及装修材料采购和工程建设劳务成本。

报告期内，公司商品销售及家装成本按性质的构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
商品销售成本	2,995.60	4,479.16	3,626.60	5,162.79
建造合同成本	4,439.92	6,655.80	3,708.26	4,343.38
其他费用	1,070.23	2,320.36	1,665.39	-
<b>商品销售及家装成本</b>	<b>8,505.75</b>	<b>13,455.32</b>	<b>9,000.25</b>	<b>9,506.16</b>

#### (4) 其他成本

2014年度、2015年度、2016年度和2017年1-6月，公司其他成本分别为1,687.84万元、9,721.16万元、16,709.26万元和7,568.86万元，占主营业务成本的比例分别为0.82%、4.35%、6.43%和5.54%。其他成本主要为红星品牌管理和红星咨询与品牌工厂开展联合营销活动产生的企划服务、媒体制作成本，以及苏南建筑开展工程施工业务涉及建筑材料采购和劳务成本；战略咨询业务系公司总部招商管理中心开展的对外增值服务，由于相关人员的薪酬福利及办公等开支已计入管理费用，无相应单独归集的成本。

报告期内，公司其他成本按性质的构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
建造合同成本	2,639.94	4,986.84	2,033.37	1,687.84
联合营销成本	4,928.92	11,722.42	7,687.79	-
<b>其他成本</b>	<b>7,568.86</b>	<b>16,709.26</b>	<b>9,721.16</b>	<b>1,687.84</b>

## 2、主营业务成本变动分析

报告期内各年度，公司主营业务成本按业务类别的变动情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2016年度较2015年度		2015年度较2014年度	
	变动金额	变动比例	变动金额	变动比例

项目	2016 年度较 2015 年度		2015 年度较 2014 年度	
	变动金额	变动比例	变动金额	变动比例
租赁及管理成本	14,099.16	11.52	-4,134.45	-3.27
与委托经营管理商场相关成本	11,029.18	13.40	15,016.27	22.31
—项目前期冠名咨询委托管理服务成本	2,956.09	23.80	1,063.00	9.36
—项目年度冠名咨询委托管理服务成本	13,187.43	21.67	12,641.12	26.22
—工程项目商业管理咨询费成本	-7,374.61	-81.51	1,312.15	16.96
—商业咨询费及招商佣金成本	2,260.26	-	-	-
商品销售及家装成本	4,455.07	49.50	-505.91	-5.32
其他成本	6,988.10	71.89	8,033.32	475.95
<b>合计</b>	<b>36,571.51</b>	<b>16.37</b>	<b>18,409.23</b>	<b>8.98</b>

#### (1) 租赁及管理成本

报告期内，公司租赁及管理成本的变动主要来自人工成本及租赁商场租金的变动。2015 年度租赁及管理成本较 2014 年度减少 4,134.45 万元，降幅为 3.27%，主要系随着公司企业资源规划系统等信息化建设水平的提升，本期对商场管理团队的员工编制进行了合理缩减控制，同时本期未执行超额业绩奖金激励政策，部分经营业绩较好的商场计提年终奖金水平有所下降，造成人工成本减少 5,503.52 万元所致；2016 年度租赁及管理成本较 2015 年度增长 14,099.16 万元，升幅为 11.52%，主要系本期及上期中后段新增开业商场相关人员薪酬开支增加，同时本期计提年终奖金水平有所上升，造成人工成本增加 14,910.12 万元所致。

#### (2) 与委托经营管理商场相关成本

2015 年度与委托经营管理商场相关成本较 2014 年度增长 15,016.27 万元，升幅为 22.31%；2016 年度与委托经营管理商场相关成本较 2015 年度增长 11,029.18 万元，升幅为 13.40%。上述增长趋势主要由于报告期内公司开业的委管商场数量增加导致商场运营管理团队相关人工成本大幅增加。

#### ①项目前期冠名咨询委托管理服务成本

2015 年度该项成本较 2014 年度增长 1,063.00 万元，升幅为 9.36%；2016 年度该项成本较 2015 年度增长 2,956.09 万元，升幅为 23.80%。由于公司签约委管项目的持续快速增长，以及委管项目所在地区向全国范围内扩张并深入三线及以下城市和县域，区域分部更为分散和广泛，相应增加了业务发展团队的人员配置需求，导致报告期内相关人员工资和差旅等成本的持续上升。

#### ②项目年度冠名咨询委托管理服务成本

2015 年度该项成本较 2014 年度增长 12,641.13 万元，升幅为 26.22%；2016 年度该项成本较 2015 年度增长 13,187.43 万元，升幅为 21.67%。随着公司新开业委管商场配置管理公司的人工成本增加，以及委管商场管理公司整体人员薪酬福利水平提升，报告期内该项成本保持持续增长趋势。

#### ③工程项目商业管理咨询费成本

2015 年度该项成本较 2014 年度增长 1,312.15 万元，升幅为 16.96%；2016 年度该项成本较 2015 年度减少 7,374.61 万元，降幅为 81.51%。2016 年度该项成本大幅下降，主要系本期提供工程商业管理咨询服务的项目数量大幅减少，红星品牌管理总部的人员薪酬福利开支未计入该业务分部。

#### ④商业咨询费及招商佣金成本

2016 年度商业咨询费及招商佣金成本较 2015 年度增加 2,260.26 万元，系公司于 2016 年下半年开始拓展该项业务而新增发生成本所致。

### (3) 商品销售及家装成本

2015 年度商品销售及家装成本较 2014 年度减少 505.91 万元，降幅为 5.32%，主要系家居装饰及家具产品库存销售成本下降，同时上海家倍得所经营的家居设计及装修工程服务自 2015 年 7 月起开始并表产生新增成本；2016 年度商品销售及家装成本较 2015 年度增加 4,455.07 万元，升幅为 49.50%，主要系上海家倍得及星家建材所开展的家装工程服务及装修设计服务相关成本增加所致。

### (4) 其他成本

2015 年度其他成本较 2014 年度增加 8,033.32 万元，升幅为 475.95%，主要系本期

增加公司商场开展联合营销活动产生的企划服务、媒体制作成本增加所致；2016 年度其他成本较 2015 年度增加 6,988.10 万元，升幅为 71.89%，主要系本期联合营销活动成本、苏南建筑工程施工建设成本增加所致。

### 3、主营业务成本的核算方法

报告期内，公司的主营业务成本核算方法如下：

(1) 人工成本：系各类职工薪酬费用，包括职工工资、奖金、津贴和补贴，医疗保险费、养老保险费、失业保险、生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费、职工福利、职工教育经费等。人工成本当月计提并在次月发放；

(2) 折旧摊销费用：系将固定资产、无形资产及长期待摊费用依照直线法按月计提的折旧及摊销费用，计入营业成本；

(3) 场地租赁费：为各自营商场中非自有物业的商场租赁场地的费用，按照直线法按月计提场地租赁费，计入营业成本；

(4) 办公费及其他费用：主要包括各自营商场在日常运营的过程中，发生的办公费、通讯费、交通费、差旅费、培训费、业务费、水电费等各类费用支出。办公费及其他费用在发生时按实际成本计量确认；

(5) 商品销售成本：主要为销售产品时结转的存货成本，包括购买价款、相关税费、运输费、装卸费、保险费以及其他可归属于存货采购成本的费用等；

(6) 建造合同成本：主要为从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的费用，包括耗用的人工费用、材料费用、机械使用费和其他费用。建造合同成本在发生时按实际金额计量确认；

(7) 联合营销成本：为红星品牌管理和红星咨询与品牌厂商签订合同的联合营销活动产生的相关成本。红星品牌管理和红星咨询汇总各参加营销活动的子分公司上报的执行活动成本再根据与供应商的结算单等确认相关成本。



公司以每个子分公司及母公司的各业务中心为独立核算单位，每月度对营业成本进行归集和结转。

### （三）毛利及毛利率分析

#### 1、毛利分析

报告期内，公司毛利按业务类别的构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
租赁及管理毛利	249,190.11	67.42	461,018.52	67.57	435,874.37	62.83	388,333.84	61.85
与委托经营管理商场相关毛利	96,570.64	26.13	184,850.00	27.09	240,517.04	34.67	220,001.56	35.04
—项目前期冠名咨询委托管理服务毛利	54,832.90	14.83	120,244.97	17.62	132,456.20	19.09	93,207.55	14.85
—项目年度冠名咨询委托管理服务毛利	26,983.80	7.30	62,842.57	9.21	69,455.72	10.01	64,481.70	10.27
—工程项目商业管理咨询费毛利	-119.77	-0.03	-526.11	-0.08	38,605.13	5.56	62,312.30	9.92
—商业咨询费及招商佣金毛利	14,873.71	4.02	2,288.57	0.34	-	-	-	-
商品销售及家装毛利	2,422.75	0.66	7,348.27	1.08	2,871.26	0.41	6,076.61	0.97
其他毛利	15,691.02	4.25	22,869.01	3.35	13,438.22	1.94	11,531.77	1.84
<b>主营业务毛利合计</b>	<b>363,874.52</b>	<b>98.44</b>	<b>676,085.79</b>	<b>99.08</b>	<b>692,700.89</b>	<b>99.85</b>	<b>625,943.79</b>	<b>99.70</b>
其他业务毛利	5,755.39	1.56	6,245.63	0.92	1,018.38	0.15	1,913.25	0.30
<b>综合毛利</b>	<b>369,629.91</b>	<b>100.00</b>	<b>682,331.42</b>	<b>100.00</b>	<b>693,719.28</b>	<b>100.00</b>	<b>627,857.04</b>	<b>100.00</b>

报告期内，公司各项业务毛利随着收入规模逐年增长，主要来源于租赁及管理收入以及与委托经营管理商场相关收入。2014年度、2015年度、2016年度和2017年1-6月，上述两类业务毛利占综合毛利的比例分别为96.89%、97.50%、94.66%和93.54%。

#### 2、毛利率及其变动分析

##### （1）综合毛利率

报告期内，公司综合毛利率如下表所示：

单位：%

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
主营业务毛利率	72.72	72.22	75.61	75.32
其他业务毛利率	85.64	83.39	60.10	86.67
<b>综合毛利率</b>	<b>72.89</b>	<b>72.31</b>	<b>75.58</b>	<b>75.35</b>

2014年度、2015年度、2016年度和2017年1-6月，公司综合毛利率分别为75.35%、75.58%、72.31%和72.89%，与主营业务毛利率变动趋势一致。其他业务收入在营业收入中的占比很低，其毛利率水平对综合毛利率的影响很小。

## （2）主营业务毛利率

2014年度、2015年度、2016年度和2017年1-6月，公司主营业务毛利率分别为75.32%、75.61%、72.22%和72.72%，基本保持稳定。

报告期内，公司主营业务毛利率按业务类别的构成情况如下表所示：

单位：%

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
租赁及管理收入毛利率	78.14	77.15	78.07	75.42
与委托经营管理商场相关收入毛利率	65.56	66.45	74.50	76.57
—项目前期冠名咨询委托管理服务收入毛利率	87.65	88.66	91.43	89.14
—项目年度冠名咨询委托管理服务收入毛利率	40.03	45.91	53.30	57.22
—工程项目商业管理咨询费收入毛利率	-26.56	-45.90	81.01	88.96
—商业咨询费及招商佣金收入毛利率	88.08	50.31	-	-
商品销售及家装收入毛利率	22.17	35.32	24.19	39.00
其他收入毛利率	67.46	57.78	58.02	87.23
<b>主营业务毛利率</b>	<b>72.72</b>	<b>72.22</b>	<b>75.61</b>	<b>75.32</b>

### ①租赁及管理收入毛利率

2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，公司租赁及管理收入毛利率分别为 75.42%、78.07%、77.15%和 78.14%。报告期内，公司租赁及管理收入毛利率保持稳中有升的整体趋势，表明公司自营商场的经营状况较为稳健，在扩大业务规模和提升租金单价的同时，通过合理控制成本、优化资源配置实现运营效率提升；2016 年度毛利率稍有下降，主要系 2016 年 5 月起实施的营改增政策下价税分离，造成收入同比增长幅度减少所致。

## ②与委托经营管理商场相关收入毛利率

2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，公司与委托经营管理商场相关收入毛利率分别为 76.57%、74.50%、66.45%和 65.56%。报告期内，公司与委托经营管理商场相关收入整体毛利率变动系下述各类细分业务收入毛利率及相关收入构成比例的综合影响结果。其中，公司与委托经营管理商场相关收入毛利率于 2016 年度及 2017 年 1-6 月相对较低，主要系以前年度毛利率较高的工程项目商业管理咨询费收入大幅减少，以及项目年度冠名咨询委托管理服务收入毛利率降低所致。

关于各类细分业务收入毛利率变动情况具体分析如下：

(a) 项目前期冠名咨询委托管理服务收入毛利率：2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，公司项目前期冠名咨询委托管理服务收入毛利率分别为 89.14%、91.43%、88.66%和 87.65%。报告期内，项目前期冠名咨询委托管理服务收入根据各期开发中委管商场数量、经营规模及其开发进度的差异而存在增减波动，相关成本持续增长，导致相关毛利率的波动。由于该项业务收入主要来自于公司所提供的高附加值且具有稀缺性的服务类型，相关成本主要为人员薪酬福利及业务开展过程中的必要开支，具备“轻资产”的盈利模式特点，因而相关毛利率在报告期内保持在较高水平。

(b) 项目年度冠名咨询委托管理服务收入毛利率：项目年度冠名咨询委托管理服务收入由两部分组成：1) 按照合同约定，向委管商场合作方或由其设立的项目公司每年收取的年度管理费；2) 按照合同约定，由委管商场合作方承担的（通过商场管理公司从商户租赁及管理费中扣除或根据一定划分比例向商户直接收取）委托经营管理收入，用于弥补商场管理公司在委托经营期限内日常运营管理的相关成本费用。其中，前类收入基本为纯收入，毛利率较高；后类收入仅用于弥补实际发生的商场经营管理成本，毛利率较低。2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，公司项目年度冠名咨

询委托管理服务收入毛利率分别为 57.22%、53.30%、45.91%和 40.03%。报告期内，公司项目年度冠名咨询委托管理服务收入毛利率持续下降，主要系新开业商场多位于三、四线城市，单个项目年度委管费收入较之前有所下降导致。

(c) 工程项目商业管理咨询费收入毛利率：工程项目商业管理咨询费收入主要来自于公司所提供的高附加值且具有稀缺性的服务类型，成本主要为人员薪酬福利及服务过程中必要的开支，相对较为固定。2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，公司工程项目商业管理咨询费收入毛利率分别为 88.96%、81.01%、-45.90%和 -26.56%。报告期内，工程项目商业管理咨询费收入毛利率波动幅度较大；其中，2014 年度毛利率相对偏高，主要由于当年公司提供该类咨询服务的委管商场开业数量较多，相应确认的收入金额较高，而成本上升幅度相对有限；2016 年度、2017 年 1-6 月毛利率大幅下降，系当期公司提供该类咨询服务的委管商场于当期开业且相关合同收款权利之可回收性不存在重大不确定性的分别仅有 1 家和 0 家，相应确认的收入大幅减少，而公司总部建设事业中心相关人员薪酬福利等支出相对固定，导致毛利率为负；随着公司签约委管项目向三线及以下城市延伸，项目规模根据区域市场容量相应缩小，合作方选择公司推荐的总包建设施工单位的比例会降低，预计未来工程项目商业管理咨询业务的总体规模会有所下降。

(d) 商业咨询费及招商佣金毛利率：2016 年度和 2017 年 1-6 月，公司商业咨询费及招商佣金毛利率分别为 50.31%和 88.08%。随着“星艺佳”项目的快速拓展，商业咨询费及招商佣金收入实现大幅增长，而相关人员薪酬福利等成本的增长幅度相对较小，导致毛利率呈上升趋势。

### ③商品销售及家装收入毛利率

2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，公司商品销售及家装收入毛利率分别为 39.00%、24.19%、35.32%和 22.17%。2015 年度毛利率下降，主要系本期家居装饰及家具自营零售业务销售额大幅下降，而相关成本的减少幅度受到门店租金等相对固定成本的限制而不及相应收入的减少幅度，导致毛利率水平下降；2016 年度毛利率上升，主要系本期上海家倍得、星家建材所经营的家居设计及装修家装工程服务收入大幅增长，商品销售业务的毛利贡献较小，致使毛利率水平回升至家装服务收入的稳定毛利率水平；2017 年 1-6 月毛利率下降，主要系本期上海家倍得的外服人工成本上升，导

致相关家装业务收入毛利率下降所致。

#### ④其他收入毛利率

2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，公司其他收入毛利率分别为 87.23%、58.02%、57.78% 和 67.46%。2014 年度毛利率较高，主要系本期新拓展了对家居装饰及家具制造商的战略咨询服务，该项收入为公司在与全国战略同盟品牌工厂开展长期业务合作过程中提供的增值附加服务，由于相关人员的工薪及办公等开支已计入与委托经营管理商场相关成本，无相应单独归集该业务成本。由于报告期内战略咨询收入占其他收入的比例较高（各期比例分别为 84.06%、50.47%、43.32% 和 42.22%），从而提升了其他收入的整体毛利率；2015 年度毛利率较 2014 年度大幅下降，主要系本期增加家居工厂联合营销活动相关收入，由于该项业务系以家居工厂支付费用为经销商举办各类品牌宣传、主题促销活动，相关企划服务、媒体制作成本较高，相应毛利率较低；2016 年度毛利率与上年度基本持平，主要系本期毛利率高的战略咨询业务以及毛利率低的联合营销活动、工程施工业务相关收入均有所增加，对毛利率的综合影响趋于平衡；2017 年 1-6 月毛利率上升，主要系本期联合营销活动收入规模扩大，规模效应导致毛利率上升。

### 3、可比上市公司毛利率比较

公司选择了同属证监会《上市公司行业分类指引》中的“商务服务业”（L72）且主营业务涉及专业市场经营的海宁皮城、轻纺城、小商品城，以及主营业务为家居商场经营及管理的富森美等 A 股上市公司作为可比公司。上述可比上市公司选择主要考虑在主营业务、业务性质或经营模式等方面与公司具有类似性，并采用上述可比上市公司相关综合或可比分部的毛利率作为分析比较的参考指标。

报告期内，公司和可比上市公司毛利率比较情况如下表所示：

单位：%

公司名称	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
海宁皮城	67.93	70.91	78.48	88.29
轻纺城	67.71	66.77	66.91	66.60
小商品城	56.60	63.50	58.03	59.72
富森美	70.84	69.37	69.82	71.66

公司名称	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
平均值	65.77	67.64	68.31	71.57
公司租赁及管理收入 毛利率	78.14	77.15	78.07	75.42
公司综合毛利率	72.89	72.31	75.58	75.35

注：海宁皮城采用物业租赁及管理毛利率，轻纺城采用市场租赁毛利率，小商品城采用市场经营毛利率；富森美采用综合毛利率。

数据来源：可比公司定期报告、招股说明书。

由上表可知，公司综合毛利率与可比公司相比处于较高水平。虽然上述可比公司与公司均属从事于特定商品交易市场的举办者和经营者，但不同企业的收入来源各有侧重，在收入类别、收入结构、面对的上下游行业有较大差异，造成公司与可比上市公司的毛利率出现差异的情况。

为了更恰当地对公司的毛利率进行同行业比较，针对可比公司，除了主营业务与公司同为家居商场经营及管理的富森美、新博美以外，其他可比公司选取了与公司在业务性质和经营模式上具有类似性的相关公司的综合或分部毛利率数据。上述可比公司主营业务或相关选取主营分部的经营情况说明如下：

公司名称	主营业务/主营分部	经营情况
海宁皮城	皮革专业市场的开发、租赁和服务	经营海宁中国皮革城总部市场及多个连锁市场，自行开发建设并持有物业，并向商户收取物业租赁及管理费；相应市场物业计入投资性房地产（成本模式）。
轻纺城	纺织专业批发市场的开发、租赁和物业管理	经营位于绍兴的大型综合类纺织专业批发市场中国轻纺城，自行开发建设并持有物业，并向商户收取市场租赁费；相应市场物业计入投资性房地产（成本模式）。
小商品城	义乌中国小商品城的经营开发、管理、服务	经营国际商贸城市场、篁园服装市场、国际生产资料市场等专业市场，自行开发建设并持有物业，并向商户收取市场商位使用费；相应市场物业计入投资性房地产（成本模式）及固定资产。
富森美	装饰建材家居和汽配市场的开发、租赁和服务	在成都市拥有多个装饰建材家居市场和汽配市场，自行开发建设并持有物业，并向商户收取市场租赁和服务费；相应市场物业计入投资性房地产（成本模式）。

根据上述可比上市公司经营情况分析，各类专业市场运营商主要采用自营模式，对外提供商铺的租赁及配套管理服务，相应收取租金及服务费用，因此可比上市公司的综合



或分部毛利率数据与公司自营商场的租赁及管理收入毛利率具有对应性。公司租赁及管理收入毛利率相比可比上市公司的平均毛利率偏高，主要原因及其合理性分析如下：

### （1）公司的品牌和客户资源优势奠定行业话语权

“红星美凯龙”是国内家居装饰及家具流通行业的具有广泛影响力的全国知名品牌，在消费者心目中享有较高的品牌认同和服务口碑，品牌工厂及经销商也愿意为入驻红星美凯龙商场而承担合理的品牌溢价。截至 2017 年 6 月 30 日，公司在国内 28 个省份 150 个城市经营了 214 家商场，商场品牌库拥有 19,000 多个产品品牌，并与约 11,000 家居品牌工厂和约 40,000 户家居产品经销商建立了紧密的合作关系，为公司的商场运营及网络扩张打下良好的客户资源基础，从而有效提升了商场的招商效率和租金水平。

### （2）公司在经营效率和规模效益方面存在优势

公司经营国内最大的家居装饰及家具零售商场网络，且大多数自营商场战略性地分布在国内一、二线城市，为商场的租金回报奠定难以复制的区位优势；同时，公司建立了完善的市场运作体系，具备可快速复制的成熟经营模式，在经营效率和规模效益方面具备明显优势。公司采取了一系列措施提升经营绩效和盈利能力，包括：1）持续优化商场租金定价分析模型，加强租金精细化管理，科学合理提升商场租金水平；2）基于业务发展需要专门开发了覆盖各项业务经营和集中财务管控的企业资源规划系统，提升信息化水平；3）通过优化管理流程、提升营运效率、控制人员增长和办公开支、实施节能措施等，努力降低整体业务网络的经营成本；4）通过全国大型促销活动、社交化品牌转播和会员营销、异业互动及精准营销，以及为重要客户提供品牌战略咨询等增值服务，发挥公司作为家居生态系统中第三方平台的核心价值，提升商场销售水平和商户经营效益。公司利用集中式管理和规模效益使所有红星美凯龙商场产生市场协同效应，从而支持租赁及管理收入及其他增值服务收入的持续增长。

### （3）经营物业的会计处理方式存在差异

公司截至 2017 年 6 月末拥有 69 家自营商场，其中自有商场 45 家，自有商场 2017 年 1-6 月租赁及管理收入占公司整体租赁及管理收入的比例超过 80%，对公司租赁及管理收入毛利率水平具有主导影响；针对自有商场物业，公司将相关房屋建筑物及其对应土地使用权、专用设备及装修改造支出均计入投资性房地产，并采用公允价值模式进行

后续计量，即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，不计提折旧或进行摊销。而可比上市公司将其经营市场的相关物业资产计入投资性房地产或固定资产，并采用成本模式进行后续计量，根据相关资产原值及对应预计使用年限计提相应的折旧和摊销。从而导致公司租赁及管理收入毛利率相较可比上市公司平均毛利率偏高。

为了消除以上会计处理方式差异造成的不可比性，公司按照投资性房地产以成本模式后续计量的方式，对相应会计处理口径下的租赁及管理收入毛利率、综合毛利率进行了模拟测算，以更客观地反映公司与可比上市公司在毛利率水平方面的差异。具体如下表所示：

单位：%

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
可比上市公司平均值	65.77	67.64	68.31	71.57
公司租赁及管理收入毛利率	78.14	77.15	78.07	75.42
公司租赁及管理收入毛利率 (投资性房地产按照成本模式模拟计算)	62.48	61.56	64.18	61.54
公司综合毛利率	72.89	72.31	75.58	75.35
公司综合毛利率 (投资性房地产按照成本模式模拟计算)	63.04	62.43	67.13	66.78

根据上表，在对投资性房地产按照成本模式模拟计算后，报告期内公司租赁及管理收入毛利率、综合毛利率均有所下降，与可比上市公司平均水平相比处于合理范围内。

此外，公司采取“自营+委管”的双轮驱动扩张模式，除自营商场的租赁及管理服务外，公司同时为委管商场提供相关的开业前项目冠名咨询、工程项目商业管理咨询和开业后委托经营管理服务。目前尚未有可比上市公司与公司委管商场板块在业务性质和盈利模式上具有类似性。公司委管商场业务的核心价值创造在于向合作方输出品牌冠名并提供全套解决方案和成熟管理体系，提供的相关服务因具备高附加值和稀缺性而呈现毛利率较高的特点。

#### (四) 主要费用项目分析

公司主要费用项目包括税金及附加和销售费用、管理费用、财务费用。

报告期内，公司主要费用项目的构成及占营业收入比例的情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例
税金及附加	15,276.68	3.01	41,392.25	4.39	60,387.44	6.58	54,417.25	6.53
期间费用合计	158,947.83	31.34	301,848.44	31.99	271,161.93	29.54	263,402.03	31.61
其中：销售费用	57,719.19	11.38	120,569.76	12.78	119,688.92	13.04	105,491.11	12.66
管理费用	46,807.36	9.23	93,507.89	9.91	74,223.34	8.09	77,335.28	9.28
财务费用	54,421.28	10.73	87,770.79	9.30	77,249.66	8.42	80,575.65	9.67

### 1、税金及附加

2014年度、2015年度、2016年度和2017年1-6月，公司税金及附加分别为54,417.25万元、60,387.44万元、41,392.25万元和15,276.68万元，占当期营业收入的比例分别为6.53%、6.58%、4.39%和3.01%。公司税金及附加包括营业税（已于2016年5月1日起全面实施营改增）、城市维护建设税、教育费附加、房产税、土地使用税和印花税等，其中营业税主要涉及租赁及管理收入、项目年度冠名咨询委托管理服务收入，附加税则在营业税应税收入基础上还主要涉及项目前期冠名咨询委托管理服务收入、工程项目商业管理咨询费收入等增值税应税收入，房产税、土地使用税主要系公司自有商场物业于开业期间计提。

报告期内，公司税金及附加的构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
营业税	-	-	15,311.51	36.99	36,612.03	60.63	33,637.84	61.81
城市维护建设税	1,402.32	9.18	2,748.53	6.64	2,571.22	4.26	2,292.14	4.21
教育费附加	1,248.64	8.17	1,731.52	4.18	2,868.98	4.75	2,258.40	4.15
房产税	10,672.20	69.86	18,732.53	45.26	15,113.07	25.03	12,564.90	23.09
土地使用税	997.46	6.53	1,468.04	3.55	1,301.19	2.15	1,148.28	2.11

项目	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
印花税	526.85	3.45	575.58	1.39	619.61	1.03	609.17	1.12
其他	429.21	2.81	824.54	1.99	1,301.34	2.15	1,906.52	3.50
<b>合计</b>	<b>15,276.68</b>	<b>100.00</b>	<b>41,392.25</b>	<b>100.00</b>	<b>60,387.44</b>	<b>100.00</b>	<b>54,417.25</b>	<b>100.00</b>

2015年度税金及附加较2014年度增加5,970.19万元，升幅为10.97%，主要随着公司营业收入上升及开业自营商场数量增加，相应计提的营业税及附加、房产税金额随之增长所致；2016年度税金及附加较2015年减少18,995.19万元，降幅为31.46%，主要系2016年5月1日起全面实施营改增使公司营业税明显减少所致。

## 2、期间费用

2014年度、2015年度、2016年度和2017年1-6月，公司期间费用总额分别为263,402.03万元、271,161.92万元、301,848.44万元和158,947.83万元，主要系公司业务规模扩大而产生的必要费用增加；期间费用率分别为31.61%、29.54%、31.99%和31.34%，基本保持稳定。

### (1) 销售费用

2014年度、2015年度、2016年度和2017年1-6月，公司销售费用分别为105,491.11万元、119,688.92万元、120,569.76万元和57,719.19万元。公司销售费用主要包括广告及宣传费用、商场能源及维修费用、职工薪酬及福利费、售后服务费用等。

报告期内，公司销售费用的构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
职工薪酬及福利费	1,576.64	2.73	3,663.74	3.04	5,583.11	4.66	7,890.34	7.48
折旧及摊销	103.32	0.18	675.09	0.56	566.66	0.47	774.66	0.73
能源及维修费用	12,002.30	20.79	33,613.48	27.88	34,218.16	28.59	31,081.62	29.46
广告及宣传费用	41,543.97	71.98	78,052.64	64.74	74,139.81	61.94	59,132.84	56.05
售后服务费用	1,297.85	2.25	2,876.38	2.39	3,443.06	2.88	3,294.45	3.12
办公及行政费用	693.09	1.20	569.92	0.47	1,042.09	0.87	673.46	0.64

项目	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
其他费用	502.04	0.87	1,118.52	0.93	696.05	0.58	2,643.75	2.51
合计	<b>57,719.19</b>	<b>100.00</b>	<b>120,569.76</b>	<b>100.00</b>	<b>119,688.92</b>	<b>100.00</b>	<b>105,491.11</b>	<b>100.00</b>

其中：

①职工薪酬及福利费：系非商场经营性质的业务板块中（主要系红美电商、星家建材、家品会、悠美家、亿家装饰、上海家倍得等相关公司）承担销售相关职能人员的人工成本；报告期内，该项费用与公司商品销售及家装业务收入保持同步变动，2015年该项费用下降，主要系星家建材等自营零售门店关闭并减少销售人员所致，2016年该项费用下降，主要系随着公司商品销售及家装业务发展重点的调整，公司对亿家装饰、家品会等子公司对外转让或减少销售人员所致。

②能源及维修费用：包括商场能源费用（水电、空调及环卫）和设备及物业维护费用。报告期内，该项费用的变动系公司商场网络规模扩张及节能环保措施的综合影响；2015年该项费用上升，主要系开业商场数量及运营时间的增加带动商场能源消耗和设备及物业定期维护需求上升所致；2016年该项费用下降，主要系公司全面推行“绿色商场”节能环保措施，通过LED能源改造以及成品维护的日常量化管理，降低商场能源消耗和设施损坏率所致。

③广告及宣传费用：主要包括媒体广告投放费用及商场促销宣传活动费用。公司以往主要通过央视、地方卫视、楼宇LCD等传统媒介进行广告宣传，以及通过返现、买赠、打折等优惠手段开展商场促销。为积极把握新媒体技术和电商渠道对于人们信息传播习惯和消费理念的改变，公司着力通过以下手段开展更有针对性和影响力的营销活动：(i) 会员运营（通过招募会员计划整合异业资源，提升会员销售规模和客单价水平）、(ii) 精准营销（通过与地产商及平台商形成战略联盟达成落地项目，打通触达目标业主的精准渠道）、(iii) 大促活动（通过举办主体鲜明、创意丰富的集中大促活动，打破返现、折扣等传统促销手段的局限，着力整合优质厂商联合营销资源，扩大口碑营销和自媒体传播，加强顾客消费转化率）、(vi) 数字营销（通过互联网和自媒体等品牌传播新渠道，建立内容营销O2O互动平台，实现线上推广对线下消费的高效引流）和(v)

营销管理（通过信息化系统、制度流程、绩效考核、数据分析、培训体系等建设，提高营销活动管理效率）。报告期内，基于上述措施的持续推进，公司相应控制媒体费用预算，加大在促销活动、精准营销等领域投入，以提升营销费用支出的综合成效；2015年度，配合公司H股上市后进一步加强市场拓展和品牌提升力度的目标，公司相应策略性地增加了广告费及宣传费用支出；2016年度，公司开展30周年庆等大型主题宣传活动以及新开业商场推广营销投入导致广告费及宣传费用支出进一步增加。

④售后服务费用：主要系公司为履行消费者服务承诺和售后保证，对商户进场产品进行质量和环保检测而产生的费用以及少量的顾客售后服务理赔费用。

2015年度销售费用较2014年度增加14,197.82万元，升幅为13.46%，主要系广告费及宣传费用增长所致；2016年度销售费用较2015年度增加880.83万元，升幅为0.74%，与2015年度基本持平。

2014年度、2015年度、2016年度和2017年1-6月，公司销售费用占当期营业收入的比例分别为12.66%、13.04%、12.78%和11.38%。该比例基本平稳，主要得益于公司通过控制人员增长幅度、实施节能措施及开展精准营销等措施而实现的效率提升。

## （2）管理费用

2014年度、2015年度、2016年度和2017年1-6月，公司管理费用分别为77,335.28万元、74,223.34万元、93,507.89万元和46,807.36万元。公司管理费用主要包括职工薪酬及福利费、办公及行政费用、专业服务费用等。

报告期内，公司管理费用的构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
职工薪酬及福利费	23,152.74	49.46	46,394.58	49.62	36,083.28	48.61	38,469.74	49.74
折旧及摊销	1,307.16	2.79	4,880.41	5.22	3,583.65	4.83	3,841.58	4.97
能源及维修费用	343.77	0.73	514.41	0.55	280.26	0.38	565.61	0.73
专业服务费用	6,811.27	14.55	10,780.37	11.53	10,292.20	13.87	5,923.46	7.66
办公及行政费用	12,595.24	26.91	24,843.16	26.57	20,553.98	27.69	22,673.57	29.32
其他费用	2,597.18	5.55	6,094.96	6.52	3,429.97	4.62	5,861.32	7.58



项目	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
合计	46,807.36	100.00	93,507.89	100.00	74,223.34	100.00	77,335.28	100.00

其中：

①职工薪酬及福利费：包括公司总部人员及非商场经营性质的下属公司中承担行政管理相关职能人员的人工成本。2015年该项费用下降，主要系公司合理控制了人员工资及奖金水平所致；2016年该项费用上升，主要系公司互联网拓展业务、金融服务、对外投资、物流配送等新业态发展导致相关部门人员数量增加，人员工资及奖金水平提升以及公司加大员工教育培育投入所致。

②专业服务费用：主要系公司因开展上市工作以及其他经营和投资业务所需的专业服务向相关中介机构支付的咨询服务费用。

③办公及行政费用：主要包括差旅费、业务招待费、办公及租赁费、会务费及汽车费等。2015年该项费用下降，主要系办公及租赁费、会务费及汽车费减少所致；2016年该项费用上升，主要系差旅费、商品销售及其他业务相关办公及租赁费、业务招待费及会务费增加所致。

2015年度管理费用较2014年度减少3,111.94万元，降幅为4.02%，主要系公司加强对人工成本、办公及行政费用的支出控制所致；2016年度管理费用较2015年度增加19,284.54万元，升幅为25.98%，主要系公司基于建立“全渠道泛家居消费平台”的战略布局，增加扩展性业务相关人工成本、办公及行政费用所致。

2014年度、2015年度、2016年度和2017年1-6月，公司管理费用占当期营业收入的比例分别为9.28%、8.09%、9.91%和9.23%，该比例的变动主要与上述人工成本、办公及行政费用的变动一致。

### (3) 财务费用

2014年度、2015年度、2016年度和2017年1-6月，公司财务费用分别为80,575.65万元、77,249.66万元、87,770.79万元和54,421.28万元，占当期营业收入的比例分别为9.67%、8.42%、9.30%和10.73%。公司财务费用主要为银行及其他借款、融资租赁及债

券相关利息支出。

报告期内，公司财务费用的构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
利息支出	65,022.22	120,923.50	125,072.39	106,140.75
减：已资本化的利息费用	7,525.19	24,891.88	38,536.70	20,524.58
减：利息收入	3,998.20	9,612.53	10,083.64	5,786.90
汇兑差额	-47.05	455.83	95.27	0.00
其他	969.50	895.87	702.34	746.39
<b>合计</b>	<b>54,421.28</b>	<b>87,770.79</b>	<b>77,249.66</b>	<b>80,575.65</b>

公司的债务融资主要用于自营商场的投资建设，随着相关商场完工开业，与该项投资物业有关的利息开支将停止资本化并入账列作财务费用。2014年度、2015年度、2016年度和2017年1-6月，公司包含利息资本化的利息支出总额分别为106,140.75万元、125,072.39万元、120,923.50万元和65,022.22万元。2015年利息支出总额上升，主要由于公司债务融资规模随着公司业务扩张资金需求上升而增加；2016年利息支出总额下降，主要系市场利率水平整体下降，以及公司优化债务融资结构、拓宽融资渠道、发行利率成本较低的公司债券所致。

2014年度、2015年度、2016年度和2017年1-6月，公司已资本化的利息费用分别为20,524.58万元、38,536.70万元、24,891.88万元和7,525.19万元。报告期内的变动情况与公司在建自营商场项目已支出的土地及工程余额相关，余额越高则当期利息资本化金额会相应越高。2015年度已资本化的利息费用上升，主要系武汉额头湾、沈阳于洪、无锡滨湖、武汉汉阳、天津北辰等在建项目完工进度增加导致资本化金额上升所致；2016年度已资本化的利息费用下降，主要系武汉额头湾、无锡滨湖、合肥四里河、哈尔滨西客站等商场于报告期内完工开业并停止资本化所致。

#### (4) 期间费用率与可比上市公司比较

报告期内，公司与可比上市公司期间费用率的比较如下表所示：

指标	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
----	-----------	--------	--------	--------

指标	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
<b>销售费用率</b>				
海宁皮城	9.53%	9.81%	10.67%	6.39%
轻纺城	1.74%	1.75%	0.76%	0.93%
小商品城	0.99%	2.51%	4.22%	5.09%
富森美	0.13%	0.26%	0.27%	0.11%
<b>平均值</b>	<b>3.09%</b>	<b>3.58%</b>	<b>3.98%</b>	<b>3.13%</b>
<b>公司</b>	<b>11.38%</b>	<b>12.78%</b>	<b>13.04%</b>	<b>12.66%</b>
<b>管理费用率</b>				
海宁皮城	5.79%	5.08%	6.17%	3.45%
轻纺城	7.52%	8.05%	7.89%	7.13%
小商品城	2.09%	3.99%	6.72%	12.30%
富森美	3.28%	3.87%	4.03%	4.94%
<b>平均值</b>	<b>4.67%</b>	<b>5.25%</b>	<b>6.20%</b>	<b>6.95%</b>
<b>公司</b>	<b>9.23%</b>	<b>9.91%</b>	<b>8.09%</b>	<b>9.28%</b>
<b>财务费用率</b>				
海宁皮城	1.96%	3.36%	1.28%	-1.13%
轻纺城	-0.48%	-0.07%	0.26%	0.20%
小商品城	1.39%	1.62%	6.33%	12.25%
富森美	-0.06%	2.22%	4.24%	5.17%
<b>平均值</b>	<b>0.70%</b>	<b>1.78%</b>	<b>3.03%</b>	<b>4.12%</b>
<b>公司</b>	<b>10.73%</b>	<b>9.30%</b>	<b>8.42%</b>	<b>9.67%</b>
<b>期间费用率</b>				
海宁皮城	17.28%	18.25%	18.11%	8.70%
轻纺城	8.78%	9.74%	8.91%	8.26%
小商品城	4.47%	8.12%	17.26%	29.64%
富森美	3.35%	6.35%	8.55%	10.23%
<b>平均值</b>	<b>8.47%</b>	<b>10.61%</b>	<b>13.21%</b>	<b>14.21%</b>
<b>公司</b>	<b>31.34%</b>	<b>31.99%</b>	<b>29.54%</b>	<b>31.61%</b>

数据来源：可比上市公司定期报告、招股说明书。

报告期内，公司的期间费用率均高于可比上市公司，主要原因包括：

①作为家居装饰与家具行业内领先的第三方平台运营商，公司商场网络规模的持续扩张有赖于消费者对红星美凯龙及其旗下品牌的高度信赖和认可，尤其是委管商场的轻资产业务模式的价值创造核心即在于向合作方输出品牌冠名并提供全套解决方案和管理体系。公司相应投入较高的广告宣传费用在全国范围内开展品牌价值宣传和形象建设，通过品牌影响力和信誉度的不断提升，加强公司作为家居生态系统中第三方平台的核心价值和品质背书；同时，公司积极拓展多种创新的营销推广计划以提升公司商场经营业绩（包括全国大型促销活动、社交化品牌传播和会员营销、异业互动及精准营销等），从而为公司持续吸引新品牌商户和委管商场合作方，保障自营和委管商场业务的长期稳定增长并为新业务拓展创造广阔空间。上述经营策略导致公司企划宣传和市场营销开支等销售费用处于较高水平。

②为保证公司全国范围内商场的管理团队均按照集团制定的统一标准和制度规范严格把控商场运营过程中的各项环节，打造精细化、标准化、现代化的管理模式，公司在总部相应设置了综合管理板块和营运职能板块并配备充足的专业管理团队，以通过招商、企划、营运、财务、信息、人力资源等条线化管理加强对下属公司的集中管控力度。因此，公司建立了较为庞大的总部管理体系和管理人员规模，且为了吸引和保留高素质的管理人才和专业人才，公司实施行业内具有竞争力的薪酬激励机制，相应导致工薪支出和办公行政等管理费用处于较高水平。此外，公司近年围绕“全渠道泛家居业务平台服务商”的战略定位，着力孵化和发展家居产业链相关拓展性新业务体系，并加大相关人员投入和业务开支，造成管理费用相应增加。

③公司的债务融资及对应利息支出高于可比上市公司主要原因是战略定位和扩张策略的不同。可比上市公司多精耕于某一特定区域且经营成熟的专业市场，跨地区快速扩张相关资本开支需求相对有限。而公司致力于建立行业领先的全国性家居商场网络，正处于业务规模的快速扩张阶段。公司只有在核心城市的优质地段进行战略布点，形成区块辐射效应，才能快速占领市场并形成竞争壁垒，而新商场项目的投资建设以及新业务的实施均涉及大量外部债务融资，致使公司借款利息支出处于较高水平。同时，与部分可比公司也从事房地产开发业务，相关开发建设贷款利息支出可计入开发成本不同，公司拥有大量已开业商场，相关经营性物业贷款利息支出费用化，导致公司财务费用处于较高水平。

## （五）利润表其他项目分析

### 1、资产减值损失

公司在报告期各期末对应收款项、其他应收款、预付款项、存货、其他流动资产、一年内到期非流动资产、可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产、开发支出、在建工程、长期待摊费用、长期应收款、其他非流动资产等各项资产进行减值测试，并按照会计政策相应提取资产减值准备。2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，公司资产减值损失分别为 7,398.30 万元、21,036.13 万元、57,289.03 万元和 10,467.83 万元。其中，2014 年度和 2015 年度的资产减值损失全部为应收账款及其他应收款的坏账损失；2016 年度的资产减值损失包括应收账款、其他应收款及其他流动资产（发放贷款）的坏账损失 35,066.51 万元，可供出售金融资产减值损失 12,222.52 万元，以及无形资产减值损失 10,000.00 万元；2017 年 1-6 月的资产减值损失包括应收账款、其他应收款及贷款的的坏账损失 9,267.83 万元，以及其他非流动资产（参股公司出资款）减值损失 1,200.00 万元。

2015 年度资产减值损失较 2014 年度增加 13,637.83 万元，升幅为 184.34%，2016 年度资产减值损失较 2015 年度增加 36,252.90 万元，升幅为 172.34%；上述增长趋势主要来自于：①应收账款坏账准备增加，主要系考虑到目前的宏观经济和房地产行业形势对委管商场合作方及建筑商财务状况的影响，经逐个分析委管项目进展和经营状况，对单项金额重大的项目冠名咨询委托管理服务收入和工程项目商业管理咨询费收入相关应收账款进行单独减值测试后，实际发生减值迹象的应收账款余额由 2014 年末的 9,384.29 万元上升至 2015 年末的 31,328.32 万元以及 2016 年末的 55,621.66 万元，公司基于谨慎的会计估计对上述应收账款全额或部分计提坏账准备所致；②2016 年新增计提的可供出售金融资产及无形资产减值准备，相关情况请参见本节“一、（一）2、（1）可供出售金融资产”及“一、（一）2、（7）无形资产”相关披露内容。

### 2、公允价值变动收益

2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，公司公允价值变动收益分别为 186,227.76 万元、100,976.52 万元、175,403.23 万元和 96,043.71 万元，全部为投资性房地产公允价值变动收益。报告期内，公司投资性房地产的变动分析请参见本节“一、（一）、2、（4）投资性房地产”相关披露内容。

### 3、营业外收入

2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，公司营业外收入分别为 12,216.45 万元、10,960.06 万元、11,956.90 万元和 2,129.38 万元。公司营业外收入全部计入当期非经常性损益，主要为政府补助款项。

报告期内，公司营业外收入的构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
非流动资产处置利得合计	7.21	0.34	49.29	0.41	146.08	1.33	121.05	0.99
其中：固定资产处置利得	7.21	0.34	49.29	0.41	146.08	1.33	121.05	0.99
政府补助	1,061.70	49.86	8,592.92	71.87	6,759.93	61.68	8,723.34	71.41
违约补偿收入	187.68	8.81	242.92	2.03	150.46	1.37	187.67	1.54
收购折价	-	-	35.57	0.30	244.95	2.23	-	-
项目终止收入 <sup>1</sup>	141.51	6.65	1,188.68	9.94	1,839.62	16.78	2,216.98	18.15
其他	731.28	34.34	1,847.52	15.45	1,819.02	16.60	967.40	7.92
<b>合计</b>	<b>2,129.38</b>	<b>100.00</b>	<b>11,956.90</b>	<b>100.00</b>	<b>10,960.06</b>	<b>100.00</b>	<b>12,216.45</b>	<b>100.00</b>

注 1：项目终止收入系委管商场项目合作方单方面终止合作而赔付给公司的违约金。

2015 年度营业外收入较 2014 年度减少 1,256.39 万元，降幅为 10.28%，主要由于收到的与收益相关的政府补助有所减少；2016 年度营业外收入较 2015 年度增加 996.83 万元，升幅为 9.10%，主要由于收到的与收益相关的政府补助增加所致。

报告期内，公司收到的政府补助情况如下表所示：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
<b>收到的与资产相关的政府补助</b>				
与资产相关的政府补助 <sup>1</sup>	20,345.37	19,541.33	19,435.42	19,849.83
<b>合计</b>	<b>20,345.37</b>	<b>19,541.33</b>	<b>19,435.42</b>	<b>19,849.83</b>
<b>收到的与收益相关的政府补助</b>				
补贴款 <sup>2</sup>	455.10	3,272.09	4,612.63	6,050.38



项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
政府专项补助	-	3,014.25	1,161.60	1,575.92
奖励扶持金	606.61	1,805.89	571.29	627.17
<b>合计</b>	<b>1,061.70</b>	<b>8,092.23</b>	<b>6,345.52</b>	<b>8,253.48</b>
递延收益摊销 <sup>3</sup>	-	500.69	414.42	469.86
<b>计入当期损益的政府补助</b>	<b>1,061.70</b>	<b>8,592.92</b>	<b>6,759.93</b>	<b>8,723.34</b>

注 1：与资产相关的政府补助请参见本节“一、（二）、2、（4）递延收益”相关披露内容。

注 2：补贴款主要系浦东新区财政局给予股份公司的退税补贴款。上海市浦东新区国库收付中心拨付的镇级财政拨款。

注 3：2017 年 1-6 月递延收益摊销计入其他收益。

2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，公司营业外收入占同期利润总额的比例分别为 2.55%、2.40%、2.49%和 0.74%，占比较低，公司经营业绩对政府补助等营业外收入不存在重大依赖。

#### 4、其他收益

2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，公司其他收益分别为 0 万元、0 万元、0 万元和 206.96 万元。根据《企业会计准则第 16 号——政府补助》（修订）的相关规定，公司与资产相关的政府补助均系直接与投资性房地产建设及专用设备购置等长期资产相关的政府补助，与公司日常活动相关，按照其经济业务实质，公司自 2017 年 1 月 1 日起将相关递延收益摊销金额计入其他收益。

#### 5、营业外支出

2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，公司营业外支出分别为 16,913.51 万元、11,207.39 万元、2,099.71 万元和 1,245.73 万元。公司营业外支出全部计入当期非经常性损益，主要包括因商场关店而根据与委托管理商场合作方、租赁商场业主或商户签订的协议而向其支付的赔偿金以及非流动资产处置损失。

报告期内，公司营业外支出的构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例

项目	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
非流动资产处置损失合计	39.88	3.20	510.84	24.33	447.70	3.99	5,879.85	34.76
其中：固定资产处置损失	39.88	3.20	494.06	23.53	190.24	1.70	53.40	0.32
无形资产处置损失	-	-	16.78	0.80	257.46	2.30	-	-
长期待摊费用处置损失 <sup>1</sup>	-	-	-	-	-	-	5,826.45	34.45
对外捐赠	235.53	18.91	588.27	28.02	233.67	2.08	24.42	0.14
赔付金 <sup>2</sup>	629.20	50.51	8.07	0.38	7,099.50	63.35	10,309.03	60.95
其他 <sup>3</sup>	341.12	27.38	992.53	47.27	3,426.51	30.57	700.21	4.14
<b>合计</b>	<b>1,245.73</b>	<b>100.00</b>	<b>2,099.71</b>	<b>100.00</b>	<b>11,207.39</b>	<b>100.00</b>	<b>16,913.51</b>	<b>100.00</b>

注 1：长期待摊费用处置损失系因租赁商场关闭而不得收回的租入固定资产改良支出（商场装修费）。2014 年度的长期待摊费用处置损失系关闭包头东河和天津南开两家租赁商场以及星家建材自营零售门店装修费用因计划关店而加速摊销所产生。

注 2：赔付金主要系公司因关闭租赁商场而根据协议向商场业主及商户支付的赔偿款，以及按照合作协议的约定向合作方支付的补偿款。2014 年度的赔付金主要包括：因天津南开商场关闭而根据协议向业主及商户支付的赔偿款；2015 年度的赔付金主要包括：因违反合作协议约定向包头东河商场业主支付的赔偿款，因广西柳州商场物权保护纠纷案及广州星凯物业管理有限公司诉损害公司利益纠纷案败诉而支付的赔偿款；2016 年度的赔付金主要包括：因违反合作协议向上海金桥商场租户支付的赔偿款；2017 年 1-6 月的赔付金主要包括：杭州世博家居通过司法拍卖竞得古墩路 928 号天亿大厦地下一层，因未在指定期限内完成付款造成交易失败，向法院交纳的保证金未予退还。

注 3：2015 年度的其他营业外支出主要包括本期山海艺术家俱和上海晶庭减资事项相关股权变动损失。

2015 年度营业外支出较 2014 年度减少 5,706.12 万元，降幅为 33.74%，主要系本期未产生长期待摊费用处置损失及赔付金减少所致；2016 年度营业外支出较 2015 年度减少 9,107.68 万元，降幅为 81.26%，主要系赔付金及其他营业外支出减少所致。

2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，公司营业外支出占同期利润总额的比例分别为 3.53%、2.46%、0.44%和 0.43%，占比较低，营业外支出对公司经营业绩不存在重大影响。

## 6、所得税费用

2014年度、2015年度、2016年度和2017年1-6月，公司所得税费用分别为128,893.14万元、122,334.94万元、112,807.59万元和72,498.29万元，主要包括当期所得税费用及递延所得税调整；2014年度、2015年度、2016年度和2017年1-6月，公司有效所得税率分别为26.88%、26.80%、23.49%和25.16%。

报告期内，公司所得税费用的构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	42,928.11	62,572.91	74,085.93	73,046.28
递延所得税调整	26,850.58	51,120.80	49,396.15	54,856.77
上年度汇算清缴差异	2,719.60	-886.12	-1,147.13	990.08
<b>合计</b>	<b>72,498.29</b>	<b>112,807.59</b>	<b>122,334.94</b>	<b>128,893.14</b>

2015年度所得税费用较2014年度减少6,558.20万元，降幅为5.09%，主要系投资性房地产公允价值变动收益下降造成递延所得税调整金额减少所致；2016年度所得税费用较2015年度减少9,527.35万元，降幅为7.79%，主要系公司部分委管商场相关收入确认实体新增享受西部地区企业所得税优惠政策，造成当期所得税费用减少所致。

## 7、净利润及销售净利率分析

2015年度，公司净利润较2014年度减少16,517.23万元，降幅为4.71%，主要系2015年度投资性房地产公允价值变动收益较2014年度减少85,251.24万元所致；2016年度，公司净利润较2015年度增长33,169.56万元，升幅为9.93%，主要系2016年度投资性房地产公允价值变动收益较2015年度增加74,426.71万元所致。

报告期内，公司的销售净利率如下表所示：

单位：%

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
销售净利率	42.53	38.93	36.41	42.09
销售净利率（投资性房地产按照成本模式模拟计算） <sup>注</sup>	18.50	15.14	20.36	17.86

注：即考虑投资性房地产采用成本模式进行后续计量而相应减少的公允价值变动收益（包括公司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）、增加的折旧摊销、并扣除相关所得税影响，以此模拟测算的净利润所计算的销售净利率。

报告期内，公司和可比上市公司销售净利率比较情况如下表所示：

单位：%

项目	公司名称	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
销售 净利率	海宁皮城	22.52	24.30	30.20	39.32
	轻纺城	55.82	44.02	37.57	40.84
	小商品城	13.44	14.26	11.63	10.58
	富森美	53.22	45.53	43.49	42.85
	平均值	<b>36.25</b>	<b>32.03</b>	<b>30.72</b>	<b>33.39</b>
	公司 <sup>注</sup>	<b>18.50</b>	<b>15.14</b>	<b>20.36</b>	<b>17.86</b>

注：由于公司的核心经营资产为自有商场相关物业资产，采用投资性房地产科目核算并以公允价值模式进行后续计量。而可比上市公司对于其经营市场的相关物业资产采用以成本模式进行后续计量的投资性房地产或固定资产科目核算并相应计提折旧（摊销）。会计处理方式不同导致数据缺乏直接可比性，故此处采用投资性房地产以成本模式后续计量的方式模拟测算的销售净利率与可比上市公司的平均水平进行比较。

报告期内，公司的销售净利率较高，主要是由于投资性房地产公允价值变动收益较高所致。在对投资性房地产按照成本模式模拟计算后，公司的销售净利率低于可比上市公司平均水平，主要是由于公司的期间费用率高于可比上市公司所致。

## （六）非经常性损益、合并财务报表范围以外的投资收益以及少数股东损益的影响分析

### 1、非经常性损益

2014年度、2015年度、2016年度和2017年1-6月，公司归属于母公司所有者的非经常性损益净额分别105,432.02万元、83,792.51万元、132,453.15万元和75,876.98万元，具体明细情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
非流动资产处置损益	-32.67	-461.55	-301.63	-5,758.80
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	1,268.66	8,592.92	6,759.93	8,723.34

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
或定量享受的政府补助除外)				
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	2,746.28	5,455.58	3,724.51	1,624.03
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	-	35.57	244.95	-
本期处置子公司取得的收入大于处置时应享有的被投资单位可辨认净资产账面价值	455.99	2.08	192.96	-6,664.39
处置联营公司投资产生的投资收益	88.04	-	396.93	-21.12
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	-	-	-	-3,477.18
企业合并分步收购过程中原持有股权部分按公允价值计量产生的损益	-	-840.23	223.62	0.00
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有可供出售金融资产取得的投资收益	-	306.00	560.18	56.83
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	96,043.71	175,403.23	100,976.52	186,227.76
企业享有的投资收益中联营企业及合营企业投资性房地产评估增值部分	2,744.55	7,839.53	5,823.45	562.38
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-145.38	1,690.25	-5,071.33	-7,661.60
所得税影响额	-25,106.15	-46,949.26	-26,639.22	-46,900.32
少数股东权益影响额（税后）	-2,186.04	-18,620.96	-3,098.36	-21,278.91
<b>归属于母公司所有者的非经常性损益净额</b>	<b>75,876.98</b>	<b>132,453.15</b>	<b>83,792.51</b>	<b>105,432.02</b>
<b>占归属于母公司所有者的净利润的比例</b>	<b>37.10</b>	<b>38.99</b>	<b>25.98</b>	<b>32.51</b>

2014年度、2015年度、2016年度和2017年1-6月，公司归属于母公司所有者的非经常性损益占当期归属于母公司所有者的净利润的比例分别为32.51%、25.98%、38.99%和37.10%。报告期内，公司非经常性损益对净利润的影响占比较高，主要由于：公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，因投资性房地产公允价值变动产生的损益计入非经常性损益且金额较大，导致公司非经常性损益金额较大。由于公司的会计政策具有一贯性和连续性，因此，该事项对公司的经营成果、盈利能力稳定性未构成重大影响。

## 2、合并财务报表范围以外的投资收益

2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，公司合并报表以外的投资收益（税前）分别为-4,585.16 万元、14,646.59 万元、13,089.65 万元和 6,075.46 万元。公司投资收益主要来自长期股权投资按权益法确认收入以及处置子公司、联营公司产生的投资收益（损失）。

报告期内，公司投资收益的构成情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
权益法核算的长期股权投资收益	5,428.93	13,621.80	13,272.89	2,043.52
处置对子公司投资产生的投资收益 <sup>1</sup>	455.99	2.08	192.96	-6,664.39
处置联营公司投资产生的投资收益	88.04	-	396.93	-21.12
非同一控制企业合并购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得	-	-840.23	223.62	-
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益	-	-	560.18	56.83
收到约定的固定收益 <sup>2</sup>	102.50	306.00	-	-
<b>合计</b>	<b>6,075.46</b>	<b>13,089.65</b>	<b>14,646.59</b>	<b>-4,585.16</b>

注 1：2014 年度处置子公司损失系处置子公司福州红星、星易家投资、呼和浩特世博产生的投资损失；2015 年度处置子公司收益系处置子公司上海景旺装饰、上海臻星装饰、成都心屋装饰和武汉正达产生的投资收益；2017 年 1-6 月处置子公司收益系处置子公司家金所和烟台国际产生的投资收益。

注 2：根据公司与相关参股公司其他各方股东签署的相关合同，在约定的合作期间内，公司可取得约定的固定收益，除公司出资外不享有其他剩余利润分配、不参与参股公司的其他剩余利润分配。

2015 年度投资收益较 2014 年度增加 19,231.75 万元，主要系公司合营、联营公司利润增长使权益法核算长期股权投资收益相应增加 11,229.37 万元，以及处置对子公司投资产生的投资收益增加 6,857.34 万元所致。

2016 年度投资收益较 2015 年度减少 1,556.94 万元，主要系公司非同一控制下的企业合并取得安徽腾辉在购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生投资损失 840.23 万元，以及处置联营公司、持有可供出售金融资产相关投资收益减少所致。

2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，公司投资收益占当期利润总额



的比例分别为-0.96%、3.21%、2.73%和 2.11%，占比较低，公司经营业绩对合并财务报表范围以外的投资收益不存在重大依赖。

### 3、少数股东损益

2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，公司少数股东损益分别为 26,386.36 万元、11,687.88 万元、27,625.86 万元和 11,131.94 万元，占当期净利润的比例分别为 7.52%、3.50%、7.52%和 5.16 %。

报告期内，公司少数股东损益占当期净利润的比例较低，公司经营业绩对少数股东损益不存在重大依赖。

#### (七) 投资性房地产按成本模式后续计量模拟测算的影响

鉴于投资性房地产后续计量的会计处理方式对公司财务状况影响较大，公司按照投资性房地产以成本模式后续计量的方式对财务报表科目进行了模拟测算，其与公允价值模式后续计量的主要会计处理差异包括：公允价值模式计量下，公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，并将资产负债表日投资性房地产公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益（公允价值变动损益）；而成本模式计量下，公司不确认投资性房地产公允价值变动损益，同时根据相关资产的原值和预计使用年限计提相应的折旧和摊销。

公司投资性房地产按成本模式计量模拟测算与按公允价值模式计量下主要财务数据差异如下表所示：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
1、营业成本				
—按公允价值模式计量	137,466.82	261,276.75	224,137.66	205,346.57
—按成本模式计量	187,430.94	354,469.17	301,668.98	276,794.95
两种方法差异（注 1）	-49,964.12	-93,192.42	-77,531.32	-71,448.38
两种方法差异比例	-26.66%	-26.29%	-25.70%	-25.81%
2、管理费用				
—按公允价值模式计量	46,807.36	93,507.89	74,223.34	77,335.28
—按成本模式计量	60,269.24	113,261.04	89,768.42	91,862.60
两种方法差异（注 2）	-13,461.88	-19,753.16	-15,545.08	-14,527.32
两种方法差异比例	-22.34%	-17.44%	-17.32%	-18.78%

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
<b>3、公允价值变动收益</b>				
—按公允价值模式计量	96,043.71	175,403.23	100,976.52	186,227.76
—按成本模式计量	-	-	-	-
两种方法差异（注3）	96,043.71	175,403.23	100,976.52	186,227.76
两种方法差异比例	100%	100%	100%	100%
<b>4、投资收益</b>				
—按公允价值模式计量	6,075.46	13,089.65	14,646.59	-4,585.16
—按成本模式计量	3,786.00	4,540.35	12,204.22	-2,732.69
两种方法差异（注4）	2,289.46	8,549.29	2,442.37	-1,852.47
两种方法差异比例	37.68%	65.31%	16.68%	40.40%
<b>5、净利润</b>				
—按公允价值模式计量	215,649.06	367,344.18	334,174.62	350,691.85
—按成本模式计量	93,816.00	142,854.60	186,861.80	148,846.57
两种方法差异	121,833.06	224,489.58	147,312.82	201,845.28
两种方法差异比例	56.50%	61.11%	44.08%	57.56%
<b>6、归属于母公司所有者的净利润</b>				
—按公允价值模式计量	204,517.11	339,718.32	322,486.74	324,305.49
—按成本模式计量	94,441.85	147,221.07	190,186.37	156,187.32
两种方法差异	110,075.26	192,497.25	132,300.37	168,118.17
两种方法差异比例	53.82%	56.66%	41.03%	51.84%
<b>7、扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润</b>				
—按公允价值模式计量	128,640.14	207,265.18	238,694.23	218,873.47
—按成本模式计量	85,770.42	134,164.39	178,301.93	163,634.04
两种方法差异	42,869.72	73,100.79	60,392.30	55,239.43
两种方法差异比例	33.33%	35.27%	25.30%	25.24%

注 1：成本模式模拟测算下，固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在其预计使用寿命（房屋建筑物：20 年，专用设备：10 年，装修改造支出：5 年）内计提折旧，并计入营业成本。

注 2：成本模式模拟测算下，无形资产（土地使用权）自可供使用时起，对其原值减去已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命（一般为 40 年）内采用直线法分期平均摊销，并计入管理费用。

注 3：公允价值模式计量下，公司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（公允价值变动损益），成本模式模拟测算下不确认该项差额。

注 4：公允价值模式计量下，公司享有的投资收益中包括合营公司及联营公司投资性房地产评估增值部分；而成本模式模拟测算下，合营公司及联营公司的净利润减少（无投资性房地产公允价值变动收益），导致采用权益法核算的合营公司及联营公司的投资收益下降。

## （八）影响公司盈利能力连续性和稳定性的主要因素

### 1、家居装饰及家具行业发展

公司保持长期稳健的盈利能力有赖于国内家居装饰及家具行业的持续发展，而后者受到中国宏观经济形势、城市化进程、居民可支配收入、消费升级趋势、房地产市场需求等宏观因素的综合影响。近年来我国宏观经济增长速度开始呈现放缓态势，且未来有可能进一步降低，可能使原本预期的城市化进程减慢，并对居民可支配收入及居民投资及消费水平的提升产生不利影响，并导致房地产需求的阶段性波动。预计未来房地产行业将进入增速放缓的“新常态”，但优化居住环境作为提升生活水平的基本要求，仍将持续推动新购物业及现有物业装修而产生的家居装饰及家具消费需求。公司将基于对国内家居装饰及家具行业发展的合理预期，针对经济周期各阶段特点相应调整公司的经营策略和投资行为，从而保证可持续的业务发展和稳健的经营业绩。

### 2、经营效率及规模效益

公司未来的经营业绩和盈利能力与主营业务的经营效率及规模效益密切相关。公司已经建立完善的市场运作体系，具备可快速复制的成熟经营模式；已基于业务发展需要，专门开发了覆盖各项业务经营和集中财务管控的企业资源规划系统；并通过优化管理流程、控制人员增长、实施节能措施及提高市场营销效率，努力降低经营成本和期间费用；此外，公司向商户提供增值服务并与商户共同举办促销活动，在全国推广其品牌及产品，继而提升商户的忠诚度。公司将利用集中式管理和规模效益使所有红星美凯龙商场产生市场协同效应，从而支持租赁及管理收入及其他增值服务收入的持续增长。

### 3、商户盈利能力

公司采用自营和委管两种模式从事红星美凯龙商场的经营、管理和专业咨询服务。在自营模式下，公司向入驻商户收取租赁及管理收入，该类业务不断发展有赖于公司自营商场数量和经营面积的扩大以及租金价格的提升，而商户所经营家居装饰及家具产品

的持续良好盈利状况是达成上述发展目标的重要保障。在委管模式下，公司向合作方及建筑商收取项目冠名咨询费、招商佣金及委托经营管理费等，虽然公司不向入驻商户收取租赁及管理收入，但商场经营状况仍将直接关系到公司向合作方收取的委托经营管理费水平并影响到公司与合作方的稳定合作关系。因此，商户盈利能力的持续稳定奠定了公司现有商场良好经营及未来商场规模扩张的重要基础，公司也将持续投入资源协助商户开展市场宣传和企划营销活动，并为战略同盟的品牌工厂提供战略咨询服务，以提升其销售业绩和盈利水平，创造共赢的良性发展环境。

#### 4、投资性房地产公允价值

投资性房地产公允价值变动所产生的损益对于公司的利润水平也具有重要影响。除其他因素外，投资性房地产公允价值受可供比较物业的供需、经济增长速度、利率、通胀、政治及经济发展情况、开发物业的施工成本及时间影响。报告期内，公司投资性房地产的公允价值整体实现持续增长，但未来根据商场所在地区的物业市场状况及商场租赁及管理收入水平的变动，未来公司实现的投资性房地产的公允价值变动收益可能发生相应变动，从而对公司利润水平产生不利影响。此外，除非投资性房地产被出售，公允价值变动收益将无法变现，且不会产生任何现金流入。因此，公司可能因投资性房地产公允价值增加而获得更强的盈利能力，但流动资金状况不会相应得到改善。

### （九）母公司、子公司的主营业务情况及分部信息

#### 1、母公司、子公司业务定位及实际主营业务情况

项目	母公司	子公司
业务定位	- 主要开展以输出品牌价值、行业资源、专业标准等为核心的委管冠名咨询、工程商业咨询和工厂战略咨询等业务	- 主要开展自营商场租赁及管理、委管商场委托经营管理、商品销售及家装、工程施工建设等业务，并收取部分项目委管冠名咨询、工程商业咨询收入
报告期内实际主营业务构成情况	- 自营商场租赁及管理服务 - 委管商场相关服务（项目前期冠名咨询委托管理服务、项目年度冠名咨询委托管理服务[年度管理费]、工程项目商业管理咨询服务） - 其他业务（主要系品牌工厂战略咨询服务）	- 自营商场租赁及管理服务 - 委管商场相关服务（项目前期冠名咨询委托管理服务、项目年度冠名咨询委托管理服务[委托经营管理费、年度管理费]、工程项目商业管理咨询服务、商业咨询及招商咨询服务） - 商品销售及家装服务 - 其他业务（主要包括工程施工建设服务、品牌厂商联合营销服务）

## 2、母公司、子公司主要产品的分部信息

报告期内，母公司主营业务相关营业收入、营业成本分部情况如下表所示：

单位：万元

分部名称	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
租赁及管理收入	42,838.33	1,885.03	44,159.03	3,507.09	-	-	-	-
项目前期冠名咨询委托管理服务收入	12,900.02	7,886.57	53,115.94	15,396.75	138,622.95	12,421.93	98,341.69	10,150.92
项目年度冠名咨询委托管理服务收入	11,757.07	-	27,953.19	-	29,928.98	-	24,510.91	-
工程项目商业管理咨询费收入	-	570.74	-	1,672.41	22,641.51	1,674.94	59,528.30	1,936.21
其他收入	9,820.83	-	17,145.60	-	11,687.50	-	11,112.03	-
<b>合计</b>	<b>77,316.25</b>	<b>10,342.33</b>	<b>142,373.76</b>	<b>20,576.25</b>	<b>202,880.94</b>	<b>14,096.86</b>	<b>193,492.94</b>	<b>12,087.13</b>

报告期内，子公司主营业务相关营业收入、营业成本分部情况如下表所示：

单位：万元

行业名称	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
租赁及管理收入	276,044.76	67,807.95	553,381.81	133,015.24	558,297.54	122,423.17	514,891.46	126,557.62
项目前期冠名咨询委托管理服务收入	49,655.66	-163.79	82,507.05	-18.73	6,255.17	-	6,224.79	1,208.01
项目年度冠名咨询委托管理服务收入	55,654.70	40,427.97	108,924.83	74,035.46	100,374.76	60,848.03	88,177.69	48,206.90
工程项目商业管理咨询费收	450.97	-	1,146.30	-	25,010.64	7,372.08	10,518.87	5,798.66

行业名称	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
入								
商业咨询 费及招商 佣金收入	16,886.79	2,013.08	4,548.83	2,260.26	-	-	-	-
商品销售 及家装收 入	10,928.50	8,505.75	20,803.59	13,455.32	11,871.52	9,000.25	15,582.78	9,506.16
其他收入	13,439.05	7,568.86	22,432.67	16,709.26	11,471.87	9,721.16	2,107.58	1,687.84
<b>合计</b>	<b>423,060.43</b>	<b>126,159.82</b>	<b>793,745.09</b>	<b>239,456.82</b>	<b>713,281.51</b>	<b>209,364.69</b>	<b>637,503.17</b>	<b>192,965.19</b>

注：由于母公司和子公司在主营业务收入和成本项目较少涉及合并抵消调整事项，上述子公司分部数据按照合并报表分部数据减去母公司对应分部数据模拟计算。

根据上表，就母公司和子公司在各项主营业务中的收入和成本划分情况说明如下：

(1) 自营商场租赁及管理服务：2014年度及2015年度，母公司无该项业务相关收入和成本，自营商场经营及相应收入和成本均发生在子公司；2016年度及2017年1-6月，公司对部分经营情况较好的自有商场按场地租赁和市场管理服务职能进行切分，在已有持有自有物业的商场子公司收取展位租赁费的基础上，由母公司新增设立分公司，分别对北京东四环、南京中央路、郑州商都、北京西四环、沈阳铁西、济南天桥、南京卡子门、长沙韶山、北京北四环、天津红桥等共10家自营商场收取管理费，相应成本主要包括人工薪成本及企划广告服务相关成本。

(2) 委管项目前期冠名咨询服务：收入方面，2014年度及2015年度，公司大部分委管项目由母公司作为签约主体并收取前期冠名咨询费，个别项目由红星品牌管理、红星咨询等子公司作为签约主体并收取前期冠名咨询费；2016年度及2017年1-6月，公司主要利用成都及新疆地区子公司所享受的企业所得税优惠政策，对于新发展的委管项目，2016年度主要由成都企管、成都品牌两家子公司作为签约主体并收取前期冠名咨询费，2017年1-6月主要由成都企管、新疆企管两家子公司作为签约主体并收取前期冠名咨询费，导致子公司确认的委管项目前期冠名咨询服务收入大幅增加；成本方面，报告期内，该项业务主要由母公司的委管项目发展团队负责开展，相应发生的人工薪、办公差旅等成本主要归集在母公司。



(3) 委管项目年度委托管理服务：报告期内，公司大部分委管项目开业后年度管理费由母公司收取，由于该项收入系来自红星美凯龙及其旗下品牌冠名输出，无相应单独归集的成本；公司少量委管项目开业后年度管理费由红星品牌管理收取，同时委管商场日常运营所产生的委托经营管理收入及相应运营管理成本在红星品牌管理分公司等商场管理公司层面确认，因此子公司对应该项业务的收入和成本占比很高。

(4) 工程项目商业管理咨询服务：收入方面，报告期内，母公司及红星品牌管理分别与部分委管项目建设施工单位签署商业管理咨询服务协议并收取工程项目商业管理咨询费，并在相关委管项目开业时确认收入。成本方面，该项业务主要由母公司建设事业中心派驻人员在委管项目建设施工现场提供一系列管理咨询服务，相应发生的人员薪酬福利、办公差旅等成本在母公司层面确认；2014年度及2015年度子公司对应该项业务的成本主要系红星品牌管理总部的人员薪酬福利开支，以及上海鼎胜为部分委管商场的建设施工单位提供设计咨询服务相应发生的人员薪酬福利等成本。

(5) 商业咨询及招商咨询服务：该项业务于2016年下半年起新增，2016年度由子公司成都商业作为项目签约及服务提供主体、2017年1-6月由子公司成都商管和霍尔果斯商管作为项目签约及服务提供主体，相关收入及人员薪酬福利等成本在子公司层面确认。

(6) 商品销售及家装服务：该项业务均由子公司开展，母公司无相关收入和成本。

(7) 其他主营业务：母公司开展的其他主营业务系向建立全国战略同盟的家居装饰及家具制造商提供战略咨询服务，该项业务系集团总部招商管理中心开展的对外增值服务，由于相关人员的工薪及办公等开支已计入管理费用，无相应单独归集的成本；子公司开展的其他主营业务主要包括：①苏南建筑对外承接工程施工建设服务，②红星品牌管理、红星咨询等子公司为品牌厂家及商户提供联合营销活动相关企划营销、媒体制作等服务，该等业务相关毛利率相对较低。

### 3、母公司净利润与合并报表归属于母公司股东的净利润的差异原因

根据母公司利润表结构，报告期内，母公司自身业务经营实现毛利扣除期间费用后的利润贡献比例较低或为负。而合并报表归属于母公司股东的净利润则主要来自母公司和子公司业务经营相关损益及投资性房地产公允价值变动收益，与母公司净利润之间无直接匹配关系，其差异主要来自于：（1）合并报表层面确认的子公司所持有投资性房

地产的公允价值变动收益；（2）子公司向母公司分红金额与当期子公司实现净利润中归属于母公司部分的差异。

### 三、现金流量表重要项目分析

报告期内，公司经营活动、投资活动及筹资活动产生的现金流量情况如下表所示：

单位：万元

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
经营活动产生的现金流量净额	251,615.07	398,392.88	338,821.93	327,760.18
投资活动产生的现金流量净额	-483,779.27	-490,872.51	-428,771.03	-259,440.57
筹资活动产生的现金流量净额	360,301.32	126,875.67	285,555.13	-89,571.69
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>128,137.12</b>	<b>34,396.03</b>	<b>195,606.03</b>	<b>-21,252.08</b>
现金及现金等价物余额	717,379.59	589,242.47	554,846.44	359,240.41

2014年度、2015年度、2016年度和2017年1-6月，公司现金及现金等价物净增加额分别为-21,252.08万元、195,606.03万元、34,396.03万元和128,137.12万元。报告期内，公司的现金净流量有所波动但现金及现金等价物余额总体控制在较为合理的范围内，公司的现金流管理总体较为稳健。

#### （一）经营活动产生的现金流量

2014年度、2015年度、2016年度和2017年1-6月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为327,760.18万元、338,821.93万元、398,392.88万元和251,615.07万元。报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额基本保持稳定。

报告期内，公司经营活动产生的现金流量和利润表相关科目的对比情况如下：

单位：万元、倍

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
销售商品、提供劳务收到的现金	566,970.15	942,956.04	842,287.11	847,880.21
营业收入	507,096.73	943,608.18	917,856.94	833,203.61
<b>销售商品、提供劳务收到的现金/营业收入</b>	<b>1.12</b>	<b>1.00</b>	<b>0.92</b>	<b>1.02</b>

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
经营活动产生的现金流量净额	251,615.07	398,392.88	338,821.93	327,760.18
净利润	215,649.06	367,344.18	334,174.62	350,691.85
扣除非经常性损益后的净利润	137,586.04	216,270.07	247,283.75	223,980.93
<b>经营活动净现金流量净额/净利润</b>	<b>1.17</b>	<b>1.08</b>	<b>1.01</b>	<b>0.93</b>
<b>经营活动净现金流量净额/扣除非经常性损益后的净利润</b>	<b>1.83</b>	<b>1.84</b>	<b>1.37</b>	<b>1.46</b>

公司经营活动产生的现金流入包括：销售商品、提供劳务收到的现金、收到其他与经营活动有关的现金（主要包括收到的保证金及押金等款项，代收代付货款净额等）；现金流出包括：购买商品、接受劳务支付的现金、支付给职工以及为职工支付的现金、支付的各项税费和支付其他与经营活动有关的现金（主要包括支付各项经营费用等）。公司销售商品、提供劳务收到的现金较高，主要系公司自营商场相关租赁及管理收入以及委管商场相关收入为公司带来了稳健的经营性现金流入。

2014年度、2015年度、2016年度和2017年1-6月，公司销售商品、提供劳务收到的现金与同期营业收入的比例分别为1.02、0.92、1.00和1.12，两者匹配关系较好，表明公司经营活动现金回笼相对稳定；公司经营活动产生的现金流量净额均为正数，与同期净利润的比例分别为0.93、1.01、1.08和1.17，与同期扣除非经常性损益的净利润的比例分别为1.46、1.37、1.84和1.83，主要由于公司非经常性损益主要包括投资性房地产增值形成的公允价值变动收益，而该部分收益不构成公司的现金流入。

## （二）投资活动产生的现金流量

2014年度、2015年度、2016年度和2017年1-6月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-259,440.57万元、-428,771.03万元、-490,872.51万元和-483,779.27万元。报告期内，由于公司大力推进商场项目建设投入产生持续的资本性支出，投资活动产生的现金净流出规模较大。

公司投资活动产生的现金流入主要为收到其他与投资活动有关的现金，现金流出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金以及支付其他与投资活动有关的现金。其中，收到的其他与投资活动有关的现金主要为与联营企业、合营企业、合作方及其他第三方的资金往来款及赎回理财产品和定期存款等；购建固定资产、无形资

产和其他长期资产所支付的现金主要为公司根据业务扩张需求购建的投资性房地产、自用办公物业及家居产业链相关权益投资等长期资产；支付的其他与投资活动有关的现金主要为向联营企业、合营企业、合作方及其他第三方的资金往来款及委托贷款、购买理财产品及定期存款等。

### （三）筹资活动产生的现金流量

2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-89,571.69 万元、285,555.13 万元、126,875.67 万元和 360,301.32 万元。2014 年度公司筹资活动产生的现金流量净额为负，主要是因为当期经营活动现金流量净额能够满足公司的资金需求，因此公司适度减少了新增借款融资规模；2015 年度公司筹资活动产生的现金流量净额大幅增加，主要是由于公司 H 股于香港联合交易所首次公开发行上市以及发行公司债券募集资金所致。

公司筹资活动产生的现金流入主要为吸收投资收到的现金以及取得借款收到的现金，现金流出主要为偿还债务支付的现金以及分配股利、利润或偿付利息支付的现金。

## 四、前次募集资金使用情况

公司经中国证监会证监许可[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》的核准，于 2015 年 6 月 26 日通过香港联合交易所向社会公众投资者发行 54,358.80 万股的境外上市外资股（H 股），募集资金净额折合人民币 557,332.86 万元，用于 9 个自营商场开发、投资或收购其他家居装饰及家具零售商及其他市场参与者、现有债项再融资、电子商务业务及信息技术系统开发、营运资金及其他一般公司用途。

截至 2017 年 6 月 30 日，公司已累计使用募集资金 460,135.55 万元投入上述项目。

## 五、资本性支出分析

### （一）报告期内重大的资本性支出

2014年度、2015年度、2016年度和2017年1-6月，公司资本性支出分别为357,329.63万元、329,706.19万元、318,055.16万元和167,085.61万元。公司资本性支出主要为投资性房地产相关土地购置和工程建设支出。

报告期内，公司资本性支出的构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
投资性房地产	156,375.23	300,351.61	320,005.01	295,272.24
固定资产	2,460.54	5,494.15	3,247.71	6,642.57
无形资产	820.66	1,398.24	1,953.06	53,495.35
开发支出	2,947.50	3,896.74	-	-
租入固定资产改良支出	6,769.07	2,733.28	3,740.81	2,642.53
在建工程	3,371.43	6,817.74	3,109.87	2,422.99
减：在建工程转出	5,658.82	2,636.60	2,350.27	3,146.06
<b>合计</b>	<b>167,085.61</b>	<b>318,055.16</b>	<b>329,706.19</b>	<b>357,329.63</b>

上述资本性支出扩大了公司自有商场的数量和规模，为未来获得持续稳定的租赁及管理收入奠定基础，有利于提升公司的行业领先地位和长期竞争优势。

### （二）未来可预见的资本性支出及对公司的影响

公司计划将本次发行募集资金用于家居商场建设项目、统一物流服务体系建设项目、家居设计及装修服务拓展项目、互联网家装平台项目以及偿还银行借款和补充流动资金。本次募集资金投资项目详见本招股说明书“第十三节 募集资金运用”。

除本次发行募集资金有关投资项目外，公司未来的资本性支出计划将基于公司业务发展实际需要，根据届时的市场状况、行业竞争情况、战略目标等因素合理安排并适当调整。

## 六、重大担保、诉讼、其他或有事项和重大期后事项

详细情况请参见本招股说明书“第十节、十三、会计报表附注中的或有事项、承诺事项、期后事项及其他重要事项”相关披露内容。

截至本招股说明书签署日，公司不存在对财务状况、盈利能力及持续经营产生重大影响的重大担保、未决诉讼、其他或有事项和重大期后事项。

## 七、财务状况和盈利能力的未来趋势分析

### （一）公司的主要财务优势和困难分析

#### 1、公司的主要财务优势

公司的资产负债结构、资产及负债构成均与公司的经营模式相符，资本结构合理；公司自有商场整体经营业绩持续提升，相关投资性房地产的公允价值存在较大增值空间，资产质量良好；公司主营业务利润率较高、盈利能力持续稳健，同时自营商场可产生稳定的经营现金流，为公司提供了优质营运资金；公司具有行业领先的品牌影响力，为公司的长期成长奠定坚实基础，未来发展空间较大；公司在境内外具有较高信用评级，目前各项偿债能力指标均具有较高安全边际，且拥有较大规模的未使用银行贷款授信额度和公司债券发行额度，为公司根据未来业务发展资金需求开展及时高效融资提供保障。

#### 2、公司面临的主要财务困难

公司正处于业务规模快速扩张的发展阶段，但目前具备的直接融资渠道和方式相对单一。公司的经营业务集中在国内市场，但缺乏与之匹配的境内股权融资平台，而 H 股融资成本较高且面临外汇风险。因此，建立境内股权融资平台，有助于公司提高境内外融资渠道的多样性，降低债务融资风险。



## （二）财务状况和盈利能力的发展趋势

### 1、财务状况发展趋势

在公司目前的资产结构中，以投资性房地产为主的非流动资产占比较高，这与公司所处行业特点及经营模式相匹配；未来几年公司计划继续扩大自建商场经营规模，预计公司的非流动资产规模将持续上升，同时相关营业收入也将随之增长。本次募集资金到位后，将增加公司流动资产规模、提高流动比率和速动比率、进一步降低资产负债率，从而有助于公司建立更加稳健的资本结构、降低财务风险，增强综合竞争力。

### 2、盈利能力发展趋势

除本节“二、（八）影响公司盈利能力连续性和稳定性的主要因素”相关分析外，公司未来盈利能力发展的主要因素包括：

#### （1）股票发行上市

本次发行上市有利于进一步提升公司的行业影响力，提升商户和消费者对红星美凯龙的品牌认可度和忠诚度，有利于公司保持长期可持续盈利能力；随着本次发行上市，通过更高的市场地位和更有效的激励方式，将有利于保证核心管理团队稳定和吸引更多行业内优秀人才加入，增强公司凝聚力和人才储备，从而保持和提升公司的行业竞争优势。

#### （2）本次募集资金运用

本次发行上市所募资金将用于家居商场建设项目、统一物流服务体系建设项目、家居设计及装修服务拓展项目、互联网家装平台项目以及偿还银行借款和补充流动资金，这些都将推动公司现有主业在潜力区域的布局以及新业务的快速拓展，有利于加强市场地位和长期盈利能力。

#### （3）拓宽融资渠道

建立多层次、多类型的融资渠道以确保融资活动的持续畅通，对公司满足未来业务拓展的资金需求具有重要意义。本次发行上市将在公司现有债务融资及 H 股融资渠道基础上，进一步拓宽公司境内资本市场融资渠道，有利于公司调整资本结构、控制融资成本、降低财务风险、加强资金期限匹配，进而促进公司优化提升财务状况和盈利能力。

## 八、本次发行后摊薄即期回报及填补措施和相关主体承诺

### （一）本次发行上市对公司即期回报摊薄的影响

公司本次发行规模为不超过 315,000,000 股 A 股股票。本次发行上市完成后，公司股本和净资产规模将有所增加，资产负债率将有所下降，有利于增强公司财务结构的稳定性和抗风险能力。

本次募集资金到位后，公司将通过有效配置资本，及时有效地将募集资金投入使用，从而实现合理的资本回报水平。虽然预计募投项目未来将带来良好收益，但由于募集资金产生经济效益需要较长周期，如果本次募集资金投入未能保持目前公司的生产经营效益，在公司股本和净资产均有所增加的情况下，公司基本每股收益和加权平均净资产收益率等即期回报财务指标短期内存在被摊薄的风险。

### （二）本次发行上市摊薄即期回报风险的特别提示

本次发行上市完成后，随着募集资金的到位，公司总股本将有所增加，由于募集资金投资项目实现收益需要一定时间，因此公司营业收入及净利润难以立即实现同步增长，故公司短期内存在每股收益被摊薄的风险。敬请广大投资者理性投资，并注意投资风险。

公司为应对即期回报被摊薄风险而制定的填补回报具体措施不等于对公司未来利润做出保证，投资者不应据此进行投资决策，投资者据此进行投资决策造成损失的，公司不承担赔偿责任。公司完成发行上市后，将在定期报告中持续披露填补即期回报措施的完成情况及相关承诺主体承诺事项的履行情况。

### （三）公司选择本次融资的必要性和合理性

本次募集资金投资项目的实施有助于公司巩固在家居装饰及家具行业的市场地位。其中，家居商场建设项目与公司的业务发展战略规划密切相关，将提升公司在天津、呼和浩特、东莞、哈尔滨、乌鲁木齐等大型城市的市场份额，规模的扩张将加强公司品牌知名度和对商户的议价能力，有利于提高公司的盈利能力；同时，统一物流配送服务体系建设项目、家居设计及装修服务拓展项目、互联网家装平台项目系对公司现有主营业

务的拓展和有效补充，有助于与公司现有家居商场经营业务产生协同效应，从而进一步提升公司的核心竞争力和品牌影响力；此外，本次部分募集资金用于偿还银行贷款和补充流动资金后，将有助于改善公司财务结构并缓解公司正常经营的资金需求，从而提升公司的整体运营能力。

#### **（四）本次募集资金投资项目与公司现有业务的关系，公司从事募集资金投资项目在人员、技术、市场等方面的储备情况**

公司目前主营业务为家居商场的经营、管理和专业咨询服务，通过自营和委托管理两种模式，为红星美凯龙家居商场的商户、消费者和投资商提供全方位的服务。

自设立以来，公司已建起覆盖多个省市自治区的全国性商场网络布局，成为国内最具影响力的家居商场品牌。“红星美凯龙”品牌的优势使公司更易获得中高端品牌供应商、异业资源、合作方的合作意向，发行人与供应商、合作方的良好合作有助于提升红星美凯龙商场的经营绩效，并进一步提升对应商场的物业价值，由此吸引更多合作方与发行人以共同投资家居商场项目或委托发行人管理家居商场等方式合作，从而使发行人经营规模的扩张与品牌经营输出形成良性循环。

公司管理团队稳定，具有多年家居装饰及家具行业经验、丰富的行业资源和较强的执行力，能够准确把握行业发展趋势和发行人实际情况，制定清晰可行的发展战略。此外，公司长期推行“企业导师制”和“老人开新店，新人到老店”的人才配置及培养策略，充分利用企业内部优秀员工的先进技能和经验，形成人才的良性循环，为团队建设奠定了坚实基础。

公司本次公开发行募集资金投资项目符合公司当前产业发展战略，公司具备从事募投项目所需的市场人员、技术、市场资源。

#### **（五）公司应对本次发行上市摊薄即期回报采取的措施**

针对本次发行上市可能使股东的即期回报被摊薄的情况，公司将遵循和采取以下措施，有效运用本次募集资金，进一步提升公司经营效益，充分保护公司股东特别是中小股东的利益，注重中长期股东价值回报。

## 1、公司现有业务板块运营状况，发展态势，面临的主要风险及改进措施

### (1) 公司现有业务板块运营状况、发展态势

公司目前主营业务为家居商场的经营、管理和专业咨询服务，通过自营和委管两种模式，为“红星美凯龙”家居商场的商户、消费者和投资商提供全方位的服务。

公司在国内家居装饰及家具行业中占据龙头地位，商场规模、市场占有率、品牌影响力等各项指标均处于行业领先水平。2016年，公司商场商户零售营业总额约为706亿元，在中国连锁家居商场运营商中位列第一。

至2017年6月末，公司已经通过自营（包括自建、购置、租赁）和委管等方式经营214家红星美凯龙商场，保持在中国家居装饰及家具流通行业的优势地位。

### (2) 面临的主要风险

公司目前主要面临的风险包括：中国家居装饰及家具行业需求可能下降的风险、行业市场竞争加剧的风险、自营商场盈利能力下降风险及委管商场经营模式及网络扩张风险。

为应对上述风险，公司将继续巩固其在家居商场经营管理主业方面的竞争优势，同时坚持加快多元化发展，降低行业需求下降、市场竞争加剧等因素对公司经营状况的影响；借助目前已在行业内建立的竞争优势和品牌认知度，公司将进一步深化与家居装饰及家具厂商、经销商的合作，持续优化所经营的家居商场内的进驻品牌结构，并通过精准营销、异业合作等方式为消费者提供更好的服务，引导消费者更了解家居文化，使“红星美凯龙”成为消费者心中的家居生活专家。

此外，公司还将积极深入拓展具吸引力的关联产品及服务，如互联网家装、互联网零售等泛家居消费服务及物流配送等业务。公司将通过以上关联服务的开展提升对客户的服务维度和服务力度，从而在未来为公司带来新的利润增长点。

## 2、提高公司日常运营效率，降低公司运营成本，提升公司经营业绩的具体措施

为保证本次募集资金有效使用、有效防范股东即期回报被摊薄的风险和提高了公司未来的持续回报能力，本次公开发行完成后，公司将通过保障募投项目投资进度，实现效益最大化；降低公司财务费用、提升盈利能力；加强募集资金管理；严格执行公司利润

分配政策，强化投资者回报机制等方式，尽可能降低本次发行摊薄股东即期回报的影响。公司拟采取的具体措施如下：

(1) 保障募投项目投资进度，实现效益最大化

本次发行上市的募集资金主要用于强化公司当前主营业务，并进行相关产业链方面的新型业务拓展，符合国家相关的产业政策及公司未来整体战略发展方向，具有良好的发展前景和经济效益。本次发行募集资金到位后，公司将努力保障募投项目的实施进度，募投项目的顺利实施和效益释放，将有助于填补本次发行上市对即期回报的摊薄，符合公司股东的长期利益。

(2) 降低公司财务费用、提升盈利能力

公司拟将本次发行上市的部分募集资金用于补充流动资金和偿还银行贷款，进一步改善公司的资产结构和财务状况。公司将充分利用该等资金支持公司的日常经营，提高资金使用效率，减少银行借款，降低公司的财务费用，提升公司的整体盈利能力。

(3) 加强募集资金管理

为规范公司本次发行上市后募集资金的使用与管理，确保募集资金的使用规范、安全、高效，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司监管指引第2号—上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件，公司制定了《募集资金使用管理办法》。本次发行上市的募集资金到位后，公司将按照《募集资金使用管理办法》的规定，及时与保荐机构、存放募集资金的商业银行签订募集资金三方监管协议，将募集资金存放于董事会批准设立的专项账户中，在募集资金使用过程中，严格履行申请和审批手续，并设立台账，详细记录募集资金的支出情况和募集资金项目的投入情况，确保募集资金专款专用。

(4) 严格执行公司利润分配政策，强化投资者回报机制

为本次发行上市之目的，公司根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第3号—上市公司现金分红》等相关规定的要求，对《红星美凯龙家居集团股份有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）中的利润分配等条款进行了修订，进一步明确了利润分配的形式、决策程序、现金分红的条件，



发放股票股利的条件及最低分红比例。

为明确公司本次发行上市后对新老股东权益分红的回报，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。

#### （六）相关主体对公司填补回报措施能够得到切实履行作出的承诺

公司的董事、高级管理人员将忠实、勤勉地履行职责，维护公司和全体股东的合法权益。公司董事、高级管理人员对公司本次首次公开发行涉及的填补摊薄即期回报的措施能够得到切实履行作出如下承诺：

1、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；

2、本人承诺对本人的职务消费行为进行约束；

3、本人承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动；

4、本人承诺由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

5、本人承诺拟公布的公司股权激励（如有）的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

同时，公司的控股股东及实际控制人根据中国证监会相关规定，对公司填补回报措施能够得到切实履行作出如下承诺：

1、不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益。

2、作为填补回报措施相关责任主体之一，若本公司/本人违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本公司/本人同意接受中国证券监督管理委员会和上海证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本公司/本人作出相关处罚或采取相关管理措施。



## 九、财务报告审计截止日后的主要财务信息及经营状况

### （一）申报会计师的审阅意见

德勤华永对公司 2017 年 9 月 30 日的公司及合并资产负债表、2017 年 7 月 1 日至 9 月 30 日止期间的公司及合并利润表、2017 年 7 月 1 日至 9 月 30 日止期间公司及合并现金流量表以及财务报表附注进行了审阅，并出具了《审阅报告》（德师报（阅）字（17）第 R00082 号），审阅意见如下：“根据我们的审阅，我们没有注意到任何事项使我们相信财务报表没有按照《企业会计准则第 32 号——中期财务报告》的规定编制，未能在所有重大方面公允反映贵公司的财务状况，经营成果和现金流量。”

### （二）发行人的专项说明

公司 2017 年 1-9 月财务报表已经公司董事会、监事会审议通过。公司董事、监事、高级管理人员、法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人已出具专项声明，保证公司 2017 年 1-9 月财务报表所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性、完整性承担个别及连带责任。

### （三）财务报告审计截止日后主要财务信息

公司财务报告审计截止日为 2017 年 6 月 30 日。公司 2017 年 1-9 月经审阅但未经审计的主要财务信息如下：

#### 1、合并资产负债表的主要数据

单位：万元

项目	2017 年 9 月 30 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产	1,602,542.08	879,608.50
非流动资产	7,976,587.71	7,273,931.91
资产总计	9,579,129.79	8,153,540.41
流动负债	1,776,033.31	1,354,220.17
非流动负债	3,544,958.58	2,807,242.93
负债合计	5,320,991.89	4,161,463.10
所有者权益合计	4,258,137.90	3,992,077.31
归属于母公司股东权益	3,896,046.26	3,656,585.21

## 2、合并利润表的主要数据

单位：万元

项目	2017年		2016年	
	7-9月	1-9月	7-9月	1-9月
营业收入	265,055.10	772,151.83	225,505.15	683,874.97
营业利润	139,091.86	426,355.56	96,230.39	355,614.16
利润总额	148,391.29	436,538.64	100,732.51	361,128.67
净利润	88,594.17	304,243.23	75,988.78	268,910.47
归属于母公司所有者的净利润	79,458.05	283,975.17	64,999.02	250,641.60
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	43,797.71	172,437.85	37,053.70	158,943.41

## 3、合并现金流量表的主要数据

单位：万元

项目	2017年		2016年	
	7-9月	1-9月	7-9月	1-9月
经营活动产生的现金流量净额	160,977.69	412,592.76	83,883.90	230,296.89
投资活动产生的现金流量净额	90,777.35	-393,001.93	-55,471.99	-287,693.95
筹资活动产生的现金流量净额	267,991.04	628,292.37	272,804.62	316,505.06
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	519,746.08	647,883.20	301,216.53	259,108.00

## 4、非经常性损益主要数据

单位：万元

项目	2017年		2016年	
	7-9月	1-9月	7-9月	1-9月
非流动资产处置损益	34.91	2.23	-36.69	-318.41
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)	3,632.88	4,901.54	4,280.49	5,199.07
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,120.69	3,866.97	2,359.06	3,006.25

项目	2017年		2016年	
	7-9月	1-9月	7-9月	1-9月
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	-	-	-	-
本期处置子公司取得的收入大于处置时应享有的被投资单位可辨认净资产账面价值	46,925.14	47,381.12	-	17.72
处置联营公司投资产生的投资收益	-	88.04	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司期/年初至合并日的当期净损益	-	-	-	-
企业合并分步收购过程中原持有股权部分按公允价值计量产生的损益	-	-	-	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有可供出售金融资产取得的投资收益	102.50	102.50	90.94	174.00
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	29,470.96	125,514.67	33,985.24	119,683.58
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	1,387.78	4,132.33	1,126.32	2,614.65
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	6,516.95	6,371.57	258.31	633.85
所得税影响额	-47,865.06	-72,971.22	-9,921.99	-31,796.94
少数股东权益影响额(税后)	-5,666.41	-7,852.45	-4,196.37	-7,515.58
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	35,660.34	111,537.32	27,945.32	91,698.19
扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润	43,797.71	172,437.85	37,053.70	158,943.41

截至2017年9月30日，公司资产总额达到9,579,129.79万元，较上年末增加17.48%，

主要系公司货币资金增加、可供出售金融资产及投资性房地产增值所致；公司负债总额达到 5,320,991.89 万元，较上年末增加 27.86%，主要系公司长期借款增加及公司商业地产抵押贷款支持证券计入其他非流动负债使其他非流动负债增加所致。

2017 年 1-9 月，公司实现营业收入 772,151.83 万元，较上年同期增长 12.91%；净利润 304,243.23 万元，较上年同期增长 13.14%；扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润 172,437.85 万元，较上年同期增长 8.49%，公司业务持续增长，不存在重大不利变化。

#### （四）财务报告审计截止日后公司经营情况未发生重大变化

截至本招股说明书签署日，公司经营情况稳定，主要经营模式、经营规模、产品/服务价格、原材料采购价格、主要客户和供应商构成、税收政策以及其他可能影响投资者判断的重大事项，均未发生重大变化。公司所处行业及市场处于正常的发展状态，未出现重大的市场突变情形。

结合行业发展趋势及公司实际经营情况，公司预计 2017 年度可实现营业收入约为 1,057,934 万元至 1,066,802 万元，较 2016 年度的变动幅度为 12.12%至 13.06%；归属于母公司所有者净利润（扣除非经常性损益前后孰低）约为 213,102 万元至 228,003 万元，较 2016 年度的变动幅度为 2.82%至 10.01%（前述财务数据不代表公司所做的盈利预测）。

## 第十二节 业务发展目标

### 一、公司发展战略

公司始终以“建设温馨和谐家园、提升消费和居家生活品位”为己任，遵循“市场化经营，商场化管理”的经营管理模式，为消费者提供更好、更专业的服务，引导消费者了解家居文化。

未来公司将保持双轮驱动的经营模式，在全国范围内进一步战略性地拓展商场网络及品牌组合，实现更广泛的市场区域及消费者群体覆盖，进一步提升公司的市场份额，持续巩固公司在中国家居装饰及家具行业的市场领导地位。同时，公司在线下家居商场经营业务的基础上将逐步拓展互联网泛家居消费业务，通过线上与线下相结合的方式巩固“红星美凯龙”品牌在消费者心目中的家居生活专家地位，以建成中国最领先的、最专业的“家居装饰及家具行业全渠道平台商”为企业的发展目标。

### 二、公司发行当年及未来两年的发展计划

#### （一）通过优化经营管理进一步提升现有家居商场的经营效益

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

##### 1、升级完善商场基础设施

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

##### 2、应用数据分析

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

##### 3、优化商场布局

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

#### **4、推广市场营销**

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

#### **5、推行全员绩效考核制度**

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

### **（二）通过战略性地拓展商场网络及品牌组合，巩固市场领导力**

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

商场网络建设方面，公司将通过自营模式进一步巩固一、二线城市的市场领先地位，继续有选择性地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，通过轻资产的委管经营模式快速渗透三线城市及其他城市，进一步扩大公司在全国范围内的经营覆盖面，快速完成进一步市场渗透。

品牌组合建设方面，公司将投资平行于核心品牌“红星美凯龙”的新品牌，实现品牌的多元化。红星美凯龙于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，并致力于打造相对更加时尚、高端的“红星·欧丽洛雅”品牌，以覆盖更广泛的消费者群体，进一步提升市场占有率。多品牌战略也将丰富公司提供的服务类别，有利于公司招商工作的开展。

### **（三）建立全方位的服务体系，打造家居装饰及家具行业新零售标杆**

公司将利用现有网络布局优势及品牌影响力，积极发掘各类扩展性业务，同时结合互联网、大数据等技术的运用，建立全方位的泛家居服务体系，为消费者提供一站式服



务，挖掘公司的平台价值，致力于将公司打造成为家居装饰及家具行业新零售标杆。

公司将围绕“家”的概念搭建互联网业务平台，通过线上线下一体化的运营模式，为消费者提供装修入住、居家消费品购买等泛家居消费产业链服务。

家居设计及家装业务方面，公司计划逐步扩大其家装业务的经营规模，并通过上海家倍得提供的家居一体化服务与公司现有的家居商场业务产生协同效应，为家居商场带来更多客流。同时，公司将继续打造以设计为主打概念的开放式互联网家装平台，接入设计师和装修公司资源，帮助用户在线上平台实现完整家装服务流程，并利用公司遍布全国的商场布局，提供实体展示空间和部分落地服务，由此增强家居产业线上线下互动，并进一步带动公司当前主营业务的发展。

互联网零售业务方面，公司将为消费者线下购买提供更方便、更实时的在线导购指引和免费的装修知识学习、价格优惠折扣及服务保障，通过推广“互联”零售以便为客户提供完美的多形式零售体验，拉动更多的线上和线下消费。公司将加速推动线下红星美凯龙商场网络与互联网零售平台的 O2O 对接，实现线上线下的一体化服务与相互赋能；同时，公司将基于商场数字化系统建立品牌及商户的撮合平台，通过平台高效匹配资源并在线上和线下同步实现展示空间共享和商品联动销售，打造泛家居消费“生活馆”形态，为客户提供具有专业设计美感的真实居家场景和高品质的购物体验，从而有效拉动增量消费需求并提升公司的平台价值。

同时，公司计划向家居商场商户提供标准化的专业物流配送服务，与商户建立更为紧密的合作关系，在全国重点城市建立统一物流配送服务体系。

### 三、拟订并实施计划的假设条件

（一）本次公开发行能够顺利完成，募集资金能及时到位。

（二）公司所处的宏观经济、政治、法律和社会环境处于正常发展的状态，未发生对公司发展具有重大影响的不可抗力。

（三）公司各项经营业务所遵循的国家及地方的现行法律、法规、行业管理政策及发展导向无重大变化。

（四）公司所在行业及领域的市场处于正常发展的状态，未出现重大的调整和波动。

（五）无其他不可抗力及不可预见因素对公司经营造成重大不利影响。

## 四、实施计划面临的主要困难

### （一）中国家居装饰及家具行业存在需求下降的风险

公司的业务发展很大程度上取决于中国家居装饰及家具行业需求，并受到房地产市场及整体经济环境的影响。目前，国内宏观经济环境处于结构性调整阶段，近年来为促进房地产市场健康平稳发展，遏制部分城市房价过快上涨，中央和地方政府出台了一系列调控政策，导致房地产市场需求出现波动，使家居装饰及家具消费产生一定不利影响。同时，2014年以来中国宏观经济增长速度开始呈现出放缓的态势。经济增长的放缓可能使中国原本预期的城市化进程减慢，并对居民可支配收入及生活水平的提升产生不利影响，降低居民投资及消费的信心，并导致房地产需求的减弱。中国房地产市场景气度、宏观经济形势、城市化进程、消费升级趋势等因素的上述潜在不利变动都可能削弱家居装饰及家具零售行业的需求，从而给公司的业务经营与拓展造成一定压力。

### （二）市场竞争加剧

中国家居装饰及家具零售行业以及经营家居装饰及家具产品的商场竞争极为激烈。自从2004年我国零售业逐步对外开放之后，国际大型家居零售集团凭借其雄厚的资本实力、较高的品牌知名度以及先进的管理和营运模式，陆续进入我国家居装饰及家具市场；国内和地方的家居装饰及家具零售企业也逐步加快了其区域性或全国性的规模扩张步伐。与此同时，覆盖家居装饰及家具零售业务的电子商务运营商（如天猫、京东、齐家网等）以及行业内企业可能建立的互联网平台都会加强行业内的竞争，也将使公司面临更加严峻的市场环境。

### （三）经营管理方面面临的挑战

根据公司的发展战略和发展目标，公司将实现较快的扩张，公司在资源配置、运营管理特别是资金管理和内部控制等方面都将面临更大挑战。公司将继续引进具备丰富管理经验的管理人才，不断完善管理团队的人员结构，进一步强化权责明晰、公平合理、激励适度的内部管理制度，确保公司的经营管理水平适应公司规模增长。

## 五、业务计划与现有业务的关系

公司现有业务是实现发展计划的重要基础和保障。公司自成立以来，一直从事家居装饰及家具零售业务，公司在现有业务的发展过程中逐渐积累起来的品牌、招商、人才、运营管理等优势，以及在国内跨区域发展成功的连锁经营经验，将为实现公司战略目标打下坚实的基础。

公司发展计划是在现有业务正常经营和募集资金项目顺利投资见效的基础上制定的。上述发展计划的顺利实施将进一步促进公司规模扩大、提升公司管理水平、提高公司经营效益，全面提升公司核心竞争力。

## 六、本次发行对实现上述业务发展目标的作用

本次发行对于公司实现上述业务目标具有关键作用，通过本次发行，公司能够构建国内资本市场平台，进一步完善直接融资渠道，增强自身资本实力，解决公司战略发展过程中所面临的资金需求。

通过本次发行上市，公司将进一步优化内部经营机制，完善公司治理结构，强化信息披露，提升管理水平，进而推动公司上述业务目标的良性发展。

本次公开发行股票还将进一步提高公司的社会知名度和市场影响力，有利于公司引进更多的合作伙伴及优秀人才，为公司实现上述业务发展目标奠定坚实基础。

## 第十三节 募集资金运用

### 一、本次募集资金运用概况

#### (一) 预计募集资金总量及拟投资项目

经本公司 2016 年第二次临时股东大会及第二届董事会第二十六次临时会议批准，本公司拟首次公开发行不超过 31,500 万股人民币普通股（A 股），所募集资金扣除发行费用后将全部用于与公司主营相关的项目。本次募集资金投资项目总投资金额为 625,000 万元，其中以本次募集资金拟投资金额 305,000.78 万元，拟投资项目概况如下：

单位：万元

序号	项目名称		投资金额	拟使用募集资金金额	
1	家居商场建设项目	1.1	天津北辰商场项目	106,900.00	28,047.00
		1.2	呼和浩特玉泉商场项目	56,600.00	7,611.00
		1.3	东莞万江商场项目	39,400.00	11,674.00
		1.4	哈尔滨松北商场项目	92,100.00	41,683.00
		1.5	乌鲁木齐会展商场项目	80,000.00	55,985.00
		小计		375,000.00	145,000.00
2	统一物流配送服务体系建设项目		60,000.00	45,000.00	
3	家居设计及装修服务拓展项目		30,000.00	20,000.00	
4	互联网家装平台项目		50,000.00	40,000.00	
5	偿还银行借款		80,000.00	40,000.00	
6	补充流动资金		30,000.00	15,000.78	
合计			<b>625,000.00</b>	<b>305,000.78</b>	

以上募集资金投资项目均已进行了详细、充分的可行性研究，项目投资计划是对拟投资项目的大体安排，实施过程中可能会根据实际情况适当调整。

本次募集资金到位前，发行人将根据实际生产经营需要，以自有资金对上述项目进行前期投入；募集资金到位后，由募集资金置换发行人预先已投入该等项目的自筹资金，并用于后续投入。

若发行人本次发行实际募集资金量小于上述项目拟投入募集资金量，不足部分由发

行人通过自筹方式解决。

本次募集资金投资项目实施后不会产生同业竞争，对发行人的独立性不会产生不利影响。

## （二）本次募集资金投资项目政府审批或备案情况

上述募集资金投资项目获得相关主管部门的审批或备案的具体情况如下表所示：

序号	项目名称		实施主体	项目备案情况
1	家居商场建设项目	1.1 天津北辰商场项目	天津世贸	《市发展改革委关于同意天津红星美凯龙世贸家居有限公司天津红星美凯龙世博家居广场项目备案的通知》（津发改许可[2013]205号）
		1.2 呼和浩特玉泉商场项目	呼和浩特世博	《关于呼和浩特市红星美凯龙商业建设项目备案的通知》（呼发改审批字[2014]42号）
		1.3 东莞万江商场项目	东莞世博家居	《广东省企业投资项目备案证》备案项目编号：2015-441900-72-03-005438
		1.4 哈尔滨松北商场项目	哈尔滨红星	《关于哈尔滨红星美凯龙世博家居广场项目申请报告予以核准的通知》（哈松发改投字[2012]35号）
		1.5 乌鲁木齐会展商场项目	乌鲁木齐世博	《乌鲁木齐市投资项目登记备案证》（编号：1503150741055）
2	统一物流配送服务体系建设项目		红星美凯龙	《上海市外商投资项目备案意见表》（沪浦发改世外备[2016]2号）
3	家居设计及装修服务拓展项目		上海家倍得	《上海市企业投资项目备案意见》（沪浦发改世备[2016]13号）
4	互联网家装平台项目		红星美凯龙	《上海市外商投资项目备案意见表》（沪浦发改世外备[2016]1号）
5	偿还银行借款		红星美凯龙	不适用
6	补充流动资金		红星美凯龙	不适用

## （三）本次募集资金投向符合国家产业政策及相关法规的说明

本次发行扣除发行费用后的募集资金拟全部用于公司主营及其相关业务。其中天津北辰商场项目、呼和浩特玉泉商场项目、东莞万江商场项目、哈尔滨松北商场项目、乌

鲁木齐会展商场项目等五个家居商场建设项目均已在当地发改委部门审批或备案；此外，统一物流配送服务体系建设项目、家居设计及装修服务拓展项目、互联网家装平台项目均与公司主营业务密切相关，且均已在当地主管部门备案。上述项目符合国家产业政策的相关规定。

#### （四）公司募集资金专项存储制度的建立及执行情况

《红星美凯龙家居集团股份有限公司募集资金管理办法》建立了相关募集资金专项存储制度，主要内容如下：

“第七条募集资金应当存放于董事会决定的具有业务资质的银行及/或金融机构设立的专项账户（以下简称“专户”）集中管理，募集资金专户数量（包括公司的子公司或公司控制的其他企业设置的专户）原则上不得超过募集资金投资项目的个数。募集资金专户不得存放非募集资金或用作其它用途。

第八条公司应当在募集资金到账后一个月内与保荐机构、存放募集资金的商业银行（以下简称“商业银行”）签订募集资金专户存储三方监管协议。该协议至少应当包括以下内容：

（一）公司应当将募集资金集中存放于募集资金专户；

（二）商业银行应当每月向公司提供募集资金专户银行对账单，并抄送保荐机构；

（三）公司 1 次或 12 个月以内累计从募集资金专户支取的金额超过 5000 万元且达到发行募集资金总额扣除发行费用后的净额（以下简称“募集资金净额”）的 20%的，公司应当及时通知保荐机构；

（四）保荐机构可以随时到商业银行查询募集资金专户资料；

（五）公司、商业银行、保荐机构的违约责任。

公司应当在上述协议签订后 2 个交易日内报告证券交易所备案并公告。

上述协议在有效期届满前因保荐机构或商业银行变更等原因提前终止的，公司应当自协议终止之日起两周内与相关当事人签订新的协议，并在新的协议签订后 2 个交易日内报告证券交易所备案并公告。

第十条公司应当对募集资金使用的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施



及信息披露程序做出明确规定。募集资金的使用应当严格按照本办法及公司有关规定履行相关决策和审批程序，并按照相关规定履行信息披露义务。

第十一条公司应当按照发行申请文件中承诺的募集资金使用计划使用募集资金。公司董事会应当按照发行申请文件中承诺的募集资金用途制定详细的资金使用计划，做到资金使用的规范、公开和透明。出现严重影响募集资金使用计划正常进行的情形时，公司应当及时报告证券交易所并公告。”

本次募集资金到位后，公司将严格遵守《红星美凯龙家居集团股份有限公司募集资金管理办法》中的相关规定，建立募集资金专户，对募集资金进行专项管理。

### （五）董事会对募集资金投资项目的可行性分析意见

公司于2016年2月12日召开第二届董事会第二十六次临时会议，审议通过了《关于A股发行募集资金使用用途及可行性研究的议案》，董事会对募集资金投资项目的可行性进行了充分的研究，认为本次募集资金投资项目可行。

截至2017年6月30日，公司资产总额为9,113,193.78万元。本次拟使用募集资金投资金额为305,000.78万元，占公司最近一期末资产总额的比例仅为3.35%，本次募集资金投资项目与公司现有的经营规模相适应。

2014年度、2015年度、2016年度和2017年1-6月，公司分别实现营业收入833,203.61万元、917,856.94万元、943,608.18万元和507,096.73万元，实现净利润分别为350,691.85万元、334,174.62万元、367,344.18万元和215,649.06万元，营业收入和净利润均呈增长趋势，公司盈利能力良好。本次募集资金到位后，将有助于进一步增强公司的资本实力，公司的财务状况有效支持募集资金投资项目的建设和实施，从而进一步增强公司的市场竞争力。

公司目前主营业务为家居商场的经营、管理和专业咨询服务，通过自营和委托管理两种模式，为红星美凯龙家居商场的商户、消费者和合作方提供全方位的服务。公司已建起覆盖多个省市自治区的全国性商场网络布局，成为国内最具影响力的家居商场品牌。“红星美凯龙”品牌的优势使公司更易获得中高端品牌供货商、合作方的合作意向，发行人与供货商、合作方的长期良好合作关系有助于提升红星美凯龙商场的经营绩效，并进一步提升对应商场的物业价值，由此吸引更多合作方与发行人以共同投资家居商场

项目或委托发行人管理家居商场等方式合作，从而使发行人经营规模的扩张与品牌经营输出形成良性循环，也为本次募集资金投资项目的实施奠定了基础。

公司经营管理团队稳定，具有丰富的行业经验和较强的执行力，能够准确把握行业发展趋势，这也为本次募集资金投资项目的顺利实施提供了保障。此外，公司已逐步建立了完整的公司治理制度和内部控制措施，公司将严格按照上市公司的要求进行规范运作，进一步完善法人治理结构，充分发挥股东大会、董事会和监事会在公司重大决策、经营管理和监督方面的作用。

公司本次募集资金用于家居商场建设项目以及其他与公司主营相关的项目，本次募集资金投资项目符合公司当前产业发展战略，公司具备从事募投项目所需的市场人员、技术、市场资源。公司董事会经分析后认为，公司本次募集资金数额与投资项目与公司现有生产经营规模、财务状况、技术水平和管理能力相适应，投资项目具有较好的市场前景和盈利能力，公司能够有效使用募集资金，提高公司经营效益。

## 二、募集资金投资项目简介

### （一）家居商场建设项目

#### 1、家居商场建设项目的实施背景

国民经济高速增长提高了居民消费能力，家居装饰的消费支出也随之提高，在此背景下国内的家居装饰及家具行业快速发展。近年来家居装饰及家具商场运营商业都在抓住机会进行快速扩张，在此过程中一批规范化经营，并且在项目规划、招商管理等方面有丰富经验积累的企业，凭借其对行业的深刻理解，抓住机遇获得了更好的发展。这些企业通过严密科学的规划，并且与其他相关商业业态合作，完成对商业资源的整合，形成优质的商圈环境。并通过企业自身不断的积累完善，最终形成一套高效的管理体系，并在全国各地复制该成功做法，完成全国范围内的战略布局。

相比行业内的其他非连锁企业，全国性布局的企业可以凭借其规模优势，收集、整合各种商业资源，不断提高自身的盈利能力和风险控制能力。因此全国性布局，进行规模化发展已经成为行业内的发展趋势。在目前阶段，行业内企业的竞争焦点将集中于经营店面的选择和企业内部管理能力的提升，包括对各地优质商圈的培育和占领，对家居装饰及家具商场经营的理解，以及对公司战略的贯彻执行能力。

近年来，公司根据我国各地的市场特点和公司自身发展状况，通过门店拓展进一步提升市场占有率和覆盖率，强化对市场的控制力和影响力。在经营策略上，公司将提高自有店的比例，进一步提升公司整体品牌管理能力。北京、上海、深圳和广州等特大型城市是家居建材流通行业最为密集的区域，市场需求已逐渐趋于饱和，而天津、呼和浩特、东莞、哈尔滨、乌鲁木齐等大型城市的家居装饰消费需求随着当地经济的发展增长迅速，公司在这些城市建设家居商场网络，有利于完善公司的战略布局，进一步提高市场占有率。

## 2、家居商场建设项目的可行性

### （1）符合国家产业政策

国务院发布的《服务业发展“十二五”规划》和《关于深化流通体制改革加快流通产业发展的意见》，为商务服务业及家居装饰及家具细分行业在“十二五”期间的发展指明了方向和目标，明确要从扶持政策和资金渠道等方面给予推动和促进。2015年8月，《国务院关于推进国内贸易流通现代化建设法治化营商环境的意见》（国发[2015]49号）明确提出了主动适应和引领经济发展新常态，坚持问题导向与超前谋划相结合、顶层设计与基层探索相结合、整体推进与重点突破相结合，加快法治建设，推动体制机制创新，优化发展环境，完善治理体系，促进内贸流通发展方式转变，推动我国从流通大国向流通强国转变，更好地服务经济社会发展。本项目的建设有助于促进家居装饰及家具产品的市场流通，符合国家的产业政策的发展方向。

### （2）成熟的招商合作模式

公司招商的成功与否对公司发展起到至关重要的作用。公司积累了丰富的行业开发和管理经营，从项目前期可行性研究、规划设计、建筑施工、商场招商到后续开业经营都建立了一套规范内部运作体系。经过多年持续发展，公司在全国拥有良好的品牌形象与号召力。在招商方面，公司实行总部集中招商管理的模式。在招商过程中，公司坚持公开公平的原则，并与国际和国内的知名品牌商家建立了良好的长期合作关系，并与其中的品牌知名度高和开拓能力强的厂商建立长期稳定合作伙伴关系，从而有利于保障公司招商工作和开业后的商场出租率。基于良好的长期合作关系，公司商场家居装饰产品能稳定供应。同时，公司在招商过程中，能够通过媒体铺垫、报道、宣传、平面广告宣传等方式有效地吸引消费者。公司成熟招商模式为本项目的顺利实施提供了有力的保

障。

### (3) 品牌和客户资源优势为公司发展提供保障

红星美凯龙品牌于 2016 年被中国品牌研究中心认定为中国家居装饰及家具零售行业的第一品牌。“红星美凯龙”品牌亦为经国家工商管理总局商标局认可的“中国知名品牌”。截至 2017 年 6 月 30 日，公司在国内 28 个省份 150 个城市经营了 214 个商场，总经营面积约为 13,296,491 平方米，商场品牌库拥有 19,000 多个产品品牌。同时，公司已与约 11,000 家居品牌工厂和约 40,000 户家居产品经销商建立了紧密的合作关系，为公司扩张打下良好的客户资源基础，大大缩减了招商时间和招商成本。

公司强大的品牌影响力、良好的客户资源基础，以及强势的广告宣传大大缩减了招商时间和招商成本，为本项目建设提供了有力的保证。通过本项目，公司能快速提升公司在当地的市场竞争力和影响力，从而提高募集资金的使用效率，进而有效确保股东利益最大化。

### (4) 公司多年的开发管理和运营管理经验积累

公司已建立了成熟的商场拓展与管理标准化体系，确保了公司家居商场的快速持续扩张。经过多年发展，公司已积累了丰富的家居商场拓展经验，并形成了一套高效完善的拓展流程，具体包括市场分析、项目选址、工程建设设计、商家导入等环节的规章制度。为有效实施开拓业务，公司还设有专门的管理部门，对公司所有的家居商场信息予以搜集整理，对家居商场的开设予以审核，并对自营商场、租赁商场和委管商场在经营过程中的问题提出改进方案并监督方案后续的实施。同时，公司始终重视专业人才的培养和引入，建立了成熟完善的人力资源管理体系，有效地培养，吸引和留住管理人才。

红星美凯龙自成立以来，率先提出“一站式”购物，坚持“市场化经营，商场化管理”的经营理念，并始终结合自身的企业文化，行业约定和品牌文化建立了合理有效的家居商场运营标准和监督机制。公司已积累形成了完善的家居商场管理制度，涵盖包括员工管理、售后服务管理、财务管理等各个方面，公司丰富的家具商场管理经验将为本项目的实施提供重要保证。

## 3、家居商场建设类项目具体情况

### (1) 天津北辰商场项目

### 1) 项目基本情况

项目名称：天津北辰红星美凯龙世博家居生活广场

项目实施主体：天津世贸

项目实施地点：北辰区京津公路与龙门东道交口

预计投资总金额：106,900.00 万元

土地面积：36,667.60 平方米

规划建筑面积：167,145.00 平方米

### 2) 项目证照取得情况

该项目已取得的资格文件如下表所示：

文件类型	文件编号
立项批复/备案	《市发展改革委关于同意天津红星美凯龙世贸家居有限公司天津红星美凯龙世博家居广场项目备案的通知》（津发改许可[2013]205号）
环评批复	《市环保局关于对天津红星美凯龙世博家居广场项目环境影响报告书的批复》（津环保许可函[2014]063号）
国有土地使用证	房地证津字第 113051400047 号
建设用地规划许可证	2013 北辰地证 0061 号
建设工程规划许可证	2015 北辰建证 0009 号
建筑工程施工许可证	1201132015032701161 号

### 3) 项目市场前景

天津市系我国四大直辖市之一、六座超大城市之一，是我国环渤海地区经济中心、首批沿海开放城市、全国先进制造研发基地。根据国家统计局及天津市统计局的数据，2016 年度天津市实现地区生产总值 17,885.39 亿元，同比增长 9.0%，实现一般公共预算收入 2,723.46 亿元，同比增长 10.0%，完成固定资产投资 14,629.22 亿元，同比增长 12.0%。总体来看，天津市的经济发展水平在全国处于相对领先地位，这为本项目的实施创造了有利的条件。



根据国家统计局及天津市统计局的数据，2016 年度天津市房地产开发投资达到 2,300.01 亿元，同比增长 22.9%，商品房销售面积 2,711.08 万平方米，同比增长 53.1%，天津市房地产市场呈现活跃发展态势。2016 年度天津市全市居民人均可支配收入 34,074 元，同比增长 8.9%。房地产市场的活跃及居民收入水平的提升将带动天津地区居民对于家居消费的需求，进而提升本项目的盈利空间。

北辰区以其临近北京的区位优势和产业密集优势日益成为环渤海经济圈的重要一环。作为天津工业繁华的特色区域，北辰区致力于优势产业区的打造，园区效应为区域带来强大发展动力。本项目地块位于北辰区京津公路东侧，属于规划中的北辰中心商业商务核心区。项目周边有大量高档社区及在建住宅，能为家居商场提供稳定的客流，未来发展预期良好。

#### 4) 项目投资估算和经济效益

单位：万元

内容	数额/指标
项目预计总投资	106,900.00
其中：土地成本	49,656.30
建设投资	48,031.80
其他费用	9,211.80
项目建设完成后预计年均收入	31,410.62
项目建设完成后预计年均税后利润	15,881.14
静态回收期（税后）	11.13 年
内部收益率（税后）	11.85%

其中，项目预计总投资及拟使用募集资金投入金额明细如下：

单位：万元

序号	项目	投资金额	拟使用募集资金投入金额
一	土地费用	49,656.30	-
二	建设投资	48,031.80	22,100.00
1	土建工程	21,870.75	-
1.1	地上部分	12,804.00	-
1.2	地下部分	9,066.75	-
2	装饰工程	15,421.47	13,320.00



序号	项目	投资金额	拟使用募集资金投入金额
3	安装工程	10,145.54	8,200.00
3.1	给排水卫生洁具	919.30	900.00
3.2	消火栓及消防喷淋工程	835.73	800.00
3.3	电气工程	1,922.17	1,800.00
3.4	消防报警及联动控制工程	668.58	660.00
3.5	通信网络等综合布线	501.44	500.00
3.6	安防监控系统	668.58	650.00
3.7	智能化系统	417.86	-
3.8	暖通空调工程及电梯	4,211.89	2,890.00
4	室外工程	594.04	580.00
4.1	室外道路	484.04	480.00
4.2	绿化	110.00	100.00
三	工程建设其他费用	9,211.90	5,947.00
1	城市基础配套费	5,348.64	4,000.00
2	规费	1,037.95	1,000.00
3	人防面积增加建价	695.29	500.00
4	房产登记	480.00	400.00
5	水电煤增容	1,170.02	-
6	不可预见费	480.00	47.00
	<b>项目总投资</b>	<b>106,900.00</b>	<b>28,047.00</b>

### 5) 项目进度情况与资金筹措

本项目已于 2014 年 5 月开工，于 2017 年 1 月竣工，并于 2017 年 4 月商场开业。本项目总投资为 106,900.00 万元，计划使用募集资金 28,047.00 万元，其余资金公司通过自筹等途径解决。

#### (2) 呼和浩特玉泉商场项目

##### 1) 项目基本情况

项目名称：呼和浩特玉泉红星美凯龙世博家居生活广场

项目实施主体：呼和浩特世博

项目实施地点：玉泉区南二环路南侧

预计投资总金额：56,600.00 万元

土地面积：30,111.12 平方米

规划建筑面积：120,162.00 平方米

## 2) 项目证照取得情况

该项目已取得的资格文件如下表所示：

文件类型	文件编号
立项批复/备案	《关于呼和浩特市红星美凯龙商业建设项目备案的通知》（呼发改审批字[2014]42 号）
环评批复	《呼和浩特市环境保护局关于内蒙古天玺房地产开发有限责任公司闻都城市广场回迁住宅与综合商业项目环境影响报告书的批复》（呼环政批字[2014]137 号）
国有土地使用证	呼国用（2014）第 00044 号
建设用地规划许可证	地字第 150104201300007 号
建设工程规划许可证	建字第 150104201400009 号
建筑工程施工许可证	1502049 号

## 3) 项目市场前景

呼和浩特市是内蒙古自治区首府、中国经济实力百强城市，是内蒙古的经济、文化、科教和金融中心。根据国家统计局及呼和浩特市统计局的数据，2015 年度呼和浩特市实现地区生产总值 3173.6 亿元，同比增长 7.7%，一般公共预算收入 269.7 亿元，同比增长 9.0%，完成城镇固定资产投资 1,849.2 亿元，同比增长 14.2%。作为内蒙古地区经济金融中心，呼和浩特市经济水平保持相对稳定的增长态势。另一方面，房地产市场的回暖以及呼和浩特市城镇居民收入的增长也有助于刺激居民的消费需求，为本项目的实施创造有利条件。

玉泉区是呼和浩特市四大城区之一，地处呼和浩特市区的西南部。本项目所在地系呼和浩特新老市区必经之路，衔接呼和浩特市商业中心，交通便利，且周边已建成的中高端住宅众多，属于发展规划家居商场的黄金地段。因此，该项目所在区域消费需求潜力较大，具有良好的市场前景。

4) 项目投资估算和经济效益

单位：万元

内容	数额/指标
项目预计总投资	56,600.00
其中：土地成本	17,510.00
建设投资	35,032.00
其他费用	4,058.00
项目建设完成后预计年均收入	17,977.91
项目建设完成后预计年均税后利润	8,264.08
静态回收期（税后）	12.61 年
内部收益率（税后）	12.32%

其中，项目预计总投资及拟使用募集资金投入金额明细如下：

单位：万元

序号	项目	投资金额	拟使用募集资金投入金额
一	土地费用	17,510.00	-
二	建设投资	35,032.00	4,210.00
1	土建工程	15,438.00	800.00
1.1	地上部分	10,345.20	550.00
1.2	地下部分	5,092.80	250.00
2	装饰工程	11,906.24	1,000.00
3	安装工程	7,186.30	1,910.00
3.1	给排水卫生洁具	660.89	150.00
3.2	消火栓及消防喷淋工程	600.81	140.00
3.3	电气工程	1,381.86	350.00
3.4	消防报警及联动控制工程	480.65	120.00
3.5	通信网络等综合布线	360.49	90.00
3.6	安防监控系统	480.65	20.00
3.7	智能化系统	300.41	70.00
3.8	暖通空调工程及电梯	2,920.55	970.00
4	室外工程	501.46	500.00
4.1	室外道路	320.79	320.00
4.2	绿化	180.67	180.00
三	工程建设其他费用	4,058.00	3,401.00

序号	项目	投资金额	拟使用募集资金投入金额
1	城市基础配套费	659.41	450.00
2	规费	961.30	820.00
3	人防面积增加建价	119.00	100.00
4	房产登记	1,050.00	1,000.00
5	水电煤增容	961.30	930.00
6	不可预见费	307.00	101.00
	<b>项目总投资</b>	<b>56,600.00</b>	<b>7,611.00</b>

### 5) 项目进度情况与资金筹措

本项目已于 2012 年 8 月开工，于 2016 年 6 月竣工，并于 2016 年 10 月商场开业。本项目总投资为 56,600.00 万元，计划使用募集资金 7,611.00 万元，其余资金公司通过自筹等途径解决。

#### (3) 东莞万江商场项目

##### 1) 项目基本情况

项目名称：东莞万江红星美凯龙世博家居生活广场

项目实施主体：东莞世博家居

项目实施地点：东莞市万江区万道路与四环路交汇处

预计投资总金额：39,400.00 万元

土地面积：17,336.70 平方米

规划建筑面积：94,000.47 平方米

##### 2) 项目证照取得情况

该项目已取得的资格文件如下表所示：

文件类型	文件编号
立项批复/备案	《广东省企业投资项目备案证》（备案项目编号：2015-441900-72-03-005438）
环评批复	《关于万江华南国际采购中心商业写字楼建设项目环境影响报告书

文件类型	文件编号
	的批复》（东环建[2013]10262号）
国有土地使用证	东府国用（2011）第特139-号
建设用地规划许可证	地字第2013841001号
建设工程规划许可证	建字第2014-84-1009号
建筑工程施工许可证	441900201412220801号

### 3) 项目市场前景

东莞市位于珠江口东岸，是全球最大的制造业基地之一，号称“世界工厂”。东莞市以外向型经济为主，是广东重要的交通枢纽和外贸口岸。根据国家统计局及东莞市统计局的数据，2015年度东莞市实现地区生产总值6,275.06亿元，同比增长8.0%，一般公共预算收入517.97亿元，同比增长13.79%，完成固定资产投资1,446.52亿元，同比增长3.3%；2016年度东莞市实现地区生产总值6,827.67亿元，同比增长8.1%，一般公共预算收入544.75亿元，同比增长8.2%，完成固定资产投资1,557.46亿元，同比增长6.6%。近年来东莞市经济保持持续增长，加上其交通、外贸枢纽的地位，有利于本项目的实施及未来发展。

本项目位于万江街道。万江街道隶属于新城区，东莞市未来发展商贸物流的主要区域。同时，万江街道交通条件便利，项目地块与汽车总站隔街相望，同时是两条轨道交通的换乘点，地下空间直接与轨道站点连接，区位、交通优势非常明显。此外，本项目周边有大量高档社区及在建住宅，也为家居商场提供了大量潜在消费需求。

### 4) 项目投资估算和经济效益

单位：万元

内容	数额/指标
项目预计总投资	39,400.00
其中：土地成本	12,333.28
建设投资	27,066.72
项目建设完成后预计年均销售收入	13,864.85
项目建设完成后预计年均税后利润	7,137.86
静态回收期（税后）	11.52年
内部收益率（税后）	13.71%

其中，项目预计总投资及拟使用募集资金投入金额明细如下：

单位：万元

序号	项目	投资金额	拟使用募集资金投入金额
一	土地费用	12,333.28	-
二	建设投资	27,066.72	11,674.00
1	土建工程	12,273.19	1,000.00
1.1	地上部分	7,307.53	1,000.00
1.2	地下部分	4,965.65	-
2	装饰工程	9,115.75	5,624.00
3	安装工程	5,401.56	5,050.00
3.1	给排水卫生洁具	517.00	500.00
3.2	消火栓及消防喷淋工程	470.00	450.00
3.3	电气工程	1,081.01	1,050.00
3.4	消防报警及联动控制工程	376.00	350.00
3.5	通信网络等综合布线	282.00	250.00
3.6	安防监控系统	376.00	350.00
3.7	智能化系统	235.00	200.00
3.8	暖通空调工程及电梯	2,064.55	1,900.00
4	室外工程	276.23	-
4.1	室外道路	172.21	-
4.2	绿化	104.02	-
	<b>项目总投资</b>	<b>39,400.00</b>	<b>11,674.00</b>

#### 5) 项目进度情况与资金筹措

本项目已于 2014 年 9 月开工，于 2016 年 7 月竣工，并于 2016 年 9 月商场开业。本项目总投资为 39,400.00 万元，计划使用募集资金 11,674.00 万元，其余资金公司通过自筹等途径解决。

#### (4) 哈尔滨松北商场项目

##### 1) 项目基本情况

项目名称：哈尔滨红星美凯龙世博家居生活广场



项目实施主体：哈尔滨红星

项目实施地点：哈尔滨市松北区松北一路 38 号

预计投资总金额：92,100.00 万元

土地面积：64,078.90 平方米

规划建筑面积：239,373.80 平方米

## 2) 项目证照取得情况

该项目已取得的资格文件如下表所示：

文件类型	文件编号
立项批复/备案	《关于哈尔滨红星美凯龙世博家居广场项目申请报告予以核准的通知》（哈松发改投字[2012]35 号）
环评批复	《关于哈尔滨红星美凯龙世博家居广场项目环境影响报告书批复》（哈环松审[2012]53 号）
国有土地使用证	哈国用（2012）第 09007579 号
建设用地规划许可证	哈规城（松北）地字第[2012]25 号
建设工程规划许可证	哈规城（松北）建字第[2013]4 号
建筑工程施工许可证	2301092012102401-12 号、2301092013040701 号

## 3) 项目市场前景

哈尔滨市是黑龙江省省会，中国东北北部的政治、经济、文化中心。哈尔滨市是第一条欧亚大陆桥和空中走廊的重要枢纽，是国家战略定位的“沿边开发开放中心城市”、“东北亚区域中心城市”及“对俄合作中心城市”。根据国家统计局及哈尔滨市统计局的数据，2016 年度哈尔滨市实现地区生产总值 6,101.6 亿元，同比增长 7.3%，完成固定资产投资 5,040.1 亿元，同比增长 9.7%。总体来看，哈尔滨市的经济与国家宏观经济增长趋势较为一致，增速相对稳定，固定资产投资也同样保持着较快的增长态势。

根据哈尔滨市统计局的数据，2015 年度哈尔滨市城镇居民人均可支配收入 33,190.0 元，同比增长 7.1%。随着房地产市场的回暖，哈尔滨市在黑龙江的经济领先地位以及居民不断提高的收入水平将有助于当地居民的消费需求的增长，从而有利于本项目实施完成后家居商场的经营运作。

松北区是哈尔滨市下辖区，位于哈尔滨城区段北岸。该区目前已发展成为现代化城区，城区内的住宅小区体量大、高端化、现代化，吸引了众多的江南消费群和外地购房者，从而产生了对家居消费的大量需求。本项目地处松北区规划中的城市中央商务区西侧，紧邻富力、恒大、广信等知名开发商规划建设的中高端楼盘，是哈尔滨与北部各地市联通的桥头堡，物流发达。未来建成的城市中央商务区将大大提升周边的商业氛围，而本项目的实施也有效增加了该地区的商业配套，有助于形成成熟的商业社区，未来发展前景良好。

#### 4) 项目投资估算和经济效益

单位：万元

内容	数额/指标
项目预计总投资	92,100.00
其中：土地成本	19,582.22
建设投资	60,424.89
其他费用	12,092.89
项目建设完成后预计年均收入	33,326.77
项目建设完成后预计年均税后利润	15,511.11
静态回收期（税后）	10.94 年
内部收益率（税后）	14.13%

其中，项目预计总投资及拟使用募集资金投入金额明细如下：

单位：万元

序号	项目	投资金额	拟使用募集资金投入金额
一	土地费用	19,582.22	-
二	建设投资	60,424.89	35,300.00
1	土建工程	31,111.69	9,000.00
1.1	地上部分	19,177.54	6,000.00
1.2	地下部分	11,934.15	3,000.00
2	装饰工程	14,355.19	12,500.00
3	安装工程	13,744.79	12,700.00
3.1	给排水卫生洁具	1,316.56	1,000.00
3.2	消火栓及消防喷淋工程	1,196.87	1,000.00
3.3	电气工程	2,752.80	2,500.00

序号	项目	投资金额	拟使用募集资金投入金额
3.4	消防报警及联动控制工程	957.50	900.00
3.5	通信网络等综合布线	718.12	700.00
3.6	安防监控系统	957.50	900.00
3.7	智能化系统	598.43	500.00
3.8	暖通空调工程及电梯	5,247.02	5,200.00
4	室外工程	1,213.22	1,100.00
4.1	室外道路	636.51	600.00
4.2	绿化	576.71	500.00
三	工程建设其他费用	12,092.89	6,383.00
1	城市基础配套费	4,428.42	3,000.00
2	规费	1,914.99	700.00
3	人防面积增加建价	1,534.05	1,000.00
4	房产登记	338.00	300.00
5	水电煤增容	1,914.99	1,000.00
6	不可预见费	1,962.45	383.00
	<b>项目总投资</b>	<b>92,100.00</b>	<b>41,683.00</b>

#### 5) 项目进度情况与资金筹措

本项目已于 2014 年 5 月开工，于 2017 年 7 月竣工，并于 2017 年 10 月商场开业。本项目总投资为 92,100.00 万元，计划使用募集资金 41,683.00 万元，其余资金公司通过自筹等途径解决。

#### (5) 乌鲁木齐会展商场项目

##### 1) 项目基本情况

项目名称：乌鲁木齐红星美凯龙家居世博广场

项目实施主体：乌鲁木齐世博

项目实施地点：乌鲁木齐市水磨沟区会展大道

预计投资总金额：80,000.00 万元

土地面积：40,028.79 平方米

规划建筑面积：191,197.00 平方米

## 2) 项目证照取得情况

该项目已取得的资格文件如下表所示：

文件类型	文件编号
立项批复/备案	《乌鲁木齐市投资项目登记备案证》（备案编码：1503150741055）
环评批复	《关于乌鲁木齐红星美凯龙家居世博广场项目环境影响报告批复》（乌环评审[2016]33 号）
国有土地使用证	乌国用（2016）第 0046164 号
建设用地规划许可证	地字第 650105201501176
建设工程规划许可证	建字第 650105201601013 号
建筑工程施工许可证	650101201609080101.0168 号

## 3) 项目市场前景

乌鲁木齐市作为新疆维吾尔自治区首府，新疆政治、经济、文化、科教和交通中心，是我国西部地区重要的中心城市和面向中亚的国际商贸中心，是丝绸之路经济带核心节点城市，也是第二座亚欧大陆桥中国西部桥头堡和向西开放的重要门户。根据国家统计局及乌鲁木齐市统计局的数据，2016 年度乌鲁木齐市实现地区生产总值 2,458.98 亿元，同比增长 7.6%，一般公共预算收入 369.67 亿元，同比增长 0.3%，完成固定资产投资 1,607.78 亿元，与上年同期持平。乌鲁木齐市良好稳定的经济环境为本项目的实施奠定了基础。

根据国家统计局及乌鲁木齐市统计局的数据，城镇居民人均可支配收入 34,190 元，同比增长 8.2%。乌鲁木齐市房地产投资的增长有助于未来几年内市场供给的增加，而随着房屋居住的刚需释放以及居民收入水平、生活水平的持续增长，预计当地对于家居消费的需求将有所增加，这为本项目的实施创造了有利的条件。

项目选址地块位于水磨沟区，周边交通便捷。水磨沟区位于乌鲁木齐市的东北部，作为乌鲁木齐市四个中心城区之一，是乌鲁木齐市重要的中心区、工业区、商贸区和旅游区。本项目的实施将为该地区的消费者提供集中家居采购平台，减少消费者的采购时间，为家居消费提供便捷性，并使消费者享受完善的售后服务。同时，本项目能成为乌

鲁木齐消费者装修和改善家居生活的优质平台，满足当地持续增长的家居生活改善性需求。

4) 项目投资估算和经济效益

单位：万元

内容	数额/指标
项目预计总投资	80,000.00
其中：土地成本	24,175.53
建设投资	45,664.34
其他费用	10,160.13
项目建设完成后预计年均收入	27,595.96
项目建设完成后预计年均税后利润	12,873.56
静态回收期（税后）	11.81 年
内部收益率（税后）	14.77%

其中，项目预计总投资及拟使用募集资金投入金额明细如下：

单位：万元

序号	项目	投资金额	拟使用募集资金金额
一	土地费用	24,175.53	10,000.00
二	建设投资	45,664.34	41,300.00
1	土建工程	24,308.31	20,400.00
1.1	地上部分	17,484.96	14,400.00
1.2	地下部分	6,823.35	6,000.00
2	装饰工程	9,251.14	9,200.00
3	安装工程	11,609.36	11,210.00
3.1	给排水卫生洁具	1,051.58	1,000.00
3.2	消火栓及消防喷淋工程	955.99	900.00
3.3	电气工程	2,198.77	2,000.00
3.4	消防报警及联动控制工程	764.79	760.00
3.5	通信网络等综合布线	573.59	570.00
3.6	安防监控系统	764.79	760.00
3.7	智能化系统	477.99	470.00
3.8	暖通空调工程及电梯	4,821.87	4,750.00
4	室外工程	495.53	490.00

序号	项目	投资金额	拟使用募集资金 金额
4.1	室外道路	255.36	250.00
4.2	绿化	240.17	240.00
三	工程建设其他费用	10,160.13	4,685.00
1	城市基础配套费	3,040.03	2,000.00
2	规费	1,529.58	1,500.00
3	人防面积增加建价	1,320.95	-
4	房产登记	1,370.00	-
5	水电煤增容	1,529.58	500.00
6	不可预见费	1,370.00	685.00
	<b>项目总投资</b>	<b>80,000.00</b>	<b>55,985.00</b>

#### 5) 项目进度情况与资金筹措

本项目于 2016 年 4 月开工，预计将于 2018 年 8 月竣工，预计将于 2018 年 10 月商场开业。本项目总投资为 80,000.00 万元，计划使用募集资金 55,985.00 万元，其余资金公司通过自筹等途径解决。

### (二) 统一物流配送服务体系建设项目

#### 1、项目实施背景

在家居终端服务体系中，物流配送的工作直接面对消费者，其物流配送服务的质量直接影响到商户的品牌口碑。目前国内家居市场上的家具建材产品，主要是由经销商完成送货安装，通常没有形成统一的配送和管理。鉴于送货安装服务人员素质的参差不齐，也缺乏统一的服务标准和操作规范，导致消费者满意度难以提升，往往不利于提升消费者黏性。

公司统一物流配送服务体系建设项目拟建立覆盖全国范围内重要城市的家居商品物流配送网络，向商户提供专业化的配送安装服务，在配送过程中实时检测跟踪货物、反馈配送信息，确保商品快速、安全到达消费者，从而提升物流配送环节效率，并通过提升服务质量增加消费者对商户品牌的黏性，进而形成与商户之间长期良好合作关系。

#### 2、项目建设内容



本项目拟通过租赁方式建立仓储中心及自行购买相应设备及配套设施，组建专业的仓储管理团队、物流运输团队及专业安装维修服务团队，在华北、华东、东北等区域内的重点城市建立服务网点，向家居商场商户提供全流程的售后配送安装服务。

(1) 物流仓储中心建设

统一物流配送服务体系建设项目拟做到全渠道接触用户，以物流仓库为中心实现商户工厂到仓库以及仓库到消费者的全渠道管理。公司拟在三年内在全国范围内通过租赁方式设立 45 个仓储中心，具体情况如下：

区域	城市	计划设立时间	建筑面积（平方米）
华东	南京市	第一年	8,000
华东	宁波市	第一年	7,500
华中	长沙市	第一年	6,500
华中	郑州市	第一年	7,500
华中	武汉市	第一年	7,000
华东	济南市	第一年	7,000
华东	烟台市	第一年	6,000
华北	天津市	第二年	10,000
华南	深圳市	第二年	10,000
西南	重庆市	第二年	8,000
华东	杭州市	第二年	8,000
西南	成都市	第二年	8,000
西北	西安市	第二年	8,000
东北	大连市	第二年	7,500
华南	佛山市	第二年	5,000
华东	青岛市	第二年	6,500
东北	哈尔滨市	第二年	5,500
东北	长春市	第二年	7,500
华东	无锡市	第二年	6,500
华东	福州市	第二年	6,500
华东	合肥市	第二年	8,000
华东	上海市 (3 个仓储中心)	第三年	30,000
华北	北京市 (4 个仓储中心)	第三年	40,000

区域	城市	计划设立时间	建筑面积（平方米）
华南	广州市 (2个仓储中心)	第三年	20,000
华东	厦门市	第三年	8,000
华东	淄博市	第三年	6,500
华北	太原市	第三年	8,500
西南	昆明市	第三年	8,500
华东	济宁市	第三年	7,000
西南	贵阳市	第三年	5,000
东北	大庆市	第三年	6,000
华中	南昌市	第三年	6,000
华东	常州市	第三年	7,500
华北	呼和浩特市	第三年	6,000
西北	兰州市	第三年	5,000
华北	鄂尔多斯	第三年	5,000
华东	绍兴市	第三年	6,500
华北	包头市	第三年	5,000
华东	温州市	第三年	6,000

## (2) 精益物流仓储管理系统建设

在物流仓储中心逐步设立的同时，公司拟按照“统一平台、统一数据库、同一网络”的要求，设立统一信息管理系统，并整合线路、配送、库存等优化策略和物流计划、资金管理、客户管理等直观独特的商务智能分析，实现数据处理的全面控制，提高整个物流系统内的资源计划控制力度和管理控制能力，从而拓展公司的物流配送服务能力，并提升资源整合能力。

## 3、项目的前景

近年来，我国宏观经济保持相对平稳增长，为现代物流的快速发展提供了良好的宏观环境。根据国家统计局数据显示，2015年，我国物流总费用为10.8万亿，较上年增长了1.9%。市场规模巨大，发展前景广阔。

同时，经过多年发展，专业化已成为物流企业的发展方向。随着商户对降低物流配送成本的需求越来越大，公司提供的家居商品专业化运输配送安装服务以及全国范围内

的物流仓储网络能够有助于优化商户的物流管理，降低其运输配送成本，从而有利于公司与商户之间长期合作关系的建立，为公司物流配送业务的持续发展奠定了基础。

#### 4、项目实施的可行性

(1) 公司在行业内的地位为项目提供了良好的条件

基于公司在家居装饰及家具行业的领先地位，以及与商户（即厂商和经销商）建立的长期紧密合作关系，使得公司建立统一物流配送服务体系具备独特资源优势：在商户物流需求导入方面，公司能够快速获取稳定订单；在专业家居物流人员培养方面，公司将与厂商合作进行产品配送安装专业技能培训；在控制服务质量方面，公司通过全程信息化管理、专业仓储运输设备、标准化规范流程、严格考核机制以及“三年质保”服务承诺，提升消费者满意度，从而进一步巩固本公司与商户合作基础、扩大物流配送业务网络。

(2) 公司试点物流中心的建立为项目实施奠定基础

公司已在河北省石家庄开设试点物流中心，在与干线货运公司合作的基础上，自主建立“星和”品牌专业物流公司解决“最后一公里”的服务需求，并形成了较为成熟可靠的业务流程，涵盖标准化仓储、信息化配送、专业化安装以及后续维修保养服务，有效实现了客户体验和服务效能的提升。上述物流业务的试点和运营经验为本项目的实施奠定了基础。在此基础上，通过本次统一物流配送服务体系建设项目的实施，公司计划在未来将统一物流配送服务范围逐步扩展至全国。

#### 5、项目投资概算

序号	项目	投资金额（万元）	占比
1	仓库租赁费	8,700.00	14.50%
2	仓储管理人员费用	3,000.00	5.00%
3	配送安装人员费用	6,800.00	11.33%
4	仓储设备	33,100.00	55.17%
5	运输设备	4,200.00	7.00%
6	系统开发费用	2,700.00	4.50%
7	培训费	1,500.00	2.50%
	合计	<b>60,000.00</b>	<b>100.00%</b>

其中，仓储和运输设备投入明细如下：

序号	名称	数量	总价（万元）
仓储设备			
1	立体货架及木板（分轻型、重型、特型）	-	19,000.00
2	高位捡选车	100	7,150.00
3	四轮平衡重叉车	200	4,352.00
4	电动地牛	200	2,448.00
5	维修平台	50	150.00
	小计	550	33,100.00
运输设备			
1	江淮帅铃 4.2 米厢式货车	700	3,700.00
2	长安欧诺面包车	100	500.00
	小计	800	4,200.00
	合计		37,300.00

系统开发费用投入明细如下：

序号	名称	总价（万元）
1	WMS 系统	400.00
2	TMS 系统	300.00
3	ERP 系统	800.00
4	营销平台及数据互通	600.00
5	全景 VR 仓库及货品展示	600.00
	合计	2,700.00

## 6、项目效益评价

本项目的预计效益测算如下：

序号	名称	单位	数值
一	经济数据		
1	年平均经营收入	万元	29,935.44
2	年平均税后利润	万元	5,286.99
二	财务评价指标		
1	静态回收期（所得税后，含建设期）	年	6.24

序号	名称	单位	数值
2	内部收益率（所得税后）	%	12.33

## 7、项目组织方式与实施进展

本项目的实施主体为红星美凯龙，总体项目建设周期为3年，公司拟采用分布建设的方式拓展统一物流配送服务体系。其中45个物流仓储中心拟通过租赁方式分3年逐步设立，第一年、第二年、第三年分别建设7个、14个、24个物流仓储中心，单个仓储中心的建设周期为3个月，精益物流仓储管理系统建设拟在12个月内开发完成。本项目实际建设进度将根据公司资源调配情况统筹安排。

### （三）家居设计及装修服务拓展项目

#### 1、项目实施背景

随着我国居民对家庭装饰消费观念的改变，家庭装饰服务已经逐步由单一的家庭装修转变为整体家居解决方案，即家居一体化模式。在这一趋势的带动下，家装产业链的纵向拓展正在改变原有家装市场的运作模式。通过家居一体化模式，家装公司完成从单纯装修设计、施工者，到家居服务的集成整合的转变，成为覆盖整个家居产业链的整体家居解决方案提供商。对于家装公司而言，其本身优势在于对产业链上下游的整合能力，而家居一体化的推出，正是家装公司发挥自身优势，着力打造的一个资源整合平台，全方位地为消费者提供服务。

同时，随着家装市场容量的不断扩大，家装连锁经营的规模效益不断显现。连锁化经营可以将行业内企业先进的家装理念进行快速复制，迅速占领全国市场，是企业低成本扩张、建立市场认知度的理想模式。从全国家装行业连锁经营发展水平来看，该行业连锁经营的总体规模仍然较小，随着家装连锁行业扩张速度的逐步加快，未来市场发展空间也逐步显现，这给包括上海家倍得在内的家装连锁企业带来了巨大的发展机遇，而以连锁模式实现规模化扩张也将逐渐成为家庭装修行业内企业发展的主流模式。

在家居一体化以及连锁化经营的行业趋势下，上海家倍得作为公司的控股子公司，依托红星美凯龙家居商场品牌优势以及家装与家居商场业务的协同效应，快速拓展提供家居一体化服务的连锁门店已成为必然发展模式。

## 2、项目建设内容

本项目拟以红星美凯龙家居商场品牌优势为依托，未来三年内计划在现有红星美凯龙商场内新增 100 个家装设计馆，其中包括 10 个大型家装设计馆、20 个中型家装设计馆和 70 个小型家装设计馆，用于设计沙龙、品牌展示、业务洽谈、方案沟通、设计师工作等。这些直营连锁家装设计馆开设后，将与红星美凯龙家居商场经营产生明显的协同效应，为消费者提供完整的整体家居解决方案，并以此作为核心竞争优势形成覆盖全国重点家装市场的成熟运营网络，使上海家倍得逐步发展成为全国领先的家装企业。

根据全国各地家装消费水平、市场需求特点、红星美凯龙现有家居商场网络覆盖等因素，本项目拟在华东、华北、华中、华南、东北、西北和西南等区域的重点城市拓展连锁家装设计馆，具体规划如下：

单位：个

区域	城市	大型家装设计馆	中型家装设计馆	小型家装设计馆
华东区	上海	2	1	4
	南京	1	-	2
	苏州	1	-	4
	无锡	-	1	2
	合肥	-	1	2
	芜湖	-	-	1
	杭州	-	1	1
	宁波	-	-	4
	常州	-	-	2
	徐州	-	-	1
	绍兴	-	-	2
华北区	北京	2	1	2
	天津	1	2	4
	石家庄	-	1	2
	济南	-	-	1
	青岛	-	-	2
	烟台	-	-	2
西南区	重庆	-	1	2
	成都	1	1	2
	昆明	-	1	-



区域	城市	大型家装设计馆	中型家装设计馆	小型家装设计馆
东北区	沈阳	-	1	3
	大连	-	1	1
	长春	-	1	-
	哈尔滨	-	1	-
华中区	郑州	1	-	1
	武汉	-	1	1
	长沙	-	1	1
	襄阳	-	-	1
西北区	西安	1	1	2
	咸阳	-	-	1
	兰州	-	-	1
华南区	深圳	-	1	1
	东莞	-	-	1
	福州	-	-	2
	厦门	-	-	1
	泉州	-	1	1
其他	视具体情况选址	-	-	10

家装设计馆连锁门店的建设将以大型家装设计馆为中心，向周边区域辐射。大型家装设计馆计划拓展 10 个，其中拟在上海和北京开设 2 个，在南京、苏州、天津、成都、郑州、西安各开设 1 个，具体情况如下：

项目名称	计划启动时间	建筑面积 (平方米)	拟定经营场所（取得方式）
上海真北店	第一年	1,000	红星美凯龙家居真北商场（租赁）
上海沪南店	第二年	800	红星美凯龙家居沪南商场（租赁）
南京卡子门店	第二年	800	红星美凯龙家居卡子门商场（租赁）
苏州园区店	第三年	1,000	红星美凯龙家居园区商场（租赁）
天津河东店	第二年	650	红星美凯龙家居河东商场（租赁）
北京北四环店	第二年	650	红星美凯龙家居北四环商场（租赁）
成都双楠店	第三年	800	红星美凯龙家居双楠商场（租赁）
重庆二郎店	第三年	800	红星美凯龙家居二郎商场（租赁）
郑州商都店	第三年	800	红星美凯龙家居商都商场（租赁）
西安太白路店	第三年	800	红星美凯龙家居太白路商场（租赁）

### 3、项目的前景

根据中国建筑装饰协会的数据，2015年，全国建筑装饰行业完成工程总产值3.4万亿元，比2014年增加了2,300亿元，增长幅度为7%；其中，住宅装饰装修全年完成工程总产值1.66万亿元，同比增长9.2%，增速高于装饰行业整体增速及公共建筑装饰业增速。新型城镇化启动，伴随着城镇人口的增加，将催生巨大的房屋和基础设施建设需求，从而驱动装修工程行业需求的提升，未来发展前景良好。

而随着居民收入持续增长、生活水平日益提高，人们更加注重提高生活质量，在追求舒适、优美和个性化的消费方式驱动下，无论是普通住宅装饰装修还是高档住宅装饰装修，在家庭设计创意、智能化、现代化等方面提出了新的要求，家庭装饰装修将成为新的消费热点，这为本项目的实施创造了良好条件。

### 4、项目实施的可行性

#### （1）行业的快速发展为本项目的实施创造了良好的发展机遇

目前我国家装行业正处于快速发展阶段。一方面固定资产投资拉动了公共基础设施建设和房地产业的发展，居民人均可支配收入的逐年增加使得家装市场需求不断增加。与此同时，城市化的不断推进以及由此带来的城镇居民消费的升级，又激发了增量建筑的装饰需求以及存量建筑的装饰更新需求。据国家统计局统计，中国城镇化率已由1990年的26.41%提升至2016年的57.35%。城镇人口的不断增长以及城镇居民消费水平的不断提升带动了公共设施的建设和房地产的发展，产生了大量装饰需求。2015年，建筑装饰行业的年工程总产值为3.4万亿元，其中公共建筑装饰装修工程总产值为1.74万亿元，住宅装饰装修工程总产值1.66万亿元，随着城镇人口的不断增长以及城镇居民消费水平的不断提升，市场容量仍在持续扩大。这为本项目的实施提供了广阔的未来发展空间。

#### （2）拓展直营连锁网络符合行业的发展趋势

随着家装市场的扩大，家装连锁经营成为当前我国家装市场的主流发展趋势。上海家倍得经过先前阶段的业务摸索和实践，在发展和管理连锁经营的探索上积累了不少经验，而在现有业务上加快推进连锁经营，符合当前家装行业发展的主流趋势，是发挥公司品牌优势，扩大规模效应，实现企业快速发展的必由之路。

(3) 红星美凯龙成熟的家居商场网络为本项目的实施奠定了基础

截至 2017 年 6 月 30 日，红星美凯龙已在中国 28 个省份 150 个城市经营了 214 个商场，拥有我国国内最大的家居商场网络。由于上海家倍得实施的家居设计及装修服务拓展项目的门店选址主要来自于红星美凯龙家居商场，因此红星美凯龙成熟的家居商场网络有助于提升上海家倍得的客流量，为本项目的实施奠定了基础。同时，上海家倍得提供的家居一体化服务也有助于增加红星美凯龙家居商场其他商铺的业务量，从而实现业务协同。

### 5、项目投资概算

序号	项目	投资金额（万元）	占比
1	房屋租赁费	4,872	16.24%
2	装修施工费	2,640	8.80%
3	办公设施购置费	3,740	12.47%
4	人员费用	13,320	44.40%
5	营销推广费	4,300	14.33%
6	培训费	1,128	3.76%
合计		<b>30,000</b>	<b>100.00%</b>

### 6、项目效益评价

本项目的预计效益测算如下：

序号	名称	单位	数值
一	<b>经济数据</b>		
1	年平均经营收入	万元	43,792.96
2	年平均税后利润	万元	5,286.99
二	<b>财务评价指标</b>		
1	静态回收期（所得税后，含建设期）	年	5.88
2	内部收益率（所得税后）	%	17.20

### 7、项目组织方式与实施进展

本项目的实施主体为公司控股子公司上海家倍得，总体项目建设周期为 3 年，其中

第一年建设 15 个家装设计馆（其中大型家装设计馆 1 个、中型家装设计馆 2 个，小型家装设计馆 12 个），第二年建设 30 个家装设计馆（其中大型家装设计馆 4 个、中型家装设计馆 8 个、小型家装设计馆 18 个），第三年建设 55 个家装设计馆（其中大型家装设计馆 5 个、中型家装设计馆 10 个、小型家装设计馆 40 个）。大型家装设计馆的平均建设周期为 4 个月，中型家装设计馆的平均建设周期为 3 个月，小型家装设计馆的平均建设周期为 2 个月。实际建设进度将根据公司资源调配情况统筹安排。

#### （四）互联网家装平台项目

##### 1、项目实施背景

传统家装市场的参与者包括前端的建材供应商、经销商、建材卖场，后端的家居商品经销商、家居商场以及直接服务于消费者的装修公司、施工团队等，产业链冗长。由于市场的各方参与者之间的利益关系难以协调，造成上下游整合难度高、行业市场透明度低、整体效率底下。同时，传统家装行业产品和服务质量层次不齐，缺少专业化和标准化服务。在产品服务和定价等方面普遍存在信息不对称情况，从而导致消费者选择难度大、家装成本高、协调难度大、装修工期长、售后维权难等痛点。

互联网家装行业的逐渐成熟有助于解决传统家装市场存在的痛点。对家装公司而言，互联网家装有助于缓解其规模做大以后管理成本激增的问题；对消费者而言，互联网家装平台可以有效降低其在家装公司选择、风格设计、装修预算、售后维权方面的难题，并可以满足不同消费者对于家装服务的个性化需求。

互联网家装行业自 2013 年后进入相对快速的成长期，虽然目前行业内已有诸如齐家网、土巴兔、美家帮等市场先入者，但整个行业市场集中度仍相对较低。公司拥有国内最大的家居商场网络，在此基础上发展互联网家装业务将有助于公司快速进行市场渗透，通过品牌效应提升公司互联网家装业务的核心竞争力，充分利用互联网家装平台与公司现有家居业务的协同效应，推动公司家居、家装业务的整体同步发展。

##### 2、项目建设内容

本项目将依托公司全国范围内的商场布局，提供线下实体展示空间，并通过建立线上家装平台整合各方资源，结合移动端 APP，与线下家装团队合作，向消费者提供专业化、透明化的互联网家装服务，同时将消费者引流至线下红星美凯龙商场实体展示空间，

从而有助于增强公司家居产业线的线上线下互动，进一步提升公司家装、家居业务的整体服务质量。

互联网家装平台项目主要包括线下实体家装展示馆建设和线上家装平台建设两部分：

(1) 线下实体家装展示馆建设

公司拟利用现有的全国范围内的家居商场布局，建设 30 家线下实体家装展示馆，主要围绕华东、华北、华中、华南、东北、西北和西南等区域的重点城市进行布局，具体如下：

项目名称	计划启动时间	建筑面积(平方米)	拟定经营场所(取得方式)
上海家装展示一馆	第一年	3,000	红星美凯龙家居上海真北商场(租赁)
上海家装展示二馆	第一年	2,000	红星美凯龙家居上海浦东沪南商场(租赁)
上海家装展示三馆	第二年	1,500	红星美凯龙家居上海汶水商场(租赁)
上海家装展示四馆	第三年	1,500	红星美凯龙家居上海浦江商场(租赁)
北京家装展示一馆	第一年	2,500	红星美凯龙家居北京东四环商场(租赁)
北京家装展示二馆	第二年	1,800	红星美凯龙家居北京北五环商场(租赁)
北京家装展示三馆	第二年	1,500	红星美凯龙家居北京北四环商场(租赁)
北京家装展示四馆	第三年	1,500	红星美凯龙家居北京西四环商场(租赁)
天津家装展示一馆	第一年	2,500	红星美凯龙家居天津河东商场(租赁)
天津家装展示二馆	第二年	1,800	红星美凯龙家居天津东丽商场(租赁)
南京家装展示馆	第一年	1,800	红星美凯龙家居南京卡子门商场(租赁)
沈阳家装展示一馆	第一年	1,500	红星美凯龙家居沈阳铁西商场(租赁)
沈阳家装展示二馆	第二年	1,500	红星美凯龙家居沈阳大东商场(租赁)
沈阳家装展示三馆	第三年	1,200	红星美凯龙家居沈阳浑南商场(租赁)
深圳家装展示馆	第二年	2,000	红星美凯龙家居深圳香蜜湖商场(租赁)
重庆家装展示一馆	第二年	2,000	红星美凯龙家居重庆二郎商场(租赁)
重庆家装展示二馆	第二年	1,500	红星美凯龙家居重庆江北商场(租赁)
重庆家装展示三馆	第三年	1,500	红星美凯龙家居重庆南坪商场(租赁)
成都家装展示馆	第二年	2,000	红星美凯龙家居成都双楠商场(租赁)
西安家装展示馆	第三年	1,500	红星美凯龙家居西安龙首商场(租赁)
无锡家装展示馆	第二年	1,200	红星美凯龙家居无锡锡山商场(租赁)
常州家装展示一馆	第二年	1,500	红星美凯龙家居常州武进商场(租赁)

项目名称	计划启动时间	建筑面积(平方米)	拟定经营场所(取得方式)
常州家装展示二馆	第三年	1,200	红星美凯龙家居常州飞龙商场(租赁)
苏州家装展示馆	第二年	2,000	红星美凯龙家居苏州园区商场(租赁)
济南家装展示馆	第二年	1,800	红星美凯龙家居济南天桥商场(租赁)
武汉家装展示馆	第三年	2,000	红星美凯龙家居武汉额头湾商场(租赁)
长春家装展示馆	第三年	1,500	红星美凯龙家居长春远达商场(租赁)
长沙家装展示馆	第三年	1,500	红星美凯龙家居长沙韶山商场(租赁)
郑州家装展示馆	第三年	2,000	红星美凯龙家居郑州商都商场(租赁)
昆明家装展示馆	第三年	1,200	红星美凯龙家居昆明广福路商场(租赁)
合计		52,000	

## (2) 线上家装平台建设

公司拟建立线上家装平台并结合移动端 APP，为家装消费者、设计师、家装公司等提供互联网家装信息服务，将线上家装信息与消费者家装需求进行整合对接，实现终端消费者、设计师、家装公司等各方之间的服务流转；同时，针对家装行业长期以来存在的价格不透明、工期冗长、成本浪费等沉疾，公司拟通过互联网家装平台规范并建立家装行业服务标准和监管体系，向消费者提供高标准化、高专业化、高透明化的互联网家装服务；此外，通过线上家装平台将消费者引流至红星美凯龙商场内的线下实体家装展示店及其他建材、软装商户，从而促进公司主营业务的进一步发展。

## 3、项目的前景

根据中国建筑装饰协会的统计数据，2016 年我国住宅装修装饰全年完成工程总量值 1.78 万亿元，较 2015 年增加了 1,200 亿元，增长幅度为 7.2%；根据易观智库的数据，2014 年我国互联网家装市场规模为 1,100 亿元，约占家装市场总产值的 7.3%，增长率为 37.0%，预计未来数年内，互联网家装行业仍将保持 30% 以上的较高增速，具有较大的发展空间。同时，随着电子商务的进一步推广、智能终端技术的进一步完善以及国家“互联网+”行动计划的持续推进，加之消费者对于家装个性化的需求日益凸显，未来家装行业与互联网的融合将成为整个行业主流方向之一，公司互联网家装平台项目未来发展的市场前景良好。

互联网家装平台不同于其他的家装在线撮合交易平台，而是通过对家装产业链条上



各项资源充分整合的基础上建立的标准透明的一体化服务体系。由于家装的消费最终需要通过线下的服务实现，消费者对于其消费体验的感受以及享受服务的质量都较为重视，使互联网模式能充分发挥其优势：互联网模式在线上为消费者提供透明化的服务流程、专业设计理念及家居装饰产品及信息展示；在线下则为消费者提供定制化的服务与产品，满足消费者对体验与服务的需求。互联网家装平台将线上体验与线下服务进行整合，为设计师、商户和消费者提供更好的服务，从而有助于增强客户粘性，推动公司家居、家装业务的同步发展。

#### 4、项目实施的可行性

##### (1) 电子商务与智能终端的普及和进一步推广为项目创造条件

近年来，电子商务在消费者购物、消费中占据了越来越大的比重，随着电子商务的普及，通过互联网模式进行家装消费将被更多的消费者所接受，这为本项目的推广奠定了基础。另一方面，随着智能终端与移动互联网的普及，APP的运用也越来越广泛，这也为互联网模式家装的发展创造了有利条件。

##### (2) 红星美凯龙全国范围的家居商场布局为线下家装展示店提供良好基础

截至2017年6月30日，红星美凯龙已在中国28个省份150个城市经营了214个商场，拥有国内最大的家居商场网络。红星美凯龙在全国范围的家居商场布局为互联网家装平台的线下实体家装展示店建设提供了良好条件。红星美凯龙良好的企业声誉以及公司近年线上业务拓展的经验，也为公司互联网家装平台的建设和推广提供了一定的保障。互联网家装平台将有助于与公司家居商场业务形成良好的协同效应。

##### (3) 行业潜在增长空间巨大为本项目提供机遇

根据易观智库的数据统计，2014年我国互联网家装市场规模为1,100亿元，占国内家装市场总产值的比重仅为7.3%，未来随着家装行业的进一步增长及向互联网家装市场的进一步渗透，互联网家装的市场规模有望迎来巨大的提升。行业的潜在增长空间将为本项目的实施提供了重要机遇。

#### 5、项目投资概算

序号	项目	投资金额（万元）	占比
1	房屋租赁费	18,800	37.60%

序号	项目	投资金额（万元）	占比
2	装修施工费	7,000	14.00%
3	样品购置及安装费用	5,000	10.00%
4	系统开发费	13,000	26.00%
5	营销推广费	5,000	10.00%
6	培训费	1,200	2.40%
合计		50,000	100.00%

## 6、项目组织方式与实施进展

本项目的实施主体为红星美凯龙，总体项目建设周期为3年，其中线上平台建设以及互联网专业管理团队组建预计在12个月内完成，线下家装展示馆分三年建设，单个展示馆建设周期为6个月。本项目实际建设进度将根据公司资源调配情况统筹安排。

### （五）偿还银行借款

公司拟使用本次募集资金40,000万元用于偿还银行借款，以降低本公司资产负债率、改善财务状况，为本公司实现战略发展目标提供有力的资金保障，具体情况如下：

单位：万元

序号	借款主体	借款单位	起止年月		借款余额	拟偿还金额
1	红星美凯龙	民生银行上海分行	2015年1月	2017年7月	40,000	40,000
2	红星美凯龙	民生银行上海分行	2015年1月	2017年12月	40,000	40,000
合计					80,000	80,000

随着公司业务持续发展，公司长短期贷款及其他负债增长迅速、资产负债率上升较快。截至2017年6月30日，公司（合并口径）的有息债务（包括短期借款、长期借款、应付债券、应付融资租赁款等）余额为260.72亿元，资产负债率（合并口径）为53.76%；公司（母公司口径）的有息债务（包括短期借款、长期借款、应付债券等）余额为237.92亿元，资产负债率（母公司口径）为68.03%。偿还部分付息债务有利于改善公司资产负债结构，降低财务风险。

2014年度、2015年度、2016年度和2017年1-6月，公司合并口径的财务费用分别为8.06亿元、7.72亿元、8.78亿元和5.44亿元，随着公司业务的发展，财务费用逐年

增长。本公司结合实际经营需要，本次拟使用部分募集资金偿还部分付息债务，有利于降低公司融资成本和财务费用，缓解资金压力，改善公司资产负债结构，降低财务风险，提升公司盈利能力，为股东创造更大的价值，符合公司和全体股东的利益。因此，本公司拟使用部分募集资金偿还银行借款是合理且必要的。

## （六）补充流动资金

公司拟使用本次部分募集资金 15,000.78 万元用于补充流动资金，其合理性和必要性分析如下：

本公司自有商场的业务模式具有增强商场经营稳定性、有效避免租金上涨风险等竞争优势，但自有商场的初期投资规模较大，对流动资金有较大的需求。随着上述业务的发展，本公司迫切需要补充流动资金来满足业务发展的需要。

2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 6 月 30 日，公司合并口径的净营运资金分别为-52.87 亿元、-27.44 亿元、-47.46 亿元和-53.62 亿元。根据公司的经营模式，公司的主要经营资产为房屋建筑物及土地等长期资产，流动资产在公司的整个资产结构中占比较小，使得公司的流动负债超过了流动资产，公司净营运资金为负数。

根据本公司所处的经营环境和经营计划、资金计划，公司预计未来两三年内将有较大的资金缺口。而公司资产负债率相对较高，若一直采用银行借款筹集流动资金，资金成本较高，同时还会影响公司银行授信及后续融资能力。此外，市场经营环境瞬息万变，很多机会稍纵即逝。如果公司拥有较为充裕的流动资金，有利于公司更好地把握低成本并购扩张、开拓新项目等商机，从而推动公司更快更好地发展，进一步提升盈利能力。

综上所述，公司计划拟用本次公开发行上市募集资金中的 15,000.78 万元增加流动资金投入，有助于公司把握市场机遇，符合公司所处的行业特点和公司发展需要，是公司经营业务规模扩大的必然要求，有利于降低资金使用成本和经营风险，优化财务状况，有助于公司长期健康发展，是必要的、可行的。

### 三、募集资金运用对公司业务发展、经营成果和财务状况的影响

#### （一）本次发行对业务发展、经营成果的影响

本次募集资金投资项目实施后，公司自营商场网络将进一步拓展，公司在天津、呼和浩特、东莞、哈尔滨、乌鲁木齐等大型城市的市场份额将有所提升，从而有助于公司巩固在家居建材流通行业的市场地位。本次家居商场建设项目与公司的业务发展战略规划密切相关，规模的扩张将使公司品牌知名度提升，对商户的议价能力增强，有利于提高公司的盈利能力；同时，统一物流配送服务体系建设项目、家居设计及装修服务拓展项目、互联网家装平台项目系对公司现有主营业务的拓展和有效补充，有助于与公司现有家居商场经营业务产生协同效应，从而进一步提升公司的核心竞争力和品牌影响力；此外，本次部分募集资金用于偿还银行贷款和补充流动资金后，将有助于改善公司财务结构并缓解公司正常经营的资金需求，从而提升公司的整体运营能力。

#### （二）对公司财务状况的影响

本次募集资金到位后，公司净资产总额以及每股净资产将有一定程度增长，资产负债率将有所下降，公司的财务结构更将趋于合理，偿债能力和融资能力都将进一步提升。由于自有资金实力和银行负债能力的增强，将全面提升公司市场竞争力，有助于推动公司快速发展。本次募集资金到位后，公司的经营规模和实力将大幅增加，有利于增强公司持续融资能力和抗风险能力。

本次发行后，由于公司净资产有所增加以及募集资金投资项目需要一定的建设期，在短期内将使公司的净资产收益率降低、每股收益摊薄。但由于本次募集资金投资项目具有市场前景，随着募集资金投资项目效益的逐步体现，公司净资产收益率和每股收益将逐步上升。

## 第十四节 股利分配政策

### 一、报告期内股利分配政策及实际分配情况

#### (一) 报告期内股利分配政策

##### 1、H 股上市前利润分配政策

根据本公司于 2012 年 2 月 7 日召开的 2012 年第二次临时股东大会审议修订的《公司章程》，公司的利润分配政策如下：

公司分配当年税后利润时，应当提取利润的 10% 列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的 50% 以上的，可以不再提取。

公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。

公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。

公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配，但本章程规定不按持股比例分配的除外。

股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。

公司持有的本公司股份不参与分配利润。

公司的公积金用于弥补公司的亏损、扩大公司生产经营或者转为增加公司资本。但是，资本公积金不得用于弥补公司的亏损。法定公积金转为资本时，所留存的该项公积金将不少于转增前公司注册资本的 25%。

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 2 个月内完成股利（或股份）的派发事项。

公司利润分配政策为实行同股同利的股利政策，股东依照其所持有的股份份额获得

现金股利和其他形式的利益分配。

## 2、H 股上市后利润分配政策

根据本公司于 2015 年 3 月 5 日召开的 2015 年第四次临时股东大会审议制定的 H 股上市后适用的《公司章程（草案）》及其附件的议案（该章程及附件自 2015 年 6 月 26 日公司发行 H 股股票并在香港联交所挂牌上市之日起生效），公司的利润分配政策如下：

公司可以下列形式（或同时采取两种形式）分配股利：（一）现金；（二）股票。

公司分配当年税后利润时，应当提取利润的百分之十列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的百分之五十以上的，可以不再提取。

公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。

公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。

股东会、股东大会或者董事会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。

公司持有的本公司股份不得分配利润。

### （二）报告期内实际股利分配情况

#### 1、2013 年度利润分配情况

根据本公司于 2014 年 5 月 9 日召开的 2013 年度股东大会决议，本公司以截至 2013 年 12 月 31 日的总股本 3,000,000,000 股为基数，向全体股东每股派发现金股利 0.24 元（含税），本次实际分配利润 720,000,000 元。本公司 2013 年度利润分配事项已实施完毕。

#### 2、2014 年度利润分配情况

根据本公司于 2015 年 5 月 21 日召开的 2014 年度股东大会决议，本公司以截至 2014 年 12 月 31 日的总股本 3,000,000,000 股为基数，向全体股东每股派发现金股利 0.83 元



(含税), 本次实际分配利润 2,490,000,000 元。本公司 2014 年度利润分配事项已实施完毕。

### 3、2015 年度利润分配情况

根据本公司于 2016 年 6 月 8 日召开的 2015 年度股东大会决议, 本公司以截至 2015 年 12 月 31 日的总股本 3,623,917,038 股为基数, 向全体股东每股派发现金股利 0.47 元 (含税), 本次实际分配利润 1,703,241,007.86 元。本公司 2015 年度利润分配事项已实施完毕。

### 4、2016 年度利润分配情况

根据本公司于 2017 年 6 月 8 日召开的 2016 年度股东大会决议, 本公司以截至 2017 年 2 月 28 日的证券变动月报表所示的已发行股本 3,623,917,038 股计算, 向全体股东每股派发现金股利 0.42 元 (含税), 本次实际分配利润 1,522,045,155.96 元。本公司 2016 年度利润分配事项已实施完毕。

## 二、本次发行后的股利分配政策

### (一) 本次发行后母公司的股利分配政策

公司于 2016 年 4 月 19 日召开 2016 年第二次临时股东大会、2016 年第一次内资股类别股东大会、2016 年第一次 H 股类别股东大会, 按照中国证监会发布的《上市公司章程指引 (2014 年修订)》等中国境内法律、法规的规定, 对 A 股上市后适用的《公司章程 (草案)》进行了修订。关于公司本次发行后的股利分配政策新增修订如下:

公司董事会、监事会和股东大会对公司利润分配政策的决策和论证过程中应充分考虑独立董事、外部监事和中小股东的意见。

公司实施持续、稳定、科学、积极的利润分配政策, 重视对股东的合理投资回报, 保持利润分配政策的连续性和稳定性。

#### 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，并按照本章程规定的程序，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本章程规定的，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，当董事会未按本章程做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本章程规定的，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  
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) 本次发行后子公司的股利分配政策

本公司除投资控股职能外，也具有实际经营业务。2014 年度、2015 年度、2016 年  
度和 2017 年 1-6 月，母公司实现的净利润占当年合并报表中归属于母公司所有者的净  
利润的比例分别为 65.70%、57.54%、57.68%和 6.87%，2017 年 1-6 月占比较低系由于  
上半年子公司尚未进行分红所致。本公司将根据下属子公司的业务发展、利润实现等情  
况，通过董事会、股东会决议程序，灵活分配子公司实现的可分配利润，从而保证公司

股利分配政策的有效实施。

### （三）股利分配基准

鉴于本公司已发行境外上市外资股 H 股，本公司股利分配的上限为按中国会计准则和制度与上市地会计准则确定的未分配利润数字中较低者。

## 三、本次发行后三年股东分红回报规划

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，根据《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》等相关法律、法规、规范性文件以及《公司章程》等公司治理制度的规定，公司于 2016 年 4 月 19 日召开的 2016 年第二次临时股东大会审议通过了《A 股发行后未来三年股东分红回报规划》，具体内容如下：

### （一）股东分红回报规划制定考虑因素

公司着眼于长远和可持续发展，在综合分析公司经营发展战略、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、银行信贷及外部融资环境等情况，平衡股东的短期利益和长期利益，对利润分配作出制度性安排，从而建立对投资者持续、稳定、科学的分红回报机制，以保证公司利润分配政策的连续性和稳定性。

### （二）股东分红回报规划制定原则

公司实行持续、稳定的利润分配政策，重视对投资者的合理投资回报并兼顾公司的可持续发展，结合公司的盈利情况和业务未来发展战略的实际需要，建立对投资者持续、稳定的回报机制。公司制定股东分红回报规划应依据《公司章程》，并坚持现金分红为主的利润分配原则。公司董事会、监事会和股东大会对利润分配政策的决策和论证过程中应当充分考虑独立董事、监事和中小股东的意见。

### （三）公司上市后三年股东分红回报规划

公司可以采取现金、股票、现金与股票相结合或者法律法规允许的其他方式分配利

润，并优先采取现金分红方式。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。

在满足现金分红条件且保证公司正常经营发展的情况下，公司应当采取现金方式分配利润。若董事会认为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。

公司原则上采用年度分红的方式进行利润分配，公司董事会可以根据公司盈利及资金需求情况提出中期利润分配预案。公司将根据子公司的业务发展、利润实现等情况，通过董事会、股东会决议程序，灵活分配子公司实现的利润，从而能保证公司有能力和实施当年的现金分红方案。

在公司首次公开发行人民币普通股（A股）并上市的当年及随后三年期间（以下简称“上市后三年”），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10%。

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、重大资金支出安排及预计上市时间等因素，董事会认为上市后三年公司发展阶段属于成长期且有重大资金支出安排，在上述期间进行利润分配时，以现金方式分配的利润在每次利润分配中所占比例不低于20%。

#### （四）股东分红回报规划的决策机制

公司至少每三年对已实施的股东分红回报规划的执行情况进行一次评估。在符合有关法律、法规及《公司章程》的前提下，根据独立董事、中小股东的意见，由公司董事会充分考虑公司盈利规模、现金流量状况、发展所处阶段、项目投资资金需求、银行信贷及外部融资环境等情况，对公司正在实施的股东分红回报规划做出适当且必要的调整，并科学地制定年度利润分配预案或中期利润分配预案，经公司股东大会审议通过后实施。股东大会审议调整分红回报规划的相关议案须经出席股东大会的股东所持表决权的2/3以上通过。

## 四、本次发行完成前滚存利润的分配安排

根据本公司于 2016 年 4 月 19 日召开的 2016 年第二次临时股东大会决议，公司本次发行完成前滚存利润的分配安排为：在本次发行完成前，公司可以根据董事会制定并由股东大会审议批准的利润分配方案进行利润分配；在本次发行完成后，公司于本次发行前滚存的未分配利润由本次发行完成后新老股东按各自持股比例共同享有。

## 五、子公司报告期内分红情况及分红政策

### 1、报告期内子公司的分红情况

报告期内，子公司向股份公司分红情况如下表所示：



单位：万元、%

序号	子公司名称	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
		向股份公司 分红金额	分红占可供分配 利润的比例	向股份公司 分红金额	分红占可供分配 利润的比例	向股份公司 分红金额	分红占可供分配 利润的比例
1	常州美凯龙	6,700.00	81.65	4,800.00	88.20	5,000.00	92.97
2	常州家世界	4,700.00	78.02	4,300.00	87.39	5,500.00	91.94
3	无锡红星	5,220.00	91.21	5,400.00	94.36	5,400.00	93.62
4	连云港红星	-	-	-	-	510.00	87.23
5	南京装饰城	9,700.00	82.99	5,800.00	90.44	5,800.00	91.28
6	南京名都	6,600.00	92.80	6,000.00	90.49	5,400.00	95.29
7	上海装饰城	16,198.00	94.81	8,455.00	79.41	10,680.00	94.27
8	上海全球家居	16,300.00	96.65	13,000.00	84.15	7,000.00	60.60
9	新伟置业	1,800.00	74.18	1,800.00	72.99	920.00	82.48
10	上海经管	22,500.00	96.17	2,700.00	82.06	16,675.33	97.21
11	长沙家居生活	400.00	44.47	4,500.00	85.41	4,200.00	87.60
12	长沙家居博览	-	-	-	-	700.00	79.01
13	济南红星	4,400.00	95.01	2,300.00	71.03	-	-
14	成都红星	2,800.00	72.95	1,600.00	92.99	2,800.00	90.55
15	郑州红星	10,500.00	94.51	5,500.00	85.22	-	-
16	上海装饰市场	180.00	89.08	-	-	-	-

序号	子公司名称	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
		向股份公司 分红金额	分红占可供分配 利润的比例	向股份公司 分红金额	分红占可供分配 利润的比例	向股份公司 分红金额	分红占可供分配 利润的比例
17	杭州世博家居	1,500.00	68.16	2,000.00	71.81	1,500.00	83.30
18	红星品牌管理	-	-	-	-	10,000.00	76.64
19	重庆环球家居	3,500.00	76.19	2,800.00	81.21	2,800.00	88.91
20	重庆世博家居	13,800.00	94.83	11,000.00	84.69	13,000.00	89.48
21	红星咨询	610.00	48.28	5,850.00	99.90	9,000.00	91.74
22	沈阳红星	11,600.00	91.70	12,000.00	89.16	14,000.00	93.44
23	星凯程鹏 <sup>1</sup>	48,100.00	99.86	-	-	-	-
24	星易通	-	-	900.00	71.74	500.00	38.79
25	扬州国际	400.00	58.66	500.00	77.52	-	-
26	沈阳世博家居	292.00	49.87	-	-	-	-
27	北京国际家具	4,500.00	79.10	7,000.00	93.18	6,800.00	92.67
28	北京世博家具	20,000.00	89.91	23,000.00	95.14	23,000.00	94.31
29	天津家居	1,989.90	99.78	5,400.00	92.44	4,500.00	92.23
30	天津建材	3,420.00	55.88	2,520.00	84.67	2,700.00	88.79
31	上海家具 <sup>2</sup>	421.38	-	-	-	810.00	84.58
合计		<b>218,131.28</b>	<b>79.87</b>	<b>139,125.00</b>	<b>85.23</b>	<b>159,195.33</b>	<b>86.36</b>

注 1：星凯程鹏系成都商管、成都企管、成都品牌的母公司，该三家公司开展委管项目前期冠名咨询委托管理服务相关业务；星凯程鹏本身无经营业务，其可分配利润主要来自下属子公司分红形成投资收益。

注 2：上海家具系已闭店的上海梅陇商场对应项目公司，已于 2016 年注销，2016 年度的 421.38 万元分红系清算资产分配。

## 2、子公司分红相关管理制度

2017 年 5 月 3 日，经公司第三届董事会第五次临时会议审议通过并生效实施的《红星美凯龙家居集团股份有限公司子公司管理制度（2017 年 5 月修订）》之“第四章 财务管理”中规定：“第三十一条 公司将根据子公司的经营发展资金需求、利润实现及现金流量状况、银行信贷要求及外部融资环境等情况，通过董事会、股东会决议程序，合理分配子公司实现的利润；在满足现金分红条件的情况下，子公司应当采取现金方式分配利润；子公司每年对母公司的现金分红原则上不少于公司当年实现的可分配利润的 10%”；上述关于子公司分红条款的规定，有效保证了股份公司获取充分的可分配利润，进而保证了公司股东股利分配计划的有效实施。

## 六、保荐人核查意见

保荐人认为：发行人上市后适用的《公司章程（草案）》中关于利润分配的相关政策着眼于公司的长远和可持续发展，注重了对投资者稳定、合理的回报，具有可操作性，并建立了有效的决策机制，提高了股利分配政策的透明度。发行人《公司章程（草案）》及招股说明书对利润分配事项的规定和信息披露符合《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第 3 号—上市公司现金分红》等有关法律、法规、规范性文件的规定，有利于保护投资者合法权益。发行人修订后的股利分配决策机制健全、有效，有利于保护公众股东权益，明确了股利分配政策制订、修改和股利分配方案的决策程序，其决策程序符合《公司法》、《证券法》、《会计准则》等法律法规文件，并能够切实保障公司股利分配政策得到履行和遵守。

## 第十五节 其他重要事项

### 一、信息披露和投资者关系相关情况

#### （一）信息披露管理

股份公司按照证监会的有关规定，制定了《信息披露管理制度》。《信息披露管理制度》规定，公司应根据相关法律、行政法规、部门规章以及上海证券交易所发布的关于公司首次公开发行股票的办法和通知等相关规定，履行信息披露义务。公司应当真实、准确、完整和及时地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。公司应当同时向所有投资者公开披露信息。

#### （二）投资者关系管理

为切实加强公司与投资者之间的信息沟通，完善公司治理结构，切实保护投资者特别是社会公众投资者的合法权益，公司根据《公司法》、《证券法》等法律、法规和其他规范性文件及《公司章程》的相关规定，制定了《投资者关系管理制度》。根据《投资者关系管理制度》，公司投资者关系管理应遵循充分披露信息原则、合规披露信息原则、投资者机会均等原则、诚实守信原则、高效低耗原则及互动沟通原则等基本原则。公司董事会秘书负责投资者关系管理工作。

#### （三）信息披露和投资者关系管理部门

公司负责信息披露和投资者关系管理的部门为董事会秘书处。主要联系方式如下：

负责人：	郭丙合
电话：	021-2230 0896
传真：	021-5282 0272
电子信箱：	ir@chinaredstar.com

### 二、重要合同

截至 2017 年 6 月 30 日，公司正在履行、且对生产经营活动、未来发展或财务状况具有重要影响的合同情况如下：

**（一）借款合同、授信合同及委托贷款合同**

截至 2017 年 6 月 30 日，股份公司及其控股子公司正在履行或将要履行的主要借款合同、授信合同、委托贷款合同情况如下：

1、借款合同

序号	合同名称	合同编号	借款人	贷款人	借款金额 (万元)	年利率	借款期限	担保情况
1	人民币资金借款合同	0922004	常州美凯龙	中国建设银行股份有限公司常州武进支行	2,500	浮动利率，即在基准利率水平上下浮 10%，每 12 个月调整一次	2009.12.31 至 2017.12.30	股份公司提供连带责任保证担保
2	人民币资金借款合同	0922001	常州家世界	中国建设银行股份有限公司常州武进支行	15,600	浮动利率，基准利率下浮 10%，每 12 个月调整一次	2009.10.28 至 2017.10.27	股份公司提供连带责任保证担保，并由常州家世界以常房权证字第 00759137 号《房屋所有权证》 <sup>2</sup> 项下的房屋所有权提供抵押担保，红星家具集团提供最高额为 3.25 亿元的连带责任保证担保
3	固定资产借款合同	1716230D10012001	无锡红星	中国银行股份有限公司无锡锡山支行	20,000	浮动利率，浮动周期为 12 个月，每笔提款的首期利率为实际提款日当日中国人民银行公布实施的 5 年以上期贷款基准利率	120 个月，自实际提款日起算，最后还款日为 2019.12.20	无锡红星以锡土国用（2000）字第 203 号《国有土地使用证》项下的土地使用权和锡房权证字 XS1000969810 号《房屋所有权证》 <sup>3</sup> 项下的房屋所有权提供抵押担保，并由股份公司作为共同债务人承担连带清偿责任；红星家具集团提供最高额为 3.5 亿元的连带责任保证担保
4	人民币借款合同及补充协议	2008 年 01 字 090 号	无锡红星	中国银行股份有限公司无锡锡山支行	2,000	长期贷款基准利率下浮 5.00%	120 个月，自实际提款日起算，最后还款日为 2018.12.20	无锡红星以锡国用（2008）第 0345 号《国有土地使用证》下的土地使用权提供抵押担保，在授信总量不超过 40,000 万元额度内，由股份公司作为共同债务人承担连带清偿责任；红星家具集团提供最高额为 3.5 亿元的连带责任保证担保



序号	合同名称	合同编号	借款人	贷款人	借款金额 (万元)	年利率	借款期限	担保情况
5	人民币借款合同	2009年01字018号	无锡红星	中国银行股份有限公司无锡锡山支行	16,000	10年期贷款基准利率下浮5.00%，浮动周期为12个月	118个月，自实际提款日起算，最后还款日为2017.12.20	无锡红星以锡房权证字第XS1000969798号《房屋所有权证》 <sup>4</sup> 下的房屋所有权及锡国用(2001)字第0543号《国有土地使用证》下的国有土地使用权提供抵押担保，在授信总量不超过40,000万元额度内，由股份公司作为共同债务人承担连带清偿责任；红星家具集团提供最高额为3.5亿元的连带责任保证担保
6	人民币借款合同及补充协议	2008年01字066号	无锡红星	中国银行股份有限公司无锡锡山支行	3,000	10年期贷款基准利率上浮5.00%，浮动周期为12个月	120个月，自实际提款日起算，最后还款日为2018.12.20	无锡红星以锡房权证锡山字第XS1000104001号《房屋所有权证》下的房屋所有权提供抵押担保，在授信总量不超过40,000万元额度内，由股份公司作为共同债务人承担连带清偿责任；红星家具集团提供最高额为3.5亿元的连带责任保证担保
7	固定资产支持融资借款合同及补充协议	43010129-2011(贷款)0368号	南京名都	中国工商银行股份有限公司南京城南支行	35,000	基准利率，3个月为一期，一期一调整，分段计息。	10年，自实际提款日起算(分次提款的，自首次提款日起算)，最后还款日为2021.06.01	南京名都以宁房权证秦初字第301272号《房屋所有权证》项下的房屋所有权及对应的宁秦国用(2007)第07080号土地使用权提供抵押担保，股份公司提供连带责任保证担保
8	固定资产支持融资借款合同	43010129-2010年(城南)字0158号	南京名都	中国工商银行股份有限公司南京城南支行	50,000	提款日的基准利率，3个月为一期，一期一调整，分段计息。	12年，自实际提款日起算(分次提款的，自首次提款日起算)，最后还款	南京名都以宁房权证秦初字第301272号《房屋所有权证》项下的房屋所有权及对应的宁秦国用(2007)第07080号土地使用权提供抵押担保

序号	合同名称	合同编号	借款人	贷款人	借款金额 (万元)	年利率	借款期限	担保情况
							日为 2021.12.30	
9	固定资产借款合同	43010129-2009 (城南) 0133 号	南京名都	中国工商银行 股份有限公司 南京城南支行	20,000	合同生效日的基准利率，3 个月为一期，一期一调整， 分段计息。	12年，自实际 提款日起算(分 次提款的，自首 次提款日起 算)，最后还款 日为 2021.12.30	南京名都以宁房权证秦初字第 301272号《房屋所有权证》项下 的房屋所有权及对应的宁秦国用 (2007)第07080号土地使用权 提供抵押担保；股份公司提供连 带责任保证担保
10	固定资产借款合同	01094000235	上海装 饰城	中国工商银行 股份有限公司 上海市分行营 业部	60,000	5年以上期贷款基准利率下 浮10.00%	2009.07.30至 2024.07.29	上海装饰城以沪房地普字 (2004)第014972号《上海市 房地产权证》项下梅川路1129 号1-4层的房屋所有权提供抵 押担保
11	固定资产借款合同	3100902012M1 00006400	上海全 球家居	交通银行股份 有限公司上海 市西支行	28,200	贷款实际发放日五年以上期 贷款利率上浮5.00%	2012.06.15至 2020.06.11	上海全球家居以沪房地浦字 (2015)第013877号《上海市 房地产权证》 <sup>5</sup> 项下的土地使用 权提供抵押担保
12	固定资产借款合同	3100902012M1 00006100	上海全 球家居	交通银行股份 有限公司上海 市西支行	31,366	贷款实际发放日五年以上期 贷款利率上浮5.00%	2012.06.12至 2020.06.11	上海全球家居以沪房地浦字 (2015)第013877号《上海市 房地产权证》 <sup>6</sup> 项下的土地使用 权提供抵押担保
13	固定资产借款合同	3100902012M1 00006600	上海全 球家居	交通银行股份 有限公司上海 市西支行	12,000	贷款实际发放日五年以上期 贷款利率上浮5.00%	2012.06.26至 2020.06.11	上海全球家居以沪房地浦字 (2015)第013877号《上海市 房地产权证》 <sup>7</sup> 项下的土地使用 权提供抵押担保
14	借款合同	公借贷字第 0210200920440 0号	山海艺 术家俱	中国民生银行 股份有限公司 上海分行	30,000	五年期以上贷款基准利率， 基准利率调整后第一个结息 日次日开始调整	2009.11.24至 2017.09.24	山海艺术家俱以沪房地宝字 (2009)第039447号房地产权证 提供抵押担保，并由股份公司 提供连带责任保证担保

序号	合同名称	合同编号	借款人	贷款人	借款金额 (万元)	年利率	借款期限	担保情况
15	人民币借款合同	YYT2011021802	新伟置业	中国邮政储蓄银行有限责任公司	70,000	首期利率为 6.60%，随五年期以上贷款基准利率调整而调整	2011.02.28 至 2021.02.27	中国民生银行股份有限公司上海分行提供连带责任保证，新伟置业以沪房地普字（2013）第 004517 号《上海市房地产权证》 <sup>8</sup> 项下的房屋所有权以余额抵押方式对中国民生银行股份有限公司上海分行提供反担保
16	固定资产借款合同	YYT2012022401	新伟置业	中国邮政储蓄银行有限责任公司	20,000	五年以上期贷款基准利率，随基准利率调整而调整	2012.02.29 至 2021.02.28	中国民生银行股份有限公司上海分行提供连带责任保证担保
17	固定资产贷款借款合同	公借贷字第 02102011200800 号	新伟置业	中国民生银行股份有限公司上海分行	40,000	首期利率为 6.93%，即五年期以上基准利率上浮 5%，按季调整	2011.03.31 至 2021.03.30	新伟置业以沪房地普字（2013）第 004517 号《上海市房地产权证》 <sup>9</sup> 项下的房屋所有权以余额抵押方式提供抵押担保
18	人民币抵押贷款合同及补充协议一	BJCL1100001P 及 BJCL1100001P-1	北京世博家具	东亚银行（中国）有限公司北京分行	84,000	浮动贷款利率：为 5 年期以上期人民币贷款基准利率，按提款日当时的相应期限档次的基准利率为准	10 年，自首次提款之日起计	车建兴、红星家具集团和红星控股提供连带责任保证，借款人以 X 京房权证朝其字第 529780 号房屋所有权及其占用范围内的京朝国用（2011 出）第 00549 号土地使用权提供抵押担保，并且借款人以银行定期存单以及就转租其所承租的位于北京市朝阳区东四环中路 189、191 号的“美罗城”物业所签订租赁合同项下的租金收入及其他应收款项及应收收益提供质押担保
19	固定资产借款合同	2013 年盘中银司贷字 001 号	盘锦红星	中国银行股份有限公司盘锦分行	20,000	首期利率为实际提款日央行公布的 5 年以上期贷款基准利率上浮 15%，此后每 12	自首次实际提款日起 108 个月止（应在	股份公司提供连带责任保证担保（合同编号：为 2013 年盘中银司保字 001-A）；盘锦华源建

序号	合同名称	合同编号	借款人	贷款人	借款金额 (万元)	年利率	借款期限	担保情况
						个月重新定价一次。重新定价的利率为当日央行公布同档次贷款基准利率上浮15%	2013.01.05起 24个月内提清 借款)	设投资有限公司提供连带责任保证担保(合同编号:2013年盘中银司保字001-B);借款人以其拥有的盘国用(2012)第300001号《国有土地使用证》项下土地提供抵押担保
20	固定资产借款合同及其补充协议	辽交银铁西 2013年固贷字 036号	沈阳名都	交通银行股份有限公司辽宁省分行	46,000	贷款实际发放日8年期基准利率上浮5%	2013.08.16至 2021.08.16	借款人以其拥有的沈阳国用(2012)第0021号国有土地使用证项下土地提供抵押担保(合同编号:辽交银铁西2013年抵字036号);股份公司提供连带责任保证担保
21	固定资产借款合同	8004192130000 10	虹欣欧凯	盛京银行股份有限公司上海普陀支行	40,000	7.36%/年	2014.02.20至 2019.02.19	借款人以其拥有的房地产提供抵押担保(合同编号8004199313000001)
22	固定资产借款合同	4201042014000 0164	武汉环球家居	中国农业银行股份有限公司武汉汉阳支行	10,000	浮动利率:按照每笔借款提款日单笔借款期限所对应的人民银行公布的同期同档次基准利率基础上浮10%	2014.05.19至 2020.05.19	股份公司提供最高额保证担保;借款人以其拥有的武国用(2013)第279号土地使用权证项下土地使用权提供抵押担保,股份公司提供连带责任保证担保
23	固定资产借款合同	4201042014000 0394	武汉环球家居	中国农业银行股份有限公司武汉汉阳支行	2,000	提款日与借款期限相对应档次的央行基准贷款利率上浮10%	6年	借款人以其拥有的武国用(2013)第279号国有土地使用权证项下土地提供抵押担保(合同编号:42100220140021245)股份公司提供最高额保证担保
24	固定资产银团贷款合同	-	武汉红星	中国工商银行股份有限公司武汉硃砂口支行 华商银行深圳	70,000	每一个利率确定日当日的基准利率上浮10%	贷款期限为不超过70个月,从首笔贷款资金的提款日/生	股份公司提供最高额保证担保(合同编号:32020004-2014年(硃砂口)保字0058号);借款人以其拥有的武国用(2011)第

序号	合同名称	合同编号	借款人	贷款人	借款金额 (万元)	年利率	借款期限	担保情况
				科技园支行			效日起计	389号国有土地使用权证项下土地提供抵押担保(合同编号:320200037-2015年硃口(抵)字0004号)
25	固定资产借款合同	430100003-2014年(城南)字0259号	南京国际家居	中国工商银行股份有限公司南京城南支行	70,000	每一个利率确定日当日的基准利率上浮10%	自实际提款日起10年	借款人以其拥有的宁浦国用(2013)第05412号国有土地使用权证项下土地提供抵押担保
26	固定资产借款合同	GDK476440120130276	中山世博家居	中国银行股份有限公司中山分行	24,000	基准利率上浮5%	按首个提款日起96个月	股份公司提供最高额保证担保(合同编号:GBZ476440120130276号);借款人以其拥有的中府国用(2012)第1101084号《国有土地使用证》项下土地提供抵押担保(合同编号:GDY476440120130276号)
27	固定资产借款合同	20141270004	合肥世博家居	中国建设银行股份有限公司合肥庐阳支行	33,000	基准利率,1年为一期利率调整	2014.11.26至2021.11.25	股份公司提供最高额保证担保(合同编号:保20141270004);借款人以其拥有的合国用(2013)第265号《国有土地使用证》项下土地提供抵押担保(合同编号:抵20141273004-1)
28	固定资产借款合同	建河公固字20150303-001号	长沙银红家居	中国建设银行股份有限公司长沙河西支行	21,000	起息日基准利率上浮5%,每12个月调整一次	2015.03.03至2025.03.03	股份公司提供最高额保证担保(合同编号:建河公保字20150303-001号);借款人以其拥有的长国用(2013)第094936号《国有土地使用证》项下土地提供抵押担保(合同编号:建河公抵字20150303-001号)
29	固定资产借款合同	2015年中银中	大庆世	中国工商银行	25,000	实际提款日5年期以上基准	自首个提款日	股份公司提供连带责任保证担

序号	合同名称	合同编号	借款人	贷款人	借款金额 (万元)	年利率	借款期限	担保情况
	同	公借字第 013 号	博家居	有限公司哈尔 滨中银大厦支 行		利率上浮 5%，每 12 个月调 整一次	起 72 个月，最 后还款日为 2020.12.21	保（合同编号：2015 年中银内 银团保证字第 001 号）；借款人 以其拥有的大庆国用（2013）第 070011785 号国有土地使用证 项下土地和庆房权证开发区字 第 NA769738 号房产证项下房 产提供抵押担保（合同编号： 2016 年中银内银团抵押字 001 号）
30	固定资产借款合 同	12010420150000 104	天津世 贸	中国农业银行 股份有限公司 天津北辰支行	24,000	按照合同签订日总借款期限 所对应的人民银行公布的同 期同档次基准利率上浮 10%，每 6 个月调整	8 年，最后还款 日为 2022.12.15	借款人以其拥有的房地产权证 项下在建工程及土地提供抵押 担保（合同编号： 12100620150000368）
31	固定资产借款合 同	3201042015000 0189	苏州中 翔	中国农业银行 股份有限公司 苏州相城支行	45,000	按照每笔借款提款日单笔借 款期限所对应的人民银行公 布的同期同档次基准利率上 浮 15%，每 12 个月调整一次	114 个月	借款人以其拥有的苏房权证园 区字第 00570349 号、第 00570358 号、第 00570350 号、 第 00570353 号、第 00570356 号、第 00570354 号《房屋所有 权证》项下房产以及苏工园国用 2014 第 42057 号、第 42066 号、 第 42058 号、第 42061 号、第 42064 号、第 42062 号《国有土 地使用证》项下土地提供抵押担 保（合同编号： 32100620150001102）
32	流动资金贷款借 款合同	公借贷字第 0210201420250 0	股份公 司	中国民生银行 股份有限公司 上海分行	150,000	1-5 年期基准利率上浮 5%， 每季度结息日的次日调整	2015.01.19 至 2017.12.19	新伟置业以其沪房地普字 （2013）第 004517 号《房地 产权证》、山海艺术家俱以其沪 房地宝字（2012）第 002036 号 项下房产提供抵押担保（合同编



序号	合同名称	合同编号	借款人	贷款人	借款金额 (万元)	年利率	借款期限	担保情况
								号：公担抵字第 02102014202501、 02102014202502 号)
33	固定资产借款合同	42010420150000152	武汉环球家居	中国农业银行股份有限公司 武汉汉阳支行	5,000	每笔借款提款日与单笔借款期限所对应的人民银行公布的同期同档次基准利率上浮10%，12个月为一个调整周期	6年 (2015.04.24起)	借款人以其拥有的武国用(2013)第279号国有土地使用权证项下土地提供抵押担保(合同编号：42100220140021245)股份公司提供最高额保证担保
34	固定资产借款合同	42010420150000161	武汉环球家居	中国农业银行股份有限公司 武汉汉阳支行	10,000	每笔借款提款日与单笔借款期限所对应的人民银行公布的同期同档次基准利率上浮10%，12个月为一个调整周期	6年 (2015.05.19起)	股份公司提供最高额为55,000万元的保证担保
35	固定资产借款合同	42010420150000197	武汉环球家居	中国农业银行股份有限公司 武汉汉阳支行	5,000	每笔借款提款日与单笔借款期限所对应的人民银行公布的同期同档次基准利率上浮10%，12个月为一个调整周期	6年 (2015.06.29起)	股份公司提供最高额为55,000万元的保证担保
36	固定资产支持融资借款合同	0020000070-2016年(九龙)字00027号	北京国际家具	中国工商银行股份有限公司 北京九龙山支行	50,000	以基准利率加浮动幅度确定：基准利率为提款日中国人民银行基准贷款利率，浮动幅度为0；借款后，借款利率3个月为一期，一期一调整，分段计息	10年(实际提款日起算)	借款人以X京房权证丰字第262598号《房屋所有权证》、京丰国用(2010出)第00202号《国有土地使用证》提供最高额为人民币52,500万元的抵押担保(合同编号：0020000070-2015年九龙(抵)字0066号)；借款人以红星美凯龙西四环店在贷款期内的全部租金收入提供质押担保(合同编号：0020000070-2016年九龙(质)字0012号)

序号	合同名称	合同编号	借款人	贷款人	借款金额 (万元)	年利率	借款期限	担保情况
37	人民币资金借款合同	AXXT (2016) DY060-DK	沈阳世博家居	安信信托股份有限公司	49,000	4.9875%	2016.05.24 至 2018.05.23	借款人以其持有的位于沈阳市浑南区浑南西路 10 号的房产及分摊土地使用权(沈房权证浑南字第 N100072361 号房屋所有权、沈阳国用(2015)第 HN00426 号土地使用权)提供第二顺位抵押担保(合同编号: AXXT (2016) DY060-DYHT)
38	固定资产借款合同	12010420160000046	天津世贸	中国农业银行股份有限公司天津北辰支行	3,000	合同签订日总借款期限所对应的人民银行同期同档次基准利率基础上浮 10%	5 年	借款人以京津路 312 号 201、301、401、501 在建工程连同土地使用权(房地证津字第 113051400047 号)提供最高额为 36,238 万元的抵押担保(合同编号: 12100620150000608)
39	固定资产借款合同	12010420160000001	天津世贸	中国农业银行股份有限公司天津北辰支行	10,000	合同签订日总借款期限所对应的人民银行同期同档次基准利率基础上浮 10%	5 年	借款人以京津路 312 号 201、301、401、501 在建工程连同土地使用权(房地证津字第 113051400047 号)提供最高额为 36,238 万元的抵押担保(合同编号: 12100620150000608)
40	固定资产借款合同	12010420160000087	天津世贸	中国农业银行股份有限公司天津北辰支行	3,000	合同签订日(2016.06.23)总借款期限所对应的人民银行同期同档次基准利率基础上浮 10%，浮动利率调整以 12 个月为一个周期	5 年	借款人以京津路 312 号 201、301、401、501 在建工程连同土地使用权(房地证津字第 113051400047 号)提供最高额为 36,238 万元的抵押担保(合同编号: 12100620150000608)
41	固定资产借款合同	建河公固字 20160129-001 号	长沙银红家居	中国建设银行股份有限公司长沙河西支行	20,000	起息日基准利率浮动，每 12 个月调整一次	2015.03.03 至 2025.03.03	借款人以长国用(2013)第 094936 号国有土地使用权提供最高额为 25,620 万元的最高额抵押担保(合同编号: 建河公抵

序号	合同名称	合同编号	借款人	贷款人	借款金额 (万元)	年利率	借款期限	担保情况
								字 20150303-001 号)；股份公司提供最高额为 56,000 万元的最高额保证(合同编号：建河公保字 20150303-001 号)
42	固定资产支持融资借款合同	01162000414	上海装饰城	中国工商银行股份有限公司上海市分行营业部	14,000	提款日借款期限所对应的人民银行相对应档次基准贷款利率下浮 10%，每 12 个月调整一次	2016.03.29 至 2024.07.29	借款人以沪房地普字(2004)第 014972 号土地使用权提供抵押担保(合同编号：01162000414201)；借款人以 2016.03.29 至 2024.07.29 期间梅川路 1129 号真北老店出租所产生的所有租金收入提供质押担保(合同编号：01162000414301)
43	固定资产借款合同	CQ2110220160114	重庆博览家居	华夏银行股份有限公司重庆分行	40,000	4.9%，放款后按中国人民银行调整后的同期基准利率确定，按年调整，调整日为周年发放日后第一个结息日	2016.06.17 至 2026.06.16	借款人以 105 房地证 2015 字第 17806 号房地产权证提供最高额为 40,000 万元的抵押担保(合同编号：CQ21(高抵)20160006)；重庆世博家居提供最高额为 40,000 万元的最高额保证(合同编号：CQ21(高保)20160020)；车建兴提供最高额为 40,000 万元的个人最高额保证(合同编号：CQ21(高保)20160021)
44	固定资产借款合同	12010420160000118	天津世贸	中国农业银行股份有限公司天津北辰支行	5,000	合同签订日总借款期限所对应的人民银行同期同档次基准利率基础上浮 10%，浮动利率调整以 12 个月为一个周期	4 年	天津世贸以京津路 312 号 601 在建工程连同土地使用权(房地证津字第 113051400047 号)提供最高额为 20,500 万元的抵押担保(合同编号：12100620160000157)；天津世贸以京津路 312 号 201、

序号	合同名称	合同编号	借款人	贷款人	借款金额 (万元)	年利率	借款期限	担保情况
								301、401、501 在建工程连同土地使用权（房地证津字第 113051400047 号）提供最高额为 36,238 万元的抵押担保（合同编号：12100620150000608）
45	流动资金贷款借款合同	公借贷字第 02102016200600 号	股份公司	中国民生银行股份有限公司上海分行	100,000	年利率为 4.9875%，如遇中国人民银行调整基准利率，则自动按照中国人民银行公布的 1-5 年期基准利率上浮 5%，每季度结息日的次日调整	2016.07.27 至 2018.07.27	新伟置业以沪房地普字（2013）第 004517 号房地产权为本金数额为 57,500 万元的主债权提供抵押担保（合同编号：公担抵字第 02102016200601 号）；山海艺术家俱以沪房地宝字（2012）第 022036 号房地产权为本金数额为 42,500 万元的主债权提供抵押担保（合同编号：公担抵字第 02102016200602 号）；
46	流动资金借款合同	Z1607LN15680907	股份公司	交通银行股份有限公司上海市西支行	1	固定利率，以贷款入账日人行公布 LPR（人行报价）（1 年）期限档次加 0.05% 计	2016.07.18 至 2017.07.14	股份公司提供金额为 1 万元的保证金担保（合同编号：C160718CA3108526）
47	流动资金借款合同	2016X02DK314-2	股份公司	交银国际信托有限公司	70,000	固定利率，贷款实际发放日一至五年期（含五年）基准利率	不超过 24 个月	上海全球家居以沪房地浦字（2015）第 013877 号不动产权（临御路 518 路、御北路 515 号、康杉路 51 号的房屋及对应土地使用权）为本金数额为 70,000 万元的主债权提供抵押担保（合同编号：2016X02DK314-7）
48	固定资产借款合同	Z1511OR15617815	哈尔滨红星	交通银行股份有限公司哈尔滨花园支行	63,500	浮动利率，以单笔贷款入账日人行贷款基准利率（5 年以上）期限档次上浮 10% 计，按贷款入账日每 12 个月为	2015.10.22 至 2028.05.07	哈尔滨红星以哈房预商字第 2016020011 号在建工程以及哈国用（2012）第 09007579 号土地提供抵押担保（合同编号：

序号	合同名称	合同编号	借款人	贷款人	借款金额 (万元)	年利率	借款期限	担保情况
						一个周期浮动		C1511MG2315359) 上海全球家居以沪房地浦字 (2015)第013877号不动产提 供抵押担保(合同编号: C1511MG2314926)
49	借款合同	6302160827	星龙家 居	招商银行股份 有限公司上海 杨思支行	65,000	浮动利率,以定价日适用的 中国人民银行公布的5年及 以上金融机构人民币贷款基 准利率为基准利率下浮10%	2016.12.23 至 2026.12.23	星龙家居以位于浦星公路1969 号1幢188室沪房地闵字(2015) 第069248号不动产权提供抵押 担保(合同编号:6302160827) 星龙家居以应收账款提供质押 担保(合同编号:6302160827)
50	固定资产借款合 同	1201042016000 0156	天津世 贸	中国农业银行 股份有限公司 天津北辰支行	5,000	浮动利率(基础利率定价):根 据每一周期约定的LPR加或 减一定点差确定,并按周期 浮动。本合同项下利率调整 以六个月为一个周期,点差 为加48.5bp(1bp=0.01%), 点差在借款期限内保持不变	2017.6.15 还款 2,800万元; 2017.12.15 还 款2,200万元	天津世贸以京津路312号601 在建工程连同土地使用权(房地 证津字第113051400047号)提 供最高额为20,500万元的抵押 担保(合同编号: 12100620160000157)
51	固定资产借款合 同	321335374D16 122701	无锡家 居生活	中国银行股份 有限公司无锡 锡山支行	40,000	浮动利率,以实际提款日人 行公布施行的5年以上期贷 款基准利率上浮2%,每12 个月为一个浮动周期	120个月,自实 际提款日起算	股份公司提供保证担保(合同编 号:321335374BZ16122701)
52	固定资产借款合 同	2017年烟台红 星美凯龙借字 001号	烟台红 星	中国银行股份 有限公司烟台 南大街支行	20,000	浮动利率,以实际提款日为 起算日中国人民银行公布的 5年以上中长期贷款基准利 率,每12个月为一个浮动周 期	108个月,自实 际提款日起算	烟台红星以位于芝罘区机场路 281号的烟房权证芝字第 337623号房产证以及烟国用 (2015)第10157号土地证号提 供抵押担保(合同编号:2017 年红星抵字001号); 烟台红星以位于芝罘区机场路 281号的烟国用(2015)第10157

序号	合同名称	合同编号	借款人	贷款人	借款金额 (万元)	年利率	借款期限	担保情况
								号土地及烟房权证芝字第337623号房产地下1层至地下2层)提供抵押担保(合同编号:2017年红星抵字002号)
53	固定资产借款合同	GDK476790120160240	东莞世博家居	中国银行股份有限公司东莞分行	15,000	浮动利率,以实际提款日为起算日,每12个月为一个周期,重新定价一次。人民币借款浮动利率首期利率为实际提款日前一个工作日全国银行间同业拆借中心发布的贷款基准利率报价平均利率加45基点;在重新定价日,与其它分笔提款一并按当日前一个工作日全国银行间同业拆借中心发布的贷款基准利率报价平均利率加45基点进行重新定价。	60个月,自实际提款日起算	股份公司提供最高额为15,000万元的连带责任保证担保(合同编号:GBZ476790120160136)
54	借款合同	2017年哈固字第173009001号	哈尔滨西客站	招商银行股份有限公司哈尔滨分行	50,000	浮动利率,以定价日使用的中国人民银行公布的5年以上金融机构贷款基准利率,以6个月为浮动周期	2017.3.20至2027.3.19	哈尔滨西客站以位于道里区城乡路与和谐大道交角的黑(2017)哈尔滨市不动产权第0009581号房地产提供抵押担保(合同编号:2017年哈固(抵)字第173009001号);哈尔滨西客站以应收账款提供质押担保(合同编号:2017年哈固(质)字第173009001号)
55	固定资产支持融资借款合同	2017年(东大)字00024号	成都长益	中国工商银行股份有限公司成都东大支行	35,000	基准利率加浮动幅度确定,基准利率为提款日与约定的借款期限相对应档次的中国人民银行基准利率,浮动幅	10年,自实际提款日起算2至2027.3.30	成都长益以成都市武侯区佳灵路9号1栋负1-5层1号的商业用房(成房权证监证字第2788956号,2788963号,



序号	合同名称	合同编号	借款人	贷款人	借款金额 (万元)	年利率	借款期限	担保情况
						度为 0%，每 12 个月为一个周期，一期一调整。		2788955 号，2788959 号，2788958 号，2788957 号) 及商业用地(武国用(2011)第 16864 号，16863 号，16900 号，16901 号，16865 号，16818 号) 提供抵押担保(合同编号：2017 年东大(抵)字 0001 号) 成都长益以应收账款提供质押担保(合同编号：2017 年东大(质)字 0002 号)
56	固定资产借款合同	冀-07-2017-001	廊坊凯宏家居	中国银行股份有限公司廊坊市金光道支行	23,000	人民币借款浮动利率，首期利率为实际提款日中国人民银行公布施行的 5 年期以上贷款基准利率，每 3 个月为一个周期，重新定价一次	120 个月，自实际提款日起算至 2027.2.14	廊坊凯宏家居以廊坊市安次区南龙道 33 号的廊坊市房权证廊字第 201614700 号房屋所有权，廊坊市南外环以南、龙河以北、银河路以东、常甫路以西的廊安国用(2011)第 00011 号土地使用权提供抵押担保(合同编号：冀-07-2017-001(抵))  股份公司提供连带责任保证(合同编号：冀-07-2017-001(保))
57	固定资产支持融资借款合同	01172000344	上海家居博览	中国工商银行股份有限公司上海市分行营业部	125,000	基准利率加浮动幅度确定，基准利率为提款日与约定的借款期限相对应档次的中国人民银行基准利率，浮动幅度为下浮 10%，每 12 个月为一个周期，一期一调整。	15 年，自实际提款日起算至 2032.5.15	上海家居博览以其自 2017 年 5 月 25 日至 2032 年 5 月 25 日期间将位于上海市浦东新区金藏路 86 号的红星美凯龙金桥店出租所产生的所有租金收入提供质押担保(合同编号：01172000344301)； 股份公司提供连带责任保证担保(合同编号：01172000344101)

序号	合同名称	合同编号	借款人	贷款人	借款金额 (万元)	年利率	借款期限	担保情况
58	盛京银行固定资产借款合同	3231190217000009	沈阳红星	盛京银行股份有限公司沈阳市于洪支行	150,000	4.9%	2017.5.18 至 2025.5.17, 本合同约定的借款期限与实际期限不一致的, 以借据上标注的放款日期和还款日期为准	沈阳红星以沈阳市铁西区北二东路 35 号的铁西国用 (2015) 第 0018 号土地使用权及沈房权证中心字第 N060767641 号房屋所有权提供抵押担保 (合同编号:3231199317000552) 沈阳博览家居以沈阳国用 (2015) 第 TX00253、TX00252、TX00251、TX00250、TX00249 号国有土地使用权及沈房权证中心字第 N060626297、N060626353、N060626304、N060626298、N060626346 号房屋所有权提供抵押担保 (合同编号:3231199317000553) 沈阳博览家居提供保证担保
59	借款合同	乌行(2017)(营业部-公司) 固定/项目贷字第 2017052400000070 号	乌鲁木齐世博	乌鲁木齐银行股份有限公司营业部支行	44,000	4.75%	2017.4.28 至 2022.4.28	股份公司提供连带责任保证担保 (合同编号: 乌行 (2017) (营业部-公司) 保证字第 2017052400000283)
60	并购借款合同	07172000011	上海宇慕	中国工商银行股份有限公司上海市长宁支行	31,400	以基准利率加浮动幅度确定, 浮动幅度为下浮 10%, 基准利率以一年为一期, 一期一调整	2017.6.14 至 2024.6.13	股份公司提供连带责任保证担保 (合同编号: 07172000011101)
61	并购借款合同	07172000012	上海宇霄	中国工商银行股份有限公司上海市长宁支行	31,000	以基准利率加浮动幅度确定, 浮动幅度为下浮 10%, 基准利率以一年为一期, 一期一调整	2017.6.14 至 2024.6.13	股份公司提供连带责任保证担保 (合同编号: 07172000012101)
62	并购借款合同	07172000013	上海宇	中国工商银行	31,100	以基准利率加浮动幅度确	2017.6.14 至	股份公司提供连带责任保证担

序号	合同名称	合同编号	借款人	贷款人	借款金额 (万元)	年利率	借款期限	担保情况
			煦	股份有限公司 上海市长宁支行		定, 浮动幅度为下浮 10%, 基准利率以一年为一期, 一 期一调整	2024.6.13	保(合同编号: 07172000013101)
63	并购借款合同	07172000014	上海宇 筑	中国工商银行 股份有限公司 上海市长宁支行	32,400	以基准利率加浮动幅度确 定, 浮动幅度为下浮 10%, 基准利率以一年为一期, 一 期一调整	2017.6.14 至 2024.6.13	股份公司提供连带责任保证担 保(合同编号: 07172000014101)
64	BANKING FACILITIES	—	香港红 星美凯 龙全球 家居有 限公司	DBS Bank Ltd., Hong Kong Branch	8,000 万美元	按实际提款当日的 LIBOR (伦敦银行同业拆借利率) 上浮 1%	1 年	—

注 1: 该项借款的借款人原系沈阳置业(借款发生时为股份公司下属子公司), 沈阳置业于 2011 年 11 月实施存续分立, 分立后新设公司(即沈阳红星)保留在股份公司体内, 分立后存续公司沈阳置业被转让给星凯众程成为星凯众程持股 100% 的下属子公司, 根据分立方案, 分立后因前述借款产生的债务相应由沈阳红星承担。根据沈阳置业、沈阳红星以及东亚银行(中国)有限公司沈阳分行于 2012 年 9 月 20 日签署的补充协议, 东亚银行(中国)有限公司沈阳分行同意认定沈阳红星为借款合同项下的实际借款人。

注 2: 常州家世界以常房权证字第 00177139 号《房屋所有权证》项下的房屋所有权提供抵押担保, 该房屋所有权证已变更为常房权证字第 00759137 号《房屋所有权证》。

注 3: 无锡红星以锡房权证东亭字第 19019473 号《房屋所有权证》项下的房屋所有权提供抵押担保, 该房屋所有权证已变更为锡房权证字 XS1000969810 号《房屋所有权证》。

注 4: 无锡红星以锡房权证东亭字第 19031296 号《房屋所有权证》下的房屋所有权提供抵押担保, 该房屋所有权证已变更为锡房权证字第 XS1000969798 号《房屋所有权证》。

注 5: 上海全球家居以沪房地浦字(2012)第 010411 号《上海市房地产权证》项下的土地使用权提供抵押担保, 该房地产权证已变更为沪房地浦字(2015)第 013877 号《上海市房地产权证》。

注 6: 上海全球家居以沪房地浦字(2012)第 010411 号《上海市房地产权证》项下的土地使用权提供抵押担保, 该房地产权证已变更为沪房地浦字(2015)第 013877 号《上海市房地产权证》。

注 7: 上海全球家居以沪房地浦字(2012)第 010411 号《上海市房地产权证》项下的土地使用权提供抵押担保, 该房地产权证已变更为沪房地浦字(2015)第 013877 号《上海市房地产权证》。

注 8: 新伟置业以沪房地普字(2011)第 001487 号《上海市房地产权证》项下的房屋所有权以余额抵押方式对中国民生银行股份有限公司上海分行提供反担保, 该房地产权证已变更为沪房地普字(2013)第 004517 号《上海市房地产权证》。

注 9：新伟置业以沪房地普字（2011）第 001487 号《上海市房地产权证》项下的房屋所有权以余额抵押方式提供抵押担保，该房地产权证已变更为沪房地普字（2013）第 004517 号《上海市房地产权证》。

## 2、授信合同

序号	合同名称	合同编号	受信人	授信人	授信金额（万元）	授信期限	担保情况
1	授信业务总协议	公司 2013SZ0043 号	中山世博家居	中国银行股份有限公司中山分行	24,000	2013.01.01 至 2023.12.31	股份公司提供最高额保证担保（合同编号：GBZ476440120130276 号）；借款人以其拥有的中府国用（2012）第 1101084 号《国有土地使用证》项下土地提供抵押担保（合同编号：GDY476440120130276 号）
2	综合授信合同	2016 银信字第 1628508 号	郑州红星	中信银行股份有限公司郑州分行	50,000	2016.01.21 至 2023.12.31	借款人以其拥有的郑房权证字 1301203454、1301203508、1301203431、1301203444、1301203424、1301203426、1301203425 号房屋所有权提供最高额为人民币 50,000 万元的抵押担保（合同编号：（2016）信豫银最抵字第 1628508 号）；借款人以郑州市郑东新区商都路 1 号 1 号卖场建筑面积 88965.19 平方米项目经营取得的全部收入提供质押担保（合同编号：2016 信豫银最应质字第 1628508 号）
3	最高额融资合同	CQ21（融资）20160012	重庆博览家居	华夏银行股份有限公司重庆分行	40,000	2016.06.08 至 2026.06.08	借款人以 105 房地证 2015 字第 17806 号房地产权证提供最高额为 40,000 万元的抵押担保（合同编号：CQ21（高抵）20160006）；重庆世博家居提供最高额为 40,000 万元的最高额保证（合同编号：CQ21（高保）20160020）；车建兴提供最高额为 40,000 万元的个人最高额保证（合同编号：CQ21（高保）20160021）

### 3、委托贷款合同

序号	合同编号	受托人	委托人	借款人	借款金额 (万元)	年利率	借款期限	担保情况
1	2012年 LXH 委字 006号	中国银行股份有限公司郑州陇西支行	郑州红星	浙江名都	3,000	6.40%	60个月,自提款日起,合同约定提款日为2012.7.23	-
2	2012年 LXH 委字 009号	中国银行股份有限公司郑州陇西支行	郑州红星	浙江名都	1,500	6.40%	60个月,自提款日起,合同约定提款日为2012.9.17	-
3	(HRBTJNK)(委债协)字第003号	哈尔滨银行股份有限公司天津南开支行	信达证券股份有限公司	天津国际博览	120,000	7.59%	120个月,自资金使用方实际提款日起算	借款人以其拥有的房地证津字第102021323064号房地产权证项下土地及房屋提供抵押担保,股份公司提供连带责任保证(合同编号:天津南开支行2013年企保字第4601-0009号)
4	09370245600007883	中国农业银行股份有限公司上海普陀支行	股份公司	大庆旭生	5,000	按照每笔借款提款日单笔借款期限所对应的人民银行公布的同期同档次基准利率上浮22%,每12个月调整	2015年8月31日至2020年12月15日	大庆旭生以其持有的大庆红星30%的股权提供质押担保
5	(2015)信银兰委贷字第11号	中信银行股份有限公司兰州分行	兰州世博	兰州南面滩	2,500	8%	2015年8月18日至2016年8月17日	—

序号	合同编号	受托人	委托人	借款人	借款金额 (万元)	年利率	借款期限	担保情况
6	(2015)信银兰委 贷字第16号	中信银行股份有 限公司兰州分行	兰州世博	兰州南面滩	2,000	8%	2015年10月 22日至2016年 10月21日	借款人以其拥有的兰 国用(2011)第GX0026 号、第GX0027号《国 有土地使用证》项下土 地使用权及相关在建 工程提供抵押担保(合 同编号:2015年信银兰 最抵字第137号)
7	(2015)信银兰委 贷字第19号	中信银行股份有 限公司兰州分行	兰州世博	兰州南面滩	2,500	8%	2015年11月 25日至2016年 11月24日	—
8	(2016)信银豫委 贷字第1690018号	中信银行股份有 限公司郑州分行	渤海证券股份有 限公司	郑州红星	25,000	5.225%	2016.02.03至 2021.02.03	借款人以其拥有的郑 房权证字1301203454 、1301203508、 1301203431、 1301203444、 1301203424、 1301203426、 1301203425号房屋所 有权提供最高额为人 民币50,000万元的抵 押担保(合同编号:( 2016)信银豫最抵字 第1628508号);借款 人以郑州市郑东新区 商都路1号1号卖场建 筑面积88965.19平方 米项目经营取得的全 部收入提供质押担保 (合同编号:2016信 银豫最



序号	合同编号	受托人	委托人	借款人	借款金额 (万元)	年利率	借款期限	担保情况
								应质字第 1628508 号)
9	31010620160000110	中国农业银行股份有限公司上海普陀支行	股份公司	河南德润	14,000		每笔借款提款日单笔借款期限所对应的人 民银行同期同档次基 准利率上浮 10%，至 借款到期日；	第一笔借款： 金额：4,200 万 元；发放日期 ：2016.05.27 借款期限：18 个月) 借款人以其拥有的郑 国用（2009）第 0545 号国有土地使用权提 供抵押担保
10	2016 年（双支）委 借字第 000004 号	中国工商银行股份 有限公司安徽省分 行营业部	合肥世博家居	安徽腾辉投资 集团有限公司	6,500	6%	2016.12.20 至 2018.12.16	王木水以其持有的安 徽腾辉投资集团有 限公司 30%的股权提 供质押担保
11	（2016）信银兰委 贷字第 6 号	中信银行股份有 限公司兰州分行	兰州世博	兰州高科新元	1,700	8%	2016.09.19 至 2017.09.18	--
12	（2016）信银兰委 贷字第 7 号	中信银行股份有 限公司兰州分行	兰州世博	兰州高科新元	11,250	8%	2016.10.20 至 2017.10.19	--
13	（2016）信银兰委 贷字第 8 号	中信银行股份有 限公司兰州分行	兰州世博	兰州高科新元	2,800	8%	2016.11.23 至 2017.11.22	--
14	8004196016000013	盛京银行股份有 限公司上海普陀 支行	新伟置业	浙江博瑞	10,000	6.02%	2016.12.19 至 2017.12.18	浙江博瑞以其持有的 沈阳名都 40%的股权 （股权数额为 10,200 万元）提供质押担保
15	8004196016000014	盛京银行股份有 限公司上海普陀 支行	新伟置业	浙江博瑞	1,000	8%	2016.12.19 至 2017.12.18	浙江博瑞以其持有的 沈阳名都 40%的股权 （股权数额为 10,200 万元）提供质押担保
16	2016 年 LXH 委字 001 号	中国银行股份有限公司 郑州陇西支行	郑州红星	浙江名都	5,500	4.75%	24 个月，自提 款日起，合同 约定 2016 年 8 月 16 日起 10 日内提清借款	--

序号	合同编号	受托人	委托人	借款人	借款金额 (万元)	年利率	借款期限	担保情况
17	CQ2110720160246	华夏银行股份有限公司重庆分行	重庆世博家居	武汉竹叶山	3,000	12%	12 个月	陈志福及武汉皓吉胜物业管理有限公司提供保证担保，武汉竹叶山利生校园后勤服务有限公司以其持有的武汉皓吉胜物业管理有限公司 99% 的股权提供质押担保
18	CQ2110720160247	华夏银行股份有限公司重庆分行	重庆世博家居	武汉竹叶山	3,000	12%	12 个月	陈志福及武汉皓吉胜物业管理有限公司提供保证担保，武汉竹叶山利生校园后勤服务有限公司以其持有的武汉皓吉胜物业管理有限公司 99% 的股权提供质押担保
19	CQ2110720170014	华夏银行股份有限公司重庆分行	重庆世博家居	武汉竹叶山	4,000	12%	12 个月 2017.1.20 至 2018.1.19	--
20	201160976	上海银行股份有限公司浦东分行	股份公司	山西崇康房地产	5,000	9%	2017.3.20 至 2018.3.19	山西崇康食品集团有限公司以山西崇康房地产 95% 的股权向股份公司提供质押担保山西崇康食品集团有限公司及苏俊秀就其中 2,260 万元的部分提供连带清偿责任。
21	(2017) 信银兰委 贷字第 1 号	中信银行股份有限公司兰州分行	兰州世博	兰州高科新元	5,850	8%	2017.6.27 至 2018.6.26	--
22	215170045	上海银行银行股	红星资产管理	河北卓航房地	6,000	10%	2017.3.20-2018 .3.19	朱庆林、朱凯、郭岩向

序号	合同编号	受托人	委托人	借款人	借款金额 (万元)	年利率	借款期限	担保情况
		份有限公司福民支行		产开发有限公司				红星资产管理提供连带责任保证担保。(合同编号: bz-zh-gr-2017001) 河北卓航房地产开发有限公司提供应收账款质押担保(合同编号: zh-2017001)
23	215170049	上海银行银行股份有限公司福民支行	红星资产管理	河南中亨建设开发有限公司	7,500	8%	2017.4.1-2018.4.1	河南润德置业有限公司以郑国用(2009)第0545号土地使用权提供抵押担保(合同编号: 215170049) 王岚、马靖、李爱国、河南润德置业有限公司提供连带责任保证担保(合同编号: 215170049B)

## (二) 物业租赁合同

截至 2017 年 6 月 30 日, 股份公司及其子公司正在履行或将要履行的主要经营性物业租赁合同情况如下表所示:

编号	承租方	出租方	合同签署情况	租赁地址	租赁面积 (平方米)	租赁期限
1	常州美凯龙	常州装饰城	双方已于2011年签订《租赁合同》	常州市飞龙东路70号	40,678.21	2011.04.01至2021.03.31
2	红星家具集团	中车集团南京七四二五工厂 <sup>1</sup>	双方已于1998年10月22日签署《租赁合同书》及1998年10月	南京市中央路224号临时市场营业房及三间	42,000.00	1999.12.01至2019.11.30

编号	承租方	出租方	合同签署情况	租赁地址	租赁面积 (平方米)	租赁期限
			28日签署《补充合同》	门面房底层		
3			双方已于2001年5月28日签署《租赁合同书》	南京市中央路224号厂区二车间高档管车间	7,000.00	2016.08.01至2026.07.31
4			双方已于2001年7月1日签署《租赁合同书》	南京市中央路224号厂区三层营业用房	31,500.00	2001.07.01至2021.06.30
5	红星有限	湖南现代市场	双方已于2007年6月20日签署《租赁合同》	长沙市雨花区中意一路农博中心绿色食品城A栋、B栋、C栋的一层、二层、三层(A区)	71,008.00	2007.05.01至2018.12.31
6	红星有限	湖南现代市场	双方已于2008年5月20日签署《租赁合同》，此后又签订一系列补充协议	长沙市韶山南路红星日用商品大市场A栋至J栋共计9栋的一层、二层、三层(B区)	57,249.70	2008.07.01至2020.06.30
7	杭州世博家居	杭州黄龙洞股份经济合作社	杭州世博家居、杭州黄龙洞股份经济合作社和杭州紫金实业投资有限公司于2010年9月27日签署《租赁协议》	杭州市西湖区古墩路701号紫金广场第1、3、4层	39,604.00	2010.09.27至2029.05.22
8	重庆环球家居	重庆嘉廷悦投资管理有限公司	2009年7月30日签订租赁合同并于2015年1月6日签订补充协议	重庆市开发路上海城二期AB区一层、负一层、东入口商铺	68,739.22	2009.11.15起20年
9	重庆环球家居	重庆嘉廷润投资管理有限公司	2009年7月30日签订租赁合同，并于2010年8月26日、2015年1月6日签订补充协议	重庆市开发路上海城一期C区一层及负一层	21,266.68	2010.04.30起20年
10	重庆世博家居	重庆市金科实业(集团)有限公司(现名称为“金科地产集团股份有限公司”)	双方于2006年5月26日签订了《委托租赁协议》并于后续签订了补充协议	重庆市高新区冉家坝金科国际广场重庆红星美凯龙世博家居生活广场和地下停车场	106,927.62	2007.01.01至2026.12.31
11	北京环球家具	中国农业机械化科学研究院	红星家具集团与中国农业机械化科学研究院于2007年8月6日签署《租赁协议书》	北京市北沙滩1号院	29,657.30	自营业之日10年

编号	承租方	出租方	合同签署情况	租赁地址	租赁面积 (平方米)	租赁期限
			，北京环球家具、红星家具集团与中国农业机械化科学研究院于2016年3月20日签订《补充协议》			
12	北京星凯京洲	北京罗马谛家居广场有限公司	双方2010年签署《合资合作经营合同》	北京市朝阳区来广营西路59号	64,780.00	2008.08.01至2028.07.31
13	北京星凯京洲	北京市朝阳区来广营农工商实业总公司	双方已于2010年5月签订租赁合同并于后续签订了补充协议	北京市朝阳区来广营乡北苑东路	98,137.00	2010.11.01至2025.10.31
14	北京世博家具	北京华茂置业有限公司	双方已于2009年5月13日签署《租赁合同书》、2009年12月10日签署《补充协议》	北京市东四环与广渠路交汇处西南角北京美罗城A座地上一至五层（不含建设银行、肯德基餐饮位置）	35,235.72	2009.06.10起15年
15	红星品牌管理沈阳大东分公司	沈阳长峰房地产开发有限公司	双方于2012年8月14日签订了《房屋租赁合同》并于2012年11月1日签订了补充协议，于2017年3月签订了相关补充协议	沈阳市大东区滂江街22号第一层至第六层	104,368.00	起租日至2022.5.31
16	扬州国际	江苏联泰时尚购物广场置业有限公司	双方已于2014年签订了《租赁合同》	扬州市邗江区蒋王街道红旗大街1号	64,166.41	2014.04.01至2023.05.31
17	股份公司	深圳市赛格新城市建设发展有限公司	双方已于2013年9月30日签订了《房屋租赁合同》	深圳市龙岗区布吉街道三联居委会铭豪家居建材物流区1号楼1-4层	33,410.95	2013.10.01至2023.09.30
18	红星品牌管理	大同市胜达房地产开发有限责任公司	双方于2014年6月签订租赁合同，于2015年4月7日签订补充协议	山西省大同市开源街北侧A1地块	102,800.00	起租日（暂定2014.11.10，以书面确认日期为准）起12年
19	红星品牌管理、股份公司	达拉特旗万通房地产开发有限责任公司	双方于2015年7月1日签订相关协议	内蒙古自治区乌海市林荫大道以北，青山路	58,337.31	2015.07.01至2019.12.31

编号	承租方	出租方	合同签署情况	租赁地址	租赁面积 (平方米)	租赁期限
				以东，新摩公路以南，青年路以西		
20	红星品牌管理	十堰昌林工贸有限公司	双方于2014年10月30日签署合同	十堰市茅箭区浙江路2号	63,000.00	2015.04.01至2023.03.30
21	上海楷恒家居	洪美置业及上海金山全球家居	股份公司与洪美置业于2015年9月25日签订《房屋租赁合同》，上海楷恒家居、股份公司与洪美置业于2016年6月21日签订《房屋租赁合同之补充协议》，上海金山全球家居、上海楷恒家居与洪美置业于后续签订《房屋租赁合同之补充协议二》	上海市金山区山阳镇10街坊70/30	74,917.88	自起租日（2016.05.01）起3年
22	红星品牌管理南京河西分公司	江苏信达置业有限公司	股份公司与出租方于2016年6月20日签订《凯旋城广场商业项目之租赁合同》，并于2016年6月20日签订《租赁合同之补充协议》，红星品牌管理南京河西分公司、股份公司与出租方于2016年12月签订《<租赁合同>补充协议二》	江苏省南京市江东中路与梦都大街交汇处的凯旋广场之B07号楼第1-4层和B06号楼第1层部分、2-4层的商业用房	46,484.83	租期起算日（物业交付之日）起12年
23	股份公司、红星品牌管理曲靖分公司	云南创森房地产开发有限公司	各方于2016年5月23日签署《租赁协议》及其补充协议	云南省曲靖市麒麟区翠峰滇东电力局西侧	44,621.54	2016.01.01至2020.12.31
24	红星品牌管理赤峰分公司	内蒙古亿正房地产开发有限公司、赤峰百典家具有限公司、内蒙古铭海商贸有限公司、赤峰三徐家具有限公司、宋玉贞、唐	各方于2016年9月1日签署《租赁合同》	内蒙古赤峰市新城区临潢路以南	61,192.76	2016.09.01至2020.08.31



编号	承租方	出租方	合同签署情况	租赁地址	租赁面积 (平方米)	租赁期限
		绍春、耿明江、丛明志、陈志明				
25	山海艺术家俱	上海晶庭	双方于 2015 年 12 月 31 日签署《租赁合同》并于后续签署补充协议	上海市宝山区汶水东路1555号红星美凯龙宝山商场地上第五层至第六层	50,606.17	2016.1.1-2027.4.30
26	红星品牌管理阳泉分公司	阳泉市豪门房地产开发有限公司	股份公司、阳泉市豪门房地产开发有限公司与红星品牌管理阳泉分公司于 2017 年 3 月签订《承包经营协议》	山西省阳泉市大连东路南侧地块上的阳泉红星美凯龙商场（不含负一层）	46,627	2017.1.1-2021.9.5

注 1：根据红星家具集团与江苏佰地投资管理有限公司（原中车集团南京七四二五工厂）于 2017 年 6 月 8 日签署的《合同解除和补偿协议》，由于上述南京市中央路的租赁物业（以下简称“南京中央路商场”）所在地块政府需要征收，江苏佰地投资管理有限公司与红星家具集团于 1998 年 10 月 22 日、2001 年 5 月 28 日、2001 年 7 月 1 日及后续签署的相关房屋租赁合同和补充合同自 2017 年 8 月 31 日起解除，红星家具集团及南京中央路商场的实际使用人应于 2017 年 8 月 31 日前搬迁、清空完毕其租赁、改扩建和招租使用的全部房屋并交还江苏佰地投资管理有限公司，完成全部清空工作。红星家具集团、南京装饰城已于 2017 年 8 月 31 日迁出并向出租方返还了对应的物业，各方已于 2017 年 8 月 31 日签署了《关于南京市中央路 224 号房屋的交接确认书》。

注 2：股份公司、阳泉市豪门房地产开发有限公司与红星品牌管理阳泉分公司签订的《承包经营协议》未明确租赁面积，截至 2017 年 6 月 30 日，阳泉大连东路商场的经营面积为 46,627 平方米。

### （三）项目合作协议

截至 2017 年 6 月 30 日，股份公司及其控股子公司在建、拟建项目涉及的尚未履行完毕的主要项目合作协议情况如下：

#### 1、2011 年 4 月，股份公司与浙江博瑞签署《项目合作合同》

合同约定，双方以股份公司名义参与项目土地的挂牌出让，并在成功竞得项目土地后成立项目公司（即“沈阳名都”），以项目公司与政府签署《国有土地使用权出让合同》，项目公司作为开发主体负责于洪区，东至黄河大街、西、北、南至用地界线的面积约为 66,586.278 平方米的地块项目（即“沈阳于洪商场”）开发建设。项目建成后，由股份公司委派在项目公司的管理人员对家居商场实施统一经营和管理。

#### 2、2011 年 6 月 15 日，股份公司与河南德润签署《项目合作协议》

协议约定，双方合作（包括通过成立项目公司）开发位于郑州市二七区郑大南路以东、大学路以西、南三环路以南、佛岗路以北面积约为 100 亩的地块，用于建设“红星美凯龙家居广场”。项目建成后，由股份公司或其指定的第三方对家居商场实施统一经营和管理。

#### 3、2011 年 6 月 28 日，股份公司与内蒙古闻都置业有限责任公司签署《项目合作协议》

协议约定，双方合作（包括通过成立项目公司）开发位于内蒙古自治区呼和浩特市玉泉区面积约为 53,333 平方米的地块，用于建设“呼市玉泉区红星美凯龙国际家居广场”，由股份公司委派在项目公司的管理人员对家居商场实施统一经营和管理。根据股份公司与内蒙古闻都置业有限责任公司、内蒙古天玺房地产开发有限责任公司、呼和浩特世博于 2015 年 7 月 6 日签署的《项目合作协议之补充协议》，合作方变更为内蒙古天玺房地产开发有限责任公司。

#### 4、2012 年 3 月 9 日，股份公司与东莞金誉房地产开发有限公司签署《合作协议书》

协议约定，双方合作（包括通过成立项目公司）开发位于东莞市万江区万道路与四环路交汇处西北角面积约为 21.45 亩的地块，用以建设家居商场。项目建成后，由股份公司或股份公司的品牌管理公司对家居商场实施统一经营和管理。

**5、2012年11月16日，股份公司与兰州新元置业有限公司签署《合作合同》**

合同约定，双方合作（包括通过成立项目公司）开发位于兰州高新区雁滩园区面积约为 15,000 平方米的地块，用于建设经营家居商场。项目建成后，项目公司可以委托股份公司的品牌管理公司对家居商场实施统一经营和管理。

**6、2012年11月16日，股份公司与兰州高科投资发展集团公司、兰州南面滩签署《24亩商服地块合作协议》**

协议约定在满足协议约定的条件下，股份公司与兰州南面滩共同开发位于兰州高新区雁滩园区的面积约为 16,000 平方米的地块，用于建设经营家居商场（约 8 万平方米的家居商场）。项目建成后，股份公司将指定一家或多家关联控股公司购买其中 3.2 万平方米家居商城，并承租 4.8 万平方米家居商场。

**7、2011年12月18日，股份公司与中坤房地产签署《合作框架协议》**

协议约定，双方合作（包括通过成立项目公司）开发位于重庆市涪陵区李渡新区-李渡工业园区太白路东侧的面积约为 45 亩的地块，用于建设红星美凯龙家居商场项目。项目建成后，由股份公司对家居商场实施统一经营和管理。

**8、2011年12月28日，股份公司与陕西炜华实业有限公司签署《项目合作框架协议》**

协议约定，双方合作（包括通过成立项目公司）开发位于西安市丈八路与朱雀路路口西南角面积约为 74.2 亩的地块，用于建设红星美凯龙家居商场项目。项目建成后，由股份公司对家居商场实施统一经营和管理。

**9、2012年3月18日，股份公司与长沙理想房地产开发有限公司签署《项目合作合同》**

合同约定，双方合作（包括通过成立项目公司）开发位于长沙市开福区三一大道与万家丽路交汇西南角面积约为 68.7 亩的地块，用于建设红星美凯龙家居商场项目。项目建成后，由股份公司提供红星美凯龙商业品牌和经营团队进行统一经营和管理。

**10、2014年6月3日，股份公司与昆明滇池投资有限责任公司、昆明迪肯商贸有限公司签署《项目合作协议（一）》**

协议约定，双方合作（包括通过成立项目公司）开发位于羊肠片区面积约为 55.3 亩的地块，用于建设红星美凯龙家居商场项目。项目建成后，由股份公司对家居商场实施统一经营和管理。

**11、2009 年 8 月 2 日，红星有限与重庆宝田地产（集团）有限公司签署《合资合作开发房地产合同》**

合同约定，双方合作（包括通过成立项目公司）开发位于重庆市北部新区金渝大道 52 号开发区管委会西侧的面积约为 44.2 亩的地块，用于建设经营“重庆红星美凯龙宝田家居生活广场”。项目建成后，家居商场由合资公司以“红星美凯龙”品牌对外统一经营和管理。

**12、2010 年 1 月 8 日，红星有限与广州百利投资发展有限公司签署《合作框架协议》**

协议约定，双方合作（包括通过成立项目公司）开发位于广东省广州市荔湾区龙溪中路以南，规划路以西的面积约为 57,647 平方米的地块，用于建设红星美凯龙家居商场项目。项目建成后，由股份公司对家居商场实施统一经营和管理。

**13、2010 年 3 月 30 日，红星有限与武汉兆源投资有限公司、武汉景顺置业有限公司签署《合作协议》**

协议约定，各方合作（包括通过成立项目公司）开发位于武汉市龙阳大道西汉阳客运中心对面约 45.9 亩的地块，用于建设经营“武汉红星美凯龙全球家居生活广场”。项目建成后，由股份公司设立的品牌管理公司对家居商场实施统一经营和管理。

**14、2010 年 12 月 6 日，红星有限与北京市朝阳区北花园农工商公司签署《合作协议》**

协议约定，双方合作（包括通过成立项目公司）开发位于北京市朝阳区高碑店乡约 136 亩地块，用于建设经营红星美凯龙家居商场。项目建成后，在协议约定的合作期内由股份公司指定关联企业承包经营，并根据协议约定的方式向北京市朝阳区北花园农工商公司支付承包经营的包干上交款，股份公司承担连带保证责任（即承包经营法人不能按时足额支付上交款时由股份公司承担支付责任）。

**15、2011 年 10 月 18 日，股份公司的控股子公司北京世博家具与北京市隆华商贸公司签署《合作协议》，2016 年 6 月 3 日，双方另签署《合作协议》**

协议约定，双方合作（包括通过成立项目公司）开发建设位于北京市朝阳区平房乡乡域规划范围内，西临北京东方汽体厂西侧路、北临机场第二高速路面积约 120 亩的地块，用于建设经营红星美凯龙家居商场。项目建成后，北京世博家具与北京市隆华商贸公司按照 80%：20%的比例对项目及项目公司股权进行分割及分担。

2016 年 6 月 3 日，北京世博家具与北京市隆华商贸公司签署《合作协议》，协议约定，双方拟共同合作开发项目土地建设商业项目，项目土地为北京市朝阳区平房乡乡域规划范围内公租房项目 C 地块，建设用地面积约 48.9 亩（具体用地规模及建设指标以规划、土地部门批准和出让文件为准）。根据北京市绿隔产业用地开发政策和北京市“十三五”城市发展规划要求，双方在项目土地上合作开发建设符合北京世博家具要求的家具商场以及其他商业地产项目。

#### **16、2011 年 11 月 18 日，股份公司与成都新鸿洋投资有限责任公司签署《项目合作合同》**

合同约定，双方合作（包括通过成立项目公司）开发位于成都市双流县东升街道迎春桥社区不少于 40,000 平方米的地块，用于建设红星美凯龙家居商场。项目建成后，由股份公司设立的管理公司或委派在项目公司管理人员对家居商场实施统一经营和管理。

#### **17、2012 年 7 月 10 日，股份公司与宁波成盈织品有限公司签署《项目合作协议》**

协议约定，双方合作（包括通过成立项目公司）开发位于宁波市鄞州区机场路与联丰路交汇处西南角华康名家私西侧的面积约为 37 亩的地块，用于建设经营“红星美凯龙家居商场”。项目建成后，由股份公司或其指定的品牌管理公司对该家居商场实施统一经营和管理。

#### **18、2013 年 10 月 30 日，股份公司与绵阳市汇川科技有限责任公司签署《项目合作框架协议》**

协议约定，双方合作（包括通过成立项目公司）开发建设位于绵阳科教创业园区八角村九州大道以南，园兴街以西面积约为 36 亩的地块，用于建设经营“红星美凯龙家居商场”。项目建成后，由股份公司委派在项目公司管理人员对家居商场实施统一经营和管理。

### **19、2012年4月12日，股份公司与武汉城投房地产开发有限公司签署《项目合作框架协议》**

协议约定，双方共同合作开发位于武汉市洪山区楚雄大道450号面积约36.88亩地块。该项目采取定向开发建设，定向销售原则，以武汉城投房地产开发有限公司名义进行开发建设，待项目建设进度符合预售条件后，由武汉城投房地产开发有限公司销售给股份公司。

### **20、股份公司与大庆旭生签署《项目合作协议》**

协议约定，双方合作（包括通过成立项目公司）（于大庆）开发建设东侧为双拥街、南侧为世纪大道、西侧为规划路面积约为36,620平方米的地块，用于建设经营“红星美凯龙家居商场”。项目建成后，由股份公司对该家居商场实施统一经营和管理。

### **21、2010年10月27日，红星有限与廊坊市城区房地产开发有限公司签署《项目合作协议》**

协议约定，双方合作（包括通过成立项目公司）开发位于廊坊市南外环以南，龙河规划路以北，银河路以东，常甫路以西面积为37,682平方米的地块，用于建设经营“红星美凯龙家居商场”。项目建成后，由股份公司委派在项目公司的管理人员对该家居商场实施统一经营和管理。

### **22、2015年9月12日，股份公司与重庆美联国际物流有限公司签署《项目合作框架协议》**

协议约定，双方共同成立合资公司开发位于重庆市北部新区金山组团C35-1-1号地块，面积为48亩，用于建设红星美凯龙家居商场项目。项目建成后，由股份公司以“红星美凯龙”商业品牌资源统一招商，整体经营，委派和组建商场经营管理团队。

### **23、2015年10月26日，股份公司与山西崇康食品集团有限公司签署《项目合作框架协议》，2016年10月10日，股份公司、山西崇康食品集团有限公司与山西崇康房地产开发有限公司签署《项目合作协议》**

《项目合作框架协议》约定，双方合作（包括通过成立项目公司）开发位于太原市小店区龙城大街沿线东至规划路、西至规划路、北至规划路、南至龙城大街面积为41.2亩的地块，用于建设红星美凯龙家居商场项目。项目建成后，由股份公司以“红星美凯



龙”商业品牌资源统一招商，整体经营，委派和组建商场经营管理团队。

2016年10月10日，股份公司、山西崇康食品集团有限公司与山西崇康房地产开发有限公司签署《项目合作协议》，在遵循上述《项目合作框架协议》原则条款的基础上，就项目合作方式、合资公司设立、委托建设等事宜进行了进一步的约定。

**24、2015年11月13日，股份公司与重庆鲁能英大置业有限公司签署《项目合作框架协议》，之后签署《项目合作框架协议之补充协议》**

协议约定，重庆鲁能英大置业有限公司按照股份公司要求自行开发位于重庆市南岸区茶园新区鲁能领秀域一号地块建设家居商场项目，面积约20亩，用于建设家居商场，建成后的家居商场物业将销售予股份公司或股份公司指定的子公司。

**25、2016年3月25日，股份公司与厦门宝象国际贸易有限公司签署《厦门项目合作协议》，2016年4月12日签署《厦门项目合作协议补充协议》**

协议约定，双方拟共同合作将位于厦门市湖里区东渡港区“象屿保税物流园区2#仓库”建设用地上部分仓库物业（虎屿北路9号）扩建改造后经营家居商场项目，并由项目公司负责以“红星美凯龙”品牌对家居商场进行经营管理。

**26、2016年3月28日，股份公司与江西省省属国有企业资产经营（控股）有限公司、江西恒茂房地产开发有限公司签署《项目合作框架协议》，并于后续签署《项目合作框架协议补充协议》以及《项目合作框架协议补充协议二》**

协议约定，三方共同设立合资公司，并以该合资公司为开发主体在位于南昌市西湖区，东至子羽路、南至云锦路、西至桃花南路、北至虎威路地块约85亩国有出让商业土地上投资建设红星美凯龙家居商场项目。

**27、2016年3月28日，股份公司与上海弘郡投资有限公司、佛山市豪达发展有限公司、吴志南、陈宇文、劳松兆签署《项目合作协议》**

协议约定，各方合作（包括通过成立项目公司）开发位于佛山市顺德区乐从镇乐从居委会水藤北围工业区面积为41,549.8平方米的二期土地和面积为45,266.7平方米的三期土地，以及一期商场用地中约20亩零星地块，面积合计为101,126平方米，约为150亩的项目土地。项目建成后，按照股份公司、上海弘郡投资有限公司、佛山市豪达发展有限公司各自在项目公司的股权比例计算各方应分得的未售物业价值并据此分配商铺、

高层物业、地下停车场；项目公司在持有和经营未售物业时，需委托予股份公司经营管理。

**28、2016年7月，股份公司与深圳仁恒星城投资管理有限公司、深圳市新凯地产集团有限公司及深圳市道义物流有限公司签订《承包经营合作协议》。**

协议约定，在满足合同约定的条件下，深圳仁恒星城投资管理有限公司将位于深圳市泥岗路兰花庙的家居商场发包予股份公司或股份公司项目公司经营使用，股份公司或股份公司项目公司负责以“红星美凯龙”品牌独立对家居商场进行承包经营管理，并按照协议约定向深圳仁恒星城投资管理有限公司支付承包经营费用。承包经营期限自经营物业移交股份公司或项目公司且经股份公司或项目公司验收合格之日起（或股份公司、项目公司以及股份公司委托的其他关联方提前进驻装修之日起）至2021年6月30日。股份公司与相关合作方及深圳市红星美凯龙仁恒家居广场有限公司（项目公司）于后续签订《承包经营合作协议之补充协议》，约定在项目公司股权按协议调整完成后由项目公司全面继受股份公司在《承包经营合作协议》项下的权利和义务。

**29、2017年5月，股份公司与南昌金融大街建设开发有限公司签订《项目合作协议》。**

协议约定，在满足合同约定的条件下，双方合作（包括通过成立项目公司）改造装修位于南昌市红谷滩新区会展路以南、丰和路以东的商业物业，用于经营红星美凯龙家居商场。项目公司设立后，南昌金融大街建设开发有限公司应将家居商场物业出租予项目公司并签订租赁合同，由项目公司负责对家居商场进行装饰装修，以“红星美凯龙”品牌对家居商场进行经营管理。

**30、2017年4月，股份公司与陕西和记万佳投资有限公司签订《项目合作协议》。**

协议约定，在满足合同约定的条件下，双方合作（包括通过成立项目公司）开发位于陕西省西安市幸福南路（长鸣路）以东、东月路（月登阁路）以南、和记万佳家居城以北、恒通一路以西面积约为47.9亩的地块，用于建设“红星美凯龙家居商场至尊MALL”高端品牌家具卖场，家居商场的外立面按照“红星欧丽洛雅（OGLORIA）”标准建造装修。

**31、2017年4月，股份公司与陕西佳鑫、高伟、陕西锐龙煤业有限公司、陕西华**

丰泰经贸有限公司、乔伟以及西安佳和兴家居有限责任公司(以下简称“西安佳和兴”)签订《合资经营合同》。股份公司、陕西佳鑫、高伟、陕西锐龙煤业有限公司、陕西华丰泰经贸有限公司、乔伟、西安佳和兴以及西安佳鑫于后续签署了《补充协议》。

协议约定,在满足合同约定的条件下,采取发行人分步受让陕西佳鑫持有的西安佳和兴股权、对西安佳和兴增资的方式,通过西安佳和兴共同开发位于西安市雁塔区西沣路东侧面积为 39.891 亩的地块,用于建设红星美凯龙家居商场及 SOHO 公寓。家居商场装饰工程完成后,由西安佳和兴以“红星美凯龙”商业品牌资源统一招商、整体经营。

**32、2017 年 5 月,股份公司与四川以太商贸有限责任公司(以下简称“四川以太”)签订《战略合作意向协议》。**

协议约定,四川以太拟承租位于成都市高新区盛和一路以北、都会路以东、广和一街以南、天府大道北以西地块的新南中心商业综合体地下一层及地上六层并连同其持有的地上一层至地上五层物业整体出租给股份公司,用于建设家居商场以及其他商业地产项目。协议有效期为自双方签署之日起 6 个月。

#### (四) 委托经营管理合同

截至 2017 年 6 月 30 日,股份公司及其控股子公司正在履行或将要履行的涉及合同金额经初步估算 10,000 万元以上的主要委托经营管理合同情况如下:

**1、2008 年 4 月 2 日,红星有限与邯郸市邯道房地产开发有限公司签订《项目建设与经营管理合作协议》**

协议约定,邯郸市邯道房地产开发有限公司将其所拥有的位于河北省邯郸市丛台路东段的房屋(规划建设面积约 12 万平方米)以及相关设备设施的经营、管理委托给红星有限,合同自 2008 年 4 月 2 日起生效,委托经营管理合作期为 20 年;在协议有效期内,协议涉及的总金额初步估算约为 10,200 万元,包括委托经营费及招商佣金;双方发生争议时,任何一方均可依法向合同履行地法院起诉。2011 年 4 月 12 日,双方签署《补充协议》,2015 年 10 月 13 日,双方签署《<项目建设与经营管理合作协议>之补充协议二》,根据前述协议,约定红星有限经营管理的建筑面积调整为地上 1-6 层(12 万平方米)及地上和部分地下配套停车场,且确保停车场的有效车位不低于 1500 个。

**2、2008 年 12 月 26 日,红星有限与香河长信家具城有限公司签订《委托经营管理**

## 合同》

合同自 2008 年 12 月 26 日起生效，委托经营管理合作期为 20 年。2013 年 8 月 6 日，双方签署补充协议。根据前述协议，香河长信家具城有限公司委托红星有限对位于中国河北省廊坊市香河县绣水街北的待建物业以及相关设备设施进行品牌经营、管理；在合同有效期内，合同涉及的总金额初步估算约为 18,000 万元，包括委托经营管理费以及一次性招商佣金；双方发生争议时，由中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁解决。

### **3、2010 年 8 月 31 日，红星有限与包头中益置业有限责任公司签订《合作合同》。**

2014 年 4 月 10 日，股份公司与包头中益置业有限责任公司签署《<合作合同>之补充协议》，2015 年 1 月 16 日，双方签署《<合作合同>之补充协议二》。根据前述合同约定，包头中益置业有限责任公司拟与红星有限合作在内蒙古自治区包头市稀土高新区阿尔丁大街以东黄河大街以南地块上投资建设大型家居商场，并委托红星有限按“红星美凯龙”家居连锁商场的要求和标准经营管理上述地块上的家居商场，以及代为提供设计、装饰、招商、经营等服务。规划建设面积约 10 万平方米。合同有效期为自合同生效之日起计算，委托经营管理合作期为 20 年。在合同有效期内，合同涉及的总金额初步估算约为 16,500 万元，包括委托经营费、招商佣金及广告费；双方发生争议时，任何一方均可将争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁。

### **4、2011 年 3 月 18 日，股份公司与锦州市宝地建设集团有限公司（后合同主体变更为锦州正兴置业有限公司）签订《委托装饰和经营合同》**

根据前述合同以及后续签署的补充协议，锦州宝地建设集团有限公司委托股份公司按“红星美凯龙”家居连锁商场的要求和标准经营、管理位于辽宁省锦州市中央南街与科技路交叉口东北角地块上投资建设的家居商场，规划建设面积约 8 万平方米，并委托股份公司提供装饰和设备配置工程及招商和咨询等服务；在合同有效期内，合同涉及的总金额初步估算约为 12,100 万元，包括咨询服务费、招商佣金及委托经营管理费，委托经营管理合作期为 20 年，自家居商场开业之日起计算；双方发生争议时，任何一方均可将争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁。

### **5、2011 年 5 月 25 日，股份公司与自然人罗星及深圳欧美亚实业有限公司（后补充协议调整为衡阳星美置业发展有限公司）签订《委托装饰和经营合同》**

2014年8月28日，股份公司与衡阳星美置业发展有限公司签署补充协议。根据前述合同约定，自然人罗星及深圳欧美亚实业有限公司聘请股份公司管理并经营位于衡阳市蒸湘区船山大道和华新大道西北角的将建设的面积约8万平方米的房屋建筑物及其附属的设备、设施、停车场、广场、屋顶、建筑物外立面等；合同有效期自合同生效之日起计算；在合同有效期内，合同涉及的总金额初步估算约为10,000万元，包括项目前期咨询费、项目商业咨询服务费、招商佣金及委托经营费；委托经营管理合作期为15年，自家居商场开业之日起计算；双方发生争议时，应首先友好协商解决，协商不成的，由中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁解决。

#### **6、2012年6月27日，股份公司与北京东方欧美时代家居广场有限公司、北京市东华实业公司签订《委托经营合同》**

合同约定，北京市东华实业公司用位于北京市高碑店乡高井村约61亩集体用地的使用权，与北京东方欧美时代家居广场有限公司合作并由其投资建设家居商场和其他配套设施。北京东方欧美时代家居广场有限公司拟委托股份公司按“红星美凯龙”家居连锁商场的要求和标准经营、管理经营物业，并委托其提供设计、装饰、招商、经营等服务。建设面积约170,524平方米。合同有效期自该合同生效之日起计算，委托经营期限从经营物业起始之日10年。在合同有效期内，合同涉及的总金额初步估算约为25,000万元，包括招商佣金、委托经营费；双方发生争议时，任何一方均可将争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁。

#### **7、2012年，股份公司与南宁润嘉房地产开发有限公司签订《委托装饰和经营管理合同》**

合同约定，南宁润嘉房地产开发有限公司拟设立项目公司取得位于广西壮族自治区玉林市玉东新区二环北路南侧，清湾江东侧约400米处约150亩的国有出让商业的款的使用权并拟利用其中约40亩土地投资建设家具商场和其他配套设施。南宁润嘉房地产开发有限公司拟委托股份公司按“红星美凯龙”家居连锁商场的要求和标准经营、管理经营物业，并委托其提供设计、装饰、招商和咨询等服务。规划建设面积约8万平方米。合同有效期为自合同生效之日起计算，委托经营期限从经营物业起始之日20年。在合同有效期内，合同涉及的总金额初步估算约为10,800万元，包括项目合作费、项目咨询服务费、招商工作和招商佣金，委托经营费；双方发生争议时，任何一方均可将争议



提交中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁。

#### **8、2009年10月13日，华北城（天津）投资有限公司与股份公司签署《委托建设和经营合作合同》**

合同约定，华北城（天津）投资有限公司在天津市武清区华北城内 CBD 商务中心处投资建设家居商场，规划建设面积约 15 万平方米。华北城（天津）投资有限公司拟委托上海企管代为按“红星美凯龙”家居连锁商场的要求负责设计、建设、经营。合同有效期限从双方签章生效之日起计算，委托经营合作期为 20 年，自经营物业开业之日起。合同涉及的总金额初步估算约为 15,400 万元，包括项目工程咨询服务费、招商工作和招商佣金，委托经营费；双方发生争议时，任何一方均可将争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁。

#### **9、2017年6月30日，股份公司、隽豪投资（上海）有限公司以及新疆企管签署《委托经营管理框架协议》**

合同约定，隽豪投资(上海)有限公司拟利用位于安徽省阜阳市城南新区北至柳林路、南至三清路，东至沙河路，西至颍州路约 40 亩土地投资建造大型家居商场（以下简称“经营物业”）及相关配套设施，并委托股份公司按照“红星美凯龙”统一标准进行经营管理。股份公司愿意接受隽豪投资(上海)有限公司的委托，指定红星品牌管理对经营物业进行经营管理，并拟委托新疆企管向经营物业提供前期咨询服务。委托经营管理合作期为 10 年，涉及费用包括开业前招商佣金、每年保底冠名委管费及提成冠名委管费。根据发行人确认，合同涉及的总金额初步估算约为 10,500 万元，实际发生金额需要按照协议的约定进行调整和最终确认。各方发生争议时，任何一方均可将争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁。

#### **（五）建设工程总承包合同**

截至 2017 年 6 月 30 日，股份公司及其控股子公司正在履行或将要履行的金额在 2,000 万元以上的主要施工承包合同情况如下：

##### **1、天津家饰广场（发包人）与江苏建筑工程（承包人）签署《施工承包合同》**

合同约定，发包人将位于塘沽海洋高新技术开发区海缘东路以东、云山道以南“天津红星美凯龙家居家饰生活广场”项目的土建、装饰、配套安装工程等发包给承包人。



## **2、呼和浩特世博（发包人）与江苏淮海建设（承包人）签署《建设工程施工合同》及《建设工程安装、装修总承包合同》**

合同约定，发包人将位于内蒙古自治区呼和浩特市玉泉区的“呼和浩特红星美凯龙商业项目”除土建结构、消防工程外的暖通、电气、机电安装、室内外装修、高档装饰等发包给承包人。

## **3、哈尔滨红星（发包人）与江苏建筑工程（承包人）签署《建设工程施工合同》**

合同约定，发包人将位于哈尔滨市松北区中原大道南，润和城北“哈尔滨红星美凯龙世博家居广场施工”项目的施工总承包（土建、水暖、消防、电气及图纸内装饰）发包给承包人。

## **4、天津世贸（发包人）与江苏建筑工程（承包人）签署《天津市建设工程施工合同》**

合同约定，发包人将位于天津市北辰区果园新村“天津红星美凯龙世博家居广场项目桩基工程”项目的工程承包（建设单位所发施工图纸及工程清单范围中的全部工程内容）发包给承包人。

## **5、南京国际家居（发包人）与江苏建筑工程（承包人）签署《建设工程施工合同》**

合同约定，发包人将位于浦口区浦口新城总部大道北侧 01 地块，东至规划路，南至浦口大道，西至现状，北至镇南河路的“南京红星美凯龙家居生活广场工程”项目 A 区（大中型商场）及项目地下室的工程承包（土建、安装、幕墙、装饰装修、钢结构、网架、室外管网、道路、景观、绿化、电梯等）发包给承包人。

## **6、南京国际家居（发包人）与苏南建筑（承包人）签署《建设工程施工合同》**

合同约定发包人将位于浦口新城总部大道北侧 01 地块，东至规划路，南至浦口大道，西至现状，北至镇南河路的南京红星美凯龙家居生活广场（NO.2012G48 地块）项目 B 区（商务办公楼（写字楼）、大中型商场）、C 区（酒店式公寓、大中型商场）工程的（土建、安装、幕墙、装饰装修、钢结构、网架、室外管网、道路、景观、绿化、电梯等工程）民用建筑土建及水电安装、幕墙、装饰装修、钢结构和网架结构工程、电梯安装工程、其他相关专业工程等工程内容发包给承包人。

**7、安徽腾辉物流（发包人）与中国建筑一局（集团）有限公司（承包人）签署《华东（国际）物流园项目建设工程施工合同》**

合同约定，发包人将位于合肥市肥东龙塘裕溪路与东风大道交口的华东（国际）物流园项目的工程承包（发包人提供的施工图纸的土建、装修、水、电、设备安装工程）发包给承包人。

**8、乌鲁木齐世博（发包人）与苏南建筑（承包人）签署《建设工程施工合同》**

合同约定发包人将位于乌鲁木齐市水磨沟区会展大道的“乌鲁木齐红星美凯龙家居世博广场”项目的工程承包（包括土方、人防、基础、主体结构、防水降温、工程装修、水电设备预埋安装及相应的室外配套基础工程，本工程施工图范围内所有的施工内容）发包给承包人。

**9、成都世贸家居（发包方）与江苏建筑工程（承包方）签署《建设工程总承包合同》**

合同约定发包方将位于成都天府新区华阳街道一心村二、四、五、七组的“成都天府新区红星美凯龙世贸家居广场（家居商场）”项目的土建工程、外立面装饰工程、给排水工程、电气工程、消防工程、空调通风工程、室内装修工程、智能化工程、电梯设备安装工程、室外广场建设工程及绿化工程（市政绿化及屋顶绿化工程除外）等工程发包给承包方。

**10、安徽盛世鼎通物流（发包人）与江苏建筑工程（承包人）签署《建设工程施工合同》及其补充协议一**

合同约定发包人将位于合肥市肥东县撮镇镇龙塘新世界路的安徽腾辉物流园二期项目的工程承包（包括土建工程、机电安装工程、钢结构安装等工程、室外总体工程、绿化工程等）发包给承包人。

**11、合肥红星物流（发包人）与苏南建筑（承包人）签署《建设工程施工合同》**

合同约定发包人将位于安徽省合肥市肥东县撮镇镇，黄栗树路与新世界路交叉口东南地块的家具智慧物流基地项目一期工程（包括施工图中所有物流仓库、设备房、门卫室、消防水池、室外工程等）发包给承包人。

## 12、西宁润领房地产开发有限公司（发包方）与江苏建筑工程（承包方）签署《建设工程总承包合同》

合同约定发包方将“西宁红星美凯龙世博家居生活广场”工程的设计、土建工程、外立面装饰工程、给排水工程、电气工程、消防工程、空调通风工程、室内装修工程、智能化工程、电梯设备安装工程及室外广场建设工程及绿化工程等工程发包给承包方。

### （六）咨询服务合同

截至 2017 年 6 月 30 日，股份公司及其控股子公司正在履行的、标的额在 1,000 万元以上的咨询服务合同如下：

1、2017 年 5 月，成都商管与郑州华商汇房地产开发有限公司签署《咨询服务协议》，双方亦于后续与霍尔果斯红星美凯龙商业管理有限公司签署《补充协议》。根据该等协议，霍尔果斯红星美凯龙商业管理有限公司向郑州华商汇房地产开发有限公司提供咨询服务，咨询服务包括市场研究、市场调研、客户调研、物业发展模型建立等，涉及合同金额 2,000 万元。

### （七）其他商业合同

截至 2017 年 6 月 30 日，股份公司及其控股子公司正在履行的、标的额在 2,000 万元以上的其他重大合同如下：

1、2011 年 12 月 15 日、2011 年 12 月 18 日，股份公司与星凯众程签署了《回购框架协议》及《回购框架协议之补充协议》。2015 年股份公司与成都置业签署了《绿地集团成都金牛房地产开发有限公司家居商场资产回购协议》。合同具体内容参见“第五节、四、（三）转让附带房地产开发业务公司的股权，并回购其家居商场资产”。

2、股份公司、郭献斌、杨建春、杨建明四方于 2008 年及 2009 年就苏州工业园区家居商场项目签署相关合作协议及补充协议。并在前述合作协议基础上与项目公司苏州中翔一起于 2013 年签署《合作协议之补充协议》。股份公司、郭献斌、杨建春、杨建明、苏州中翔与上海红星美凯龙品牌管理有限公司苏州园区分公司于 2015 年 8 月签署《合作协议之补充协议四》，根据前述补充协议的约定，苏州中翔作为家居商场的开发建设主体，将其名下家居商场委托股份公司设立的管理公司进行经营管理，期限自 2013 年 1 月 1 日至 2018 年 5 月 31 日，每个经营年度（每年的 6 月 1 日至次年的 5 月 31 日）

管理公司须确保项目公司的家居商场产生相应的固定经营收益（第一年至第五年分别为 700 万元、1,700 万元、2,700 万元、2,800 万元和 3,100 万元），如果每个经营年度（每年的 6 月 1 日至次年的 5 月 31 日）在固定经营收益之外有经营收益的，应当在每个经营年度届满之日起 30 天内将剩余经营收益的 50% 支付给项目公司。

3、泰州市苑田房地产开发有限公司（以下简称“苑田公司”）与股份公司前身红星有限于 2007 年签订《品牌加盟经营协议》，约定双方共同设立管理公司对苑田公司提供的经营物业以红星美凯龙的品牌进行经营管理。在前述《品牌加盟经营协议》基础上苑田公司、股份公司与项目管理公司泰兴红星于 2013 年共同签署《补充协议》，约定除前述合作项目以外，股份公司可在泰州地区范围内的江苏泰州市海陵区、靖江、高港、姜堰、兴化的五个区域内各与其他第三方以“红星美凯龙”品牌合作一个家居商场项目，但股份公司或其指定第三方应向苑田公司支付相应的补偿款项，五个项目的补偿金额自各项目“红星美凯龙家居商场”店招挂牌之日起至苑田公司与股份公司终止合作之日止依次按每年 250 万元、250 万元、250 万元、150 万元、150 万元的标准支付，此外股份公司同意减免苑田公司自前述《补充协议》签订日次月起至双方约定的合作期终止日止的委托经营管理费。

4、吉盛伟邦（许可人）与股份公司（被许可人）于 2014 年 5 月 16 日签订了《注册商标许可使用合同》。双方约定，许可人以独家排他许可的方式许可被许可人使用其 8 个注册商标（以下简称“许可商标”），被许可人有权在其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，同时被许可人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。作为对价，被许可人除一次性支付商标许可使用费人民币 52,500.00 万元外，另需就用使用许可商标开设的商场按一定标准缴纳年费，年费的标准范围为人民币 100 万元每年至人民币 350 万元每年，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。

5、股份公司与红星企发于 2015 年签署了《苏州凯润置业有限公司家居商场资产转让框架协议》，股份公司以 28,244 万元对价受让凯润置业持有的家居商场资产，红星企发应促使凯润置业进行存续分立并将家居商场资产转让至存续分立后的新设项目公司。

6、2016年5月19日，成都世博家居与四川省成都市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》（510100-2016-C-010（天府））及其补充协议，出让宗地编号为TF（05）：2016-10，出让宗地面积27,557.04平方米，位于天府新区华阳街道沙河村一、六组，土地用途为商服用地，出让年限商服用地40年，出让价款为5,786.984万元，受让人应在2016年12月24日之前开工，在2019年6月24日之前竣工。

7、2016年5月19日，成都世贸家居与四川省成都市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》（510100-2016-C-009（天府）），出让宗地编号为TF（05）：2016-09，出让宗地面积84,738.4平方米，位于天府新区华阳街道一心村二、四、五、七组，土地用途为商服用地，出让年限商服用地40年，出让价款为14,363.1588万元，受让人应在2016年12月24日之前开工，在2019年6月24日之前竣工。

8、2016年4月，喜兆投资与歌斐资产管理有限公司（以下简称“歌斐资管”）签订《合作协议》，喜兆投资、歌斐资管或其各自指定的关联主体拟分别投资歌斐资管或其指定主体设立的两只契约型私募投资基金，并由该两支基金作为委托人投资由万家共赢资产管理有限公司管理的“万家共赢唐山万力皮革城专项资产管理计划（二期）”、“万家共赢唐山万力皮革城专项资产管理计划（三期）”份额；其中，歌斐资管及其指定的关联方将作为投资人对其中一支基金拟出资不低于人民币10,000万元，喜兆投资及其指定的关联方将作为投资人对另一支基金拟出资人民币10,000万元；喜兆投资、歌斐资管或其各自关联主体已合资成立芜湖红星美凯龙股权投资基金管理有限公司（以下简称“芜湖红星投资”），芜湖红星投资将依据《合作协议》的约定作为普通合伙入伙芜湖歌斐皓礼投资中心（有限合伙）（以下简称“歌斐皓礼”），前述两支基金拟在适当时点作为有限合伙人加入歌斐皓礼，歌斐皓礼将下设若干特殊目的公司以投资不同项目；除双方另有约定外，特殊目的公司完成对标的项目的投资后，应委托喜兆投资或喜兆投资指定的相应关联方按“红星美凯龙”家居商场的要求和标准运营管理标的的项目（包括但不限于对应的物业资产）并另行签订《委托经营管理合同》（合同名称以实际签署为准）。2016年4月，喜兆投资、上海歌斐资产管理有限公司与国信证券股份有限公司签订《歌斐红星特殊机会并购二号基金（SH8717）基金合同》，约定设立歌斐红星特殊机会并购二号基金并以非公开方式进行募集，基金类别为契约型私募投资基金，基金规模预计为人民币10,000万元，可由基金管理人根据项目情况决定，基金的存续期限预计为基金成立日起7年。



9、2016年10月24日，长沙金霞与长沙市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》（2016000095），出让宗地编号为CRTD20160722001，出让宗地面积43695.22平方米，位于开福区金霞经济开发区，土地用途为批发市场（商业），出让年期为使用至2056年10月21日，出让价款为11,716万元，受让人应在2018年6月1日之前开工，在2020年6月1日之前竣工。

10、2016年12月22日，天津红星物流与天津市国土资源和房屋管理局静海区国土资源局分局签订《天津市国有建设用地使用权出让合同》（TJ10232016008），出让宗地编号为津静(挂)G2016-09，出让宗地面积158634.5平方米，位于静海国际商贸物流园内朝阳道东侧，土地用途为仓储用地，出让年期为50年，出让价款为4,290万元，受让人应在2016年12月22日起18个月内开工建设，在2022年6月22日之前竣工。

11、2016年10月21日，合肥红星物流与肥东县国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》（（2016）50），出让宗地编号为FDG16-40，出让宗地面积46293平方米，位于撮镇镇黄栗树路与新世界路交口东南角，土地用途为仓储用地，出让年期为50年，出让价款为2,083.185万元，受让人应在2017年1月21日之前开工，在2018年1月21日之前竣工。

12、2016年7月，股份公司与天津畅和股权投资基金管理有限公司(以下简称“高和资本”)签署《关于合作成立红星高和家居商业地产并购基金合作备忘录》，并于2016年8月签署《红星高和家居商业地产并购基金合作框架协议》，根据协议约定，股份公司与高和资本拟成立红星高和家居商业地产并购基金（以下简称“母基金”）并将投资于一、二线城市为主的家居商业地产或者其他有增值潜力的投资机会。母基金规模暂定为50亿元，首期基金暂定10.0205亿元，股份公司或其指定的关联方认缴1.01亿元；母基金的存续期限为5+1+1年（即母基金存续期限5年届满时，经母基金的投资决策委员会审批后存续期限可延长2次，每次延长1年），投资期限为3+1+1（即投资期3年期满时，经母基金的投资决策委员会审批后投资期可延长2次，每次延长1年）。

13、2016年8月26日，浙江省省直同人集团有限公司、天诚国际（香港）有限公司、杭州伟量机电五金市场有限公司、股份公司以及顾家集团有限公司签署《合作意向书》，根据《合作意向书》的约定，股份公司及顾家集团有限公司拟收购浙江省省直同人集团有限公司及天诚国际（香港）有限公司持有的杭州伟量机电五金市场有限公司



100%股权及债权。

14、2016年12月，股份公司与上海极富房地产开发有限公司（以下简称“上海极富”）签署《虹桥富力中心商品房买卖框架协议》（附签方为：上海宇煦企业管理有限公司、上海宇慕企业管理有限公司、上海宇筑企业管理有限公司、上海宇宵企业管理有限公司），根据协议约定，鉴于上海极富所开发的“虹桥富力中心”商品房已经进入预售阶段，股份公司拟以批量购买的方式购买上海极富开发的位于申长路1466弄2号2-8层、5号2-8层合计163套预售房产（以下简称“预售房产”），总建筑面积约57,873.55平方米，总房价款为2,100,809,865元，并由附签方作为商品房预售协议的实际履行主体与上海极富签署《上海市商品房预售合同》。根据股份公司的确认，附签方已与上海极富就全部预售房产签订完毕《上海市商品房预售合同》。

15、2017年4月23日，股份公司控股子公司红星国际贸易与Heritage Home Group, LLC签署《MASTER DISTRIBUTOR AGREEMENT》，Heritage Home Group, LLC授权红星国际贸易作为Thomasville、Drexel及Henredon品牌相关家居家饰产品的总代理，授权区域为中国大陆、香港特别行政区及澳门特别行政区，授权期限为自协议签署之日起5年。第一个五年期限届满时，在满足协议约定的前提下，该协议将自动续期5年，除非一方于期限届满前180日书面通知另一方不就该协议进行续期。

### 三、对外担保情况

#### （一）对子公司的担保

截至2017年6月30日，股份公司对控股子公司借款及授信合同提供担保的情况如下：

序号	合同名称	保证人	债务人	债权人	被担保债权额 (万元)	债权确定期间 (或担保期间)	担保情况
1	最高额保证合同	股份公司	常州美凯龙	中国建设银行股份有限公司常州武进支行	2,500.00	2009.12.31 至 2017.12.30 期间内债权人 为债务人办理的单笔 授信业务的主合同签订 之日起至债务人在该主 合同项下的债务履行期 限届满日后两年止。	连带责任保证担保；最高额 保证项下保证责任的最上限 额为人民币 9,000 万元
2	最高额保证合同	股份公司	常州家世界	中国建设银行股份有限公司常州武进支行	15,600.00	2009.10.28 至 2017.10.27 期间内债权人 为债务人办理的单笔 授信业务的主合同签订 之日起至债务人在该主 合同项下的履行期限届 满日后两年止。	连带责任保证担保；最高额 保证项下保证责任的最上限 额为人民币 32,000 万元
3	共同还款承诺函	股份公司	无锡红星	中国银行股份有限公司无锡锡山支行	20,000.00	120 个月，自实际提款日 起算，最后还款日为 2019.12.20	股份公司作为共同债务人承 担连带清偿责任
4	共同还款承诺函	股份公司	无锡红星	中国银行股份有限公司无锡锡山支行	2,000.00	2005.01.01 至 2018.10.27 期间内债务 人与债权人签署的授信 合同项下全部债务的履 行期届满之日起六个月	在授信总量不超过 40,000 万 元额度内，股份公司作为共 同债务人承担连带清偿责任
					16,000.00		
					3,000.00		
5	保证合同	股份公司	南京名都	中国工商银行股份有限公司南京城南支行	35,000.00	自主合同项下的借款期 限届满之次日起两年	股份公司提供连带责任保证 担保
6	保证合同	股份公司	南京名都	中国工商银行股份有限公司南京城南支行	20,000.00	自主合同项下的借款期 限届满之次日起两年	股份公司提供连带责任保证 担保
7	保证合同	股份公司	山海艺术家俱	中国民生银行股份有限公司上海分行	30,000.00	自主合同项下的借款期 限届满之次日起两年	股份公司提供连带责任保证 担保

序号	合同名称	保证人	债务人	债权人	被担保债权额 (万元)	债权确定期间 (或担保期间)	担保情况
108	保证合同	股份公司	盘锦红星	中国银行股份有限公司盘锦分行	20,000.00	主债权的清偿期届满之日起两年	股份公司提供连带责任保证担保
9	保证合同	股份公司	沈阳名都	交通银行股份有限公司辽宁省分行	46,000.00	债务履行期限届满之日起两年	股份公司提供连带责任保证担保
10	最高额保证合同	股份公司	中山世博家居	中国银行股份有限公司中山分行	主债权授信金额：24,000.00	主债权发生期间届满之日起两年	股份公司提供最高额保证担保
11	最高额保证合同	股份公司	武汉环球家居	中国农业银行股份有限公司武汉汉阳支行	担保债权最高余额 55,000.00	2014.05 至 2020.05 期间内，债权人与债务人办理各类业务的主合同约定的债务履行期限届满之日起 2 年；商业汇票承兑、减免保证金开证和保函项下的保证期间为债权人垫付款项之日起 2 年	股份公司提供连带责任保证担保
12	最高额保证合同	股份公司	武汉红星	中国工商银行股份有限公司武汉硃口支行	70,000	主债权的清偿期届满之日起两年	股份公司提供连带责任保证担保
13	最高额保证合同	股份公司	合肥世博家居	中国建设银行股份有限公司合肥庐阳支行	27,969.50	单笔授信业务的主合同签订之日起至债务人在该主合同项下的债务履行期限届满日后两年止	股份公司提供连带责任保证担保
14	最高额保证合同	股份公司	长沙银红家居	中国建设银行股份有限公司长沙河西支行	主合同项下最高额为 56,000.00 万元的本金余额	单笔授信业务的主合同签订之日（2015.03.02 至 2025.03.02）起至债务人在该主合同项下的债务履行期限届满日后两年止	股份公司提供最高额保证担保（合同编号：建河公保字 20150303-001 号）
15	保证合同	股份公司	大庆世博家居	中国银行股份有限公司哈尔滨中银大	25,000.00	主债权的清偿期届满之日起两年	股份公司提供连带责任保证担保（合同编号：2015 年

序号	合同名称	保证人	债务人	债权人	被担保债权额 (万元)	债权确定期间 (或担保期间)	担保情况
				厦支行			中银内银团保证字第 001号)
16	保证合同	股份公司	天津国际博览	哈尔滨银行股份有限公司天津南开支行	120,000	合同生效之日至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	股份公司提供连带责任保证担保(合同编号:天津南开支行 2013 年企保字第 4601-0009 号)
17	保证合同	股份公司	无锡家居生活	中国银行股份有限公司无锡锡山支行	40,000	在无锡家居生活办妥锡滨国用(2013)第 004725 号土地使用权及其上房屋抵押登记前	股份公司提供保证担保(合同编号:321335374BZ16122701)
18	最高额保证合同	股份公司	东莞世博家居	中国银行股份有限公司东莞分行	15,000	2017.01.12 至 2027.01.11 届满之日起两年	股份公司提供最高额为 15,000 万元的连带责任保证担保(合同编号:GBZ476790120160136)
19	保证合同	股份公司	廊坊凯宏家居	中国银行股份有限公司廊坊市金光道支行	23,000	主债权的清偿期届满之日起两年	股份公司提供连带责任保证(合同编号:冀-07-2017-001(保))
20	保证合同	股份公司	上海家居博览	中国工商银行股份有限公司上海市分行营业部	125,000	主合同借款期限届满之次日起两年	股份公司提供连带责任保证担保(合同编号:01172000344101)
21	保证合同	股份公司	乌鲁木齐世博	乌鲁木齐银行股份有限公司营业部	44,000	自主合同生效之日开始至主合同项下的主债务履行期届满之日起再加两年时间	股份公司提供连带责任保证担保(合同编号:乌行(2017)(营业部-公司)保证字第 2017052400000283)
22	保证合同	股份公司	上海宇慕	中国工商银行股份有限公司上海市长宁支行	31,400	主合同项下借款期限届满之次日起两年	股份公司提供连带责任保证担保(合同编号:07172000011101)
23	保证合同	股份公司	上海宇霄	中国工商银行股份有限公司上海市长宁支行	31,000	主合同项下借款期限届满之次日起两年	股份公司提供连带责任保证担保(合同编号:07172000012101)

序号	合同名称	保证人	债务人	债权人	被担保债权额 (万元)	债权确定期间 (或担保期间)	担保情况
24	保证合同	股份公司	上海宇熙	中国工商银行股份有限公司上海市长宁支行	31,100	主合同项下借款期限届满之次日起两年	股份公司提供连带责任保证担保（合同编号：07172000013101）
25	保证合同	股份公司	上海宇筑	中国工商银行股份有限公司上海市长宁支行	32,400	主合同项下借款期限届满之次日起两年	股份公司提供连带责任保证担保（合同编号：07172000014101）

## （二）对关联公司的担保

### 1、北京国际家具为联营公司海尔消费金融提供担保

2015年8月4日，北京国际家具与海尔集团财务有限责任公司签订合同编号为BZ2015084的《保证合同》，约定北京国际家具为海尔消费金融与海尔集团财务有限责任公司于2015年8月4日签订的编号为TYSX1508，金额为人民币壹拾伍亿元整的《授信协议》所形成的债务提供连带责任保证。

2015年8月4日，北京国际家具与海尔集团财务有限责任公司签订合同编号为ZY201508的《质押合同》，约定北京国际家具以其所拥有的海尔消费金融25%的股权作为质押标的，为海尔消费金融与海尔集团财务有限责任公司于2015年8月4日签订的编号为TYSX1508，金额为人民币壹拾伍亿元整的《授信协议》所形成的债务提供质押担保。

### 2、股份公司为联营公司海尔消费金融提供担保

2016年11月8日，股份公司与海尔集团财务有限责任公司签署合同编号为BI2016092的《保证合同》，约定股份公司为海尔消费金融与海尔集团财务有限责任公司于2016年11月8日签订的编号为TYSX1609的《授信协议》项下25%部分的债权债务提供连带责任保证。

### 3、因家居商场资产回购导致的为关联方提供担保

公司因向相关关联方回购其所持有的家居商场业务相关资产所致的为关联方提供担保情况，请参见“第七节、四、（三）6、提供担保”相关披露内容。

截至2017年6月30日，除上述已披露的担保事项外，公司不存在其他对外担保的情形。

## 四、重大诉讼或仲裁情况

### （一）股份公司及其控股子公司的重大诉讼或仲裁事项

截至本招股说明书签署日，股份公司及其控股子公司单笔争议金额在人民币10,000,000元以上的尚未终结的重大诉讼或仲裁案件共计6件。具体情况如下：

1、廖金玉、杨玉珉、黄丽金等80余名自然人（原告、被上诉人）诉股份公司前身红星有限（被告、上诉人）、红星品牌管理（被告、上诉人）广西柳州商场物权保护纠



## 纷案

2012年11月，廖金玉、杨玉珉、黄丽金等80余名自然人因物权保护纠纷以股份公司前身红星有限、红星品牌管理为被告分别向广西壮族自治区柳州市柳南区人民法院提起诉讼，原告诉称，原告分别合法拥有位于柳州市柳南区飞鹅路123号银兴商业城面积大小不等的铺面的全部权利，在2009年7月，两被告在没有与原告商量及经过原告许可的情况下，擅自拆除了原告的铺面设施、非法占用并开设了“柳州红星美凯龙全球家居生活广场 Mall”。为此，原告多次与两被告交涉要求两被告停止侵权均无果，两被告继续在原告的商铺上进行经营活动至今。原告认为：原告铺面的产权合法有效，应当受到法律保护；两被告进行经营活动应当遵守法律，不得侵犯他人的合法财产；两被告擅自用原告的商铺从事经营活动，其行为已经构成侵权，应当承担法律责任，因此请求法院判令：两被告停止侵占、排除妨碍、搬离或向原告交还铺面、向原告赔礼道歉；两被告赔偿侵占期间给原告造成的经济损失（2009年7月至2012年10月，以后另行计算）；两被告承担案件的诉讼费用，前述诉讼请求所涉及的争议金额（不含诉讼费用）合计约为1,510万元。原告于2014年8月11日向柳州市柳南区人民法院提交《关于增加诉讼请求的报告》，要求两被告：支付因侵占原告铺面而延期支付赔偿金所应承担的利息，并支付至付清赔偿金时止，利息按同期银行贷款利率计算；支付涉案铺面租金评估费用共计179,560元。广西壮族自治区柳州市柳南区人民法院受理该案并追加上海红星美凯龙品牌管理有限公司柳州分公司、广西贯通置业发展有限公司为一审被告，柳州市鼎达贸易有限责任公司为一审第三人，且于2015年对该案作出一审民事判决，判决：1.红星品牌管理柳州分公司向原告廖金玉、杨玉珉、黄丽金等80余名自然人支付至2013年12月31日的占用商铺的占用费共计约1,300余万元以及逾期付款利息；2.红星品牌管理柳州分公司向原告支付从2014年1月1日起至返还商铺为止的占用费及逾期付款利息；3.红星品牌管理柳州分公司向原告支付鉴定费共计约20万元；4.被告发行人、红星品牌管理对红星品牌管理柳州分公司的支付责任承担补充连带清偿责任；5.驳回原告其他诉讼请求。

2015年7月，股份公司、红星品牌管理、上海红星美凯龙品牌管理有限公司柳州分公司、以一审原告为被上诉人向柳州市中级人民法院提起上诉，请求法院判令：撤销原审判决，依法改判驳回被上诉人原审诉讼请求或将本案发回重审；一、二审诉讼费用全部由被上诉人承担。

2017年8月，柳州市中级人民法院作出二审裁定，裁定：1、撤销广西壮族自治区柳州市柳南区人民法院（一审法院）作出的一审判决；2、本案发回广西壮族自治区柳州市柳南区人民法院重审。

本案现处于发回重审的一审阶段，尚待由人民法院依法审理后作出裁判。

鉴于本案原告诉讼请求涉及之争议金额约为1,528万元，占股份公司于2016年度经审计合并财务报表所显示利润总额的比重约为0.32%，本案未对股份公司造成重大不利影响，未构成本次发行的法律障碍。

2、南京名都（本诉原告、反诉被告）与高海霞（本诉被告、反诉原告）房屋租赁合同纠纷案（反诉争议金额超过1,000万元）

2013年8月，南京名都因租赁合同纠纷向高海霞提起诉讼，称本诉原告于2012年与本诉被告签署《租赁协议书》，约定本诉原告将位于南京市秦淮区卡子门大街29号的D8150-8153、8155摊位租赁给本诉被告，租赁期自2012年7月18日起至2013年7月17日止，本诉被告如续约应在租赁期满提前两个月向本诉原告重新申请签订书面租赁协议，同等条件下，服从本诉原告新的经营布局，本诉被告优先承租。然而，本诉被告在租赁协议到期前并未按照协议约定提前两个月向本诉原告提出续签协议申请，因此本诉原告于租赁协议到期前发函告知本诉被告租赁协议到期不再续签，但本诉被告在租赁协议到期后并未按照协议约定将该摊位返还本诉原告，虽经本诉原告多次主动与本诉被告交涉，要求其迁出，但本诉被告对此不予理睬，仍继续强行占有本诉原告的上述摊位。本诉原告据此向南京市秦淮区人民法院提起诉讼，请求判令：本诉被告返还财产、赔偿损失并承担本案诉讼费用。南京市秦淮区人民法院受理该案并于2014年1月作出（2013）秦民初字第3276号《民事判决书》，判决本诉被告于该判决生效后十日内腾空并迁出位于卡子门大街29号本诉原告所有的D8150-8153、8155摊位，并判决本诉被告于该判决生效后十日内给付本诉原告因其占用摊位给本诉原告造成的损失55,130元。前述判决作出后，南京名都、高海霞均向江苏省南京市中级人民法院提起上诉。本诉原告上诉认为：一审判决适用法律错误且租赁期限届满后，被上诉人未按约将摊位腾空交付，应当赔偿由于非法占用摊位给上诉人造成的经济损失。本诉被告上诉认为一审法院认定事实不清，上诉人应享有优先承租权。江苏省南京市中级人民法院于2014年6月作出（2014）宁民终字第1107号《民事裁定书》，裁定撤销南京市秦淮区人民法院（2013）秦民初字第3276号《民事判决书》，发回南京市秦淮区人民法院重审。

高海霞于 2014 年 8 月向南京市秦淮区人民法院提交《民事反诉状》，向南京名都提出反诉，称双方签订的《租赁协议书》约定的协议期满后，反诉原告享有同等条件下的优先承租权，反诉被告不按协议约定保证反诉原告的优先续租权，其后采用非理性的手段阻止反诉原告的营业和损毁了场所内的商品和装修，其行为严重损害了反诉人的合法权益。因此请求法院判令：反诉被告赔偿装饰装修损失 3,200,000 元，商品物品损失 5,600,000 元，停业损失 2,000,000 元；反诉被告承担本案全部诉讼费用。前述诉讼请求所涉及的争议金额（不含诉讼费用）合计约为 10,800,000 元。南京市秦淮区人民法院于 2017 年 8 月 15 日作出（2014）秦民初字第 3270 号《民事判决书》，判决：被告（反诉原告）高海霞于本判决发生法律效力之日起十日内向原告（反诉被告）南京名都赔偿占用本市秦淮区卡子门大街 29 号 D8150-8153、8155 摊位期间产生的损失 55,130 元；原告（反诉被告）南京名都家居广场有限公司于本判决发生法律效力之日起十日内向被告（反诉原告）高海霞赔偿装饰装修损失 2,565,100 元、商品和办公物品损失 2,072,051.28 元；被告（反诉原告）高海霞于本判决发生法律效力之日起十日内取回现存放于南京义利缘仓储有限公司仓库内的商品和办公物品（详见后附清单）；驳回原告（反诉被告）南京名都家居广场有限公司的其他本诉诉讼请求；驳回被告（反诉原告）高海霞的其他反诉诉讼请求。

2017 年 8 月，南京名都向南京市中级人民法院提起上诉。南京名都认为一审判决认定的基本事实和法律适用均存在较多错误，故在此基础上做出了错误的判决，请求：撤销南京市秦淮区人民法院（2014）秦民初字第 3270 号民事判决第一、二、四项；改判支持上诉人南京名都的全部诉讼请求，并驳回被上诉人高海霞的反诉全部诉讼请求；一、二审案件受理费、评估费均由被上诉人承担。

2017 年 8 月，高海霞向南京市中级人民法院提起上诉，认为一审法院适用法律错误，严重损害其合法权益，请求二审法院依法撤销南京市秦淮区人民法院（2014）秦民初字第 3270 号民事判决书第五项，改判支持其停业损失 200 万元。

鉴于本案诉讼请求涉及之争议金额约为 1,080 万元，占股份公司于 2016 年度经审计合并财务报表所显示利润总额的比重约为 0.22%，本案未对股份公司造成重大不利影响，未构成本次发行的法律障碍。

3、南通德尔物流有限公司（原告）与股份公司（被告）（2016）苏 0691 民初 139 号合同纠纷案

2016年1月7日，南通德尔物流有限公司因合同纠纷为由，以股份公司为被告向南通经济技术开发区人民法院提起诉讼，称原告于2008年7月9日与南京名都签订《委托经营管理协议》，后原告、南京名都及上海红星美凯龙家居饰品有限公司（发行人前身）于2009年8月9日签订《补充协议》，约定原告与南京名都签订的《委托经营管理协议》中，协议主体南京名都变更为被告发行人，由被告继承南京名都在原《委托经营管理协议》中的全部权利和义务。原告在与南京名都签订《委托经营管理协议》的基础上，又于2008年12月15日与发行人签订《委托装修设计、施工管理协议书》，在原、被告签订的《委托经营管理协议》第一条第六款约定的基础上，原告将涉案物业的装修设计及施工管理事宜交由被告负责，原告按照协议约定于2008年12月23日向被告预付工程款1,000万元，但是，被告在收取预付工程款后却未按照协议约定履行装修设计及施工管理工作，同时被告也于2014年1月17日向原告出具《委托经营管理协议之补充协议三》，确认装饰装修等事宜并未履行。被告在未履行合同义务的情况下，至今未向原告返还上述预付工程款。因此原告请求依法判决：被告返还原告预付工程款人民币10,000,000元；被告赔偿原告利息损失人民币4,000,000元（暂计算至2016年1月20日止，实际计算至被告实际返还上诉款项之日止）；全部诉讼费用由被告承担。

2016年1月13日，原告向南通经济技术开发区人民法院提出财产保全申请，要求被告发行人价值1,400万元的财产予以诉讼保全。南通经济技术开发区人民法院作出（2016）苏0691民初139号《民事裁定书》，裁定冻结被告股份公司银行存款14,000,000元或查封、扣押其相应价值的财产，并于2016年1月18日对被告股份公司在民生银行上海市南支行的银行账户进行保全，冻结8,413,185.58元，因账户余额不足未冻结5,586,914.42元，冻结期限12个月，自2016年1月18日至2017年1月17日止，由平安财保出具保函。

2016年11月，南通德尔物流有限公司向南通经济技术开发区人民法院提交《变更诉讼请求申请书》，申请变更诉讼请求，请求依法判决：被告返还原告预付工程款人民币18,000,000元；被告赔偿原告利息损失人民币7,000,000元（暂计算至2016年1月20日止，实际计算至被告实际返还上述款项之日止）；全部诉讼费用由被告承担。同日，南通德尔物流有限公司向南通经济技术开发区人民法院提出申请追加财产保全，申请将保全金额由原来的1,400万元追加为现在的2,500万元。

2016年12月19日，南通经济技术开发区人民法院作出（2016）苏0691民初139



号之二号《民事裁定书》，裁定冻结被告股份公司银行存款 11,000,000 元或查封、扣押其相应价值的财产，并于 2016 年 12 月 20 日对被告股份公司在民生银行上海市南支行的银行账户进行保全，续冻 14,000,000 元，共计冻结 25,000,000 元，冻结期限为一年，自 2016 年 12 月 20 日至 2017 年 12 月 19 日，由中国平安财产保险股份有限公司提供诉讼保全担保。

2017 年 7 月 26 日，南通经济技术开发区人民法院作出（2016）苏 0691 民初 139 号《民事判决书》，判决：驳回南通德尔物流有限公司的诉讼请求。

2017 年 8 月，南通德尔物流有限公司向南通市中级人民法院提起上诉。南通德尔物流有限公司认为原审法院认定事实不清，适用法律错误，请求：撤销（2016）苏 0691 民初 139 号民事判决，改判支持南通德尔物流有限公司原审请求；一、二审诉讼费用由股份公司负担。根据股份公司的确认，该案已经由江苏省南通市中级人民法院开庭进行审理，尚待人民法院依法作出裁判。

鉴于本案诉讼请求涉及之争议金额约为 2,500 万元，占股份公司于 2016 年度经审计合并财务报表所显示利润总额的比重约为 0.52%，本案未对股份公司造成重大不利影响，未构成本次发行的法律障碍。

4、股份公司（原告）与巨野县国土资源局（被告）、山东骏邑置业有限公司（第三人）（2016）鲁 1724 民初 1597 号执行异议之诉

巨野县人民法院于 2015 年 10 月 12 日出具（2015）巨指执字第 3-3 号《执行裁定书》，其在执行巨野县国土资源局申请执行被执行人山东骏邑置业有限公司国有建设用地使用权合同纠纷一案中，裁定：冻结被执行人山东骏邑置业有限公司汇入发行人的合作款 1,000 万元；冻结期限三年。

发行人于 2015 年 10 月 30 日向巨野县人民法院提交《异议书》，异议人发行人就巨野县人民法院于 2015 年 10 月 22 日出具的（2015）巨指执字第 3-3 号《协助执行通知书》要求发行人协助冻结山东骏邑置业有限公司 1,000 万元合作款项提出异议，异议人发行人认为对山东骏邑置业有限公司不存在应付未付 1,000 万元款项。根据该等《异议书》所述，异议人发行人与山东骏邑置业有限公司于 2014 年 3 月 14 日签署《委托装饰和经营管理合同》，约定山东骏邑置业有限公司按“红星美凯龙”家居商场的要求和标准经营管理家居商场，并为此目的委托异议人提供设计、装饰以及招商资源和咨询服

务，山东骏邑置业有限公司应向异议人支付一次性商业咨询服务费人民币 1,800 万元。合同签订后，山东骏邑置业有限公司向异议人支付首期款项 1,000 万元。另依据《委托装饰和经营管理合同》第 13.1 条第（3）款约定，若山东骏邑置业有限公司擅自终止该合同，山东骏邑置业有限公司已向异议人支付的费用和款项不予退还，除应继续支付应付费用外，还应向异议人支付 1,000 万元的违约金。故异议人与山东骏邑置业有限公司合作的项目终止后，山东骏邑置业有限公司已向异议人支付的 1,000 万元，异议人将不予退还，同时异议人保留向山东骏邑置业有限公司追究剩余债权及相应违约责任的权利。巨野县人民法院于 2016 年 1 月 11 日出具（2015）巨执异议字第 38 号《执行裁定书》，裁定驳回异议人发行人的执行异议。

2016 年 3 月，股份公司以执行异议之诉为案由，以巨野县国土资源局为被告，以山东骏邑置业有限公司为第三人向山东省巨野县人民法院提起诉讼，称原告与山东骏邑置业有限公司于 2014 年 3 月 14 日签署的《委托装饰和经营管理合同》合法成立并生效，应受法律保护。而被告作为另案判决的申请执行人，申请法院做出（2015）巨指执字第 3-3 号《执行裁定书》，并通过法院冻结查封了第三人基于《委托装饰和经营管理合同》汇入原告的项目咨询费 1,000 万元，严重损害了原告的合法权利。因此请求依法判决：撤销（2015）巨指执字第 3-3 号执行裁定书；立即停止对第三人汇入原告的商业咨询服务费 1,000 万元的强制执行措施，并解除对上述款项的冻结手续；确认原告与第三人于 2014 年 3 月 14 日签署的《委托装饰和经营管理合同》合法有效；确认第三人汇入原告的商业咨询服务费 1,000 万元归属原告所有，且无需退还第三人；本案诉讼费由被告承担。该案已经由巨野县人民法院依法受理。

根据股份公司的确认，该案于 2016 年 5 月 18 日一审首次开庭，目前该案仍在一审过程中，尚待法院依法作出裁判。

鉴于本案诉讼请求涉及之争议金额约为 1,000 万元，占股份公司于 2016 年度经审计合并财务报表所显示利润总额的比重约为 0.21%，本案未对股份公司造成重大不利影响，未构成本次发行的法律障碍。

5、刘萍芳、吴南杰（一审原告）与常州红阳、股份公司、莆田市映日家居有限公司、武进高新区连天红家具销售部（一审被告）（2016）苏 0412 民初 3249 号纠纷案

2016 年 4 月 11 日，刘萍芳、吴南杰以常州红阳、股份公司、莆田市映日家居有限



公司、武进高新区连天红家具销售部为被告向常州市武进区人民法院提起诉讼，称 2013 年 8 月始一审原告陆续在红星美凯龙武进店订购莆田市映日家居有限公司的红木家具，并为之签订相应《家具买卖合同》，一审原告按约支付货款后，莆田市映日家居有限公司仅交付少部分家具，大部分红木家具以没有相应红木原料生产一直不予交付。一审原告多次交涉要求退款及赔偿，但一审被告间推诿不予以退款和赔偿。现莆田市映日家居有限公司、武进高新区连天红家具销售部已撤出被告一处租赁柜台。为维护合法权利，一审原告请求法院判令：一审被告立即退还货款 2,807,812 元及逾期返还货款利息损失（自 2015 年 8 月 30 日起至款项付清之日止按银行同期贷款逾期罚息利率计算）；一审被告立即支付违约金 421,171.8 元；一审被告按《消费者权益保护法》赔偿一审原告三倍价款 8,423,436 元；诉讼费用、鉴定费、公证费用等由一审被告承担。该案已经由常州市武进区人民法院依法受理并于 2017 年 3 月 2 日作出（2016）苏 0412 民初 3249 号《民事判决书》，判决：莆田市映日家居有限公司退还刘萍芳、吴南杰货款 2,807,812 元，支付违约金 421,171.8 元，合计 3,228,983.8 元；驳回刘萍芳、吴南杰的其余诉讼请求。

前述判决作出后，原告与被告常州红阳均向常州市中级人民法院提起上诉。原告上诉认为，一审法院认定事实不清，适用法律错误，请求法院判令：撤销一审法院第二项判决，请求二审法院依法改判常州红阳、股份公司、武进高新区连天红家具销售部对莆田市映日家居有限公司退还给刘萍芳、吴南杰货款及违约金承担连带责任；一审诉讼费用 25,728 元、二审诉讼费用由被上诉人承担。常州红阳上诉认为，1、一审法院认定事实有瑕疵，应将“本案中，原告与被告莆田市映日家居有限公司在其设在被告常州红阳家居生活广场有限公司内的家具销售点订立家具买卖合同，……”纠正为“被上诉人刘萍芳、吴南杰与莆田市映日家居有限公司订立家具买卖合同”，并请求维持原判；2、请求判决被上诉人刘萍芳、吴南杰、莆田市映日家居有限公司承担二审全部诉讼费用。根据股份公司的确认，该案正在二审过程中，尚待法院依法审理后作出裁判。

鉴于本案原告请求涉及之争议金额约为 1,165 万元，占股份公司于 2016 年度经审计合并财务报表所显示利润总额的比重约为 0.24%，本案未对股份公司造成重大不利影响，未构成本次发行的法律障碍。

6、长沙理想房地产开发有限公司（本诉原告，反诉被告）诉股份公司（本诉被告，反诉原告）合作开发合同纠纷案

2016年11月，本诉原告长沙理想房地产开发有限公司因合作开发合同纠纷以股份公司为本诉被告提起诉讼，本诉原告诉称，双方于2012年3月就在长沙合作建设经营家具建材商场项目达成合意并签订《项目合作合同》，根据该合同约定，本诉被告应当在2012年7月18日前动工建设，应当在2014年1月18日前全部完工交付使用、开张营业。然而本诉被告于2012年11月开挖部分土方后，就一直没有拨付建设资金进行工程建设，给本诉原告造成了巨大的经济损失，因此请求法院判决：解除《项目合作合同》，本诉被告所交的6000万元履约保证金不予退还；本诉被告赔偿本诉原告违约金1.374亿元（违约金按该项目用地总面积市场评估价的20%计算，具体计算方式、金额附后，最终以司法评估审计为准）；本诉被告赔偿本诉原告预期收益1.5053亿元（预期收益按被告按期交付、开张营业至今原告应得收益计算，具体计算方式、金额附后，最终以司法评估审计为准）；本诉被告承担现场基坑回填处理费300万元（以实际发生或评估为准）；由本诉被告全部承担本案诉讼费、差旅费、调查费、律师费。长沙理想房地产开发有限公司分别于2017年5月25日、2017年6月15日向湖南省高级人民法院递交的《变更诉讼请求申请书》、《变更、增加诉讼请求申请书》，请求将第三项诉讼请求变更为“判决被告赔偿原告损失3.68408亿元（包括直接损失和预期收益损失，其中直接损失暂按9500万元，最终以相关部门核定为准，预期收益原诉讼请求第三项已请求1.5053亿元增加至2.73408亿元，最终按被告按期交付、开张营业至合同解除之日止原告应得收益计算，具体计算方式、金额附后，最终以司法评估审计为准）”；请求判令被申请人承担本案的评估、鉴定费用。

股份公司分别于2017年3月24日及2017年5月13日向湖南省高级人民法院提交《民事反诉状》及《诉请变更申请书》，请求：1、依法判令解除股份公司与长沙理想房地产开发有限公司所签署的《项目合作合同》；2、依法判令长沙理想房地产开发有限公司向股份公司双倍返还履约保证金总计120,000,000元；3、依法判令长沙理想房地产开发有限公司返还股份公司在合资项目中已经投入的全部款项（不含履约保证金）共计62,102,417.4元；4、依法判令长沙理想房地产开发有限公司按照第3条诉讼请求金额的20%向股份公司支付赔偿款；5、依法判令长沙理想房地产开发有限公司承担股份公司的律师代理费，暂按1,600,000元。根据股份公司的确认，该案已经由湖南省高级人民法院一审受理并已开庭进行审理，尚待人民法院依法作出裁判。

股份公司实际控制人车建兴已于2017年12月出具《承诺函》，承诺如下：“长沙

理想因与股份公司的项目合作合同纠纷事宜于2016年11月向湖南省高级人民法院提起诉讼，请求法院判决解除双方项目合作合同，不予退还股份公司已支付的履约保证金，并由股份公司向其支付违约金及预期收益等价款。本人承诺，如因前述诉讼纠纷导致股份公司无法收回履约保证金、需向长沙理想支付违约金、预期收益等价款或遭受其他损失的，本人将全额承担前述履约保证金、违约金、预期收益等价款并足额补偿股份公司因此所遭受的任何损失，并于相关判决生效之日起10日内向股份公司以现金方式支付前述款项。如本人未于前述期限内向股份公司足额支付相关款项，每逾期一日本公司将按前述应付未付款项总额的万分之二向股份公司以现金方式支付违约金。”

鉴于本案原告请求涉及之争议金额约为56,881万元，占股份公司于2016年度经审计合并财务报表所显示利润总额的比重约为11.85%，占股份公司于2017年6月30日经审计合并财务报表所显示净资产的比重约为1.35%，且股份公司实际控制人车建兴已承诺如因与长沙理想的诉讼纠纷导致发行人无法收回履约保证金、需向长沙理想支付违约金、预期收益等价款或遭受其他损失的，其将全额承担前述履约保证金、违约金、预期收益等价款并足额补偿发行人因此所遭受的任何损失，本案未对股份公司造成重大不利影响，未构成本次发行的法律障碍。

## （二）股份公司控股股东或实际控制人的重大诉讼或仲裁事项

1、中国工商银行股份有限公司潍坊寒亭支行（原告）诉潍坊凯利、潘敖齐、谭文君、车建兴、陈淑红、柯彩丰、侯伟刚（被告）（2015）潍商初字第249号金融借款合同纠纷案

2015年10月，中国工商银行股份有限公司潍坊寒亭支行因金融借款合同纠纷，以潍坊凯利、潘敖齐、谭文君、车建兴、陈淑红、柯彩丰、侯伟刚为被告向山东省潍坊市中级人民法院提起诉讼，诉称原告与潍坊凯利于2011年1月22日签订《房地产借款合同》及《最高额抵押合同》，前述合同约定原告向潍坊凯利提供7,800万元借款，潍坊凯利以其在建工程提供抵押担保。同日，原告分别与被告潘敖齐、谭文君、车建兴、陈淑红、柯彩丰、侯伟刚签订《保证合同》，约定被告潘敖齐、谭文君、车建兴、陈淑红、柯彩丰、侯伟刚为潍坊凯利在前述《房地产借款合同》项下的债务提供保证担保。原告诉称，前述合同签订后，其已于2011年2月5日向潍坊凯利指定账户发放贷款共计7,800万元，潍坊凯利分别于2012年1月11日、2012年7月12日向原告偿还借款合计1,100万元，剩余6,700万元未偿还。为此，请求法院依法判令：一、被告潍坊凯利偿还原告

的借款本金 67,000,000 元及利息 4,582,800.8 元(自 2014 年 9 月 21 日暂计至 2015 年 10 月 9 日),两者共计 71,585,800.8 元;二、被告潍坊凯利向原告支付律师代理费 1,370,000 元;三、原告对被告潍坊凯利抵押的位于寒亭区通亭街 3100 号红星美凯龙家私凯利生活广场 2、3、4 号楼在抵押担保范围内享有优先受偿权;四、被告潘敖齐、谭文君、车建兴、陈淑红、柯彩丰、侯伟刚对原告的第一、二项诉讼请求承担连带保证责任;五、诉讼费、保全费均由被告潍坊凯利、潘敖齐、谭文君、车建兴、陈淑红、柯彩丰、侯伟刚承担。经股份公司确认,该案已获山东省潍坊市中级人民法院受理,该院于 2015 年 10 月 29 日作出(2015)潍商初字第 249 号《民事裁定书》,裁定查封、冻结七名被告在银行的存款 72,950,000 元或同等价值的财产。2017 年 5 月 9 日,山东省潍坊市中级人民法院作出(2015)潍商初字第 249-2 号民事裁定书,裁定解除对被申请人车建兴名下银行存款的冻结。山东省潍坊市中级人民法院于 2017 年 7 月 28 日作出(2015)潍商初字第 249 号《民事判决书》,判决:一、被告潍坊凯利于本判决生效之日起十日内偿还原告借款本金 67,000,000 元及利息 4,582,800.8 元(计算至 2015 年 10 月 9 日,之后的利息按案涉借款合同及《贷款合同要素调整协议》的约定计算至本判决确定的本金给付之日);二、被告潍坊凯利于本判决生效之日起十日内偿还原告律师代理费 800,000 元;三、原告就本判决第一、二项确定的债权,在 78,000,000 元的最高余额内,对被告潍坊凯利抵押的潍坊建寒亭字第 00000905、00000906、00000907 号在建工程抵押登记证明项下的在建工程享有优先受偿权;四、被告潘敖齐、谭文君、柯彩丰、侯伟刚对本判决第一、二项确定的债务,向原告承担连带清偿责任,并在承担清偿责任后,有权向被告潍坊凯利追偿;五、被告车建兴对本判决第一、二项确定的借款本息及律师代理费,就本判决第二项不能清偿的部分,在本判决第一、二项确定的债务数额 11.91%的范围内,向原告承担连带清偿责任,并在承担清偿责任后,有权向被告潍坊凯利追偿;驳回原告的其他诉讼请求。经股份公司确认,前述判决尚待上诉期限届满后视上诉情况决定是否发生法律效力。

根据股份公司提供的文件资料以及股份公司、车建兴的确认,上述事项未对车建兴个人财务状况产生重大不利影响,也不构成本次发行的法律障碍。

2、中国工商银行股份有限公司潍坊寒亭支行(原告)诉潍坊凯利、潘敖齐、谭文君、车建兴、陈淑红、柯彩丰、侯伟刚(被告)(2016)鲁 07 民初 222 号金融借款合同纠纷案



2016年4月，中国工商银行股份有限公司潍坊寒亭支行因金融借款合同纠纷，以潍坊凯利、潘敖齐、谭文君、车建兴、陈淑红、柯彩丰、侯伟刚为被告向山东省潍坊市中级人民法院提起诉讼，诉称2012年1月17日原告与潍坊凯利签订合同编号为2012年商开发字001号的《房地产借款合同》及编号为2012年高抵字001号的《最高额抵押合同》，前述合同约定由潍坊凯利自原告处借入款项6,000万元，潍坊凯利以其国有土地使用权及在建工程提供抵押担保。同日，原告分别与潘敖齐、谭文君、车建兴、陈淑红、柯彩丰、侯伟刚签订《保证合同》，约定潘敖齐、谭文君、车建兴、陈淑红、柯彩丰、侯伟刚为潍坊凯利在前述《房地产借款合同》项下的债务提供保证担保。原告诉称，前述合同签订后，其已于2012年4月6日向潍坊凯利指定账户发放贷款共计6,000万元，潍坊凯利在合同到期后未偿还该6,000万元的借款及支付自2014年9月21日之后的利息，同时潘敖齐、谭文君、车建兴、陈淑红、柯彩丰、侯伟刚也均未履行相应的保证责任。为此，原告请求法院依法判令：一、被告潍坊凯利偿还原告的借款本金60,000,000元及自2014年9月21日至2015年10月9日的利息4,604,172.17元，两者共计64,604,172.17元；二、被告潍坊凯利向原告支付律师代理费1,300,000元；三、原告对被告潍坊凯利抵押的位于寒亭区通亭街3100号红星美凯龙家私凯利生活广场家纺中心6号楼在抵押担保范围内享有优先受偿权；四、被告潘敖齐、谭文君、车建兴、陈淑红、柯彩丰、侯伟刚对原告的第一、二项诉讼请求承担连带保证责任；五、诉讼费、保全费均由被告潍坊凯利、潘敖齐、谭文君、车建兴、陈淑红、柯彩丰、侯伟刚承担。该案已获山东省潍坊市中级人民法院受理，并于2016年5月5日作出（2016）鲁07民初222号《民事裁定书》，裁定查封、冻结被告潍坊凯利、潘敖齐、谭文君、车建兴、陈淑红、柯彩丰、侯伟刚在银行的存款6,590万元的银行存款或同等价值的财产，于2016年9月7日作出（2016）鲁07民初222-1号《民事裁定书》，裁定冻结车建兴名下中国民生银行上海市南支行的存款6,600万元及其账户余额信息。山东省潍坊市中级人民法院于2017年7月28日作出（2016）鲁07民初222号《民事判决书》，判决：一、被告潍坊凯利于本判决生效之日起十日内偿还原告借款本金60,000,000元及利息4,604,172.17元（计算至2015年10月9日，之后的利息按案涉借款合同及《贷款合同要素调整协议》的约定计算至本判决确定的本金给付之日）；二、原告就本判决第一项确定的债权，在61,750,000元的最高余额内，对被告潍坊凯利抵押的潍坊建寒亭字第00001313号在建工程抵押登记证明项下的在建工程享有优先受偿权；三、被告潘敖齐、谭文君、柯彩丰、侯伟刚对本判决第一项确定的债务，向原告承担连带清偿责任；，并

在承担清偿责任后，有权向被告潍坊凯利追偿；四、被告车建兴对本判决第一项确定的借款本息，就本判决第二项不能清偿的部分，在本判决第一项确定的债务数额 11.91% 的范围内，向原告承担连带清偿责任，并在承担清偿责任后，有权向被告潍坊凯利追偿；驳回原告的其他诉讼请求。经股份公司确认，前述判决尚待上诉期限届满后视上诉情况决定是否发生效力。

根据股份公司提供的文件资料以及股份公司、车建兴的确认，上述事项未对车建兴个人财务状况产生重大不利影响，也不构成本次发行的法律障碍。

3、中国工商银行股份有限公司潍坊寒亭支行（原告）诉潍坊凯利、潘敖齐、谭文君、车建兴、陈淑红、柯彩丰、侯伟刚（被告）（2017）鲁 07 民初 389 号金融借款合同纠纷案

2017 年 4 月，中国工商银行股份有限公司潍坊寒亭支行因金融借款合同纠纷，以潍坊凯利、潘敖齐、谭文君、车建兴、陈淑红、柯彩丰、侯伟刚为被告向山东省潍坊市中级人民法院提起诉讼，诉称 2010 年 9 月 19 日原告与潍坊凯利签订合同编号为 2010 年[住房开发]字 004 号《房地产借款合同》，被告向原告借款用于房地产项目开发。原告于 2010 年 10 月 3 日向潍坊凯利发放贷款 3,500 万元，2010 年 11 月 3 日向潍坊凯利发放贷款 5,000 万元，该两笔借款到期日均为 2015 年 9 月 12 日。潍坊凯利于 2011 年 2 月 25 日归还本金 100 万元。抵押物建成后，原告与潍坊凯利签订了 16070006-2013 年寒亭（抵）字 0013 号《最高额抵押合同》，潍坊凯利以位于寒亭区通亭街 3100 号红星美凯龙 1 号楼及国有土地使用权为该笔借款提供抵押担保并办理了抵押登记。原告于 2010 年 9 月 19 日与潘敖齐、谭文君、车建兴、陈淑红、柯彩丰、侯伟刚签订《保证合同》，约定潘敖齐、谭文君、车建兴、陈淑红、柯彩丰、侯伟刚为上述借款提供连带责任保证。原告诉称，剩余借款本金 8,400 万元及利息（自 2014 年 10 月份开始欠息）已逾期，潍坊凯利拒不偿还借款，潘敖齐、谭文君、车建兴、陈淑红、柯彩丰、侯伟刚也未履行保证义务。为此，原告请求法院依法判令：一、被告潍坊凯利偿还原告的借款本金 8,400 万元，利息 11,769,261.9 元（利息计算至 2016 年 9 月 29 日，后以 8,400 万元为基数按 5 年期银行贷款利率上浮 30% 计算至还清之日）；二、原告对潍坊凯利抵押的位于寒亭区通亭街 3100 号红星美凯龙 1 号楼在抵押担保范围内享有优先受偿权；三、被告潘敖齐、谭文君、车建兴、陈淑红、柯彩丰、侯伟刚对第一项诉讼请求承担连带保证责任；五、诉讼费用由被告潍坊凯利、潘敖齐、谭文君、车建兴、陈淑红、柯彩丰、



侯伟刚承担。该案已获山东省潍坊市中级人民法院受理，经股份公司确认，目前该案尚待人民法院依法作出裁判。

根据股份公司提供的文件资料以及股份公司、车建兴的确认，上述事项未对车建兴个人财务状况产生重大不利影响，也不构成本次发行的法律障碍。

### **（三）股份公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员的重大诉讼或仲裁事项以及涉及刑事诉讼的情况**

截至本招股说明书签署日，除“股份公司控股股东或实际控制人的重大诉讼或仲裁事项”部分披露的重大诉讼事项以外，股份公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员不存在尚未终结的作为一方当事人的任何重大诉讼或仲裁事项，也不存在涉及刑事诉讼的情况。

## **五、其他事项**

### **（一）宋小刚与胡敏毫、莫凯贻及常州红阳于 2015 年发生的产品责任纠纷案**

宋小刚（原告）于 2015 年 12 月向常州市天宁区人民法院提交《民事起诉状》，原告因产品责任纠纷起诉胡敏毫（被告一）、莫凯贻（被告二）及常州红阳（被告三）。根据该等《民事起诉状》所述，原告于 2014 年前往被告三商场于被告一展厅购买元亨利品牌红木家具并签订相关买卖合同；合同签订后，因被告一未按合同约定履行合同义务，原告与被告一于 2015 年 6 月签订补充协议，但被告一再次违约；2015 年 11 月，原告得知被告一销售的红木家具并非元亨利品牌家具，已构成销售欺诈。原告据此诉至法院，请求判令：（1）被告一、被告二退还原告已支付的货款 1,351,760 元；（2）被告一、被告二支付原告赔偿款 4,055,280 元；（3）被告三对被告一、被告二的上述债务承担连带清偿责任；（4）该案诉讼费、保全费、律师费、交通费、误工费等原告为实现债权的一切费用由三被告承担。

常州市天宁区人民法院于 2016 年 10 月 14 日作出（2015）天民初字第 3320 号《民事判决书》，判决：（1）被告一、被告二于判决生效之日起十五日内退还原告货款 1,351,760 元，支付原告赔偿款 4,055,280 元；（2）被告三对被告一、被告二应退还的上述货款和应支付的赔偿款承担连带清偿责任；（3）驳回原告的其他诉讼请求。三被告另须负担 51,378 元案件受理费及保全费。常州红阳不服前述判决，向江苏省常州市中级人民法院提起上诉。江苏省常州市中级人民法院于 2017 年 4 月 7 日作出（2017）

苏 04 民终 118 号《民事判决书》，判决驳回上诉，维持原判。

常州红阳已于 2017 年 5 月 5 日向常州市天宁区人民法院支付 5,458,418 元执行款。

常州红阳于 2017 年 5 月 15 日向常州市天宁区人民法院提交《民事起诉状》，常州红阳因追偿权纠纷请求判令胡敏毫、莫凯贻支付常州红阳各项代偿款 5,509,678 元。江苏省常州市天宁区人民法院于 2017 年 8 月 7 日作出（2017）苏 0402 民初 2820 号《民事判决书》，判决胡敏毫、莫凯贻于判决生效后十日内向常州红星交付代偿款 5,458,418 元，并承担案件受理费、财产保全费 29,950 元。常州红阳已向法院提出强制执行申请，案件目前处于法院执行程序中。

保荐机构、发行人律师认为，上述纠纷中，发行人系根据《中华人民共和国消费者权益保护法》的规定作为柜台出租者对胡敏毫、莫凯贻应返还的货款和应支付的赔偿款承担连带责任，发行人自身不存在产品质量方面的违法违规行为；上述纠纷涉及的金额占发行人报告期末净资产及报告期内各期利润总额的比重较小，且发行人已向相关商户进行追偿，该等事宜未构成本次发行的法律障碍。

## 第十六节 董事、监事、高级管理人员及有关中介机构声 明

### 一、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司全体董事签字：

车建兴

张琪

车建芳

蒋小忠

陈淑红

徐国峰

Joseph Raymond  
GAGNON

张其奇

李振宇

丁远

李均雄

钱世政

红星美凯龙家居集团股份有限公司

2018年1月2日

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司全体监事签字：



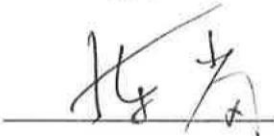
潘宁



吴凯盈



巢艳萍



陈岗



郑洪涛

红星美凯龙家居集团股份有限公司

2018年1月2日

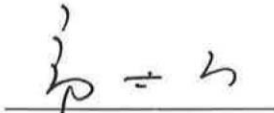


本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司除董事以外的全体高级管理人员签字：




刘源金



席世昌



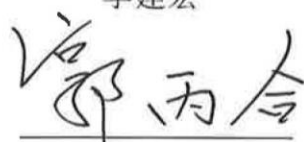
李建宏



张培峰



谢坚



郭丙合



王伟



陈东辉



张贤

红星美凯龙家居集团股份有限公司

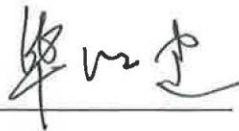
2018年1月2日



## 二、保荐机构（主承销商）声明

本公司已对招股说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担相应的法律责任。

法定代表人、董事  
长、首席执行官：



毕明建

保荐代表人：

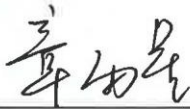


谢晶欣



幸科

项目协办人：



章雨星

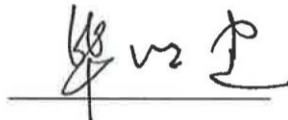




## 保荐机构管理层对招股说明书的声明

本人已认真阅读红星美凯龙家居集团股份有限公司招股说明书的全部内容，确认招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对招股说明书真实性、准确性、完整性、及时性承担相应法律责任。

法定代表人、董事长、首席执行官：



毕明建



### 三、发行人律师声明

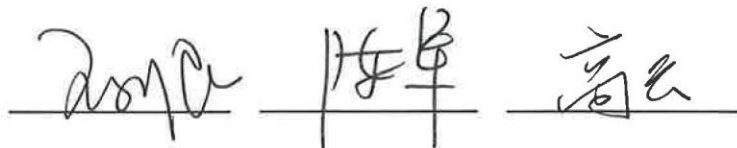
本所及经办律师已阅读红星美凯龙家居集团股份有限公司招股说明书及其摘要，确认红星美凯龙家居集团股份有限公司招股说明书及其摘要与本所出具的法律意见书和律师工作报告不存在矛盾。本所及经办律师对发行人在红星美凯龙家居集团股份有限公司招股说明书及其摘要中引用的法律意见书和律师工作报告的内容无异议，确认红星美凯龙家居集团股份有限公司招股说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人：



俞卫锋

经办律师：



王利民

陈军

高云



2018年1月2日

## 会计师事务所声明

德师报(函)字(17)第Q01142号

本所及签字注册会计师已阅读红星美凯龙家居集团股份有限公司的招股说明书及其摘要, 确认招股说明书及其摘要中引用的本所对红星美凯龙家居集团股份有限公司2017年1月1日至6月30日止期间、2016年度、2015年度及2014年度财务报表出具的审计报告、内部控制审核报告及非经常性损益的专项说明(以下统称“报告及说明”)的内容与本所出具的有关报告及说明的内容无矛盾之处。本所及签字注册会计师对红星美凯龙家居集团股份有限公司在招股说明书及其摘要中引用由本所出具的上述报告及说明的内容无异议, 确认招股说明书及其摘要不致因完整准确地引用由本所出具的上述报告及说明而导致在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏, 并对本所出具的上述报告及说明的真实性、准确性和完整性根据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。

本声明仅供红星美凯龙家居集团股份有限公司本次向中国证券监督管理委员会申请向境内社会公众发行人民币普通股股票之目的使用, 不得用作任何其他目的。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

中国:上海



执行事务合伙人:

俞颂福

签字注册会计师:

俞颂福



签字注册会计师:

赵海舟



2018年1月2日

## 五、资产评估机构声明


本机构及签字资产评估师已阅读招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本机构出具的资产评估报告无矛盾之处。本机构及签字资产评估师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的本机构出具资产评估报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字资产评估师：

  
资产评估师  
戴冠群  
34000044

  
资产评估师  
刘美玉  
34000022

资产评估机构负责人：

  
梅惠民

银信资产评估有限公司

2018年1月2日

注：上述签字资产评估师戴冠群和刘美玉已于2012年1月份转所离开本机构。



## 会计师事务所声明

德师报(函)字(17)第Q01141号

本所及签字注册会计师已阅读红星美凯龙家居集团股份有限公司的招股说明书及其摘要, 确认招股说明书及其摘要中引用的本所对红星美凯龙家居集团股份有限公司出具的验资报告的内容与本所出具的验资报告无矛盾之处。本所及签字注册会计师对红星美凯龙家居集团股份有限公司在招股说明书及其摘要中引用由本所出具的验资报告的内容无异议, 确认招股说明书及其摘要不致因完整准确地引用由本所出具的验资报告而导致在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏, 并对本所出具的验资报告内容的真实性、准确性和完整性根据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。

本声明仅供红星美凯龙家居集团股份有限公司本次向中国证券监督管理委员会申请向境内社会公众发行人民币普通股股票之目的使用, 不得用作任何其他目的。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)



执行事务合伙人:

曹咏梅

签字注册会计师:

李正非



签字注册会计师:

赵海舟



2018年1月2日

## 第十七节 备查文件

### 一、备查文件

- (一) 发行保荐书及发行保荐工作报告；
- (二) 财务报表及审计报告；
- (三) 内部控制鉴证报告；
- (四) 经注册会计师核验的非经常性损益明细表；
- (五) 法律意见书及律师工作报告；
- (六) 公司章程（草案）；
- (七) 中国证监会核准本次发行的文件；
- (八) 其他与本次发行有关的重要文件。

### 二、查阅地点

投资者可于本次发行承销期间赴本公司和保荐机构（主承销商）办公地点查阅。

### 三、查阅时间

除法定节假日以外的每日上午 9:30-11:30，下午 2:00-5:00。

### 四、查阅网址

上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn>。