

公司代码：601828

债券代码：136032

债券代码：136490

债券代码：136491

债券代码：155001

公司简称：美凯龙

债券简称：15 红美 01

债券简称：16 红美 01

债券简称：16 红美 02

债券简称：18 红美 01

红星美凯龙家居集团股份有限公司

2018 年年度报告



重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

四、公司负责人车建兴、主管会计工作负责人席世昌及会计机构负责人（会计主管人员）蔡惟纯声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

2018年公司拟派发现金股利人民币958,500,000.00元（含税），以2018年7月H股回购之后总股本3,550,000,000股进行计算，每10股派发现金股利人民币2.7元（含税），拟派发现金股息占2018年合并报表归属于上市公司股东净利润21.41%。现金股利以人民币计值和宣布，以人民币向A股股东支付，以港币向H股股东支付。公司2018年度利润分配预案已经公司第三届董事会第九次会议（定期）审议通过，尚需公司股东大会审议通过。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、重大风险提示

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

十、 其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	5
第二节	公司简介和主要财务指标.....	13
第三节	公司业务概要.....	19
第四节	经营情况讨论与分析.....	24
第五节	重要事项.....	57
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	93
第七节	优先股相关情况.....	149
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	107
第九节	公司治理.....	132
第十节	公司债券相关情况.....	143
第十一节	财务报告.....	150
第十二节	备查文件目录.....	363

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
红星美凯龙、股份公司、(本)公司、(本)集团	指	红星美凯龙家居集团股份有限公司及其控股子公司
红星控股、控股股东	指	红星美凯龙控股集团有限公司
实际控制人	指	车建兴
人民币普通股、A 股	指	获准在中国境内证券交易所发行上市、以人民币认购和进行交易的普通股股票，每股面值人民币 1.00 元
H 股	指	在中国境内注册登记的公司在大陆以外地区发行并在香港联合交易所挂牌交易的，以人民币标明面值，以港币认购和交易的普通股股票，是境外上市外资股
董事会	指	本公司董事会
董事	指	本公司董事
监事会	指	本公司监事会
监事	指	本公司监事
《公司章程》	指	《红星美凯龙家居集团股份有限公司章程》
证监会	指	中国证券监督管理委员会
《上交所上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
联交所	指	香港联合交易所有限公司
《联交所上市规则》	指	《香港联合交易所有限公司证券上市规则》
《中国企业会计准则》	指	中华人民共和国财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南，解释及其他相关规定
《企业管治守则》	指	《联交所上市规则》附录十四之《企业管治守则》及《企业管治报告》
(本) 报告期	指	2018 年
元	指	人民币元 (有特殊说明情况的除外)
自营商场	指	以下所有商场：(1) 公司控股子公司所持有的商场；(2) 回购商场；(3) 公司租赁的商场；(4) 公司经营且合并商场经营业绩并向相关业主支付固定金额年费的商场 (“固定费用商场”)；(5) 与联营企业或合营企业合作方共同持有且由公司经营的商场 (“合营联营商场”)。就本报告而言，上述 (1) 和 (2) 为 “自有商场”，上述 (3)、(4)、(5) 为 “非自有商场”
委管商场	指	根据委管协议管理的商场
筹备中的自营商场	指	包括与当地政府机关订立确定性协议的自营商场，协议包括与当地政府机关订立的土地收购协议及与合作方订立的投资或合作协议
欧派家居	指	欧派家居集团股份有限公司
长沙理想	指	长沙理想房地产开发有限公司
星和宅配	指	上海星和宅配家居服务有限公司，是本公司的一间全资子公司。
郑州红星	指	郑州红星美凯龙国际家居有限公司
南京名都	指	南京名都家居广场有限公司
平安药房	指	上海平安大药房有限公司
上海晶海	指	上海晶海资产管理中心 (有限合伙)

上海凯星	指	上海凯星企业管理中心（有限合伙）
上海弘美	指	上海弘美投资管理中心（有限合伙）
安莉芳控股	指	安莉芳控股有限公司
北京华平	指	北京华平投资咨询有限公司
北京融新创达	指	北京融新创达投资开发有限公司
北京岳梧	指	北京岳梧科技有限公司
常龙企管	指	上海常龙企业管理中心（有限合伙）
常州家具总厂	指	常州市红星家具总厂有限公司
常州凯利	指	常州凯利投资有限公司
常州麦里奇	指	常州麦里奇实业有限公司
常州装饰城	指	常州市红星装饰城
常梓企管	指	上海常梓企业管理中心（有限合伙）
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）	指	城市魔方（北京）酒店管理有限公司
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
春秋航空	指	春秋航空股份有限公司
大连红星	指	大连红星美凯龙世博家居广场有限公司
大连投资	指	大连红星美凯龙投资发展有限公司
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
东莞易维	指	东莞易维仓储服务有限公司
东莞益招	指	东莞益招仓储服务有限公司
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
法国 JACCAR	指	法国 JACCAR 控股公司
丰盛机电	指	丰盛机电控股有限公司
佛山易升	指	佛山易升仓储服务有限公司
福建置业	指	福建红星美凯龙置业有限公司
福州红星	指	福州红星美凯龙世博家居广场有限公司
富通科技	指	富通科技发展控股有限公司
海尔消费金融	指	海尔消费金融有限公司
海优新材	指	上海海优威新材料股份有限公司
瀚华金控	指	瀚华金控股份公司
杭州明浦	指	杭州明浦供应链管理有限公司
杭州易商大东南	指	杭州易商大东南实业发展有限公司
杭州益腾	指	杭州益腾投资管理有限公司
何韦	指	何韦律师行
红星地产	指	上海红星美凯龙房地产集团有限公司
红星黄浦小贷	指	上海黄浦红星小额贷款有限公司
红星家具集团	指	红星家具集团有限公司
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”
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）
红星影院管理	指	上海红星美凯龙影院管理有限公司
洪美置业	指	上海洪美置业有限公司

湖北易卓	指	湖北易卓仓储服务有限公司
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
吉林易岭	指	吉林易岭仓储服务有限公司
济南益新	指	济南益新仓储服务有限公司
家金所	指	上海家金所金融信息服务有限公司
江苏富莱德	指	江苏富莱德仓储有限公司
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
江苏中蕴	指	江苏中蕴风电科技有限公司
京天利	指	北京无线天利移动信息技术股份有限公司
景瑞控股	指	景瑞控股股份公司
昆明红星六安置业	指	昆明红星六安置业有限公司
昆山东邦瑞丰	指	昆山东邦瑞丰自动化设备有限公司
昆山福产	指	昆山福产仓储服务有限公司
昆山华普瑞	指	昆山华普瑞实业有限公司
昆山群策	指	昆山市群策光电技术有限公司
来伊份	指	上海来伊份股份公司
廊坊房地产	指	廊坊市红星美凯龙房地产开发有限公司
廊坊唯度	指	廊坊唯度国际物流有限公司
朗诗绿地	指	朗诗绿地地产有限公司
联储证券	指	联储证券有限公司
六安凯龙置业	指	六安凯龙置业有限公司
龙胜紫琦玉材	指	广西龙胜紫琦玉材开发有限公司
蔓越酒店	指	上海蔓越酒店管理有限公司
美居商贸	指	上海红星美凯龙美居商贸有限公司
敏华控股	指	敏华控股有限公司
魔方（成都）	指	魔方（成都）企业管理有限公司
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（深圳）	指	魔方（深圳）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）
魔方爱居（苏州）	指	魔方爱居（苏州）企业管理有限公司
魔方滨康（杭州）	指	魔方滨康（杭州）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
魔方公寓管理（西安）	指	魔方（西安）公寓管理服务服务有限公司
魔方力宣	指	无锡魔方力宣企业管理服务有限公司
魔方亿居（杭州）	指	魔方亿居（杭州）企业管理有限公司
魔应企业管理	指	魔应（厦门）企业管理有限公司
南京华祺	指	南京华祺通信息科技服务有限公司
南京华昕	指	南京华昕通信息科技服务有限公司
南京华煦	指	南京华煦通信息科技服务有限公司
南京华勋	指	南京华勋通信息科技服务有限公司
南京华佑	指	南京华佑通信息科技服务有限公司
南京华赞	指	南京华赞通信息科技服务有限公司
南京华峥	指	南京华峥通信息科技服务有限公司
南京莱斯	指	南京莱斯信息技术股份有限公司

南京亚信	指	南京亚信互联网科技有限公司
南通南景	指	南通南景房地产开发有限公司
宁波凯龙	指	宁波凯龙置业有限公司
宁波星航	指	宁波星航资产管理有限公司
宁波易海	指	宁波易海仓储服务有限公司
普乐门	指	普乐门公寓投资管理（北京）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
青岛魔方	指	青岛魔方公寓管理有限公司
全日美实业（上海）	指	全日美实业（上海）有限公司
山西红星新世界	指	山西红星新世界置业有限公司
上海城投	指	上海城投控股股份有限公司
上海萃昌	指	上海萃昌物业管理有限公司
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
上海鼎幸	指	上海鼎幸投资管理有限公司
上海东方网	指	上海东方网股份有限公司
上海东合	指	上海东合仓储有限公司
上海栋玖	指	上海栋玖实业有限公司
上海奉元	指	上海奉元物流有限公司
上海爱琴海	指	上海红星美凯龙商业管理股份有限公司，已更名为“上海爱琴海商业集团股份有限公司”
上海红星置业	指	上海红星美凯龙置业有限公司
上海华靳	指	上海华靳建设有限公司
上海华臻拓	指	上海华臻拓企业管理有限公司
上海金山全球家居	指	上海金山红星美凯龙全球家居有限公司
上海津创	指	上海津创置业有限公司
上海锦睿	指	上海锦睿融资租赁有限公司
上海谨平	指	上海谨平置业有限公司
上海劲宣	指	上海劲宣投资管理有限公司
上海京颐	指	上海京颐科技股份有限公司
上海久宸	指	上海久宸信息科技有限公司
上海久骋	指	上海久骋实业有限公司
上海久浦	指	上海久浦科技有限公司
上海久洽	指	上海久洽实业有限公司
上海久逸	指	上海久逸实业有限公司
上海久勋	指	上海久勋信息科技有限公司
上海久甄	指	上海久甄实业有限公司
上海聚英	指	上海聚英文化传播有限公司
上海科九	指	上海科九置业有限公司
上海蓝山	指	上海蓝山资产管理有限公司
上海立翡	指	上海立翡企业管理咨询有限公司
上海立翡	指	上海立翡企业管理咨询有限公司
上海猎户	指	上海猎户投资管理中心（有限合伙）
上海临港华平	指	上海临港华平经济发展有限公司
上海陆家嘴	指	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
上海懋顺	指	上海懋顺企业管理咨询有限公司
上海魅嘉	指	上海魅嘉置业有限公司
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

上海摩驿	指	上海摩驿企业管理咨询有限公司
上海魔方	指	上海魔方酒店管理有限公司
上海魔麦	指	上海魔麦投资管理中心（有限合伙）
上海魔域	指	上海魔域投资管理有限公司
上海派振	指	上海派振实业有限公司
上海嵘天	指	上海红星美凯龙嵘天投资有限公司
上海软通恺睿	指	上海软通恺睿置业有限公司
上海睿信	指	上海睿信投资管理有限公司
上海沙晋	指	上海沙晋实业有限公司
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
上海通祥	指	上海通祥企业管理有限公司
上海兮哲	指	上海兮哲投资咨询合伙企业（有限合伙）
上海熙尔	指	上海熙尔企业管理咨询有限公司
上海燕邻	指	上海燕邻企业管理有限公司
上海仪电	指	上海仪电（集团）有限公司
上海易航	指	上海易航仓储有限公司
上海易静	指	上海易静实业有限公司
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
上海雨润	指	上海雨润肉食品有限公司
上海哲吾	指	上海哲吾投资咨询合伙企业（有限合伙）
上海榛歆	指	上海榛歆实业有限公司
上海置业	指	上海红星美凯龙美龙置业有限公司
上海中星微	指	上海中星微高科技技术有限公司
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
上海尊纶	指	上海尊纶企业管理咨询有限公司
深圳冠华基业	指	冠华基业（深圳）投资咨询有限公司
深圳久舟	指	深圳久舟实业有限公司
深圳久舟	指	深圳久舟实业有限公司
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
世纪互联	指	世纪互联（西安）科技有限公司
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
苏州新建元	指	苏州新建元控股集团有限公司
太仓明崧	指	太仓明崧仓储有限公司
钛基数据	指	北京钛基数据科技有限公司
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
天津地博园	指	天津地博园置业有限公司
天津鼎瑞	指	天津鼎瑞天地房屋租赁有限公司
天津凡滨	指	天津凡滨仓储服务有限公司
天津盛煦	指	天津盛煦四方企业管理咨询有限公司
天津雍鑫	指	天津雍鑫红星置业有限公司
网龙网络	指	网龙网络有限公司
无锡奥迈特	指	无锡奥迈特实业有限公司

无锡易中	指	无锡易中仓储服务有限公司
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
芜湖美和	指	芜湖美和资产管理有限公司
芜湖明辉	指	芜湖明辉商业管理有限公司
武汉明聚	指	武汉明聚供应链发展有限公司
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
西安美凯龙置业	指	西安美凯龙置业有限责任公司
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
欣兮投资	指	上海欣兮投资咨询合伙企业（有限合伙）
新矿资源	指	新矿资源有限公司
亚士创能	指	亚士创能科技（上海）股份有限公司
亚洲木薯	指	亚洲木薯资源控股有限公司
盐城凯龙置业	指	盐城凯龙置业有限公司
易能（无锡）	指	易能（无锡）投资有限公司
益商仓储（平湖）	指	益商仓储（平湖）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
云南红星	指	云南红星美凯龙家居生活广场有限公司
增益供应链	指	增益供应链（武汉）有限公司
长春红星美凯龙置业	指	长春红星美凯龙置业有限公司
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
中国龙工	指	中国龙工控股股份公司
中海石油化学	指	中海石油化学股份有限公司
中核科技	指	中核苏阀科技实业股份有限公司
中水渔业	指	中水集团远洋股份有限公司
重庆迪梦捷	指	重庆迪梦捷实业有限公司
重庆影业发展	指	重庆红星美凯龙影业发展有限公司
重庆永翔	指	重庆永翔市场经营管理有限公司
珠海垣石	指	珠海垣石实业有限公司
卓翼智慧	指	佛山卓翼智慧数据有限公司
紫光乐联	指	上海紫光乐联物联网科技有限公司
昕凯影院	指	上海昕凯影院管理有限公司
常州盈鸿	指	常州盈鸿投资有限公司
若观文化	指	若观文化发展(上海)有限公司
剖幸商业	指	重庆剖幸商业管理有限公司
重庆爱琴海	指	重庆爱琴海购物公园商业管理有限公司
龙冠影视	指	江苏龙冠影视文化科技有限公司
元真文化	指	上海元真文化传媒有限公司
常州红凯	指	常州红凯商务信息咨询有限公司
西藏奕盈	指	西藏奕盈企业管理有限公司
江苏美膳	指	江苏美膳龙饮食文化发展有限公司
上海奥丽睿	指	上海奥丽睿商业管理有限公司
上海星琴	指	上海星琴品牌管理有限公司
常州美开	指	常州美开信息科技有限公司
上海龙链保理	指	上海龙链商业保理有限公司
上海灵策	指	上海灵策企业管理有限公司
绍兴星凯	指	绍兴星凯置业有限公司

山西恒天融成	指	山西恒天融成建设发展有限公司
天津凯龙	指	天津凯龙置业有限公司
双明智坤	指	太原双明智坤房地产开发有限公司
慈溪洪美	指	慈溪洪美置业有限公司
慈溪凯胜	指	慈溪凯胜置业有限公司
慈溪星凯	指	慈溪星凯置业有限公司
象山凯胜	指	象山凯胜置业有限公司
象山美龙	指	象山美龙置业有限公司
象山星龙	指	象山星龙置业有限公司
宁波汇鑫	指	宁波汇鑫置业有限公司
象山洪美	指	象山洪美置业有限公司
爱加智能	指	深圳爱加智能教育科技有限公司
龙元建设	指	龙元建设集团股份有限公司
万丰奥威	指	浙江万丰奥威汽轮股份有限公司
云游天下	指	北京云游天下科技投资管理有限公司
前海雪球	指	深圳市前海雪球零售科技有限责任公司
木林森	指	木林森股份有限公司
上海红美	指	上海红美投资管理有限公司
蓝爵投资	指	上海蓝爵投资管理有限公司
伟赢咨询	指	北京伟赢咨询有限公司
壹代风能	指	无锡壹代风能科技有限公司
上海久貔	指	上海久貔实业有限公司
上海久婵	指	上海久婵实业有限公司
大连海港	指	大连海港庆丰发展有限公司
武汉易商	指	武汉易商佳景仓储服务有限公司
天津凡信	指	天津凡信仓储服务有限公司
揭阳易安	指	揭阳易安仓储服务有限公司
上海初凯	指	上海初凯企业管理咨询有限公司
上海佳初	指	上海佳初企业管理咨询有限公司
温州易瑞	指	温州易瑞仓储服务有限公司
上海江南船艇	指	上海江南船艇制造有限公司
城市魔方（北京）公寓	指	城市魔方（北京）公寓管理有限公司
城市魔方（北京）物业	指	城市魔方（北京）物业管理有限公司
新宜（上海）	指	新宜（上海）股权投资基金管理有限公司
上海纽平	指	上海纽平企业管理有限公司
温州易瑞	指	昆山博恒仓储服务有限公司
新宜（上海）咨询	指	新宜（上海）企业管理咨询有限公司
福州盛丰	指	福州市长乐区盛丰物流有限公司
上海朗格	指	上海朗格仓储服务有限公司
太仓奥姆卡	指	太仓奥姆卡仓储服务有限公司
武汉轩翰	指	武汉轩翰仓储服务有限公司
南京宜宁	指	南京宜宁仓储服务有限公司
郑州民商	指	郑州民商物联网科技发展有限公司
品域（上海）	指	品域（上海）企业发展有限公司
上海翌和	指	上海翌和企业管理咨询有限公司
北京魔石	指	北京魔石管理咨询有限公司
北京魔博	指	北京魔博管理咨询有限公司
阳光海天	指	阳光海天停车控股有限公司
香港阳光海天	指	香港阳光海天停车管理有限公司

香港智泊	指	香港智泊停车管理有限公司
北京阳光海天	指	北京阳光海天停车管理有限公司
上海泊兴	指	上海泊兴停车场管理有限公司
上海钛华	指	上海钛华物流有限公司
北京宏元	指	北京宏元网络科技有限公司
钛基（南通）	指	钛基数据科技（南通）有限公司
南京钛基	指	北京钛华数据科技有限公司
南京钛基	指	南京钛基数据科技有限公司
泓明物流	指	上海外高桥保税区泓明物流有限公司
浙江绿文	指	浙江绿文企业管理有限公司
盛腾信息	指	盛腾信息技术（上海）有限公司
上海盛彭	指	上海盛彭投资管理有限公司
连云港瀚德雷	指	连云港瀚德雷实业有限公司
连云港云沃	指	连云港云沃实业有限公司
连云港恒高名	指	连云港恒高名实业有限公司
连云港旭瀚德	指	连云港旭瀚德实业有限公司
上海尚翌	指	上海尚翌企业管理有限公司
上海翌尚	指	上海翌尚企业管理有限公司
上海佰舍	指	上海佰舍企业管理有限公司
上海懋升	指	上海懋升企业管理有限公司
上海翌溪	指	上海翌溪实业有限公司
上海泓璨	指	上海泓璨贸易有限公司
上海昱崴	指	上海昱崴物业管理有限公司
上海尚溪	指	上海尚溪物业管理有限公司
上海溪泰	指	上海溪泰物业管理有限公司
上海翌晟	指	上海翌晟物业管理有限公司
上海萃昌浦东	指	上海萃昌物业管理有限公司浦东分公司
上海懋顺	指	上海懋顺企业管理咨询有限公司
上海懋居	指	上海懋居物业管理有限公司
上海盛荣	指	上海盛荣物业管理有限公司
上海铂鼎	指	上海铂鼎物业管理有限公司
北京安平恒美	指	北京安平恒美艺术品有限公司
北京东泰腾	指	北京东泰腾辉科技有限公司
上海翌里	指	上海翌里物业管理有限公司
上海睿里	指	上海睿里企业管理咨询有限公司
盛煦房地产	指	上海盛煦房地产有限公司
上海翌朗	指	北京盛煦企业管理咨询有限公司
上海翌朗	指	上海翌朗企业管理咨询有限公司
北京翌泽	指	北京翌泽物业管理有限公司
北京沣睿	指	北京沣睿咨询有限公司
北京锡阁	指	北京锡阁物业管理有限公司
上海德寅	指	上海德寅物业管理有限公司
上海晟鸿	指	上海晟鸿物业管理有限公司
北京昱盛	指	北京昱盛物业管理有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

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

三、 基本情况简介

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

四、 信息披露及备置地点

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

五、 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	美凯龙	601828	

六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	中国北京市东城区东长安街1号东方广场安永大楼16层

	签字会计师姓名	朱蕾、王辉达
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	中国国际金融股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层
	签字的保荐代表人姓名	谢晶欣、幸科
	持续督导的期间	2018 年 1 月 17 日至 2020 年 12 月 31 日

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元币种：人民币

主要会计数据	2018年	2017年	本期比上年同期增减(%)	2016年
营业收入	14,239,792,500.44	10,959,512,669.77	29.93%	9,436,081,755.29
归属于上市公司股东的净利润	4,477,411,242.46	4,077,897,749.46	9.80%	3,397,183,234.32
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,566,153,840.44	2,305,431,475.69	11.31%	2,072,651,764.43
经营活动产生的现金流量净额	5,857,930,704.35	6,528,468,928.83	-10.27%	3,983,928,756.95
	2018年末	2017年末	本期末比上年同期末增减(%)	2016年末
归属于上市公司股东的净资产	41,714,060,715.39	40,426,771,945.61	3.18%	36,565,852,072.42
总资产	110,860,717,818.56	97,014,624,091.31	14.27%	81,535,404,103.12

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2018年	2017年	本期比上年同期增减(%)	2016年
基本每股收益(元/股)	1.20	1.13	6.19%	0.94
稀释每股收益(元/股)	不适用	不适用	/	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.68	0.64	6.25%	0.57
加权平均净资产收益率(%)	10.63	10.48	增加15.00个百分点	9.55
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	6.21	5.93	增加28.00个百分点	5.94

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

九、2018 年分季度主要财务数据

单位：元币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	2,888,685,164.00	3,485,198,955.04	3,617,526,668.68	4,248,381,712.72
归属于上市公司股东的净利润	1,182,330,231.79	1,856,279,481.42	1,121,625,910.94	317,175,618.31
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	800,974,751.70	813,850,923.58	584,467,274.10	366,860,891.06
经营活动产生的现金流量净额	-108,049,000.15	1,242,351,924.39	2,057,152,751.53	2,666,475,028.58

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元币种：人民币

非经常性损益项目	2018 年金额	附注 (如适用)	2017 年金额	2016 年金额
非流动资产处置损益	-656,552.23		35,964,572.41	-4,615,478.68
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	111,159,889.42		62,288,005.83	85,929,212.07

计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	238,677,360.90		44,166,036.66	57,615,799.32
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	9,857,414.57			355,659.60
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	/		8,000,000.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融	21,490,571.51		/	/

负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	/			
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	48,810,841.80		/	/
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	1,820,173,117.45		1,996,188,694.30	1,754,032,308.00
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-121,335,609.02		69,602,459.96	16,902,504.67
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
处置对子公司投资产生的投资收益			494,732,793.04	20,803.42
处置联营公司投资产生的投资收益	-28,449,710.38		880,397.44	
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	78,705,000.00		92,921,268.75	78,395,263.22
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				-8,402,333.71
少数股东权益影响额	-128,644,223.34	注: 此处列示为税后金额	-119,250,983.54	-186,209,621.73
所得税影响额	-138,530,698.66		-913,026,971.08	-469,492,646.29

合计	1,911,257,402.02		1,772,466,273.77	1,324,531,469.89
----	------------------	--	------------------	------------------

十一、 采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	-	236,256,219.87	236,256,219.87	-53,163,503.89
其他非流动金融资产	-	324,850,000.00	324,850,000.00	
可供出售金融资产	2,200,652,330.85	-	-2,200,652,330.85	-
其他权益工具投资	-	3,302,748,467.57	3,302,748,467.57	-
其他流动资产	-	55,000,000.00	55,000,000.00	
投资性房地产	70,831,000,000.00	78,533,000,000.00	7,702,000,000.00	1,820,173,117.45
合计	73,031,652,330.85	82,451,854,687.44	9,420,202,356.59	1,767,009,613.56

交易性金融资产/其他非流动金融资产：

本公司根据新金融工具准则的要求，于2018年1月1日之后将分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产列报为交易性金融资产，自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的列报为其他非流动金融资产。本期交易性金融资产余额主要系为近期内出售而持有的金融资产以及收益取决于标的资产收益率的理财产品；其他非流动金融资产余额为对参股公司的出资款。

可供出售金融资产/其他权益工具投资：

2017年3月，欧派家居集团股份有限公司在上海证券交易所上市，本公司将其列报为可供出售金融资产并采用公允价值进行后续计量。本期本公司根据新金融工具准则的要求，于2018年1月1日之后将部分持有的股权投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列报为其他权益工具投资。

其他流动资产：

本公司在日常资金管理中将部分银行承兑汇票背书或贴现，管理上述应收票据的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标。本公司根据新金融工具准则的要求，于2018年1月1日之后将该等应收票据重分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益金融资产，列报为其他流动资产。

投资性房地产：

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

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

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

本公司投资性房地产在 2018 年 12 月 31 日和 2017 年 12 月 31 日的公允价值由与本公司无关联的独立评估师万隆(上海)资产评估有限公司进行评估。在对房地产的公允价值作出估计时，投资性房地产的最佳用途为其当前使用方式。采用的估值方法未发生任何变化。

本年末，本公司按公允价值计量的投资性房地产账面价值为人民币 78,533,000,000.00 元。

十二、 其他

适用 不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

本公司是国内领先的家居装饰及家具商场运营商，主要通过经营和管理自营商场和委管商场，为商户、消费者和合作方提供全面服务。同时，本公司还提供包括互联网家装、互联网零售等泛家居消费服务及物流配送业务。

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

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

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

委管业务模式（轻资产）迅速在三线及其他城市拓展商场布局，而无需承担大量资本开支。

根据弗若斯特沙利文的数据，本公司是国内经营面积最大、商场数量最多以及地域覆盖面最广阔的全国性家居装饰及家具商场运营商。截至报告期末，公司经营了 80 家自营商场，228 家委管商场，此外，公司以特许经营方式授权开业 22 家特许经营家居建材项目⁽¹⁾，共包括 359 家家家居建材店/产业街⁽²⁾。我们经营的自营商场和委管商场，覆盖全国 29 个省、直辖市、自治区的 199 个城市，商场总经营面积 18,939,341 平方米。2018 年，就零售额而言，公司占中国连锁家居装饰及家具商场行业的市场份额为 15.2%，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 6.0%，在我国稳健增长的家居装饰及家具零售行业中占有最大的市场份额。

附注：（1）特许经营家居建材项目指公司以特许经营方式开业经营的家居建材店、家居建材产业街。对于该类特许经营家居建材项目，公司不参与项目开业后的日常经营管理。

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

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

√适用 □不适用

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	重大变动说明
应收票据及应收账款	1,687,918,584.76	1.52%	1,170,430,013.77	1.21%	44.21%	主要系新开业委管商场数量增多，以及公司自 2018 年 1 月 1 日起适用新收入准则和新金融工具准则影响所致。关于准则变化具体参见“财务报告 五、40.重要会计政策和会计估计的变更-新收入准则”。
其他流动资产	1,637,934,842.98	1.48%	527,577,887.53	0.54%	210.46%	主要系本期新增融资租赁业务和保理业务所致。
长期应收款	1,795,159,925.01	1.62%	1,301,785,294.30	1.34%	37.90%	主要系公司对外项目借款增加所致。
长期股权投资	3,026,101,128.50	2.73%	1,613,818,294.75	1.66%	87.51%	主要系公司增加对外股权投资所致。
其他非流动资产	6,182,556,566.38	5.58%	3,960,574,126.00	4.08%	56.10%	主要系预付工程款和土地整理相关收益权增加所致。

其中：境外资产 55,644.68（单位：万元 币种：人民币），占总资产的比例为 0.50%。

三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

（一）公司具有国内家居装饰及家具行业备受赞誉的品牌

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

公司是少数有能力实施全国营销活动的家居装饰及家具商场运营商之一。另外，公司采取多种创新的市场营销计划，包括提升会员的招募与运营，精准的渠道投放，落实以会员服务、会员积分、会员商品、会员活动为核心的会员权益，通过线上、线下同步推出精品课程，结合智慧数据、流量及工具，深度与会员互动，打造内容创作平台，提升客户粘性。公司的集中式营销充分利用公司的全国规模实现成本协同效应，同时传达全国贯彻一致的营销信息。此外，公司参加了慈善事业和其他公益活动以推广品牌和市场认知度，例如我们与地方慈善机构进行合作，认捐款项与物资并组织一系列公益活动，发展教育事业、关注儿童成长、改善居民生计问题、助力青年创业、弘扬中国传统文化等。

（二）公司经营国内最大的家居装饰及家具零售网络

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

（三）公司具有行业领先的服务与质量

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

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

最大的商品选择范围。通过提供一站式购物体验，公司尽力满足消费者购买家居装饰及家具商品的全部需求。公司商场品牌库拥有的产品品牌数量超过24,000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。

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、组织了“百城万人健康跑”助力家博会开幕、“绿色环保周”等活动，建立绿色领跑大数据，发布《中国家居绿色环保竞争力白皮书》，推动行业绿色升级。独创售前把控品牌准入、售中进行产品抽检、售后提供正品查询的全方位质量管理体系，努力保障每一位消费者的居家健康。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。

深耕服务口碑全体验商场，达成高服务标准。公司深入一线体会经营、体会运作、体会商户和顾客的真实感受，通过认真研讨，全年沉淀了开业即口碑、成熟口碑商场及楼层管理三套完整标准体系，打造口碑全体验商场，确保全国商场统一的口碑标准，并在全国采用多渠道、分阶段、长短问卷结合及激励配套等方式，通过“净荐值、满意度”顾客反馈指标实现服务口碑评价的转型升级。

（四）公司具有双轮驱动的扩张模式

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

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

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

由于该混合扩张的发展模式选择准确、起步较早，公司已建立起了一定的先发优势。

（五）公司拥有家居装饰及家具生态系统中最具价值的主要第三方平台

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

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

（六）公司具有强大的创新能力

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

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

（七）公司具有创新能力及经验丰富的管理团队

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

公司的高级管理层团队主要人员在家居装饰及家具零售行业平均拥有超过10年的经验，在本公司的平均任期超过7年。在高级管理层的领导下，公司在国内家居装饰及家具零售行业内开设了首个一站式商场及首个全国连锁商场。公司亦为国内首家具备开展商场开发及管理整个流程的内部实力的家居装饰及家具企业。公司高级管理层团队稳定，具有多年家居装饰及家具零售行业的经验、丰富的行业资源和较强的执行力，从而能够准确把握行业发展趋势和公司实际情况，制定清晰可行的发展战略。未来管理团队将继续沿着既定战略方向带领公司持续稳健增长。

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

(一) 业务发展与布局：稳健的商场发展、覆盖全国的战略布局

截至报告期末，公司经营了 80 家自营商场，228 家委管商场，此外，公司以特许经营方式授权开业 22 家特许经营家居建材项目⁽¹⁾，共包括 359 家家居建材店/产业街⁽²⁾。我们经营的自营商场和委管商场，覆盖全国 29 个省、直辖市、自治区的 199 个城市，商场总经营面积 18,939,341 平方米。我们通过自营商场与委管商场双轮驱动的发展模式占领了一线城市、二线城市核心区域的物业，同时积累了丰富的商场营运经验，不断提升品牌价值，并构建了较高的进入壁垒。报告期内，我们继续执行自营商场的战略性布局政策，确保大多数自营商场在一线城市及二线城市，尤其是直辖市的核心区域的布局。截至报告期末，我们经营着 80 家自营商场，总经营面积 6,918,993 平方米，平均出租率 96.2%。其中，有 19 家分布在北京、上海、天津、重庆四个直辖市，占自营商场总数量比例达到 23.8%；上述自营商场的经营面积 1,811,236 平方米，占自营商场总经营面积比例达到 26.2%。报告期内，成熟商场同店增长率⁽³⁾为 8.1%，主要是报告期内成熟自营商场的单位经营面积收入及经营面积之综合贡献结果。

附注：(1) 特许经营家居建材项目指公司以特许经营方式开业经营的家居建材店、家居建材产业街。对于该类特许经营家居建材项目，公司不参与项目开业后的日常经营管理。

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

(3) “成熟商场同店增长率”指所有已有三个完整财政年度运营记录且截至报告期末仍在运营的自营商场（包含联营、合营）于报告期内的经营收入较去年同期的增长。我们通过精细化的营运管理，在提升单位面积经营收入的同时，也对商场的经营面积进行了优化，两者对总体经营收入的增长均起到了积极贡献。

报告期内，我们新开设了 6 家自营商场，另有 3 家商场由委管商场转为了自营商场。截至报告期末，我们有 30 家筹备中的自营商场。未来，我们仍将继续侧重于在一线、二线城市的核心区域对自营商场予以战略布局。

此外，我们凭借着在家居装饰及家具行业良好的品牌声誉、成熟的商场开发、招商和运营管理能力，继续在三线城市及其他城市迅速拓展委管商场。我们内部亦有着严格的筛选和评审机制来确保委管商场的稳步、快速发展。截至报告期末，我们经营着 228 家委管商场，总经营面积 12,020,347 平方米，平均出租率 95.0%。其中，有 122 家分布在华东、华北区域（不含上海、北京、天津），比例达到 53.5%，上述委管商场的经营面积 6,955,735 平方米，比例达到 57.9%。报告期内，我们新开设了 50 家委管商场，关闭了 4 家委管商场。此外，有 3 家委管商场转为自营商场。

截至报告期末,我们筹备中的委管商场中,有 361 个签约项目已取得土地使用权证/已获得地块。随着全国社会经济的整体水平的平稳发展、城镇化战略持续推进和居民人均可支配收入不断提升,我们将在全国范围内重点加快委管商场的发展步伐。

(二) 业务管理:持续提升的商场经营管理水平

1. 招商管理

(1) 顺应市场消费趋势,不断优化商场品牌和品类的布局,引领家居消费趋势

基于对家居消费行业发展趋势的把握,对各品类畅销产品的研究,以及结合对各城市家居消费市场的消费趋势的分析,我们不断优化商场品牌和品类的组合,以迎合多变的消费者喜好、市场状况和竞争形势。我们继续加大引进适合消费者需求的主流品牌旗舰店,优化商场布局;同时,贴合家居装修市场的变化,继续增大定制品类面积,持续发掘和推广设计类产品的进驻,对儿童家居展区进行形象升级和专区场景化打造;加大引入智能化家居品类,逐步打造智能化家居体验区。

此外,我们结合商场区位环境、物业结构及消费需求特点,持续打造多元化业态、丰富品类组合。我们继续加大包括软装软饰、餐饮等体验式品类的进驻;为迎合消费者对家装设计日益增长的需求,我们在全国 33 个商场建立了“家装设计体验中心”,为消费者提供设计咨询服务,增强了消费者粘性。同时,我们已在 84 个位于一、二线城市的商场设立了家居生活体验馆,通过增大复购性家居用品品类面积,进一步提升客户进入商场的消费频次。截至报告期末,软装装饰、家装设计和餐饮等新业态的经营面积较 2017 年同比增长 25.1%。

(2) 持续提升租金精细化管理水平,实现租金收入持续增长

在持续更新、优化已有商场租金定价分析模型的基础上,我们通过集团与各省营发中心的精准对接,提出“缩减楼层间价差”的管理思路,推动品类优化。通过系统逐步实现展位分级及定价的可视化分析,指导商场日常定价及续签价格调整,推动商场级价倒挂展位占比显著下降。

在全国商场合同续签过程中,通过可租面积政策的调整,实现可租面积增加超过 167 万平方米,从而持续挖掘租金增长潜力。持续推动面积复测工作,实现 22 家商场可租面积的增加。租金管理的大数据系统建设,亦获得突破,更加透明化、规范化,推动商场热销品牌实现高租金贡献,为实施租金扣点奠定基础。在上述管理举措的推动下,已开门店出租率、可租面积、租金收入整体上升。

(3) 不断深化品牌资源、经销商资源管理,推动精准对接

2018 年,我们持续加大对高品质、导向性的品类、品牌的引入工作,其中进口品牌经营面积增幅 50%,设计品类经营面积增幅 95%,智能家居品类经营面积增幅 32%,软装生活品类经营面积增幅 28%,家装设计中心经营面积增幅超 44%。

在品类、品牌资源管理工作中，我们优化了组织架构，通过各战略品类事业部的打造，持续深挖优质品牌，扩大和优化品牌资源数据库，对各品类的消费趋势、市场份额、竞争态势、头部品牌等进行深入研究，并结合这些调研结果为品牌提供增值服务，同时推动工作重心的优化和调整；对核心品类，我们通过主题馆打造、产品创新建议、渠道开拓助力等举措，予以重点扶持。同时，我们建立关键经销商数据库，将优质经销商与品牌商通过展会、精准商贸配对等，为核心品类品牌工厂提供经销商资源支持。

面向优质经销商，我们提供了更多维的服务体系，包括日常经营支持、培训提升、资讯推送等，有效打造和提升经销商粘性，为后续业务拓展奠定基础。

(4) 顺应消费升级趋势，加大引入国际品牌力度，持续打造国际馆

报告期内，顺应消费升级趋势，我们继续加大引入国际品牌的力度。除了在一、二线重点城市打造国际馆，我们亦深入到长沙、青岛、济南、郑州等潜在市场，推进国际品牌的进驻；同时，我们通过在国内外市场广泛推广 B2B 品牌对接会，不断扩大经销商数据库，并对此进行精准分析、筛选，培育专业化的经销商队伍，助力公司占领高端消费市场。截至报告期末，我们的国际品牌数量达到 4,200 个。

(5) 以展会汇集全球优秀品牌，储备招商和业务整合资源

2018 年 9 月，我们与中国对外贸易广州展览总公司”建立了战略合作，并联合举办了第 42 届中国（上海）国际家具博览会，总展出面积 40 万平方米，共汇聚 1,314 家国内外参展品牌，吸引专业观众达 146,419 人次，同比增长 37.06%。展会联动全国的优秀经销商资源，实现精准商贸配对，更为集团招商经营、业务整合储备了大量新的资源。

2. 营运管理

(1) 我们全面推广“服务口碑”项目，在价格、质量、服务等方面提出了对商场运营管理的高标准、严要求。

价格方面，我们继续致力于引导工厂和经销商合理标价。基于我们与国家发展和改革委员会共同研发的《红星美凯龙明码实价展厅管理规定》，我们积极在全国商场试点推广，就价格管理工作与当地物价局展开积极互动。

质量方面，我们联合中国质量认证中心于 2015 年 12 月推出了“中国家居正品查询平台”，建立健全家居环保溯源体系。截至报告期末，我们已联合约 1,000 家主流品牌完成系统上线培训，产品贴标逾 7,300 万件。另外，于报告期内，我们继续对工厂的源头商品进行抽样检查和生产质量控制体系评估，并发布了《2018 家居绿色环保领跑品牌榜单》。2018 年 6 月 7 日，“红星美凯龙家居商场零售服务”通过由上海市人民政府主导，市质量技监局、市经信委、市发展改革委、市商务委等 24 个委办局，以及法国必维、中国质量认证中心等 15 家国内外知名认证机构的共同

认证，获得首批“上海品牌”认证。2018年12月23日，2018“质量之光”年度质量盛典在北京隆重举行。市场监管总局副局长、党组成员唐军出席活动并讲话，总局总工程师韩毅致辞。红星美凯龙家居集团股份有限公司副总裁兼营运管理推进中心总经理张贤荣获年度质量人物。

服务方面，我们继续从多个维度提升商场服务水平。报告期内，我们在全国251家商场开展管理者上门回访，拜访约17,000个家庭，收集有效反馈意见13,731条，确立和落实整改及提升措施，在品牌调整升级、增设休息区、开展全员导购等方面取得显著成效。同时，我们联合5,000多个品牌商户在全国商场开展免费保养、有偿维修的家居维保服务，为消费者提供家居维护上门服务的同时加大与消费者的互动力度和家居品牌推广力度，实现了消费者满意度和销售转化率的提升，帮助商场管理更加贴近顾客需求。截至报告期末，全国204家商场已经开展了此项活动。此外，我们开展了全国“神铺”活动，评选出36家全国优异经营商铺，制作了优秀神铺商户经验分享学习视频，获得了全国商户好评，进一步提升了商户的销售转化率和满意度。

信用体系方面，我们继续完善商户信用分类评价体系，通过对质量、价格、送货、服务、顾客喜爱度、履约行为等六个维度对商家进行评价。报告期内，我们全面升级商户信用分类评价体系，并结合实际情况在全国35家信用分类试点商场进一步验证信用体系。此外，我们的信用指标查询与应用平台项目作为唯一家居品牌获得上海市专项资金支持，并于2018年6月完成第一阶段财政绩效项目评价，整体评价完成后将在上海市发展和改革委员会官网进行全文公示。2018年5月，应天津市商务委邀约，我们出席了“诚信兴商”企业诚信建设专题培训活动，就商户诚信管理体系建设向与会企业代表进行经验分享。2018年6月，我们当选上海市商务信用标准化技术委员会委员单位，2018年6月28日，我们成为第一批签署并加入上海市反“炒信”联盟企业之一。

此外，我们继续实施“绿色环保体验中心”计划，旨在为消费者提供系统性家装指导，让消费者直观了解装修步骤、如何正确辨别商品优劣以及家装验收小技巧，从而引导消费者绿色环保消费理念，进而促进绿色环保家居品牌销售。截至报告期末，该计划已在全国38家商场落地实施。

截至报告期末，我们已于全国277家商场成功推广“服务口碑”项目。

(2) 通过数字化空间管理手段提高商场的营运管理效率

我们通过数字化空间管理手段将商场的空间信息、经营信息紧密结合，将冗长的数据信息转变为界面友好的图表信息，通过空间可视化管理平台系统管理商场的展位利用、租金水平、出租率、收缴率等KPI指标，全面提升商场的运营管理效率。

(3) 持续开展“绿色领跑”项目，提升消费者绿色家居生活质量

环保方面，我们持续开展“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；同时，我们继续坚持“源头检测、全程追溯”原则，持续升级绿色领跑认证的科学性、专业性，不断优化和建立契合和引领行业发展的认证标准。报告期内，我们继续优化升级绿色环保管理体系，提升准入门槛及领跑门槛，建立绿色领跑大数据，

发布家居业首个“绿色环保竞争力白皮书”，推动行业绿色升级。截至报告期末，700 个知名家居品牌通过了 2018 年度家居绿色环保领跑品牌项目认证。

3. 营销管理

(1) 品牌管理

持续聚焦传播甄选全球设计尖货品牌定位，打造高端品牌形象。

2018 年，公司秉承匠心创新、品质品位之精神，从品牌活动、平面视觉、空间美化等全面升级品牌形象。

我们创造了家居行业首次设计尖货的线上发布，通过多个垂直渠道传播，持续扩大鲁班设计尖货节这一家居行业大 IP（知识产权）影响力，实现了与消费者的深度互动。

我们成功举办了 M+中国高端室内设计大赛。大赛覆盖全国 150 座城市、100 多万设计师，使红星美凯龙成为连接设计师与消费者的桥梁。我们与世界文化遗产敦煌合作开展“敦煌石窟之榆林窟 44 窟”公益计划，用设计传承历史，深度传播“设计就是科技”的品牌理念。

我们打造以公司 LOGO 中大写字母“M”为核心元素的整套品牌“视觉锤”体系，形成独特的品牌符号与美学识别，进一步强化了公司的行业领导品牌形象、家居生活专家形象。

我们秉承“提升中国人的居家生活品味”这一企业使命，全面提升家居商场的空间美陈，将设计尖货融入商场空间，以家居艺术赋能终端视觉提升，将全国商场的进行了全面形象升级，为消费者提供家居商场独特的购物体验。

(2) 营销管理

打造家居行业首个完整数字化营销体系，通过 IMP（IntelligentMarketingPlatform）全球家居智慧营销平台实现营销的数字化和商业化升级。我们开创了团尖货营销新模式与小程序线上营销新阵地，打造行业首个全民社交营销平台、精准到个人的流量绩效评估体系，以及全渠道、全消费周期的流量运营体系。

基于对家居行业属性、家装消费者特性、自身商业模式和当代新技术发展的深度思考，自 2015 年 2 月起，我们就启动了营销数字化升级；2016 年 2 月，创新推出“一码一券”O2O 营销方法论，打通线上线下营销闭环，开启数字营销 1.0 时代；2017 年推出“流量乐高”，开启数字营销 2.0，实现全员、全程、全场景的营销数字化升级。

2018 年 10 月，红星美凯龙与腾讯建立战略合作，推出 IMP（IntelligentMarketingPlatform）全球家居智慧营销平台，实现家居行业全角色、全场景、全渠道、全链路、用户全消费生命周期的营销跨越式升级。

截止 2018 年底，IMP（IntelligentMarketingPlatform）全球家居智慧营销平台已上线 106 个项目，400 多个功能，完成了包含自媒体矩阵、SCRM（社会关系管理）会员管理系统、私有 DMP（数据管理平台）广告投放系统、数字营销工具体系、社交营销系统等营销模块的完整数字营销

体系。该体系包括超精准数据系统、全场景流量系统、一站式内容系统、数据化工具系统、智能化管理系统五大系统。

得益于数字化营销体系的赋能，2018 年，我们在以下四个方面成功实现了会员营销的消费全周期、个性化、精细化运营。

1) 数据营销层面：

打造家居行业 DMP（数据管理平台）精准实效广告投放系统，通过打通公司自身会员体系数据、腾讯体系数据以及其他互联网数据源，打造一个让流量可以精准触达用户的产品模式，真正实现从“人找货”到“货找人”的家居行业智慧营销新生态。

2) 社交营销层面：

打造团尖货小程序，全面升级了促销传播的线上品牌形象、互动粘性与营销转化，打造家居行业爆品营销体系，全年开展了 12 大品类，4 万款爆品团购。

同时，我们还打造了家居行业首个全民社交营销平台，以小程序、微信等社交平台为主阵地，以拥有家居行业精准流量、对消费者有影响力的团达人（如导购、设计师、物业经理等）为主角，精准切入家居消费者的社交场景，实现全民社交营销。

3) 内容营销层面：

首创家居达人内容创作生态圈，流量赋能达人，用达人创作内容，用内容带动转化。我们构建家居行业社交矩阵，包括今日头条、微博、微信、知乎、小红书、百家号等 11 大社交平台；输出内容包括高端家装案例、家居美学、选购攻略、家装问答、知识讲堂、品牌联动等多种形式，全年内容阅读总量 2750 万，盘活 350 万粉丝。

4) 智慧营销层面：

聚焦会员复购率的提升，通过智能化管理系统，实现自动化筛选人群、细分场景、关联产品精准推荐，提升会员营销转化率 27%、提升会员复购 45%。

此外，我们打造家居行业首个精准到个人的智能化流量绩效评估体系，实现了实时“计件制”的流量运营及激励机制，并通过对 22 个大项 57 个节点工作的管控，为商场、品牌商、经销商提供可视化的全程数据报表，持续迭代促销活动流量运营的效率。

4. 物业管理

(1) 严格把控商场安全：规范管控，人防、技防相结合

报告期内，我们继续将安全把控作为商场管理的重要工作。从风险的源头进行了规范管控。所有商场都建立了完整的风险档案，商场的安全隐患管控逐项到人，责任到人。针对餐饮异业、仓

库等高风险领域，我们进行了重点处理和规范。同时，我们全面提升了物业安全技防能力。我们升级了消防、监控设备，并在商场消控室、餐饮区域、装修现场等重点场所，安装了动火离人报警设备；同时，在商场上线了日常巡检 APP，大大提高了巡检效率和质量。此外，我们全面提升了人防能力。以微型消防站为出发基地的应急演练成为常态；集团规划的 21 项应急演练科目在全部商场进行了有效落实；封闭式军事化训练和日常军训有效结合，大大提升了队伍的实战能力和精神面貌。于报告期内，我们持续保持了全国商场全年火灾、人身伤亡、重点设施设备“零事故”，有力管控了安全风险，持续提升商场安全等级。

(2) 持续改善商场环境，提升顾客体验

报告期内，我们继续通过源头管控，严格落实维保维修和工程改造规范，并通过每月环境日活动、环境大整改和大验收活动，进一步提升商场的基础环境和设施设备的正常运行。此外，我们应用和推广了新技术和措施，如无人值守停车场，大理石保养工艺，空调水处理标准，绿色装修新标准，安装二氧化氯空气净化装置等，确保了商场的环境品质在同行中始终处于领先地位。

(3) 提倡节能环保，打造绿色商场

我们倡导节能环保的理念，致力于建设节能环保型物业并打造绿色商场。于报告期内，我们有 66 家商场的用电量同比节约 1.4%；商场的成品保护工作成效显著，地面、墙面、吊顶、灯具、门窗的损坏率接近零。

（三）拓展性业务：蓬勃发展

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

1. 互联网泛家居消费

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

报告期内，为了提升包含互联网平台和实体商场的线上线下一体化平台的自我引流能力，满足高端客户个性化需求，我们在原有互联网零售和互联网家装业务的基础上，将业务扩展到前端设计和终端服务，践行“高端家装就一站”的战略目标，为消费者提供从设计、装修、商品到服务的一站式解决方案。

报告期内，我们以设计为主线，开展了中国 M+ 高端设计大赛、“星设计”平台及 M+ 设计创客空间等一系列创新业务。于 2018 年 12 月，我们成功举办了第一届 M+ 中国高端室内设计大赛，共吸引了来自全国 150 多座城市的 10,726 名设计师参赛，打造了设计家装领域营销 IP。2018 年我们打造了“星设计”平台，旨在增加设计师与线上线下一体化平台的联接。截至报告期末，“星设计”平台已入驻高端设计师 3.5 万人，设计师设计精品案例达 1.75 万套。此外，我们建立了多座 M+ 设计创客空间，将用户设计洽谈的场景落地到商场，为签约设计师提供共享办公平台，提升设计师带动商品销售的能力；同时，为各商场运营设计师沙龙、三免服务、家装讲堂提供活动阵地，从而为商场精准引流，提升商场经营效率。截至报告期末，通过设计师运营带动线下成交金额达 2.03 亿元。

顺应消费升级的趋势，满足高端客户个性化需求，报告期内，我们以高端服务为驱动，打造了红星美凯龙新零售样板店“未来适”，通过设计+科技模式，以人脸识别、客流监控、互动漫游桌面等技术应用，匹配高端设计服务能力，搭建以场景为核心的家居新零售模式。截至报告期末，“未来适”已入驻上海真北商场。

报告期内，我们继续通过移动 APP 客户端和微信小程序拓展互联网新零售平台的品牌及商户资源，并进一步加强与线下实体商场的商户资源的联接，从而为消费者提供更加丰富和多样化的选择空间。截至报告期末，我们的互联网新零售平台已累计实现 14,630 家商户签约入驻；基于本公司自行开发的新零售系统，我们已实现 38 座城市 81 家线下红星美凯龙商场与线上平台的商品及服务对接。同时，我们在互联网新零售平台推广优惠券领取及各类优惠、促销活动，通过优惠、促销活动激发客户的消费及购物需求，并实现线上平台向线下商场的引流，拉动商户的业务。报告期内，通过线上平台优惠券实现的线下门店销售 26.9 万单，成交金额达 81.6 亿元。

作为家居装饰及家具零售产业链的重要服务环节，我们的家装业务为消费者提供集装饰设计、硬装施工、材料销售、家具购买、软装配饰于一体的全案整装服务，完善购物体验，推动商场销售。截至报告期末，我们的互联网家装平台已签约高端家装公司 2,364 家，通过平台预约装修的客户 98,522 名。报告期内，我们继续完善以设计为主打概念的互联网家装平台，根据业务发展和应用场景进一步丰富线上的设计内容展示和一系列家装工具服务等。我们的子公司上海家倍得装饰工程有限公司（家倍得）组建了资深的设计及施工专业团队，并在我们的家居商场内开设自营家装门店，向消费者提供全案设计及装修的一体化整装服务，与家居商场业务形成协同效应，打造出独特的共享客源及供应链的商业模式，降低了家装和商场的获客成本，提高了商场的复购率和客单价，更提升了消费者一站式的购买体验和商家的销售效率。截至报告期末，我们在线下经营的自营家装门店数量达到 40 家，分布在北京、天津、上海、重庆、南京、苏州、沈阳、成都、郑州、合肥、石家庄等城市的家居商场内。此外，我们继续在施工工艺研发方面精益求精，再获包括《一种窗帘盒的安装结构》、《一种浴缸的安装结构》在内的 2 项国家专利和《装修管理系统 V1.0》、《家装 EPR 软件 V1.0》2 项计算机软件著作权，自此专利总数达到 19 项，软件著作

权达到 2 项；同时，于报告期内，我们新增了建筑工程施工总承包、钢结构工程专业承包和建筑机电安装工程专业承包等专项资质，进一步拓展和提升了建筑施工能力。

2. 金融信息服务：保留和扩大公司的消费群体及商户群体

报告期内，我们为消费者及金融机构提供消费贷款信息服务，通过与商业银行、消费金融公司等金融机构合作，由金融机构向消费者提供家居消费贷款，消费者取得的贷款将专项用于在我们的家居商场内进行消费。报告期内，通过上述渠道由金融机构发放的消费贷款金额达人民币 12.5 亿元；我们实现相关佣金收入人民币 1321.6 万元，并拉动了商场商户的业务。

3. 提供全方位物流服务：满足平台两端多重需求，实现资源共享

在家居装饰及家具行业的终端服务体系中，物流配送的工作直接面对消费者，物流服务的品质对品牌的口碑有一定影响。为向商户及消费者提供专业化的配送安装服务，助力广大商户“最后一公里”的配送、安装及售后服务，提高消费者满意度及对商户品牌、红星美凯龙品牌的粘性，我们已在 17 座城市开设物流中心，为消费者提供从商品购买到产品专业配送安装的“一站式”专业服务。截至报告期末，我们的物流仓储面积超过 75,000 平方米，服务品牌数目已超 450 个。

报告期内，我们与香港大学共同研发的智慧物流系统“家居供应链科技中心”已完成了覆盖仓库管理\配送管理\客户服务\费用与结算四大功能模块的 Super-LinkV3.0 系统研发，实现了仓储货品的精细化管理和运单全流程的跟踪管理，进一步提升了物流系统的运作效率，降低了成本。

此外，我们的“星和宅配”被国家商务部评为现代家居供应链试点企业，即家居行业“链主”企业，获得商务部、财政部家居供应链试点专项研发基金扶持。

（四）、信息化建设持续升级，支持线上线下一体化发展

报告期内，围绕本公司“线上线下业务一体化”的目标，我们持续推进集团总部及商场信息化建设工作，在战略型财务功能深化、龙翼系统扩展升级及商场全覆盖、数据中心打造、智慧商场建设等领域都取得了一定成绩。

我们对全面预算体系进行了升级优化，大幅提升了系统性能，有效提高了业务人员的填报效率。对财务分布式收银和支付清结算系统做了进一步升级推广，并上线了具有红星自主知识产权且基于聚合支付技术的智能 POS 平台。通过信息化手段彻底打通了业务、财务、资金、税务等板块之间壁垒，助力战略型财务功能巩固深化。

我们完成了集团内部信息化系统——龙翼系统的全国所有商场覆盖工作，全年共上线 203 家商场，至此完成了所有商场都使用自主研发系统的里程碑目标。同时，我们对龙翼系统进行了持续的功能扩展和迭代升级，完成了物业巡检系统、新发展系统、内控合规系统的上线使用工作。

我们面向公司内部员工及内部管理的 APP 平台——龙眼移动办公平台月均用户量突破 2 万人，基本实现了集团所有员工在任何时间、任何地点都能够一站式移动办公的既定目标。

在数据中心打造方面，我们初步完成了以主数据、应用数据、大数据为基础，以数据采集、数据集市、数据智能化为驱动的“三纵三横”数据中心架构。进一步打通了红星体系大会员数据，完善会员画像。打造了红星数坊可视化平台，为集团招商、财务、企划、营运、物业等各业务条线的中高层管理者和线下商场管理人员提供了实时数据看板，为管理者及时了解运营情况、做出管理决策提供了有效的数据支持。

我们全面启动了智慧商场建设项目，通过机器视觉、轨迹分析等先进人工智能技术手段以及导购服务型机器人在商场的启用，进一步提升顾客的购物体验，提高商场和商户的经营效率。我们完成了智慧商场运营管理平台 1.0 的打造，实现了精准客流统计、顾客建档、顾客画像等核心功能。通过智慧互动大屏和智慧电子导视屏实现了基于人脸识别的一键导航、定制化活动信息推送等功能，并且通过智慧系统实现了商场的安防监控一键设置、全场联动，为 2019 年智慧商场的全面推广和覆盖打下了坚实基础。

（五）、高效的人力资源管理政策：高效支持企业成长

报告期内，我们的人力资源政策紧紧围绕公司战略，推进落实了公司经营发展一体化的战略调整，快速完成了组织、人员的支持工作，支撑公司以省为单位的经营发展业务一体化，实现了公司全国资源的统筹，确保公司各项业务工作顺利衔接，并在系统优化、绩效管理、人才发展、业务支持、人事运营及员工关系等方面有所建树。

在系统建设与优化方面，我们完成了入职材料智能催缴系统、权限管理系统、战功人才大数据系统、外派福利系统、流程催办功能、个人所得税专项附加扣除功能、PeopleSoft 系统功能优化及服务器升级等多项流程系统的建设与优化，并完成招聘系统中内部推荐及一键发布功能、校园招聘功能等各项工作，提升人力资源运营效率以及 PeopleSoft 系统整体安全性。

在绩效管理方面，全国各省营发中心下辖所有商场 100% 推进“外循环营销计件制”工作，通过外拓服务营销引流，与小区楼盘、设计师/家装公司、异业等多渠道单位合作，拉动增量销售的提升，通过增值服务（免费量房、免费设计、免费验房、二手房局部改造、大客户维保等项目）强化商户与顾客、顾客与商场之间的粘性，凸显公司的良好口碑并持续保持行业领先地位。

在人才发展方面，我们对标以业绩为导向的核心能力标准及关键历练地图，培养和引进了 1,097 位核心岗位人员，有效地支持了 256 家已开业商场的运营提升及 75 家商场的快速扩张。我们通过“星动力”项目引进了 373 位优秀大学生，持续推动公司年轻化，并通过高校设计大赛、样板间打造等创新的校企合作模式做强公司雇主品牌，为行业培养年轻人。

在业务支持方面，我们于报告期内为公司招募扩展性业务员工及发展业务员工共 1,382 人。我们组织了发展人才盘点和优秀案例分享活动，传播学习优秀案例，为我们业务的持续拓展打下良好的基础。我们也进一步优化扩展性业务员工的考核机制和激励机制，助力扩展性业务的发展，建立起符合公司业务特点的人力资源体系。

报告期内，我们成功塑造广受行业认可的雇主形象，先后斩获雇主品牌六项权威大奖。我们已经连续六年被中国连锁经营协会评为“员工最喜爱公司”，被前程无忧评为“中国典范雇主”和“人力资源管理杰出奖”、被第一资源评选为“年度先锋雇主”、被 HRoot 及北京大学公共卫生学院评为“亚洲最佳职场”以及被猎聘网及北京大学市场与媒介研究中心评为“变革非凡雇主”。

截至报告期末，我们共有员工 24,339 名。

（六）家居商场品牌组合建设

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

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

二、报告期内主要经营情况

详见第一部分经营情况讨论与分析。

（一）主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	14,239,792,500.44	10,959,512,669.77	29.93%
营业成本	4,813,699,821.07	3,163,193,516.38	52.18%
销售费用	1,700,337,297.30	1,513,829,389.14	12.32%
管理费用	1,490,961,410.80	1,361,788,199.04	9.49%
研发费用	43,165,869.51	-	/
财务费用	1,533,151,372.35	1,131,840,043.65	35.46%
经营活动产生的现金流量净额	5,857,930,704.35	6,528,468,928.83	-10.27%
投资活动产生的现金流量净额	-10,994,440,295.78	-6,021,224,224.90	82.59%
筹资活动产生的现金流量净额	2,475,297,944.71	3,873,637,421.83	-36.10%

2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期内，公司实现营业收入 14,239,792,500.44 元，较同期增长 29.93%，收入增长稳定，主要是由于自有/租赁商场及委管商场相关业务稳健发展，以及与建造施工、设计业务大幅增长所致。公司营业成本 4,813,699,821.07 元，较同期增长 52.18%，主要系公司商场管理业务网络扩展及建造施工业务扩大规模所致。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位：元币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
家居商业服务业	11,344,754,610.48	3,263,128,616.33	71.2%	13.2%	17.8%	减少 1.2 个百分点
建造施工及设计服务业	1,479,553,020.36	995,054,981.41	32.7%	2,535.9%	2,211.9%	增加 9.4 个百分点
商品销售及家装服务业	466,289,187.59	309,325,890.09	33.7%	58.5%	52.8%	增加 2.5 个百分点
其他	949,195,682.01	246,190,333.24	74.1%	62.0%	66.9%	减少 0.8 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
租赁及管理收入	7,167,976,016.22	1,607,276,015.02	77.6%	12.1%	10.1%	增加 0.4 个百分点
与委托经营管理商场相关收入-项目前期品牌咨询委托管理服务收入	1,563,958,422.45	344,158,994.34	78.0%	-1.5%	84.5%	减少 10.3 个百分点
与委托经营管理商场相关收入-项目年度品牌咨询委托管理服务收入	1,919,812,820.55	1,249,086,087.95	34.9%	24.7%	16.6%	增加 4.5 个百分点
工程项目商业管理咨询费收入	215,024,528.31	15,481,766.04	92.8%	53.4%	48.2%	增加 0.3 个百分点
商业咨询费及招商佣金收入	477,982,822.95	47,125,752.98	90.1%	32.0%	13.5%	增加 1.6 个百分点
建造施工及设计	1,479,553,020.36	995,054,981.41	32.7%	2,535.9%	2,211.9%	增加 9.4 个百分点
商品销售及家装收入	466,289,187.59	309,325,890.09	33.7%	58.5%	52.8%	增加 2.5 个百分点
其他收入	949,195,682.01	246,190,333.24	74.1%	62%	66.9%	减少 0.8 个百分点
主营业务分地区情况						

分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
北京	999,574,555.75	299,869,816.05	70.0%	11.9%	11.2%	增加 0.2 个百分点
上海	3,890,203,007.25	1,159,508,756.54	70.2%	21.0%	63.1%	减少 7.7 个百分点
天津	312,314,799.83	82,940,365.34	73.4%	-6.4%	47.5%	减少 9.7 个百分点
重庆	511,258,249.49	149,188,905.72	70.8%	15.3%	-4.7%	增加 6.1 个百分点
东北	923,679,858.94	189,426,689.10	79.5%	12.4%	-15.4%	增加 6.7 个百分点
华北 (不含北京、天津)	441,346,114.56	237,635,861.06	46.2%	4.9%	15.5%	减少 5.0 个百分点
华东 (不含上海)	3,759,059,865.50	1,910,344,692.86	49.2%	92.1%	90.6%	增加 0.4 个百分点
华中	935,264,885.94	338,596,917.41	63.8%	15.2%	22.1%	减少 2.0 个百分点
华南	186,344,574.72	109,793,561.46	41.1%	36.1%	25.9%	增加 4.8 个百分点
西部 (不含重庆)	2,280,746,588.46	336,394,255.53	85.3%	18.5%	94.0%	减少 5.7 个百分点
合计	14,239,792,500.44	4,813,699,821.07	66.2%	29.9%	52.6%	减少 4.9 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

√适用 □不适用

报告期内，公司实现营业收入 142.4 亿元，较同期增长 29.9%。其中：

自营商场：租赁及管理收入为 71.68 亿元，同比增加 12.1%，占营业收入 50.34%，其增长主要源于成熟商场的稳定增长及新开商场的收入贡献。截止至 2018 年 12 月 31 日，公司自有及租赁商场增加 9 家，其中新开设 6 家自营商场，另有 3 家商场由委管转为自营；另，公司通过调整已开业商场的布局提升经营效率；新开及已开业商场，经营情况稳定，本年收入较上年呈稳定上升趋势；同时，公司利用集中式管理和规模效应使所有商场产生市场营销协同，向商户提供促销活动等增值服务，提升商场营运管理水准，继而保证已开业商场在与商户续签协议时实现租金及管理水平的增长。

委管商场：委管业务收入（包括项目前期品牌咨询委托管理服务收入、项目年度品牌咨询委托管理服务收入、工程项目商业管理咨询费收入、商业咨询费及招商佣金收入）为 41.77 亿元，增幅为 15.1%，主要系是报告期内本集团拓展业务，为委管商场业主提供商业咨询及招商咨询服务取得新增收入；另一方面开业委管商场的数量逐年增加也使得相关管理收入逐年递增。

建造施工及设计：报告期内，公司建造施工及设计收入合计发生 14.8 亿元，相比同期增加 14.23 亿元。主要系由于 2018 年开始产业延伸，利用自身丰富经验优势，积极承接部分委管商场业主或者外部商业物业业主的商场建筑安装以及装饰施工业务所致。

商品销售及家装：报告期内，公司商品销售及家装收入合计 4.66 亿元，较同期增加 1.72 亿元，发生变动主要系家装业务以及进口家居产品销售收入规模增大所致。

其他：本年新增主要系联合营销业务、战略咨询服务、物流业务以及互联网线上平台业务带来收入规模增大，同时相应投入人工带来营业成本的增加。

报告期内，本公司实现毛利 94.26 亿元，相比 2017 年同期毛利 77.96 亿元增长 20.90%；综合毛利率为 66.2%，相比 2017 年同期的 71.1 减少了 4.9 个百分点，主要是自有/租赁商场相关收入毛利率略有提升，委管商场相关业务拓展人员人工成本上升导致毛利率有所下降，同时本期建造施工及设计业务收入大幅增加，收入结构的变化导致综合毛利率有所下降。

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
家居商业服务业		3,263,128,616.33	67.8%	2,770,222,168.11	87.6%	17.8%	主要系新开业商场数量增多，规模扩张，商场管理业务网络不断扩展，导致成本增加。
建造施工及设计服务业		995,054,981.41	20.7%	43,039,708.61	6.4%	2,211.9%	主要系建筑施工业务规模扩大导致成本增加。
商品销售及家装服务业		309,325,890.09	6.4%	202,426,401.48	6.4%	52.8%	主要系家装服务业收入的增加，从而影响成本同比例相应增加，其中人工成本增加较为明显。
其他		246,190,333.24	5.1%	147,505,238.18	4.7%	66.9%	主要系物流相关业务及互联网线上业务平台营运成本增加所致。
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
租赁及管理成本		1,607,276,015.02	33.4%	1,460,260,678.12	46.2%	10.1%	主要是商场数量增长以及人工薪酬的自然增长所致。
项目前期品牌咨询委托管理服务成本		344,158,994.34	7.1%	186,492,653.19	5.9%	84.5%	主要系相关业务拓展人员人工成本上升。
项目年度品牌咨询委托管理服务成本		1,249,086,087.95	25.9%	1,071,511,136.30	33.9%	16.6%	主要系开业商场数量增多且规模扩大，相应的营业成本有所增加。
工程项目		15,481,766.04	0.3%	10,448,737.89	0.3%	48.2%	其主要是与工程项目

商业管理咨询费成本							商业管理咨询费相匹配之成本，该增长主要系报告期内对应收入增加，相应发生成本有所增长。
商业咨询费及招商佣金成本		47,125,752.98	1.0%	41,508,962.61	1.3%	13.5%	主要系业务规模扩张且管理业务网络不断扩展，导致相关成本增加。
建造施工及设计服务业		995,054,981.41	20.6%	43,039,708.61	1.4%	2,211.9%	主要系建筑施工业务规模扩大导致成本增加。
商品销售及家装成本		309,325,890.09	6.4%	202,426,401.48	6.4%	52.8%	主要系家装服务业人工成本的增加以及进口家具购销业务的增加所致。
其他成本		246,190,333.24	5.1%	147,505,238.18	4.7%	66.9%	主要系物流相关业务及互联网线上业务平台运营成本增加所致。

成本分析其他情况说明

□适用 √不适用

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 88,584.47 万元，占年度销售总额 6.22%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

前五名供应商采购额 24,979.85 万元，占年度采购总额 4.35%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 4,519.49 万元，占年度采购总额 0.79%。

其他说明

前五名供应商中关联方为上海嘉展建筑装潢工程有限公司，详见“财务报告十二、5、关联交易情况”。

3. 费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期金额	上期金额	变动比率	说明
销售费用	1,700,337,297.30	1,513,829,389.14	12.32%	主要系本公司开展品牌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上升所致。
管理费用	1,490,961,410.80	1,361,788,199.04	9.49%	主要系集团总部加强集中管控相关费用和新开业商场增多导致人工、办公及行政费用等支出增多。
研发费用	43,165,869.51	-	/	主要系公司对软件及平台类研发项目研究阶段产生的费用化支出。
财务费用	1,533,151,372.35	1,131,840,043.65	35.46%	主要系公司有息负债规模上升，相应利息支出增加，同时人民币对美元贬值导致产生汇兑损失。

4. 研发投入

研发投入情况表

适用 不适用

单位：元

本期费用化研发投入	43,165,869.51
本期资本化研发投入	1,480,820.27
研发投入合计	44,646,689.78
研发投入总额占营业收入比例（%）	0.31%
公司研发人员的数量	355
研发人员数量占公司总人数的比例（%）	1.46%
研发投入资本化的比重（%）	3.32%

情况说明

适用 不适用

本公司的研发项目主要系为打造线上线下一体化家居平台以及工程设计类智能软件而开发的平台及应用软件。本期公司家装、数据平台研发项目已完工验收达到预定可使用状态，研发支出资本化余额全数转入无形资产。

本期针对新的平台及应用软件的研发项目尚处于研究阶段，故对产生的支出费用化计入研发费用。

5. 现金流

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期金额	上期金额	变动比率	说明
经营活动产生的现金流量净额	5,857,930,704.35	6,528,468,928.83	-10.27%	主要受年末结算日影响，本期发生的代收代付商户贷款的净流入相比对比期大幅减少所致。
投资活动产生的现金流量净额	-10,994,440,295.78	-6,021,224,224.90	82.59%	主要系本期收购上海、重庆、宁波、苏州等地商业物业，以及进行家居产业上下游布局投资所致；此外 2017 年通过类 REITS 出售天津两家自营商场，而报告期未发生该类业务。
筹资活动产生的现金流量净额	2,475,297,944.71	3,873,637,421.83	-36.10%	主要系本期支付回购 H 股股权款所致。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)	情况说明
交易性金融资产	236,256,219.87	0.21%	-	0.00%	/	本公司根据新金融工具准则的要求，将分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产于此科目列报。本期余额主要系为近期内出售而持有的金融资产以及收益取决于标的资产收益率的理财产品。关于准则变化具体参见“财务报告五、40.重要会计政策和会计估计的变更-新金融工具准则”。
应收票据及应收账款	1,687,918,584.76	1.52%	1,170,430,013.77	1.21%	44.21%	主要系新开业委管商场数量增多，以及公司自2018年1月1日起适用新收入准则和新金融工具准则影响所致。关于准则变化具体参见“财务报告五、40.重要会计政策和会计估计的变更-新收入准则”。
存货	251,352,502.91	0.23%	120,291,360.44	0.12%	108.95%	主要系发展高端家具的进口业务所致。
合同资产	807,109,773.17	0.73%	-	0.00%	/	本公司根据新收入准则的要求，将已提供商品或劳务，但未达到合同约定的收款时点的相应金额于此科目列报，并根据衔接规定，对可比期间信息不予调整。关于准则变化具体参见“财务报告五、40.重要会计政策和会计估计的变更-新收入准则”。
一年内到期的非流动资产	314,950,000.00	0.28%	120,000,000.00	0.12%	162.46%	主要系一年内到期的委托贷款增加所致。
其他流动资产	1,637,934,842.98	1.48%	527,577,887.53	0.54%	210.46%	主要系本期新增融资租赁业务和保理业务所致。
可供出售金融资产	-	0.00%	3,062,451,062.40	3.16%	-100.00%	本公司根据新金融工具准则和财会[2018]15号文的要求，对报告期末原可供出售金融资产科目列报的事项进行了调整，将分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资于“其他权益工具投资”科

						目列报。关于准则变化具体参见“财务报告五、40.重要会计政策和会计估计的变更-新金融工具准则”。
长期应收款	1,795,159,925.01	1.62%	1,301,785,294.30	1.34%	37.90%	主要系公司对外项目借款增加所致。
长期股权投资	3,026,101,128.50	2.73%	1,613,818,294.75	1.66%	87.51%	主要系公司增加对外股权投资所致。
其他权益工具投资	3,302,748,467.57	2.98%	-	0.00%	/	本公司根据新金融工具准则和财会[2018]15号文的要求,将分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资于此科目列报。本期该类权益工具投资余额增加主要系公司布局家居产业链增加股权投资以及公允价值计量收益所致。关于准则变化具体参见“财务报告五、40.重要会计政策和会计估计的变更-新金融工具准则”。
其他非流动金融资产	324,850,000.00	0.29%	-	0.00%	/	本公司根据新金融工具准则和财会[2018]15号文的要求,将分类为自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的以公允价值计量且其变动计入当期损益的非流动金融资产于此科目列报。本期余额为参股公司出资款。关于准则变化具体参见“财务报告五、40.重要会计政策和会计估计的变更-新金融工具准则”。
开发支出	-	0.00%	29,418,402.19	0.03%	-100.00%	主要系本期公司软件及平台类研发项目已完工验收达到预定可使用状态,从研发支出转入无形资产。
长期待摊费用	400,731,940.53	0.36%	229,333,419.48	0.24%	74.74%	主要系本公司租赁商场发生的改良工程支出所致。
其他非流动资产	6,182,556,566.38	5.58%	3,960,574,126.00	4.08%	56.10%	主要系预付工程款和土地整理相关收益权增加所致。
短期借款	5,148,516,740.00	4.64%	300,010,000.00	0.31%	1,616.12%	主要系新增银行短期借款所致。
应付票据及应付账款	970,116,980.34	0.88%	491,215,018.66	0.51%	97.49%	主要系应付工程款增加所致。
预收款项	1,249,019,601.25	1.13%	3,068,282,301.16	3.16%	-59.29%	本公司根据新收入准则的要求,将对应已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务的期末余额于“合同负债”科目列报,不再在本科目列报,本期余额为本公司的预收租金相关款项。关于准则变化具体参见“财务报告五、

						40. 重要会计政策和会计估计的变更-新收入准则”。
合同负债	2,601,978,507.73	2.35%	-	0.00%	/	本公司根据新收入准则的要求, 将对应已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务的期末余额于此科目列报, 根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中分别列式。关于准则变化具体参见“财务报告五、40. 重要会计政策和会计估计的变更-新收入准则”。
应交税费	607,676,739.98	0.55%	927,266,639.50	0.96%	-34.47%	主要系本公司通过有效的税务筹划使得应交企业所得税减少所致。
其他流动负债	1,161,684,557.80	1.05%	-	0.00%	/	该科目余额包括合同负债中对应已收客户对价部分确认的待转销项税以及超短期融资券。
一年内到期的非流动负债	3,948,619,684.75	3.56%	9,550,075,473.97	9.84%	-58.65%	主要系一年内到期的长期借款和应付债券减少所致。
应付债券	7,156,394,519.96	6.46%	4,896,478,160.15	5.05%	46.15%	主要系本期新发行债券所致。
其他非流动负债	6,181,288,065.26	5.58%	2,774,520,500.00	2.86%	122.79%	该科目余额包括预计委托经营管理服务将在一年以后提供的合同负债以及商业抵押贷款支持证券。本期变动主要系本公司根据新收入准则的要求, 将于一年以后确认收入的合同负债在此科目列报。此外, 根据衔接规定, 对可比期间信息不予调整。关于准则变化具体参见“财务报告五、40. 重要会计政策和会计估计的变更-新收入准则”。

其他说明

本公司持有的投资性房地产期末余额 78,533,000,000.00 元, 较 2017 年增长 10.87%, 主要系报告期内开发中投资物业工程进度推进以及新购入物业所致。

2. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

所有权受到限制的资产, 具体参见“财务报告七、76. 所有权或使用权受到限制的资产”。

3. 其他说明

适用 不适用

无

(四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

请参见本节三公司关于公司未来发展的讨论与分析（一）行业格局和趋势。

零售行业经营性信息分析**1. 报告期末已开业门店分布情况**

√适用 □不适用

经营业态	地区	期末商场	
		商场数量	经营面积 (平方米)
自有	北京	3	231,495
自有	上海	7	727,992
自有	天津	4	427,238
自有	重庆	3	247,141
自有	东北	10	954,800
自有	华北（不含北京、天津）	2	168,193
自有	华东（不含上海）	13	1,465,408
自有	华中	4	501,441
自有	华南	2	116,266
自有	西部（不含重庆）	5	427,135
合计：		53	5,267,111

注1：表中合计数尾差系四舍五入所致

注2：本公告自营商场包含自有商场、合营联营商场、租赁商场三类。

经营业态	地区	期末商场	
		商场数量	经营面积 (平方米)
合营联营	北京	0	0
合营联营	上海	0	0
合营联营	天津	0	0
合营联营	重庆	0	0
合营联营	东北	0	0
合营联营	华北（不含北京、天津）	0	0
合营联营	华东（不含上海）	2	157,391
合营联营	华中	0	0
合营联营	华南	1	94,649
合营联营	西部（不含重庆）	1	88,909
合计：		4	340,949

经营业态	地区	期末商场	
		商场数量	经营面积 (平方米)
租赁	北京	1	93,050
租赁	上海	0	0

租赁	天津	0	0
租赁	重庆	1	84,320
租赁	东北	1	82,204
租赁	华北（不含北京、天津）	5	243,772
租赁	华东（不含上海）	9	428,311
租赁	华中	4	307,391
租赁	华南	1	35,901
租赁	西部（不含重庆）	1	35,985
合计：		23	1,310,934

经营业态	地区	期末商场	
		商场数量	经营面积（平方米）
委管	北京	1	89,710
委管	上海	0	0
委管	天津	3	170,228
委管	重庆	6	183,599
委管	东北	16	734,107
委管	华北（不含北京、天津）	31	1,733,203
委管	华东（不含上海）	91	5,222,532
委管	华中	30	1,433,364
委管	华南	11	554,016
委管	西部（不含重庆）	39	1,899,589
合计：		228	12,020,347

(1) 营业收入前 10 家门店的信息

序号	门店	物业权属	经营面积（平方米）	开业时间	地址
1	上海浦东沪南	自有	148,220	2010.05.08	上海市浦东新区临御路 518 号
2	郑州商都	自有	160,319	2007.10.01	河南省郑州市郑东新区商都路一号
3	重庆江北	自有	105,174	2006.12.16	重庆渝北区新南路 888 号
4	上海真北	自有	188,495	2000.10.28	上海市普陀区真北路 1208 号
5	上海汶水	自有	133,593	2007.04.26	上海市宝山区沪太路 1801 号
6	上海金桥	自有	83,839	2013.12.22	上海市浦东新区金藏路 158 号
7	沈阳铁西	自有	154,805	2008.06.27	沈阳市铁西区北二东路 35 号
8	北京东四环	自有	96,199	2006.10.01	北京市朝阳区东四环中路 193 号
9	南京名都	自有	141,029	2008.12.06	南京市秦淮区卡子门大街 29 号
10	北京北五环	租赁	93,050	2010.10.23	北京市朝阳区来广营西路 59 号

(2) 报告期内门店变动情况

A. 报告期内门店增加情况

单位：平方米

名称	地址	经营面积 (平方米)	开业日期	取得方式	建造成本(元)
重庆茶园	重庆市南岸区玉马路5号(红星美凯龙7楼)	62,282	2018年5月26日	购买	413,380,058.66
成都剑南大道	四川省成都市天府新区华阳街道剑南大道与牧华路三段交汇处红星美凯龙天府一号商场招商中心	92,518	2018年10月1日	自建	580,841,315.05
西宁世博	青海省西宁市城西区五四西路64号	97,589	2018年12月31日	自建	463,599,650.48

注：部分项目尚未完成工程成本决算

名称	地址	经营面积(平方米)	开业日期	取得方式	合同期限
南昌红谷滩	江西省南昌市红谷滩新区969号天使金融广场	54,638	2018年6月22日	租赁	2039年1月31日到期
威海经区	山东省威海市经济技术开发区青岛中路-140号红星欧丽洛雅	42,885	2018年10月1日	租赁	2039年2月28日到期
衡阳雁峰	湖南省衡阳市雁峰区蒸湘南路126号红星美凯龙	56,906	2018年12月30日	租赁	2028年12月31日到期
重庆梁平	重庆市梁平区双桂街道金桂路红星美凯龙梁平商场	26,189	2018年1月30日	受托管理	自开业起12年
长乐滨江	福州市长乐区鹤上镇滨江商贸城15-17号楼1-3层	12,496	2018年3月3日	受托管理	自开业起10年
大同东信	山西省大同市城区永泰南路与源茂街交汇处	32,007	2018年4月1日	受托管理	2020年3月31日到期
芜湖奥体	安徽省淮南市山南新区南经十五路与和悦街交叉口	18,417	2018年4月28日	受托管理	自开业起10年
海城商场	辽宁省鞍山市海城市响堂管理区荒岭委大吉欣城	39,821	2018年4月29日	受托管理	自开业起10年
淮南山南	安徽省淮南市山南新区南经十五路与和悦街交叉口	27,276	2018年5月26日	受托管理	自开业起10年
诸暨东二环	浙江省诸暨市东二环路与祥安路交叉路口	46,036	2018年5月26日	受托管理	自开业起10年
周口龙都	河南省周口市川汇区工农路与黄河路交叉口东南角红星美凯龙	40,086	2018年6月2日	受托管理	自开业起15年
贵阳云岩	贵阳市云岩区北京西路66号红星城市广场	65,070	2018年6月8日	受托管理	自开业起10年
唐山丰南	河北省唐山市丰南区青年路18号	30,575	2018年6月9日	受托管理	自开业起6年
信阳万家荟	河南省信阳市羊山新区二十里河家居小镇	29,092	2018年7月28日	受托管理	自开业起10年
固始商场	河南省信阳市固始县怡和大道与永和大道交汇处红星美凯龙	28,399	2018年7月23日	受托管理	自开业起15年
广安	四川省广安市邻水县广邻	26,171	2018年9月1日	受托管理	自开业起10年

邻水	大道旁邻土储[2016]28号地块开发项目内商业12号楼五层158号					年
宜宾江北	四川省宜宾市翠屏区华彩城营销中心红星美凯龙	34,849	2018年9月22日	受托管理		自开业起10年
重庆黔江	重庆市黔江区新城正阳大道金龙路红星美凯龙商场	30,335	2018年9月22日	受托管理		自开业起10年
邵阳宝庆	湖南省邵阳市双清区宝庆东路	25,240	2018年9月21日	受托管理		自开业起8年
韩城太史街	陕西省韩城市太史大街与二环东路十字东南角	29,872	2018年10月1日	受托管理		自开业起10年
荣成南山	山东省荣成市南山南路88号红星美凯龙商场	26,450	2018年10月1日	受托管理		自开业起10年
遵义仁怀	贵州省仁怀市盐津街道办事处城南社区玉液南路	29,555	2018年10月1日	受托管理		自开业起10年
长沙欧丽洛雅	湖南省长沙市天心区新电路90号红星欧丽洛雅环球家居博览中心(尚双塘地铁站右侧)	127,854	2018年11月18日	受托管理		自开业起10年
重庆璧山	重庆市璧山区黛山大道555号	28,055	2018年11月24日	受托管理		自开业起10年
北安北岗	黑龙江省北安市农垦北安一中南侧、龙江路西侧	27,018	2018年11月25日	受托管理		自开业起10年
赤壁商场	湖北省赤壁市赤马港街道河北大道320号	47,500	2018年11月3日	受托管理		自开业起15年
肥城凤山	山东省肥城市凤山大街与泰临路交汇处红星美凯龙肥城凤山商场	32,382	2018年11月3日	受托管理		自开业起10年
深圳平湖	广东省深圳市龙岗区平湖平安大道309号红星美凯龙5号楼5层商场办公区	40,730	2018年12月08日	受托管理		自开业起10年
本溪商场	辽宁省本溪市溪湖区彩屯北路31号红星美凯龙	11,942	2018年12月08日	受托管理		自开业起10年
重庆荣昌	重庆市荣昌区昌州街道荣昌大道4号	22,550	2018年12月08日	受托管理		自开业起10年
萍乡佳禾	江西省萍乡市萍乡经济技术开发区洪山大道21号	38,613	2018年12月22日	受托管理		自开业起10年
兴义富康	贵州省黔西南布依族苗族自治州兴义市桔山办桔山城市中心区A组团红星美凯龙富康商场	30,816	2018年12月23日	受托管理		自开业起10年
威县腾飞	河北省邢台市威县开发区开放路与跨越路交叉路口西北角红星美凯龙	22,114	2018年12月27日	受托管理		自开业起10年
湘西龙山	湖南省湘西自治州龙山县新城大道红星美凯龙	21,529	2018年12月28日	受托管理		自开业起10年
安康高新	陕西省安康市汉滨区花园大道与汉江路交汇口	38,322	2018年12月29日	受托管理		自开业起10年
阿城商场	黑龙江省哈尔滨市阿城区金都大街与金澜路交汇处	27,128	2018年12月29日	受托管理		自开业起10年
唐山	河北省唐山市路北区北新	29,029	2018年12月30日	受托管理		自开业起10

中环	西道 24 号红星美凯龙			日		年
阳春商场	广东省阳春市春城街道阳春大道北侧(阳春大道南出口)锦绣国际城市综合体 D1 栋红星美凯龙四楼商场办公区	20,832	2018 年 12 月 30 日	受托管理		自开业起 10 年
大冶商场	湖北省大冶市七里路北侧金茂大厦中国工商银行大冶新冶支行	38,753	2018 年 12 月 30 日	受托管理		自开业起 10 年
赣州南康	江西省赣州市南康区镜坝镇全园村家居小镇家居博览中心四楼	5,247	2018 年 12 月 30 日	受托管理		自开业起 10 年
永州零陵	湖南省永州市零陵区七里店社区阳明大道与荔枝东路交叉口(红星美凯龙招商中心)	40,429	2018 年 12 月 30 日	受托管理		自开业起 10 年
新蔡商场	河南省新蔡县开源大道七里朱村世贸广场 28 号楼红星美凯龙家具生活广场	29,406	2018 年 12 月 30 日	受托管理		自开业起 10 年
濮阳枫叶	河南省濮阳市华龙区黄河路丽都路交叉口	49,653	2018 年 12 月 30 日	受托管理		自开业起 10 年
郓城金河路	山东省菏泽市郓城县金河路与义和路交汇处龙泽湾营销中心	25,637	2018 年 12 月 30 日	受托管理		自开业起 10 年
无为商场	安徽省芜湖市无为县无城镇长江路与幸福路交叉口红星美凯龙商场	28,497	2018 年 12 月 30 日	受托管理		自开业起 10 年
盐城亭湖	江苏省盐城市亭湖区青年东路 38 号	60,118	2018 年 12 月 30 日	受托管理		自开业起 10 年
海宁海昌	浙江省嘉兴市海宁市海宁经济开发区漕河泾路 128 号	41,663	2018 年 12 月 30 日	受托管理		自开业起 10 年
江苏溧阳	江苏省溧阳市溧城镇永平大道 601 号	43,470	2018 年 12 月 30 日	受托管理		自开业起 10 年
四川广安	四川省广安市枣山镇物流商贸园区物流大道中段 90 号	22,032	2018 年 12 月 30 日	受托管理		自开业起 10 年
六盘水凉都	贵州省六盘水市钟山区凉都大道 96 号红星美凯龙	45,423	2018 年 12 月 30 日	受托管理		自开业起 10 年
兴义万和	贵州省黔西南布依族苗族自治州兴义市坪东办坪东一组万和大地棚户区改造项目三期第四栋	37,165	2018 年 12 月 30 日	受托管理		自开业起 10 年
新化同心	湖南省娄底市新化县上梅镇大洋江路与环城路交叉口	17,841	2018 年 12 月 31 日	受托管理		自开业起 10 年
湘潭雨湖	湖南省湘潭市雨湖区砂子岭红星美凯龙 5 楼	22,215	2018 年 12 月 31 日	受托管理		自开业起 10 年

B. 报告期内门店减少情况

单位：平方米

名称	地址	经营面积	开业日期	取得方式	合同期限(适用租赁、委管业态)	停业原因	停业时间
桐乡世纪	桐乡市梧桐街道世纪大道西侧	36,748	2008年9月28日	受托管理	合同生效起10年	委管合同到期	2018年3月
湖州吴兴	浙江省湖州市二环西路2077号	64,055	2011年11月12日	受托管理	合同生效起10年	委管合同到期	2018年9月
襄阳卧龙	湖北省襄阳市襄州区邓城大道与樊魏路交汇处	53,184	2014年12月27日	受托管理	自开业起10年	合作方转让物业	2018年9月
沧州运河	河北省沧州市运河区北京路圣基大厦18楼红星美凯龙	55,767	2012年11月18日	受托管理	合同生效起15年	合作方单方面违约	2018年11月

(3)报告期内管理期满的门店及续约安排

编号	经营业态	商场名称	开业时间	位置	管理期限	续签计划
1	租赁	长沙韶山	2007.10.01	华中地区	2018.12.31/2020.06.30	2018年已续签,续签至2020.12.31
2	委管	扬州润扬家居馆	2006.05.01	华东地区(不含上海)	2018.12.31	2018年已续签,续签至2021.12.31
3	委管	台州椒江	2010.11.28	华东地区(不含上海)	合同生效起10年	2018年已续签,续签至2024.01.18
4	委管	福州三迪	2011.07.29	华东地区(不含上海)	2021.07.28	2018年已续签,续签至2021.07.28
5	委管	泉州华祥	2010.05.01	华东地区(不含上海)	2020.06.30	2018年已续签,续签至2020.06.30
6	委管	大连马栏	2010.12.29	东北地区	合同生效起10年	2018年已续签,续签至2024.06.30
7	委管	苏州新区	2010.04.29	华东地区(不含上海)	合同生效起10年	2018年已续签,续签至2029.04.30
8	委管	河北衡水	2016.12.24	华北地区(不含北京、天津)	2020.03.31	2018年已续签,续签至2020.03.31
9	委管	苏州蠡口	2011.06.03	华东地区(不含上海)	自签约起10年	2018年已续签,续签至2023.08.31
10	委管	福建漳州	2011.07.09	华东地区(不含上海)	合同生效起10年	2018年已续签,续签至2024.01.19

2. 其他说明

√适用 □不适用

(1) 业态绩效

单位：元币种：人民币

	营业收入增长幅度	2018 平均实际单位面积经营收入	2017 平均实际单位面积经营收入
自有	16.3%	111.94	112.53
租赁	-7.8%	76.55	85.17
联营合营	5.7%	135.99	135.81

按地区分布如下：

	营业收入增长幅度	2018 平均实际单位面积经营收入	2017 平均实际单位面积经营收入
北京	11.1%	251.76	254.94
上海	9.3%	193.76	185.21
天津	-18.3%	61.34	63.51
重庆	13.9%	135.95	136.36
东北	9.5%	68.96	71.78
华东（不含上海）	24.4%	89.70	89.56
华北（不含北京、天津）	9.6%	43.79	43.98
华南	10.9%	115.89	104.27
华中	7.5%	85.97	87.84
西部（不含重庆）	8.5%	115.62	116.55

注：上述门店中为自营商场（含联营合营公司）。

平均实际单位面积经营收入的计算方法为：按各期末开业自营商场（含联营合营公司）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，再除以相关期间的月数计算所得。

2018 年本公司已开业自营商场的平均实际单位经营收入为人民币 107.1 元/平方米/月，相比 2017 年的平均实际单位经营收入 108 元/每平方米/月略有下降，主要系新开门店优惠及部分成熟商场调整公摊系数所致。

2018 年天津地区营业收入同比下降 18.3%，主要系 2017 年下半年公司通过资产证券化出售位于天津地区的两家成熟商场所致。

(2) 仓储物流情况

详见本节第一部分经营情况讨论与分析

(3) 自营模式下的商品采购与存货情况

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

(4) 客户及会员情况

各类会员数量及占比：截止 2018 年 12 月 31 日会员数 7,167,590 个（其中线上 6,945,344 个，占比 96.9%；线下会员 222,246 个）。

(5) 主要促销或营销活动及其财务或业务效果

报告期内，公司统一规划了全国统一大促营销活动时间节点，共安排 10 档统一大促活动，活动时间共计 73 天，全国统一大促实现商户销售额总计约 590 亿元。

单位：亿元

序号	全国统一大促	活动时间	天数	活动期间 销售额
1	元旦	2017.12.30-2018.1.1	3	33.49
2	上市大促	1.17-2.1	16	24.66
3	3月超级会员日	3.17-3.18&3.31-4.1	4	71.17
4	5月超级家装节	4.29-5.1	3	75.00
5	32周年庆	6.16-6.18	3	39.60
6	鲁班节	7.28-7.29	2	27.41
7	超级家装节第二季	8.17-8.19	3	29.44
8	国庆	9.22-10.7	16	102.53
9	双十一	10.22-11.11	21	176.19
10	爱家日	12.2-12.3	2	10.61

(五) 投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

适用 不适用

本公司主要投资于家居商场、家居产业上下游领域及仓储物流等。

(1) 重大的股权投资

适用 不适用

(2) 重大的非股权投资

适用 不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

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

根据财政部修订的《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号—套期会计》和《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》(以下简称“新金融工具准则”),本集团自 2018 年 1 月 1 日起,将属于非交易性权益工具并且预计不会在可预见的未来出售的原可供出售金融资产重分类至其他权益工具投资。该类权益工具投资是本集团出于战略计划而持有的投资,且不以收取合同现金流量为目的,因此本集团将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。具体参见“财务报告七、20. 其他权益工具投资”。

(六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

(七) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

公司名称	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
红星美凯龙企业管理咨询有限公司	工程咨询服务;企业管理咨询;商务咨询服务;物业管理;建筑材料、装饰材料的批发。	100,000,000.00	1,054,791,305.14	152,126,646.38	555,573,420.76	524,760,446.54

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

公司名称	总认缴额(元)	普通合伙人名称/姓名	有限合伙人名称/姓名	认缴出资额(元)	认缴比例
上海鼎识企业管理合伙企业(有限合伙)	4,000,000.00	上海星凯程鹏企业管理有限公司		40,000.00	1%
			红星喜兆投资有限公司	3,760,000.00	94%
			周群	200,000.00	5%
上海合祝企业管理合伙企业(有限合伙)	200,000.00	上海星凯程鹏企业管理有限公司		2,000.00	1%
			周群	198,000.00	99%
上海集量企业管理合伙企业(有限合伙)	200,000.00	上海星凯程鹏企业管理有限公司		2,000.00	1%
			周群	198,000.00	99%
上海聚尊企业管理合伙企业(有限合伙)	200,000.00	上海星凯程鹏企业管理有限公司		2,000.00	1%
			周群	198,000.00	99%
上海聚钦企业管理	200,000.00	上海星凯程鹏企业		2,000.00	1%

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

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

（一） 行业格局和趋势

√适用 □不适用

2018年，面对复杂严峻的国际环境和艰巨繁重的改革发展稳定任务，以供给侧结构性改革为主线，着力深化改革扩大开放，坚决打好防范化解重大风险、精准脱贫、污染防治三大攻坚战，有效应对外部环境深刻变化，统筹稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险，做好稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期工作，经济运行总体平稳、稳中有进，质量效益稳步提升，人民生活持续改善，保持了经济持续健康发展和社会大局稳定，朝着实现全面建成小康社会的目标迈出了新的步伐。

根据国家统计局的相关数据显示，2018年，按可比价格计算国内生产总值同比增长6.6%，全国居民人均可支配收入同比增长8.7%，扣除价格因素，实际增长6.5%；同期社会消费品零售总额累计值同比增长9.0%，家具类与建筑及装潢材料类商品零售额累计值则同比增长9.0%。根据弗若斯特沙利文的统计，2018年，我国家居装饰及家具零售市场的零售销售金额增至人民币33,045亿元，同比增长11.9%，未来五年的年复合增长率(CAGR)预计在10.9%，行业增速高于中国宏观经济整体增速。

根据弗若斯特沙利文的统计，2018年，就零售额而言，我们占连锁家居装饰及家具商场行业的15.2%，占商场行业的6.0%，在我国家居装饰及家具零售行业中所占有关市场份额最大。

经济运行总体平稳、稳中有进，质量效益稳步提升，人民生活持续改善，保持了经济持续健康发展和社会大局稳定。持续推进的城镇化进程及居民收入水平的增长为社会消费品市场的持续发展提供了有利的条件；同时，国民对家居装饰及家具的消费需求日趋增加；家庭的二次装修和家居产品的消费升级也将为行业带来持续的发展空间。

（二） 公司发展战略

√适用 □不适用

我们持续以“建设温馨和谐家园、提升消费和居家生活品位”为己任。2019年及以后，我们将继续遵循“市场化经营，商场化管理”的经营管理模式，为消费者提供更好、更专业的服务，巩固市场领导地位，巩固“红星美凯龙”品牌在消费者心目中的家居生活专家地位，以建成中国最领先的、最专业的“家居装饰及家具行业全渠道平台商”为企业的发展目标。

我们未来的发展计划如下：

1、继续实施自营与委管商场双轮驱动业务模式，通过战略性拓展商场网络及品牌组合，巩固市场领导地位

商场网络建设方面，公司将充分把握城镇化加速、人民生活水平提升、人口流动性提高所带来的行业蓬勃发展趋势，继续有选择地在具有吸引力的城市拓展家居商场网络。我们将通过自营模式进一步巩固一、二线城市的市场领先地位，继续有选择性地地在核心城市开设新的家居商场；同时，公司将凭借在家居装饰及家具行业良好的品牌声誉、成熟的商场开发、招商和运营管理能力，通过轻资产的委管经营模式快速渗透三线城市及其他城市，进一步扩大我们在全中国范围内的经营覆盖面，加快市场渗透。

同时，公司将通过升级完善商场基础设施、应用数据分析、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。

品牌组合建设方面，我们通过多元化品牌战略，覆盖更广泛的消费者群体和细分市场、服务我们的商户，进一步提升市场占有率。

此外，我们已在积极实践和尝试各类自有家居商场物业资产证券化产品。

2、建立全方位的服务体系，致力于成为家居装饰及家具行业的新零售标杆

作为拥有中国内地家居行业内最具有影响力品牌的企业之一，我们将一贯从真正理解和满足消费者的需求角度出发，为消费者提供更好、更深入的体验，更专业、全方位的增值服务，更便捷、人性化的服务方式，为消费者提供一个值得信赖、能集成足够多数量的家居装饰及家具行业品牌商品的流通平台，一站式闭环解决消费者的各种需求和痛点，强化消费者的在线、线下一体化体验，塑造家居装饰及家具行业最具价值的流通平台，致力于成为家居装饰及家具行业的新零售标杆。

3、通过深度推广和运营，强化“家居服务专家与平台”

2019年，我们将继续推进品牌升级，创建社交媒体矩阵，实现品牌年轻化，通过深度推广与运营，塑造和强化“家居服务专家与平台”的品牌心智。同时，在IMP全球家居智慧营销平台赋能下，我们将全面进入数字化用户运营时代，赋能商场、商户、厂商和异业，树立行业口碑、创造商业价值。

4、通过数字化战略提升企业的长期竞争力

我们正在推行数字化战略, 希望借助互联网、大数据、云计算等信息技术持续推进信息化建设, 在管理流程优化、财务职能转型、系统研发、数据应用等方面进一步升级重构, 提升企业的长期竞争力, 迎接新的发展机会。

5、积极创新、重视应用资本市场和金融工具

我们将继续积极开拓新的商业模式, 并通过投资来深度整合家居装饰及家具行业上下游资源, 特别是寻找进入智慧家居领域的机会, 为做大企业规模、做强企业实力、主动拥抱未来、引领整个行业发展而服务。

6、持续改善公司治理、规范运作, 践行社会责任

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

(三) 经营计划

适用 不适用

2019年公司将努力推动业务高速稳健的发展, 实现多样化经营, 提高市场竞争力, 促进股东价值最大化。2019年度公司将继续开拓家居商场、仓储物流、家居产业等行业内上下游领域, 公司将积极拓宽融资渠道大力推进公司核心竞争力的提升。具体经营计划如下:

1.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:

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。

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。

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。

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。

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。

2.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。公司打造了相对更加时尚、高端的品牌“红星·欧丽洛雅”，以覆盖更广泛的消费者群体，进一步提升市场占有率。同时，自2016年起，公司为自营及委管商场之外的经营物业业主方提供开发策划阶段的商业咨询服务，同时可授权业主方以公司同意的方式使用“星艺佳”品牌。此外，公司于2014年取得了高端家居装饰及家具零售品牌“吉盛伟邦”的三十年品牌经营权，公司有权在自营或受托管理方式设立的商场及与该等商场有关的所有经营业务中使用许可商标，同时公司有权授予任何第三方在家居商场产业中使用上述许可商标。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。

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

家居设计及家装业务方面，公司将持续提升包含互联网平台和实体商场的线上线下一体化平台的自我引流能力，满足高端客户个性化需求，我们在原有互联网零售和互联网家装业务的基础上，将业务扩展到前端设计和终端服务，践行“高端家装就一站”的战略目标，为消费者提供从设计、装修、商品到服务的一站式解决方案。作为家居装饰及家具零售产业链的重要服务环节，我们的家装业务为消费者提供集装饰设计、硬装施工、材料销售、家具购买、软装配饰于一体的全案整装服务，完善购物体验，推动商场销售。同时，公司将继续以设计为主线，通过各类创新业务，通过加深设计师运营，从而为商场精准引流，提升商场经营效率，并进一步带动公司当前主营业务的发展。

互联网新零售业务方面，为顺应消费升级的趋势，满足高端客户个性化需求，公司将以高端服务为驱动，打造红星美凯龙新零售样板店“未来适”，通过设计+科技模式，以人脸识别、客流监控、互动漫游桌面等技术应用，匹配高端设计服务能力，搭建以场景为核心的家居新零售模式。

我们将继续通过移动APP客户端和微信小程序拓展互联网新零售平台的品牌及商户资源,并进一步加强与线下实体商场的商户资源的联接,从而为消费者提供更加丰富和多样化的选择空间,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。

红星美凯龙与腾讯建立全面战略合作伙伴关系,以“智慧零售”为共同理念,在建立数字化与差异化消费体验、构筑“数字化”运营体系、营造家居行业数字化新生态等领域开展合作,持续共建IMP全球家居智慧营销平台,深耕用户运营、加强设计师运营深度,深度赋能商户经营,探索家居零售行业的价值链重塑。

同时,公司将持续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。

(四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

1、宏观经济增速放缓及房地产行业周期性波动所导致的风险

近年来,中国宏观经济增速呈现持续放缓态势。2018年中国国内生产总值比上年增长6.6%,宏观经济增速的放缓可能使中国原本预期的城镇化进程减慢,并对居民可支配收入及生活水平的提升产生不利影响。同时,房地产行业作为我国持续调控的基础产业,与国家宏观经济发展密切相关,并呈现较强的周期性特征。宏观经济增速放缓及房地产行业周期性波动所导致的不利变动都可能削弱家居装饰及家具零售行业的需求,从而给本公司的经营业绩带来一定的负面影响。

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

2、人才短缺及流失的风险

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

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

3. 扩展性业务开拓的风险

基于全国性的零售平台和我国家居装饰及家具行业中最大的商户及消费者数据库,我们计划进一步开展具有吸引力的互联网相关产品及服务以及供应链相关产品与服务。与商场业务相比,扩展性业务的经营模式及风险可能有所不同,而我们可能不具备足够的运营经验来有效管理该等

扩展性业务及相关风险。该等扩展性业务可能会使我们面临新的挑战及风险。如果扩展性业务未能取得预期成果，我们整体的业务、财务状况、经营业绩及前景可能会受到不利影响。

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

4. 其他风险

截至2018年末，公司经营80家自营商场，其中自持物业53家，相关物业资产计入投资性房地产，并采用公允价值模式进行后续计量。截至报告期末，公司投资性房地产账面价值为785.33亿元，占资产总额的比例分别70.84%，为公司最主要的长期经营性资产，并且随着公司继续投资建造新的自持物业，预计未来投资性房地产规模仍将继续增加。报告期内，公司投资性房地产公允价值变动收益为18.20亿元，占公司利润总额的比例为30.24%，占公司利润总额的比例较大。报告期内，公司投资性房地产公允价值总体保持增长，未对公司财务状况、经营业绩和股东分红造成不利影响。

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

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

(五) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司着眼于长远和可持续的发展，在综合分析企业经营发展实际、股东要求和意愿、社会资金成本、外部融资环境等因素的基础上，充分考虑公司目前及未来盈利规模、现金流量状况、发展所处阶段、项目投资资金需求、银行信贷及债权融资环境等情况，建立对投资者持续、稳定的

回报规划与机制，从而对利润分配做出制度性安排，以保持利润分配政策的连续性和稳定性。公司在利润分配政策的研究论证和决策过程中，充分考虑独立董事和公众投资者的意见。

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

《公司章程》关于利润分配政策、差异化现金分红政策、公司利润分配的条款

1、公司的利润分配政策

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

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

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

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

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

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

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

2、公司的差异化现金分红政策

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

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

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

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

公司董事会认为公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的, 适用本项规定。

3、公司利润分配的审议程序

(1) 公司董事会负责制定利润分配方案;

(2) 董事会审议通过的利润分配方案应提交股东大会审议通过后方可执行;

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

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

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

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

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

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

单位: 元币种: 人民币

分红年度	每 10 股送红股数(股)	每 10 股派息数(元)(含税)	每 10 股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率(%)
2018 年	0	2.7	0	958,500,000.00	4,477,411,242.46	21.41
2017 年	0	3.2	0	1,260,453,452.16	4,077,897,749.46	30.91
2016 年	0	4.2	0	1,522,045,155.96	3,397,183,234.32	44.80

2018 年初公司因会计政策变更调整后的未分配利润人民币 4,285,013,256.04 元, 加上 2018 年度本公司实现的净利润人民币 1,937,663,133.70 元, 减去公司 2018 年实施 2017 年度利润分配

方案分配的现金股利 1,260,453,452.16 元，公司 2018 年度可供分配利润为人民币 4,962,222,937.58 元。根据《公司法》以及《公司章程》的有关规定，按照 10%的比例分别提取法定盈余公积金合计人民币 193,766,313.37 元后，截止 2018 年 12 月 31 日，公司可供投资者分配的利润为人民币 4,768,456,624.21 元。综合考虑公司长远发展和投资者利益，公司 2018 年拟派发现金股利为人民币 958,500,000.00 元（含税），占当年实现的可分配利润的 20.10%，占 2018 年合并报表归属于上市公司股东净利润的 21.41%。

此外，2018 年非经常性损益为人民币 1,911,257,402.02 元，其中主要是由于公司持有多家自营商场物业，来源于投资性房产公允价值变动的收益人民币 1,820,173,117.45 元。若扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润为人民币 2,566,153,840.44 元，上述拟派发现金股利占 2018 年合并报表归属于上市公司股东扣除非经常性损益净利润的 37.35%。

若以 2018 年年末总股本 3,550,000,000 股进行计算，每 10 股派发现金股利人民币 2.7 元（含税，实际派发金额因尾数四舍五入可能略有差异）；若公司于股权登记日因配售、回购等原因，使得公司股本总数发生变化，本次派发现金股利的金额将在人民币 958,500,000.00 元（含税）的总金额内作相应的调整。本次现金股利分配后当年公司未分配的利润 3,815,885,354.84 元结转入下一年度。

公司上述利润分配制定合规、透明，符合公司章程及审议程序的规定，决策程序和机制完备，充分保护了中小投资者的利益。

(三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

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

适用 不适用

二、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

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

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

			年。					
股份限售	实际控制人	在本人所持美凯龙股份的锁定期届满后,且在不丧失对美凯龙实际控制人地位、不违反本人已作出的相关承诺的前提下,本人存在对所持美凯龙的股票实施有限减持的可能性,但减持幅度将以此为限:(1)在承诺的持股锁定期满后,本人每年转让美凯龙股份不超过上年末所持美凯龙股份总数的10%;(2)在承诺的持股锁定期满后两年内减持的,减持价格不低于美凯龙首次公开发行并上市时股票的发行价格(若美凯龙股票有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项的,发行价格将进行除权、除息调整)。在承诺的持股锁定期满后两年后减持的,减持价格在满足本人已作出的各项承诺的前提下根据减持当时的市场价格而定;(3)本人在实施减持时,将提前三个交易日通过美凯龙进行公告,披露减持原因、拟减持数量、未来持股意向,以及减持行为对公司治理结构、股权结构以及持续经营的影响。未履行公告程序前不得减持。如本人违反本承诺进行减持的,本人减持美凯龙股票所得归美凯龙所有。	任公司实际控制人期间;以及所持股票在锁定期满后两年内	是	是	不适用	不适用	
股份限售	平安药房、上海晶海、上海凯星、上海弘美	本次公开发行之日起一年之内,不转让或者委托他人管理本公司直接或间接持有的美凯龙本次公开发行股票前已发行的股份,也不由美凯龙回购该部分股份。	上市之日起一年内	是	是	不适用	不适用	
股份限售	董事、高级管理人员车建芳、蒋小忠、刘源金、席世昌、李建宏、张培峰、谢坚、郭丙合、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和已离任董事、高级管理人员张	本次公开发行之日起十二个月内,不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的美凯龙本次公开发行股票前已发行的股份,也不由美凯龙回购该部分股份。在前述承诺锁定期满后,在任职期间每年转让的股份不超过本人所持有美凯龙股份的25%;在离职后六个月内,不转让本人所持有的美凯龙股份。本人直接或间接持有的美凯龙股票在锁定期届满后两年内减持的,其减持价格不低于本次发行并上市时美凯龙股票的发行价格(若美凯龙股票有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项的,发行价格将进行除权、除息调整,下同);美凯龙上市后6个月内如美凯龙股票连续20个交易日的收盘价均低于发行价,或者上市后6个月期末(如该日不是交易日,	上市之日起十二个月内;任职期间及在离职后6个月内;以及所持股票在锁定期满后两年内	是	是	不适用	不适用	

	琪	<p>则该日后第一个交易日)收盘价低于发行价,本人直接或间接持有的美凯龙股票的锁定期将自动延长 6 个月。</p> <p>如本人违反上述承诺或法律强制性规定减持美凯龙股份的,本人承诺违规减持美凯龙股票所得归美凯龙所有,同时本人直接或间接持有的剩余美凯龙股份的锁定期在原股份锁定期届满后自动延长 1 年。</p> <p>上述承诺不因本人辞任美凯龙董事和/或高级管理人员而发生变化。</p>					
股份限售	监事潘宁、巢艳萍	<p>本次公开发行之日起十二个月内,不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的美凯龙本次公开发行股票前已发行的股份,也不由美凯龙回购该部分股份。在前述承诺锁定期满后,在任职期间每年转让的股份不超过本人所持有美凯龙股份的 25%;在离职后六个月内,不转让本人所持有的美凯龙股份。</p>	上市之日起十二个月内;任职期间及在离职后 6 个月内	是	是	不适用	不适用
解决同业竞争	控股股东、实际控制人	<p>公司控股股东红星控股、实际控制人车建兴已分别出具《关于避免同业竞争的承诺函》,承诺(1)在本承诺函签署之日,本公司/本人及本公司/本人拥有权益的附属公司及参股公司(不包括股份公司及其控股子公司,下同)均未直接或间接从事家居商场的经营管理和业务等与股份公司的主营业务及其他业务相同或相似的业务;(2)自本承诺函签署之日起,本公司/本人及本公司/本人拥有权益的附属公司及参股公司将不直接或间接从事竞争业务,也不再新建或租赁用于家居商场经营的物业、直接或间接地以任何方式从事竞争业务或可能构成竞争的业务;(3)自本承诺函签署之日起,若本公司/本人及本公司/本人拥有权益的附属公司及参股公司将面临或可能取得任何与竞争业务有关的投资机会或其他商业机会,本公司/本人及本公司/本人拥有权益的附属公司及参股公司将在同等条件下赋予股份公司该等投资机会或其他商业机会;(4)自本承诺函签署之日起,如股份公司及其控股子公司进一步拓展其业务范围,本公司/本人及本公司/本人拥有权益的附属公司及参股公司将不与股份公司及其控股子公司拓展后的业务相竞争;若与股份公司及其控股子公司拓展后业务产生</p>	长期有效	否	是	不适用	不适用

			竞争；本公司/本人及本公司/本人拥有权益的附属公司及参股公司将以停止经营相竞争业务、将相竞争业务纳入到股份公司及其控股子公司经营或转让给无关联关系第三方等合理可行的方式避免同业竞争；（5）如本承诺函被证明是不真实或未被遵守，本公司/本人将向股份公司及其控股子公司赔偿一切直接和间接损失。					
解决 同业 竞争	实际控制人关系密切之家庭成员车建林、车建国等	公司实际控制人关系密切之家庭成员车建林、车建国等已分别出具《承诺函》，承诺（1）于本承诺函签署之日，本人及本人的直系亲属直接或间接控制以及参股的部分企业拥有、租赁或在建部分用于家居商场经营的物业。为了规范管理，该企业均与股份公司签订了相应的委托经营管理合同，委托股份公司对该企业拥有、租赁或建成后的物业进行经营管理，由股份公司统一派驻经营管理人员开展家居商场经营业务，并按照市场定价原则向股份公司支付相应的委托经营管理费用；本人及本人的直系亲属并未直接或间接从事家居商场的经营、管理和服务；（2）自本承诺函签署之日起，本人及本人的直系亲属将不会以任何方式直接或间接从事家居商场的经营、管理和服务，也不再新建或租赁用于家居商场经营的物业；（3）如本承诺函被证明是不真实或未被遵守，本人将向股份公司赔偿一切直接和间接损失。	长期有效	否	是	不适用	不适用	
解决 关联 交易	控股股东、实际控制人	公司控股股东红星控股、实际控制人车建兴已分别作出减少及规范关联交易的承诺，（1）本公司/本人不会利用对股份公司的控制地位操纵、指示股份公司或者股份公司的董事、监事、高级管理人员，使得股份公司以不公平的条件，提供或者接受资金、商品、服务或者其他资产，或者从事任何损害股份公司利益的行为；（2）本公司/本人及本公司/本人现在及以后控制的下属企业（股份公司及股份公司控股子公司除外，下同）将尽量避免与股份公司之间产生关联交易事项，对于不可避免发生的关联业务往来或交易，将在平等、自愿的基础上，按照公平、合理及正常的商业交易条件进行，交易价格将按照市场公认的合理价格确定；（3）本公司/本人将遵守法律、行政法	长期有效	否	是	不适用	不适用	

		<p>规、中国证券监督管理委员会、证券交易所及股份公司章程中关于关联交易事项的回避规定，所涉及的关联交易均将按照股份公司关联交易决策程序进行，履行合法程序，并及时督促股份公司对关联交易事项进行信息披露；（4）自该承诺出具之日起，本公司/本人及本公司/本人现在及以后控制的下属企业亦将不会以任何理由和方式占用股份公司的资金或其他资产；（5）本公司/本人愿意承担因违反上述承诺而给股份公司造成的全部经济损失。</p> <p>公司控股股东红星控股、实际控制人车建兴已分别就避免关联方资金占用作出承诺，（1）本公司/本人及本公司/本人直接或间接控制的其他企业将不以代垫费用或其他支出、直接或间接借款、代偿债务等任何方式占用股份公司及其子公司的资金，且将严格遵守《公司法》、公司章程、《关联交易管理制度》等公司治理相关制度的规定，维护股份公司财产的完整和安全；（2）股份公司若因出具本承诺之日前与本公司/本人及本公司/本人直接或间接控制的其他企业之间发生的相互借款行为而被政府主管部门处罚的，本公司/本人愿意对股份公司因受到该等处罚而产生的经济损失予以全额赔偿；（3）本公司/本人将严格履行上述承诺事项，并督促本公司/本人直接或间接控制的其他企业严格履行本承诺事项。如本公司/本人及本公司/本人直接或间接控制的其他企业违反本承诺给股份公司及其子公司造成损失的，由本公司/本人赔偿一切损失。</p>					
解决土地等产权瑕疵	控股股东、实际控制人	关于北京北四环商场物业土地用途与实际用途不符的情况，公司实际控制人已承诺将督促中国农业机械化科学研究院依法办理土地变更手续并将在中国农业机械化科学研究院有需要的情况下通过提供借款等方式协助其尽快完成土地变更手续；公司控股股东已就上述情况可能给公司所造成的损失作出了补偿承诺。	长期有效	否	是	不适用	不适用
解决土地	控股股东、郑州红星、南京名都	关于公司控股子公司南京名都、郑州红星在未取得建设规划许可证等建设证照的情况下建造了面积共计约 4,000 平方米的	长期有效	否	是	不适用	不适用

等产 权瑕 疵		物业用于商场办公的情况，南京名都、郑州红星承诺将根据主管部门的要求对上述违建物业采取相应的整改措施；控股股东已出具承诺，公司及其控股子公司南京名都、郑州红星如因前述事宜遭受处罚或支付其他赔偿金，该等罚金和赔偿金均由控股股东承担。						
解决 土地 等产 权瑕 疵	控股股东	关于部分商场经营租赁房屋出租前设立抵押权且尚未解除的情形，控股股东承诺如果因上述租赁物业被抵押权人实现抵押权而导致公司及其控股子公司不能按照租赁合同的约定继续使用租赁物业进而使现有资产（不含基于租赁合同可能产生的预期收益）遭受损失的，除可以向出租方进行追偿的部分外，控股股东将足额补偿公司及其控股子公司所遭受的该等资产损失。	长期有效	否	是	不适用	不适用	
解决 土地 等产 权瑕 疵	控股股东	关于部分商场经营租赁房屋存在的瑕疵情况，控股股东承诺如果因为上述租赁物业的各种法律瑕疵（包括出租方未取得合法产权证明、占用土地为集体土地等）导致公司及其控股子公司遭受处罚或不能按照租赁合同的约定继续使用租赁物业进而使现有资产（不含基于租赁合同可能产生的预期收益）遭受损失的，除可以向出租方进行追偿的部分外，控股股东将承担该等罚金并足额补偿公司及其控股子公司所遭受的该等资产损失。	长期有效	否	是	不适用	不适用	
其他	公司、控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员	<p>公司承诺将严格按照公司 2016 年第二次临时股东大会审议通过的《关于公司人民币普通股股票发行后三年内稳定本公司人民币普通股股价的议案》的规定全面且有效地履行公司的各项义务和责任；同时，公司将敦促其他相关方严格按照《关于公司人民币普通股股票发行后三年内稳定本公司人民币普通股股价的议案》的规定全面且有效地履行其各项义务和责任。</p> <p>控股股东、实际控制人、董事及高级管理人员承诺：本公司/本人将严格按照发行人 2016 年第二次临时股东大会审议通过的《关于公司人民币普通股股票发行后三年内稳定本公司人民币普通股股价的议案》的规定全面且有效地履行本公司/本人</p>	上市之日起三年 内	是	是	不适用	不适用	

			的各项义务和责任；同时，本公司/本人将敦促发行人及其他相关方严格按照《关于公司人民币普通股股票发行后三年内稳定本公司人民币普通股股价的议案》的规定全面且有效地履行其各项义务和责任。					
其他	公司		公司承诺将于上市后的定期报告中持续披露投资性房地产的公允价值，以及投资性房地产公允价值变化对公司财务状况、经营业绩和股东分红的影响。	长期有效	否	是	不适用	不适用
其他	公司		公司已制定《自有商场租赁及管理费收入监控及信息披露制度》，根据该等制度规定，公司将于每月末汇总分析自有商场租金报表。如果发生当月公司所有自有商场的合计租赁及管理费收入较上月下滑的，公司将核查具体情形、原因，制定相应的解决方案和应对措施，并于次月前五个交易日之内于证券交易所指定网站披露自有商场租赁及管理费收入下滑的情况，确保投资者及时、充分了解公司自有商场租赁及管理费收入的变化情况及由此引发的投资性房地产公允价值可能下降的风险。	长期有效	否	是	不适用	不适用
其他	实际控制人		长沙理想因与美凯龙的项目合作合同纠纷事宜于2016年11月向湖南省高级人民法院提起诉讼，请求法院判决解除双方项目合作合同，不予退还美凯龙已支付的履约保证金，并由美凯龙向其支付违约金及预期收益等价款。本人承诺，如因前述诉讼纠纷导致美凯龙无法收回履约保证金、需向长沙理想支付违约金、预期收益等价款或遭受其他损失的，本人将全额承担前述履约保证金、违约金、预期收益等价款并足额补偿美凯龙因此所遭受的任何损失，并于相关判决生效之日起10日内向美凯龙以现金方式支付前述款项。如本人未于前述期限内向美凯龙足额支付相关款项，每逾期一日本将按前述应付未付款项总额的万分之二向美凯龙以现金方式支付违约金。	长期有效	否	是	不适用	不适用
其他	公司、实际控制人、控股股东、董事、监事、高级管理人员		对招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的承诺，承诺具体内容请参见招股说明书“重大事项提示、六、对本招股说明书内容的承诺”相关披露内容。	长期有效	否	是	不适用	不适用
其他	控股股东、实际控制人、董事、高级管理		关于填补回报措施切实履行的承诺，承诺具体内容请参见招股说明书“重大事项提示、八、关于填补回报措施切实履行的承	长期有效	否	是	不适用	不适用

	人员	诺”相关披露内容。					
	其他	公司、实际控制人、控股股东、董事、监事、高级管理人员	关于未能履行承诺的约束措施的承诺,承诺具体内容请参见招股说明书“重大事项提示、九、关于未能履行承诺的约束措施”相关披露内容	长期有效			
其他承诺	其他	高级管理人员-谢坚	承诺其在公司任职的任期内后续增持股票(如有)在任期内新增股份不减持。	长期有效	否	是	不适用 不适用

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

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

2017年，财政部发布了经修订的《企业会计准则第14号——收入》（简称“新收入准则”）、《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》和《企业会计准则第24号——套期保值》以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》（统称“新金融工具准则”）。本公司自2018年1月1日开始按照新修订的上述准则进行会计处理，根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首日执行新准则与现行准则的差异追溯调整本报告期初未分配利润或其他综合收益。首次执行新收入准则和新金融工具准则对当年年初财务报表的影响详见“财务报告五、40.重要会计政策和会计估计的变更”。

根据《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号）要求，资产负债表中，将“应收票据”和“应收账款”归并至新增的“应收票据及应收账款”项目，将“应收利息”和“应收股利”归并至“其他应收款”项目，将“固定资产清理”归并至“固定资产”项目，将“工程物资”归并至“在建工程”项目，将“应付票据”和“应付账款”归并至新增的“应付票据及应付账款”项目，将“专项应付款”归并至“长期应付款”项目；在利润表中，增设“研发费用”项目列报研究与开发过程中发生的费用化支出，“财务费用”项目下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目；本集团相应追溯调整了比较数据。该会计政策变更对合并及公司净利润和股东权益无影响。

根据财政部《关于2018年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，编制现金流量表时，将原作为投资活动的现金流量，变更作为经营活动的现金流量。本集团相应追溯调整了比较数据。

该会计政策变更减少了合并及公司现金流量表中投资活动产生的现金流量净额并以相同金额增加了经营活动现金产生的现金流量净额，但对现金和现金等价物净增加额无影响。

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

由于上述会计准则的颁布或修订，本公司需对相关会计政策进行相应变更，并按上述文件规定的起始日执行：

本公司关于租赁的会计处理将按照财政部于2018年12月7日新颁布的《关于修订印发〈企业会计准则第21号——租赁〉的通知》（财会[2018]35号）的相关规定，自2019年1月1日起执行。

（二） 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

（三） 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）在对红星美凯龙家居集团股份有限公司执行 2018 年度财务报表审计业务时，按照《中国注册会计师审计准则第 1153 号——前任注册会计师与后任会计师的沟通》的规定，对前任德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）就有关问题出具了沟通函进行询问，德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）如实回答了相关问题并出具了答复函。

（四） 其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元币种：人民币

	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	德勤华永会计师事务所（特殊	安永华明会计师事务所（特殊

	普通合伙)	普通合伙)
境内会计师事务所报酬	6,500,000	8,000,000
境内会计师事务所审计年限	11	1

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

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

鉴于德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“德勤”)已经连续为公司提供审计服务超过10年,为确保公司审计工作的独立性与客观性,公司变更安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“安永”)为公司2018年度财务报告审计机构、变更中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“中兴财”)为公司2018年度内部控制审计机构,聘期至下届年度股东大会结束时止,并拟由股东大会授权董事会或董事会授权人士(董事长、总经理或财务负责人)根据行业标准和公司审计工作的实际情况决定其审计费用。

公司已将上述拟变更会计师事务所的相关事宜提前通知德勤,并与其进行了沟通,德勤已确认没有关于解聘而须知会公司股东或债权人的情况,就解聘的任何事宜或未解决的事项没有意见分歧。

2018年11月9日,公司召开第三届董事会第三十九次临时会议,会议审议通过了《关于变更公司审计机构的议案》,同意聘请安永为公司2018年度财务报告审计机构、中兴财为公司2018年度内部控制审计机构。2018年11月28日,公司召开2018年第二次临时股东大会,审议并通过了该事项。详情可查阅公司2018年11月12日及2018年11月29日的相关公告。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

七、面临暂停上市风险的情况

(一) 导致暂停上市的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

九、破产重整相关事项

适用 不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

适用 不适用

(三) 其他说明

适用 不适用

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

2012年3月，合作方长沙理想与本公司签订项目合作合同，在长沙合作建设经营家具建材商场项目，由长沙理想提供项目土地，本公司投入全部建设资金并负责项目的报批报建等工作。根据合同约定，本公司应在2012年7月18日前开工建设，并在2014年1月18日前全部完工交付使用、开张营业。2016年11月25日，本诉原告长沙理想以公司为本诉被告向湖南省高级人民法院提起诉讼，主张本公司没有拨付建设资金进行工程建设且未能在约定时间前开张营业，因此请求法院判决：解除《项目合作合同》，本诉被告所交的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；本诉被告赔偿本诉原告预期收益1.5053亿元；本诉被告承担现场基坑回填处理费300万元；由本诉被告全部承担本案诉讼费、差旅费、调查费、律师费。长沙理想房地产开发有限公司分别于2017年5月25日、2017年6月15日向湖南省高级人民法院递交的《变更诉讼请求申请书》、《变更、增加诉讼请求申请书》，请求将第三项诉讼请求变更为“判决本诉被告赔偿原告损失3.68408亿元（包括直接损失和预期收益损失，其中直接损失暂按9500万元，最终以相关部门核定为准，预期收益原诉讼请求第三项已请求1.5053亿元增加至2.73408亿元，最终按本诉被告按期交付、开张营业至合同解除之日止本诉原告应得收益计算，具体计算方式、金额附后，最终以司法评估审计为准）”；请求判令被申请人承担本案的评估、鉴定费用。

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

2018 年 1 月 2 日，本公司该案件之代理律师收到《湖南省高级人民法院民事裁定书》[(2017)湘民初 3 号之二]。根据该裁定书，湖南省高级人民法院定冻结本公司名下的银行存款或相应价值的财产，以 2 亿元为限。2018 年 1 月 5 日，本公司于中国工商银行股份有限公司上海市虹桥商务区支行开立的银行账户中 2 亿元银行存款因前述事项被冻结。

本公司于 2018 年 1 月 5 日向湖南省高级人民法院提交《复议申请书》，请求撤销前述《湖南省高级人民法院民事裁定书》[(2017)湘民初 3 号之二]；目前该复议请求已被湖南省高级人民法院驳回。本公司控股股东红星控股于 2018 年 1 月 5 日向湖南省高级人民法院提交《申请书》，提出若湖南省高级人民法院驳回本公司的复议，则红星控股愿意提供银行账户及账户内的相应人民币资金作为诉讼保全标的；目前湖南省高级人民法院尚未就此申请作出裁定。

就长沙理想于 2017 年 9 月第一次公开开庭审理中对延迟开业导致的预期收益损失及土地使用权价值及基坑回填处理费所申请的司法鉴定，相关鉴定机构已于报告期内出具了正式鉴定报告。本公司代理律师认为关于延迟开业导致的预期经营损失的鉴定报告结论与实际情况存在较大差异，已代表公司对相关鉴定报告向湖南省高级人民法院提交了重新鉴定申请，法院尚未裁定。就本公司已对项目投入成本申请的司法鉴定，本公司代理律师也已于报告期内收到了鉴定机构的审计、评估鉴定报告。

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

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

- 1、本公司已支付给长沙理想的履约保证金 6000 万元，不再退还；
- 2、由长沙理想于判决生效之日起 30 日内一次性支付本公司基坑开挖成本费用 100 万元；
- 3、本公司于判决生效之日起 30 日内一次性支付长沙理想预期利益损失 4800 万元、律师代理费 120 万元；
- 4、驳回长沙理想、本公司的其他诉讼、反诉请求；
- 5、本诉受理费由长沙理想负担 638640 元，本公司负担 2554560 元，财产保全费、鉴定费、评估费由长沙理想负担 176805 元，本公司负担 707220 元。反诉案件受理费由长沙理想负担 103475 元，本公司负担 931275 元。

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

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

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

本公司实际控制人车建兴先生于 2017 年 12 月 6 日签署《承诺函》，承诺如因与长沙理想的诉讼纠纷导致本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，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本公司因此所遭受的任何损失，并于相关判决生效之日起 10 日内向本公司以现金方式支付前述款项；如其未于前述期限内向本公司足额支付相关款项，每逾期一日其将按前述应付未付款项总额的万分之二向本公司以现金方式支付违约金。

根据上述湖南省高级人民法院的判决、《和解协议》的约定并经本公司合理预计，本公司因本案遭受的损失预计最高不超过人民币 154,384,500.54 元，本公司已于 2019 年 3 月 21 日收到车建

兴先生通过其控制的企业支付的前述款项。截至本报告披露日，实际控制人就长沙理想案件的承诺事项，已履行完毕。

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

适用 不适用

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

十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

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

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

事项概述	查询索引
2018年11月14日，公司发布了《关于筹划第一期员工持股计划的提示性公告》	详见2018年11月14日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的公告。
2018年11月28日，公司召开第三届董事会第四十次临时会议，审议通过了《关于〈红星美凯龙家居集团股份有限公司第一期员工持股计划（草案）〉及其摘要的议案》等相关议案。	详见2018年11月30日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的公告。
2019年1月14日，公司召开2019年第一次临时股东大会，审议通过了《关于〈红星美凯龙家居集团股份有限公司第一期员工持股计划（草案）〉及其摘要的议案》等相关议案。	详见2019年1月15日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的公告。
2019年1月26日，公司发布了《关于第一期员工持股计划实施进展的公告》	详见2019年1月26日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的公告。

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

公司于 2012 年推出员工持股平台，部分员工（共计 92 人）通过上海弘美、上海兴凯、上海凯星间接持有公司股份，其中董事、监事及高级管理人员共计 13 人。具体可参见招股说明书第五节第八点（一）发起人和股东的具体情况。

十四、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	2018年度预计金额	2018年实际发生金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式
常州市红星家具总厂有限公司	董监高对外投资或任职的企业	向关联方采购商品	采购服务台	市场定价	5,000,000.00	494,496.00	100.00%	转账结算
上海星诚艺佳家居有限责任公司	实际控制人控制的其他企业	向关联方采购商品	用于捐赠物资	市场定价	1,588,200.00	-	0.00%	转账结算
小计					6,588,200.00	494,496.00	100.00%	
宁波红星美凯龙家居购物广场有限公司 ^(注1)	实际控制人关系密切的家庭成员控制或任职的企业	向关联方提供劳务	项目年度品牌咨询委托管理服务收入	市场定价	5,500,000.00	2,161,949.70	7.04%	转账结算
扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司	实际控制人关系密切的家庭成员控制或任职的企业	向关联方提供劳务	项目年度品牌咨询委托管理服务收入	市场定价	2,000,000.00	1,886,792.45	6.14%	转账结算
济宁鸿瑞置业有限公司	实际控制人关系密切的家庭成员控制或任职的企业	向关联方提供劳务	项目年度品牌咨询委托管理服务收入	市场定价	4,000,000.00	2,830,188.68	9.22%	转账结算
徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	实际控制人关系密切的家庭成员控制或任职的企业	向关联方提供劳务	项目年度品牌咨询委托管理服务收入	市场定价	1,520,000.00	2,085,378.70	6.79%	转账结算
徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	实际控制人关系密切的家庭成员控制或任职的企业	向关联方提供劳务	项目年度品牌咨询委托管理服务收入	市场定价	2,480,000.00	3,510,380.04	11.43%	转账结算
芜湖明辉商业管理有限公司	实际控制人对外任职的企业	向关联方提供劳务	项目年度品牌咨询委托管理服务收入	市场定价	3,000,000.00	2,830,188.68	9.22%	转账结算
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	实际控制人关系密切的家庭成员控制或任职的企业	向关联方提供劳务	项目年度品牌咨询委托管理服务收入	市场定价	3,000,000.00	2,830,188.68	9.22%	转账结算
兴化市星凯家居生活广场有限公司	实际控制人关系密切的家庭成员有重大影响的企业	向关联方提供劳务	项目年度品牌咨询委托管理服务收入	市场定价	2,000,000.00	1,679,245.28	5.47%	转账结算

重庆红星美凯龙企业发展有限公司 ^(注2)	控股股东控制的其他企业	向关联方提供劳务	设计咨询收入	市场定价	8,000,000.00	4,056,603.77	13.21%	转账 结算
宁波凯龙置业有限公司	控股股东控制的其他企业	向关联方提供劳务	设计咨询收入	市场定价	8,480,000.00	6,224,914.78	20.27%	转账 结算
扬州凯龙管理咨询有限公司	实际控制人关系密切的家庭成员控制或任职的企业	向关联方提供劳务	交易服务费	市场定价	283,100.00	32,905.66	0.11%	转账 结算
芜湖明辉商业管理有限公司	实际控制人对外任职的企业	向关联方提供劳务	交易服务费	市场定价	339,700.00	42,325.10	0.14%	转账 结算
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	实际控制人关系密切的家庭成员控制或任职的企业	向关联方提供劳务	交易服务费	市场定价	566,100.00	20,415.27	0.07%	转账 结算
徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	实际控制人关系密切的家庭成员控制或任职的企业	向关联方提供劳务	交易服务费	市场定价	47,200.00	4,976.25	0.02%	转账 结算
上海爱琴海商业集团股份有限公司	控股股东控制的其他企业	向关联方提供劳务	知识产权服务	市场定价	155,400.00	136,310.68	0.44%	转账 结算
海尔消费金融有限公司	董监高对外投资或任职的企业	向关联方提供劳务	交易服务费	市场定价	4,791,100.00	374,525.36	1.22%	转账 结算
小计					46,162,600.00	30,707,289.08	100.00%	
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	实际控制人关系密切的家庭成员控制或任职的企业	接受关联方提供劳务	空间广告位租赁/管理费	市场定价	200,000.00	521,158.94	30.51%	转账 结算
芜湖明辉商业管理有限公司	实际控制人对外任职的企业	接受关联方提供劳务	空间广告位租赁/管理费	市场定价	200,000.00	794,030.83	46.49%	转账 结算
扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司	实际控制人关系密切的家庭成员控制或任职的企业	接受关联方提供劳务	空间广告位租赁/管理费	市场定价	300,000.00	392,857.00	23.00%	转账 结算
小计					700,000.00	1,708,046.77	100.00%	

常州市艺致家具有限公司	董监高关系密切的家庭成员投资或控制的企业	房屋租赁及物业管理	商场铺位	市场定价	609,400.00	578,061.84	2.56%	转账 结算
曹仲民	董监高关系密切的家庭成员	房屋租赁及物业管理	商场铺位	市场定价	821,100.00	778,933.80	3.45%	转账 结算
张建芳	实际控制人关系密切的家庭成员	房屋租赁及物业管理	商场铺位	市场定价	202,900.00	188,706.94	0.84%	转账 结算
钱玉梅	实际控制人关系密切的家庭成员	房屋租赁及物业管理	商场铺位	市场定价	794,400.00	437,205.25	1.94%	转账 结算
车国兴	实际控制人关系密切的家庭成员	房屋租赁及物业管理	员工宿舍	市场定价	369,600.00	369,600.00	1.64%	转账 结算
常州市红星装饰城	实际控制人控制的其他企业	房屋租赁及物业管理	商场物业	市场定价	16,467,000.00	16,249,537.62	72.06%	转账 结算
沈阳红星美凯龙物业管理有限公司	控股股东控制的其他企业	房屋租赁及物业管理	能源成本	市场定价	648,000.00	4,082,282.95	15.89%	转账 结算
南京市浦口区立力成家具经营部	实际控制人关系密切的家庭成员控制或任职的企业	房屋租赁及物业管理	商场铺位	市场定价	490,700.00	364,282.59	1.62%	转账 结算
小计					20,403,100.00	23,048,610.99	100.00%	
合计					73,853,900.00	55,958,442.84		
大额销货退回的详细情况					不适用			
关联交易的说明					不适用			

注 1：宁波红星美凯龙家居购物广场有限公司，原名为宁波澳洋家居购物广场有限公司，已于报告期内成为公司控股子公司。

注 2：指“其及/或其控股子公司/单位”。

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四) 关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五) 其他

适用 不适用

截至报告期末，本公司概无对于某一关联方报告期内累计关联交易总额高于 3000 万元且占公司最近一期经审计净资产值 5%以上、应当披露的重大关联交易事项。

十五、 重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

适用 不适用

2、 承包情况

□适用 √不适用

3、 租赁情况

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益	租赁收益确定依据	租赁收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
重庆嘉廷悦投资管理有限公司	重庆红美龙球居生活场有限责任公司	上海城二期AB区项目(1号馆)租赁合同	684,258,604	2009-11-15	2029-11-15	不适用	不适用	不适用	否	其他
北京北苑星华综合市场有限公司	北京星凯洲家具场有限公司	建材馆租赁合同	864,349,921	2013-8-1	2028-7-31	不适用	不适用	不适用	否	其他
苏州星凯家居有限公司(注2)	重庆红美龙博居生活场有限责任公司	商场租赁	863,632,491	2006-7-1	2026-12-31	不适用	不适用	不适用	否	其他

租赁情况说明

注:

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

2、2018年5月，本集团通过股权收购持有重庆江北家居商场物业，故报告期内该物业已转为自有物业。

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
股份公司	公司本部	海尔消费金融有限公司	62,500	2016-11-8	2016-11-8	2019-11-8	连带责任担保	是	否	不适用	否	是	其他
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）						0							
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）						0							
公司及其子公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计						77,200							
报告期末对子公司担保余额合计（B）						808,412							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）						808,412							
担保总额占公司净资产的比例（%）						19.38%							
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）						0							
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）						0							
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）						0							
上述三项担保金额合计（C+D+E）						0							
未到期担保可能承担连带清偿责任说明						不适用							
担保情况说明						不适用							

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
----	------	-----	-------	---------

银行理财产品	自有资金	20,150.00	5,222.52	0
信托理财产品	自有资金	39,000.00	0	0
券商理财产品	自有资金	47,017.44	0	0

说明：上述委托理财产品“发生额”指报告期内该类产品单日最高余额。

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

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

(3) 委托理财减值准备

适用 不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
委托贷款	自有资金	285,585	187,719	13,500

说明：

1) 上述委托贷款“发生额”指报告期内委托贷款合同总额。

2) 逾期未收回金额 7,000 万元委托贷款主要系兰州商场建设资金。根据协议，其中人民币 2,500 万元已由兰州红星美凯龙世博家居广场有限公司账面对应付合作方的租金进行抵扣，剩余款项将转为兰州商场物业购房款项，目前商场物业已开始办理不动产证。该笔委托贷款逾期不构成对公司的重大风险。

3) 逾期未收回金额人民币 6,500 万元的委托贷款主要系安徽腾辉商场相关的资金使用。根据公司与安徽腾辉投资集团有限公司控股子公司的协议，将以协议约定的部分房屋购房款进行偿还。该笔委托贷款逾期不构成对公司的重大风险。

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

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

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3. 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

(一) 报告期内事项**1、 H 股回购**

公司于 2018 年 3 月初开始筹划香港 H 股要约回购事宜（“本次交易”），并聘请中国国际金融香港证券有限公司担任本次交易的财务顾问和 DavisPolk&Wardwell（“达维”）担任本次交易的香港法律顾问。于 3 月 13 日，达维代表公司向香港证监会递交了本次交易方案的相关请示事项，并在 3 月 15 日获得香港证监会对公司本次交易方案相关问题的回复及初步认可。4 月 4 日，香港证监会正式批准了公司本次交易的方案及发出了对于公司本次交易规则 3.5 公告的无异议函。就进一步详情，请参阅本公司日期为 2018 年 4 月 5 日于香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 和 4 月 9 日于国内指定媒体披露的公告。

2018 年 6 月 8 日召开了 2017 年年度股东大会、A 股类别股东会及 H 股类别股东会，审议通过了《关于公司回购 H 股股份并注销及减少公司注册资本的议案》，相关决议详见公司披露于国内指定媒体的公告。7 月 17 日公司完成 H 股回购并注销相应 H 股股份，就进一步详情，请参阅本公司日期为 2018 年 7 月 17 日于香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 和 7 月 19 日于国内指定媒体披露的公告。

2、 拟设立商业抵押贷款资产支持专项计划

公司控股子公司北京红星美凯龙世博家具广场有限公司（以下简称“北京世博家具”）、烟台红星美凯龙家居有限公司（以下简称“烟台红星”）将分别以其持有的北京世博家具物业及相应租赁物业、烟台红星物业及其项下的租金等物业运营收入作为底层资产，由公司作为原始权益人，由中信建投证券股份有限公司担任管理人，设立商业抵押贷款资产支持专项计划，并通过专项计划发行资产支持证券进行融资。本次发行总规模不超过人民币 30 亿元。就进一步详情，请参阅本公司日期为 2018 年 7 月 12 日于国内指定媒体和 7 月 11 日于香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告。

3、 2018 年度第一期超短期融资券发行结果

2016 年 4 月 19 日公司 2016 年第二次临时股东大会审议通过了关于公司向中国银行间市场交易商协会申请注册超短期融资券的议案》，具体内容详见公司 2016 年 2 月 12 日于香港联交所网

站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告。2016 年 11 月 25 日，中国银行间市场交易商协会印发《接受注册通知书》（中市协注[2016]SCP400 号），同意接受公司发行超短期融资券注册，注册金额为人民币 30 亿元。

公司 2018 年度第一期超短期融资券已于 2018 年 7 月 18 日发行，实际发行总额为人民币 5 亿元，发行利率为 5.95%。扣除承销费用后，募集资金净额已于 2018 年 7 月 19 日全额到账。本期超短期融资券募集资金全部用于归还公司本部及下属子公司银行贷款。就进一步详情，请参阅本公司日期为 2018 年 7 月 20 日于国内指定媒体和 7 月 19 日于香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告。发行情况有关文件请见中国货币网

（<http://www.chinamoney.com.cn>）和上海清算所网站（<http://www.shclearing.com>）。

4、 拟将其对控股子公司的股东借款债权作为信托财产并设立资产支持专项计划

公司拟将其对全资子公司北京红星美凯龙国际家具建材广场有限公司、武汉红星美凯龙世博家居广场发展有限公司的股东借款债权通过信托投资公司设立财产权信托，长城证券股份有限公司作为管理人通过向投资者发行资产支持证券的方式募集资金并设立资产支持专项计划，收购公司持有的全部该信托受益权。本次发行总规模不超过人民币 27 亿元。就进一步详情，请参阅本公司日期为 2018 年 8 月 18 日于国内指定媒体和 8 月 17 日于香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告。

5、 拟发行资产支持票据

公司拟作为发起机构开展资产支持票据项目，由公司全资子公司常州世界家具家居广场有限公司及常州美凯龙国际电脑家电装饰城有限公司将所持有的家世界项目和美凯龙项目物业及其项下租金收入、所承租及运营的装饰城项目物业项下租金收入作为底层资产，以公司作为委托人的红星美凯龙家居集团股份有限公司 2018 年度第一期资产支持票据信托作为发行载体，以平安信托有限责任公司作为发行载体管理机构，在全国银行间债券市场以公开方式发行红星美凯龙家居集团股份有限公司 2018 年度第一期资产支持票据进行融资。本次发行总规模不超过人民币 13 亿元。就进一步详情，请参阅本公司日期为 2018 年 8 月 18 日于国内指定媒体和 8 月 17 日于香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告。

6、 2018 年度第二期超短期融资券发行结果

2016 年 4 月 19 日公司 2016 年第二次临时股东大会审议通过了关于公司向中国银行间市场交易商协会申请注册超短期融资券的议案》，具体内容详见公司 2016 年 2 月 12 日于香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告。2016 年 11 月 25 日，中国银行间市场交易商协会印发《接受注册通知书》（中市协注[2016]SCP400 号），同意接受公司发行超短期融资券注册，注册金额为人民币 30 亿元。

公司 2018 年度第二期超短期融资券已于 2018 年 9 月 20 日发行，实际发行总额为人民币 5 亿元，发行利率为 5.00%。扣除承销费用后，募集资金净额已于 2018 年 9 月 25 日全额到账。本期超短期融资券募集资金全部用于归还公司本部银行贷款。就进一步详情，请参阅本公司日期为

2018年9月26日于国内指定媒体和9月26日于香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告。发行情况有关文件请见中国货币网（<http://www.chinamoney.com.cn>）和上海清算所网站（<http://www.shclearing.com>）。

7、 2018 年度第一期中期票据发行结果

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

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

2018年10月22日-2018年10月23日，公司成功发行了2018年度第一期中期票据，实际发行总额5亿元，发行利率6.18%。详情请参阅本公司日期为2018年10月25日于国内指定媒体和10月24日于香港联交所网站<http://www.hkexnews.hk>披露的公告。本次中期票据发行相关文件详见中国货币网（www.chinamoney.com.cn）及上海清算所网（www.shclearing.com）。

8、 与扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司有关持续关连交易的 H 股公告

本公司于2015年6月于香港联合交易所有限公司上市时，香港联合交易所有限公司向本公司授出有关（其中包括）委管协议项下非获豁免持续关连交易严格遵守《上市规则》第14A章项下的公告规定的豁免，惟截至2015年、2016年及2017年12月31日止三个年度各年，委管协议项下交易的总价值不得超过招股章程所载的相关建议年度上限。委管协议各自的期限为自其签署之日起计七至十年不等，而与扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司签订的委管协议将于2018年12月31日到期。

于2018年11月28日，公司召开第三届董事会第四十次临时会议，审议通过《关于与扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司有关持续关连交易的议案》，同意公司与扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司续签《〈合作合同〉之补充协议》，公司将管理及经营扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司拥有的家居商场。截至2019年、2020年、2021年12月31日止年度的交易年度上限预计将为每年人民币3.0百万元。详情请参阅本公司日期为2018年11月29日于香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 及国内指定媒体披露的相关公告。

9、 拟将对子公司的股东借款债券作为信托财产并设立资产支持专项计划

公司拟将对子公司无锡红星美凯龙国际家具装饰有限公司的股东借款债权通过信托公司设立财产权信托,德邦证券股份有限公司作为管理人通过向投资者发行资产支持证券的方式募集资金并设立资产支持专项计划,收购公司持有的全部该信托受益权,拟发行总规模不超过人民币 5.6 亿元。就进一步详情,请参阅本公司日期为 2018 年 12 月 11 日于国内指定媒体和 12 月 10 日于香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告。

10、 拟发行 2019 年度超短期融资券

根据公司于 2018 年 4 月 25 日召开的 2018 年第一次临时股东大会审议通过的《关于公司发行境内债务融资工具一般性授权的议案》,公司股东大会授权董事会及董事会授权人士在合适的时机进行决策融资,在总额不超过人民币 150 亿元的范围内在境内发行债务融资工具(品种包括但不限于中期票据、公司债券以及境内监管机构认可的其他债务融资工具等)。为优化公司财务结构,降低资金成本,拓宽融资渠道,满足公司经营发展资金需求,根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》等有关规定,同意公司向中国银行间市场交易商协会申请注册发行额度不超过人民币 15 亿元(含 15 亿元)的超短期融资券。

于 2018 年 12 月 25 日,公司召开第三届董事会第四十二次临时会议,审议通过了《关于拟发行 2019 年度超短期融资券的议案》。公司拟向中国银行间市场交易商协会申请注册超短融额度不超过人民币 15 亿元(含 15 亿元),最终发行规模将以公司在中国银行间市场交易商协会取得的注册通知书载明的额度为准,并在获得注册额度后择机发行。详情请参阅本公司日期为 2018 年 12 月 25 日于国内指定媒体和 12 月 24 日于香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告。

11、 拟开展供应链金融资产证券化业务

公司拟以深圳前海联易融商业保理有限公司作为原始权益人,平安证券股份有限公司作为计划管理人,公司及(或)公司并表范围内子公司作为基础资产的债务人,设立供应链金融资产支持专项计划,发行总规模不超过人民币 50 亿元。就进一步详情,请参阅本公司日期为 2018 年 12 月 25 日于国内指定媒体和 12 月 24 日于香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告。

(二) 期后事项

12、 首发限售股上市流通

公司于 2018 年 1 月 17 日在上海证券交易所上市,限售股份为由上海晶海资产管理中心(有限合伙)、上海弘美投资管理中心(有限合伙)、上海凯星企业管理中心(有限合伙)、上海平安大药房有限公司持有的共计 80,788,197 股股份,占公司总股本 2.28%。于 2019 年 1 月 17 日,锁定期届满,上述股东持有限售股上市流通。详情请参阅本公司日期为 2019 年 1 月 12 日于国内指定媒体和 1 月 11 日于香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告。

13、 向关联方提供贷款暨关联交易的公告

公司的控股子公司红星美凯龙家居集团财务有限责任公司拟为公司关联方芜湖明辉商业管理有限公司发放经营性物业贷款，贷款金额不超过人民币 40,000 万元（含本数），利率按不低于同期同档次中国人民银行基准利率上浮 10% 执行，用途为归还银行存量贷款及股东借款等。就进一步详情，请参阅本公司日期为 2019 年 1 月 25 日于国内指定媒体和 1 月 24 日于香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告。

14、 2019 年度第一期中期票据发行结果

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

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

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

15、 筹划第二期员工持股计划

公司拟推出第二期员工持股计划（以下简称“本次员工持股计划”），本次员工持股计划总规模不超过人民币 1.2 亿元，所持有的股票总数累计不超过公司股本总额的 1%，单个员工所获股份权益对应的股票总数累计不超过公司股本总额的 0.1%。本次员工持股计划的持有人主要范围为公司董事、监事、高级管理人员及已通过持股平台间接持有公司股票的部分员工，公司及下属公司一线经营管理人员。详情请参阅本公司日期为 2019 年 2 月 27 日于国内指定媒体和 2 月 26 日于香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告。

16、 关联方及附属企业筹划购买公司股票

公司于 2019 年 2 月 26 日收到公司红星控股的通知，红星控股及其附属企业（除上市公司及上市公司控股子公司外）的部分员工（以下简称“购买人员”）拟委托具备资产管理资质的专业机

构（以下简称“定向计划”）进行管理，并通过二级市场购买公司 A 股普通股股份（以下简称“本次购买”）。本次定向计划规模不超过人民币 1.6 亿元，所持有的股票总数累计不超过公司股本总额的 1%，单个员工所获股份权益对应的股票总数累计不超过公司股本总额的 0.1%。本次购买人员系红星控股及其附属企业（除上市公司及上市公司控股子公司外）的部分员工。详情请参阅本公司日期为 2019 年 2 月 27 日于国内指定媒体和 2 月 26 日于香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告。

17、 发行债券预案

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

18、 “15 红美 01”公司债券利息补偿实施情况

根据本公司于 2018 年 7 月 5 日发布的《红星美凯龙家居集团股份有限公司关于“15 红美 01”公司债券利息补偿实施的公告》（公告编号：2018-081），“15 红美 01”公司债券自 2018 年 7 月 6 日至 2018 年 11 月 9 日期间的利息补偿将通过投资者进行利息补偿申报、本公司发放利息补偿的方式实施，投资者可于 2018 年 11 月 12 日至 2019 年 2 月 11 日向本公司申报利息补偿。“15 红美 01”公司债券补偿利率为 0.60%/年。补偿金额计算精确到分，四舍五入。

截至 2019 年 2 月 15 日 16 时，根据本公司收到的投资者关于“15 红美 01”公司债券利息补偿申报情况统计，本公司需支付的利息补偿金额合计为 9,414,329.37 元，其中已支付利息补偿金额合计为 7,210,899.23 元，尚有 2,203,430.14 元待支付。详情请参阅本公司日期为 2019 年 2 月 16 日于国内指定媒体和 2 月 15 日于香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告。

十七、积极履行社会责任的工作情况

（一） 上市公司扶贫工作情况

√适用 □不适用

1. 精准扶贫规划

√适用 □不适用

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

2. 年度精准扶贫概要

适用 不适用

2018 财政年度内，我们在妇女儿童、帮助青年创业、支持基础设施建设等方面共投放了约人民币 1,008 万元。我们继续向常州慈善总会捐赠 70 万元，用于扶贫帮困，帮助当地基础建设。此外，我们扶持上林县发展，向当地捐赠 50 万元投入养殖项目，以改善当地居民的生计。我们积极与社区社群建立良好的关系，我们鼓励员工开展志愿者服务，关注关爱弱势群体，为贫困地区、孤儿院、敬老院捐赠生活用品等。于报告期内，我们向中华少年儿童慈善救助基金会捐赠约人民币 160 万元，共同助力中国困境儿童成长。

3. 精准扶贫成效

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

一、总体情况	
其中：1. 资金	1,008

4. 后续精准扶贫计划

适用 不适用

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

(二) 社会责任工作情况

适用 不适用

本公司同期发布《2018 年度企业环境及社会责任报告》，报告期内本公司有关环境保护方面的详细数据或信息在企业环境及社会责任报告中向社会公众予以同步披露。

(三) 环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

经核查，公司及其附属公司不属于国家级重点监控排污单位。公司将绿色环保上升到企业的战略性层面，建立并严格执行“绿色环保管理体系”，将绿色环保理念贯穿于业务营运的每一个环节和阶段。关于具体环境信息情况参见《2018 年度企业环境及社会责任报告》。

3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

十八、可转换公司债券情况

(一) 转债发行情况

适用 不适用

(二) 报告期转债持有人及担保人情况

适用 不适用

(三) 报告期转债变动情况

适用 不适用

报告期转债累计转股情况

适用 不适用

(四) 转股价格历次调整情况

适用 不适用

(五) 公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排

适用 不适用

(六) 转债其他情况说明

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	2,561,103,969	70.67	-	-	-	-	-	2,561,103,969	72.14%
1、国家持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、其他内资持股	2,561,103,969	70.67	-	-	-	-	-	2,561,103,969	72.14%
其中：境内非国有法人持股	2,561,103,969	70.67	-	-	-	-	-	2,561,103,969	72.14%
境内自然人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、外资持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：境外法人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
境外自然人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、无限售条件流通股份	1,062,813,069	29.33	315,000,000	-	-	-388,917,038	-73,917,038	988,896,031	27.86%
1、人民币普通股	-	-	315,000,000	-	-	-	315,000,000	315,000,000	8.87%
2、境内上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、境外上市的外资股	1,062,813,069	29.33	-	-	-	-388,917,038	-388,917,038	673,896,031	18.98%
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、普通股股份总数	3,623,917,038	100.00	315,000,000	-	-	-388,917,038	-73,917,038	3,550,000,000	100.00%

2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

公司于 2018 年 1 月 17 日在上海证券交易所首次公开发行 A 股股票 3.15 亿股，均为新股，无老股转让。本次发行完成后总股本为 3,938,917,038 股，其中：A 股股本 2,876,103,969 股，H 股股本 1,062,813,069 股。

公司于 2018 年 7 月 17 日，实施了回购注销部分 H 股股份的事项，注销 H 股股份 388,917,038 股。注销完成后总股本为 3,550,000,000 股，其中：A 股股本 2,876,103,969 股，H 股股本 673,896,031 股。

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

适用 不适用

报告期内公司实现每股收益人民币 1.20 元，扣除非经常性损益后的每股收益人民币 0.68 元；每股净资产为人民币 10.62 元。

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

√适用 □不适用

单位：股币种：人民币

股票及其衍生 证券的种类	发行日期	发行价 格（或 利率）	发行数量	上市日期	获准上市交 易数量	交易终止 日期
普通股股票类						
人民币普通股 A 股	2018 年 1 月 2 日	10.23	315,000,000	2018 年 1 月 17 日	315,000,000	
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
红星美凯龙家居集 团股份有限公司 2013 年第一期中期 票据	2013 年 9 月	7.5%	50,000.00 万元	2013 年 9 月	50,000.00 万元	2018 年 9 月
红星美凯龙家居集 团股份有限公司 2015 年公司债券 (第一期)	2015 年 11 月	4.5%	500,000.00 万元	2015 年 12 月	500,000.00 万元	2020 年 11 月
红星美凯龙家居集 团股份有限公司公 开发行 2016 年公 司债券(第一期)(5 年期)	2016 年 7 月	3.5%	150,000.00 万元	2016 年 8 月	150,000.00 万元	2021 年 7 月
红星美凯龙家居集 团股份有限公司公 开发行 2016 年公 司债券(第一期)(7 年期)	2016 年 7 月	4.29%	150,000.00 万元	2016 年 8 月	150,000.00 万元	2023 年 7 月
2017 年美元债券(5 年期)	2017 年 9 月	3.38%	30,000.00 万美元	2017 年 9 月	30,000.00 万美元	2022 年 9 月
红星美凯龙家居集	2018 年 11	6.3%	300,000.00	2018 年 11	300,000.00	2021 年

团股份有限公司 2018 年公开发行公 司债券（第一期）	月		万元	月	万元	11 月
红星美凯龙家居集 团股份有限公司 2018 年度第一期中 期票据	2018 年 10 月	6.18%	50,000.00 万元	2018 年 10 月	50,000.00 万元	2021 年 10 月

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

√适用 □不适用

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

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

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

(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

√适用 □不适用

于报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。公司资产和负债结构的变动情况详见本报告“第四节经营情况讨论与分析——二、报告期内主要经营情况——（三）资产、负债情况分析”部分。

(三) 现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

三、股东和实际控制人情况**(一) 股东总数**

截止报告期末普通股股东总数(户)	89,187
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	83,347
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

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

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数量	比例 (%)	持有有限售 条件股份数 量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
红星美凯龙控股 集团有限公司	-70,000,000	2,410,315,772	67.90	2,410,315,772	质押	895,168,085	境内非国 有法人
香港中央结算 (代理人)有限 公司	-388,869,470	673,762,499	18.98	0	未知		境外法人

红星美凯龙控股集团有限公司— 红星美凯龙控股集团有限公司 2018 年非公开发行可交换公司 债券（第一期） 质押专户	70,000,000	70,000,000	1.97	0	无		其他
上海晶海资产管理中心（有限合伙）	0	56,849,998	1.60	56,849,998	无		境内非国有法人
上海弘美投资管理中心（有限合伙）	0	12,659,994	0.36	12,659,994	无		境内非国有法人
上海凯星企业管理中心（有限合伙）	0	7,589,999	0.21	7,589,999	无		境内非国有法人
香港中央结算有限公司	6,600,121	6,600,121	0.19	0	未知		其他
上海平安大药房有限公司	0	3,688,206	0.10	3,688,206	无		境内非国有法人
胡诗雨	2,620,000	2,620,000	0.07	0	无		境内自然人
中国建设银行股份有限公司—华宝行业精选混合型证券投资基金	2,541,984	2,541,984	0.07	0	无		境内非国有法人

前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
香港中央结算（代理人）有限公司	673,762,499	境外上市外资股	673,762,499
香港中央结算有限公司	6,600,121	人民币普通股	6,600,121
胡诗雨	2,620,000	人民币普通股	2,620,000
中国建设银行股份有限公司—华宝行业精选混合型证券投资基金	2,541,984	人民币普通股	2,541,984

宋军	2,268,100	人民币普通股	2,268,100
李兆元	2,206,300	人民币普通股	2,206,300
中国建设银行股份有限公司—博时裕富沪深300指数证券投资基金	2,107,700	人民币普通股	2,107,700
叶亚君	2,000,030	人民币普通股	2,000,030
中国农业银行股份有限公司—景顺长城沪深300指数增强型证券投资基金	1,855,902	人民币普通股	1,855,902
中国工商银行股份有限公司—富国沪深300增强证券投资基金	1,755,540	人民币普通股	1,755,540
上述股东关联关系或一致行动的说明	无		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

√适用 □不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	红星美凯龙控股集团有限公司	2,410,315,772	2021年1月17日	0	自本公司A股上市之日起满36个月
2	红星美凯龙控股集团有限公司—红星美凯龙控股集团有限公司2018年非公开发行可交换公司债券（第一期）质押专户	70,000,000	2021年1月17日	0	自本公司A股上市之日起满36个月
3	上海晶海资产管理中心（有限合伙）	56,849,998	2019年1月17日	0	自本公司A股上市之日起满12个月
4	上海弘美投资管理中心（有限合伙）	12,659,994	2019年1月17日	0	自本公司A股上市之日起满12个月
5	上海凯星企业管理中心（有限合伙）	7,589,999	2019年1月17日	0	自本公司A股上市之日起满12个月
6	上海平安大药房有限公司	3,688,206	2019年1月17日	0	自本公司A股上市之日起满12个月
上述股东关联关系或一致行动的说明		无			

(三) 主要股东及其他人士于股份及相关股份拥有的权益及淡仓

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

股东名称	股份类别	身份／权益性质	所持股份数目	占相关股份类别之概约百分比 ⁽¹⁾	占股本总数之概约百分比 ⁽¹⁾
红星控股	A 股	实益拥有人	2,480,315,772 (好仓) ⁽²⁾	86.24%	69.87%
WarburgPincus&Co. ⁽³⁾	H 股	受控法团权益	162,463,421 (好仓)	15.28%	4.58%
WarburgPincusPartnersGPLLC ⁽³⁾	H 股	受控法团权益	162,463,421 (好仓)	15.28%	4.58%
WarburgPincusPartners, L. P. ⁽³⁾	H 股	受控法团权益	162,463,421 (好仓)	15.28%	4.58%

WarburgPincusRealEstateIGP, LLC ⁽³⁾	H 股	受控法 团权益	105,776,016 (好仓)	9.95%	2.98%
CandlewoodInvestmentSRL ⁽³⁾	H 股	其他	105,776,016 (好仓)	9.95%	2.98%
WarburgPincusRealEstateIL.P. ⁽³⁾	H 股	受控法 团权益	105,776,016 (好仓)	9.95%	2.98%
SpringwoodInvestmentSRL ⁽³⁾	H 股	其他	56,687,405 (好仓)	5.33%	1.60%
WPRERedstarManagerLLC ⁽³⁾	H 股	受控法 团权益	56,687,405 (好仓)	5.33%	1.60%
WPREIRedstar, L.P. ⁽³⁾	H 股	受控法 团权益	56,687,405 (好仓)	5.33%	1.60%
黄敏利 ⁽⁴⁾	H 股	受控法 团权益	35,509,400 (好仓)	5.27%	1.00%
ManWahInvestmentsLimited ⁽⁴⁾	H 股	实益拥 有人	35,509,400 (好仓)	5.27%	1.00%

许慧卿 ⁽⁴⁾	H 股	配偶权益	35,509,400 (好仓)	5.27%	1.00%
黄联禧 ⁽⁵⁾	H 股	受控法团权益	60,442,281 (好仓)	8.97%	1.70%
UBS Trustees (B. V. I.) Limited ⁽⁵⁾	H 股	受控法团权益	60,442,281 (好仓)	8.97%	1.70%
New Fortune Star Limited ⁽⁵⁾	H 股	受控法团权益	60,442,281 (好仓)	8.97%	1.70%
Fuhui Capital Investment Limited ⁽⁵⁾	H 股	受控法团权益	60,442,281 (好仓)	8.97%	1.70%
China Lesso Group Holdings Limited ⁽⁵⁾	H 股	受控法团权益	60,442,281 (好仓)	8.97%	1.70%
UBS Group AG	H 股	受控法团权益	23,587,462 (好仓) 13,848,830 (淡仓)	5.56%	1.05%

附注:

(1) 于2018年12月31日, 本公司合共拥有3,550,000,000股已发行股份, 其中包括2,876,103,969股A股及673,896,031股H股。

(2) 红星控股持有本公司股票 2,480,315,772 股股份存于“红星美凯龙控股集团有限公司”账户及“红星美凯龙控股集团有限公司—红星美凯龙控

股集团有限公司 2018 年非公开发行可交换公司债券（第一期）质押专户”账户。

- (3) WarburgPincusRealEstateI,L.P.是CandlewoodInvestmentSRL（「Candlewood」）的唯一股本配额持有人。WarburgPincusRealEstateI,L.P.由WarburgPincusRealEstateIGP,LLC完全控制。

WPREIRedstar,L.P.是SpringwoodInvestmentSRL（「Springwood」）的唯一股本配额持有人。WPRERedstarManagerLLC是WPREIRedstar,L.P.的普通合伙人。WarburgPincusRealEstateIGP,LLC是WPRERedstarManagerLLC的管理成员。

因此，根据证券及期货条例的披露规定，WarburgPincusRealEstateIGP,LLC被视为于WarburgPincusRealEstateI,L.P.、CandlewoodInvestmentSRL、WPRERedstarManagerLLC、WPREIRedstar,L.P.及SpringwoodInvestmentSRL各自于本公司持有的股权中拥有权益。

WarburgPincusPartners,L.P.是WarburgPincusRealEstateIGP,LLC的管理成员。WarburgPincusPartnersGPLLC是WarburgPincusPartners,L.P.的普通合伙人。WarburgPincus&Co.是WarburgPincusPartnersGPLLC的管理成员。

因此，根据证券及期货条例的披露规定，WarburgPincus&Co.被视为于WarburgPincusPartnersGPLLC、WarburgPincusPartners,L.P.、WarburgPincusRealEstateIGP、WarburgPincusRealEstateI,L.P.、CandlewoodInvestmentSRL、WPRERedstarManagerLLC、WPREIRedstar,L.P.及SpringwoodInvestmentSRL各自于本公司持有的股权中拥有权益。

- (4) 黄敏利先生直接持有ManWahInvestmentsLimited的80%股权，而ManWahInvestmentsLimited则直接持有本公司35,509,400股。因此，黄敏利先生被视作于ManWahInvestmentsLimited持有的120,000,000股中拥有权益。

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

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

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

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

(四) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

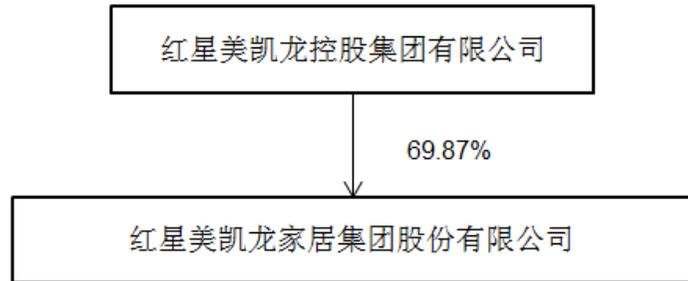
四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

名称	红星美凯龙控股集团有限公司
单位负责人或法定代表人	车建兴
成立日期	2007 年 4 月 28 日
主要经营业务	实业投资、影视文化投资、艺术文化投资、投资管理、企业管理、投资咨询、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。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	无

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

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

司情况	
-----	--

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

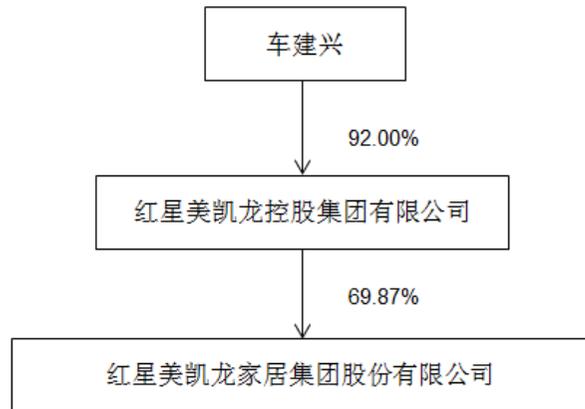
适用 不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

□适用 √不适用

六、股份限制减持情况说明

□适用 √不适用

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
车建兴	董事长、总经理	男	52	2016.12.30	2019.12.29					351.36	否
张琪	副董事长、副总经理(离任)	女	59	2016.12.30	2018.10.10					288.40	否
车建芳	董事、副总经理	女	50	2016.12.30	2019.12.29					467.70	否
蒋小忠	董事、副总经理	男	49	2016.12.30	2019.12.29					549.42	否
徐国峰	董事	男	52	2016.12.30	2019.12.29					0	是
陈淑红	董事	女	46	2016.12.30	2019.12.29					180.89	是
JosephRaymondGagnon	董事	男	41	2016.12.30	2019.12.29					0	否
张其奇	董事	男	37	2016.12.30	2019.12.29					0	否

李振宁	独立董事 (离任))	男	65	2016.12.30	2018.11.28					55.00	否
DingYuan (丁远)	独立董事 (离任)	男	49	2016.12.30	2018.11.28					73.33	否
LEE, KwanHung (李均雄)	独立董事	男	53	2016.12.30	2019.12.29					60.00	否
钱世政	独立董事	男	66	2016.12.30	2019.12.29					60.00	否
王啸	独立董事	男	44	2018.11.28	2019.12.29					5.68	否
赵崇佚	独立董事	女	44	2018.11.28	2019.12.29					5.68	否
潘宁	监事会主 席职工代 表监事	男	52	2016.12.30	2019.12.29					191.36	否
NG, ELLENHOIYING (吴凯盈)	股东代表 监事	女	38	2016.12.30	2019.12.29					0	否
巢艳萍	职工代表 监事	女	48	2016.12.30	2019.12.29					103.73	否
陈岗	独立监事	男	42	2016.12.30	2019.12.29					18.00	否
郑洪涛	独立监事	男	52	2016.12.30	2019.12.29					18.00	否
刘源金	副总经理	男	64	2016.12.30	2019.12.29					403.20	否
席世昌	财务负责 人	男	44	2016.12.30	2019.12.29					230.89	否
李建宏	副总经理	男	45	2016.12.30	2019.12.29					293.86	否
张培峰	副总经理	男	47	2016.12.30	2019.12.29					232.68	否
谢坚	副总经理	男	48	2016.12.30	2019.12.29					282.36	否
郭丙合	副董事 长、副总 经理、董 事会秘书	男	45	2016.12.30	2019.12.29					249.66	否
王伟	副总经理	男	49	2016.12.30	2019.12.29					278.85	否
陈东辉	副总经理	男	42	2016.12.30	2019.12.29					200.21	否
张贤	副总经理	男	40	2016.12.30	2019.12.29					282.35	否

合计	/	/	/	/	/	/	/	/	/	4,882.59	/
----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----------	---

姓名	主要工作经历
车建兴	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。
张琪	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，主要负责本公司发展业务、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、互联网金融模块、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；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；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；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	1968年9月出生，中国国籍，无境外居留权。车女士于2007年6月加入本公司，自此一直担任本公司执行董事及副总经理，主要负责本公司的招商管理。在加入本公司之前，车女士于1990年至1993年担任常州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；2018年4月，车女士完成清华大学五道口金融学院研读高级管理人员工商管理硕士（EMBA）课程。车女士目前担任上海市企业家联合会副会长、浦东新区工商联副主席、中国民主建国会上海市委员会企业委员会执行主任并一直热衷于社会公益事业，发起设立了“红星光彩基金”。
蒋小忠	1969年1月出生，中国国籍，无境外居留权。蒋先生于2007年6月加入本公司，并自2012年12月以来一直担任本公司执行董事及副总经理，主要负责本公司的业务发展及经营。在加入本公司之前，蒋先生于1994年6月至2007年6月于红星家具集团担

	任党支部书记、党委书记及副总裁等多个职位，主要负责业务经营、行政管理及党委的相关工作。于1992年7月，蒋先生完成江苏省委党校行政管理干部的三年函授课程；2011年9月，蒋先生毕业于长江商学院，完成了高级管理人员工商管理硕士课程的学习。
徐国峰	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	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，完成了高层管理人员工商管理硕士课程，获得高层工商管理硕士学位。
Joseph Raymond Gagnon	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WarburgPincusAsiaLLC（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GECapital，离职时于东京担任GECapitalRealEstate的业务发展经理。Gagnon先生自2013年7月起一直担任VingroupJointStockCompany（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	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），目前担任董事总经理；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。
LEE, Kwan Hung（李均雄）	1965年9月出生，中国国籍，无境外居留权。李先生自2015年2月以来一直担任本公司独立非执行董事，主要负责参与本公司重大事件的决策，并就董事及高级管理层的提名的相关事宜提供建议。自1992年12月至1994年4月，李先生于香港联交所上市科工作，先后担任经理及高级经理；自2001年4月至2011年2月，为胡关李罗律师行的合伙人。李先生目前为何韦律师行的顾问律师。李先生一直担任多家在香港联交所上市的公司的独立非执行董事，包括安莉芳控股有限公司（证券代码：1388）、网龙网络控股有限公司（证券代码：777）、亚洲木薯资源控股有限公司（证券代码：841）、新矿资源有限公司（证券代码：1231）、

	<p>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）、朗诗绿色集团有限公司（证券代码：106）、中国金洋集团有限公司（证券代码：1282）、丰盛服务集团有限公司（证券代码：331）及天宝集团控股有限公司（证券代码：1979），任职起始时间分别为 2006 年 11 月、2008 年 6 月、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）、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）、富通科技发展控股有限公司（证券代码：465）（任期为 2009 年 11 月至 2017 年 11 月）以及亚洲木薯资源控股有限公司（证券代码：841）（任期为 2009 年 1 月至 2018 年 5 月）的独立非执行董事。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。</p>
钱世政	<p>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）、亚士创能科技股份有限公司（于上海证券交易所上市，证券代码：603378）、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。</p>
王啸	<p>1975 年 1 月 15 日出生，中国国籍，无境外居留权，管理学博士学位，中国注册会计师，特许金融分析师（CFA），取得上海证券交易所独立董事任职资格。王啸先生曾先后担任中国银行总行经理、上海证券交易所高级经理、中国证券监督管理委员会调研员、上海陆家嘴国际金融资产交易市场股份有限公司副总经理及中国平安保险（集团）股份有限公司执委会委员。现为 IDG 资本（IDGCapital）合伙人，负责并购业务，兼任浙江万丰奥威汽轮股份有限公司（股票代码：002085）、龙元建设集团股份有限公司（股票代码：600491）的独立董事，同时为中央财经大学中国保险精算研究院教授（兼职）以及财新网专栏作家。</p>
赵崇佚	<p>1974 年 10 月 31 日出生，中国国籍，无境外居留权，工商管理学硕士学位。赵崇佚女士曾任 ChateauMedicis（法国）品牌总经理，现为 GrandParcDuPuyDuFou（法国）的中国区主席以及 PuyDuFouAsiaLimited（香港）的董事及高级执行副总裁、BarnesInternational（法国）的亚洲地区合伙人及副总裁以及 BarnesAsiaLimited（香港）的董事及总裁、TandemPartnersLimited（香港）的董事及总裁、ChinaccessoryManufactoryCo.Limited（香港）的董事。</p>

潘宁	1966 年 7 月出生，中国国籍，无境外居留权。潘先生自 2012 年 2 月起一直担任本公司监事会主席。潘先生曾于 2007 年 6 月至 2011 年 12 月担任本公司副总经理，主要负责监督本公司的审计工作及评估本公司的投资决策。在加入本公司之前，自 1983 年 11 月至 2002 年 3 月，潘先生先后于中国人民银行常州支行、中国工商银行常州支行及常州市商业银行担任高级管理人员。自 2002 年至 2007 年，潘先生担任红星家具集团副总裁，主要负责企业融资工作。潘先生于 1991 年 7 月在江苏广播电视大学（现称为江苏开放大学）完成了金融学的非全日制课程，并于 1998 年 6 月在苏州大学完成了货币银行学的研究生课程；于 2009 年 12 月，完成了由中欧国际工商学院、哈佛商学院及清华大学经济管理学院联合推出的“高级经理人课程—中国”；于 2016 年 6 月，完成了上海交通大学上海高级金融学院金融高级管理人员工商管理硕士课程，并获得高级管理人员工商管理硕士学位；1992 年 6 月，获中国工商银行江苏分行认定为经济师。
NG, ELLENHOIYING（吴凯盈）	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 WarburgPincusAsiaLLC（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 WarburgPincusAsiaLLC，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	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	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。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，并于 2018 年 3 月被中国注册会计师协会认定成为资深注册会计师（第三批）；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；2017 年国际会计师工会 AIA 认定为国际注册审计师。
郑洪涛	1966 年 10 月出生，中国国籍，无境外居留权。郑先生于 2016 年 1 月加入本公司，任本公司独立监事。郑先生在北京国家会计学院从事教学和科研工作，担任法人治理与风险控制中心主任。自 1995 年 7 月至 1996 年 12 月，郑先生在广东仲恺技术经济学院担任教师；自 1997 年 1 月至 1997 年 10 月，郑先生在农业部农村经济研究中心担任研究人员；自 1997 年 10 月至 1998 年 9

	月，郑洪涛先生在光大证券股份有限公司投资银行部担任投资项目经理；郑洪涛先生现兼任中核苏阀科技实业股份有限公司、北京无线天利移动信息技术股份有限公司、启明星辰信息技术集团股份有限公司、中水集团远洋股份有限公司的独立董事。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，获得农业经济管理学博士学位；于 1995 年 6 月，获得农学硕士学位。
刘源金	1954 年 8 月出生，中国国籍，无境外居留权。刘先生于 2007 年 6 月加入本公司，担任本公司副总经理，主要负责本公司的业务发展及经营。在加入本公司之前，1971 年 9 月至 1977 年 1 月，刘先生在常州市局前街小学工作；1977 年 1 月至 1981 年 9 月，担任常州市天宁区团委干事及副书记；1985 年 7 月至 1997 年 8 月，在常州市天宁区政府工作，先后担任工业科科长、计经委主任及副区长；1997 年 8 月至 2003 年 12 月，历任常州市国家高新技术开发区管委会副主任、副书记及党委委员，并兼任常州市新北区副区长及区委副书记；2004 年至 2007 年，担任红星家具集团副总裁，2007 年至 2017 年，担任红星美凯龙家居集团股份有限公司执行总裁，2017 年至今，担任红星美凯龙家居集团股份有限公司总裁，主要负责项目开发。刘先生于 1985 年 7 月在天津大学完成工程管理的课程；于 2007 年 12 月完成由中欧国际工商学院、哈佛商学院及清华大学经济管理学院联合推出的“高级经理人课程—中国”。于 2014 年完成长江商学院 EMBA 课程。2017 年完成中欧国际商学院 CEO 班课程。
席世昌	1974 年 6 月出生，中国国籍，无境外居留权，系中国注册会计师协会认证的注册会计师（非执业会员）、澳大利亚公共会计师协会会员。席先生于 2010 年 7 月加入本公司，自 2010 年 12 月以来一直担任本公司首席财务官，主要负责本公司的企业融资及财务管理。在加入本公司之前，1999 年 10 月至 2002 年 12 月，于上海中永信会计师事务所工作；2003 年 1 月至 2010 年 7 月，在德勤华永会计师事务所有限公司工作。席先生于 1995 年 7 月毕业于上海财经大学，获得金融学学士学位，并于 2013 年 10 月完成中欧国际工商学院高级管理人员工商管理硕士课程，获得高级工商管理硕士学位。
李建宏	1973 年 9 月出生，中国国籍，具有香港居留权，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	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	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、新零售、教育产业、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——百人榜；2018年荣获智联招聘“雇主品牌最具影响力人物”。谢先生带领团队自2011年连续七年荣获“最佳企业大学”奖，自2012年连续六年荣获“员工最喜爱公司”奖，自2013年连续五年荣获“中国最佳雇主”奖。谢先生为CCFA（中国连锁经营协会）副会长、人力资源委员会主任委员及时尚零售委员会副主任委员。
郭丙合	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月以来担任董事会秘书、2018年11月以来亦担任副董事长，主要负责本公司的法律合规、企业管治、内部控制、投资者关系及信息披露，并在董事会履行其职责时提供支持协助。在加入本公司之前，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	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	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；自2014年1月至2017年11月担任副总裁；自2017年12月起兼任互联网事业部COO。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	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。

	<p>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。</p>
--	--

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
车建兴	红星美凯龙控股集团有限公司	执行董事	2007 年 4 月	
车建芳	红星美凯龙控股集团有限公司	董事	2017 年 3 月	
陈淑红	红星美凯龙控股集团有限公司	董事	2017 年 3 月	
巢艳萍	上海弘美投资管理中心（有限合伙）	执行事务合伙人	2012 年 2 月	
在股东单位任职情况的说明	无			

(二) 在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
车建兴	红星家具集团	执行董事	1994 年 6 月	
	常州装饰城	董事长	1998 年 11 月	

	常州凯利	执行董事	2007年3月	
	香港凯利	董事	2012年4月	
	香港美凯龙	董事	2008年1月	
	上海资管	董事长	2011年8月	
	红星企发	董事长	2010年6月	
	福建置业	副董事长	2010年8月	
	红星地产	董事长	2008年8月	
	成都置业	董事	2015年10月	
	华运商贸	董事	2015年4月	
	大连投资	董事	2010年8月	
	廊坊房地产	董事	2014年12月	
	沈阳置业	董事	2015年4月	
	上海华臻拓	董事	2010年7月	
	成都东泰	董事长	2014年12月	
	上海名艺	董事长	2009年2月	
	芜湖明辉	董事长	2009年3月	
	上海红星置业	副董事长	2015年4月	
	上海嵘天	董事	2015年4月	
	重庆影业发展	董事	2016年12月	
	红星影院管理	董事	2016年9月	
	红星影业发展	董事	2013年1月	
	寰宇置业	董事长	2014年3月	
	上海爱琴海	董事	2016年3月	
	上海萃星	董事	2015年12月	
	宁波星航	董事	2016年10月	
	上海紫钰置业	董事长	2014年9月	
	西安佳鑫	董事	2014年7月	
	家金所	执行董事兼总经理	2017年5月	
	昕凯影院	董事	2018年7月	
	常州盈鸿	执行董事	2017年5月	

	若观文化	董事	2018 年 11 月	
	凯幸商业	董事	2017 年 7 月	
	重庆爱琴海	执行董事兼总经理	2016 年 12 月	
	龙冠影视	董事长	2018 年 8 月	
	元真文化	董事	2018 年 8 月	
	常州红凯	执行董事	2018 年 8 月	
	西藏奕盈	董事长兼总经理	2017 年 6 月	
	江苏美膳	董事长	2018 年 12 月	
	上海奥丽睿	董事	2018 年 9 月	
	上海星琴	董事	2018 年 8 月	
	常州美开	执行董事	2018 年 8 月	
张琪	红星黄浦小贷	董事长	2016 年 8 月	
	上海龙链保理	董事长	2018 年 6 月	
车建芳	常州家具总厂	执行董事	1990 年 12 月	
	红星家具集团	监事	1994 年 6 月	
	中国陈设	董事	2015 年 12 月	
	上海华臻拓	董事	2014 年 6 月	
	上海鼎幸	监事	2013 年 11 月	
	福州红星	董事	2016 年 8 月	
	大连红星	董事	2015 年 12 月	
	云南红星	董事长	2015 年 2 月	
	上海旦艺	执行董事	2014 年 6 月	
	美居商贸	监事	2017 年 9 月	
	上海灵策	监事	2017 年 12 月	
徐国峰	红星企发	董事	2015 年 6 月	
	红星地产	董事	2015 年 4 月	
	天津雍鑫	董事	2013 年 11 月	
	上海商用物业	董事长	2015 年 4 月	
	上海置业	董事长	2015 年 4 月	
	上海红星置业	董事长	2015 年 4 月	

	洪美置业	董事	2014 年 1 月	
	宁波凯龙	董事	2014 年 3 月	
	上海嵘天	董事长	2015 年 4 月	
	上海兮哲	合伙人	2016 年 3 月	
	上海哲吾	合伙人	2016 年 2 月	
	重庆影业发展	董事	2016 年 9 月	
	红星影院管理	董事	2016 年 9 月	
	红星影业发展	董事	2013 年 1 月	
	上海红星商管	董事	2016 年 3 月	
	上海猎户	合伙人	2015 年 6 月	
	常州家具总厂	监事	1990 年 12 月	
	常梓企管	普通合伙人	2017 年 3 月	
	常龙企管	普通合伙人	2017 年 5 月	
	欣兮投资	普通合伙人	2016 年 3 月	
	双明凯龙	董事	2017 年 4 月	
	双明凯美	董事	2017 年 4 月	
	山西红星新世界	董事	2017 年 5 月	
	长春红星美凯置业	董事	2017 年 12 月	
	盐城凯龙置业	董事	2017 年 9 月	
	南通南景	董事	2017 年 12 月	
	六安凯龙置业	董事	2017 年 12 月	
	昆明红星六安置业	董事	2017 年 10 月	
	西安美凯龙置业	董事	2017 年 7 月	
	昕凯影院	董事	2018 年 7 月	
	绍兴星凯	董事	2018 年 12 月	
	山西恒天融成	执行董事	2018 年 7 月	
	天津凯龙	董事长	2017 年 8 月	
	双明智坤	董事	2018 年 7 月	
	慈溪洪美	董事	2018 年 1 月	
	慈溪凯胜	董事长	2018 年 1 月	

	慈溪星凯	董事	2018年6月	
	象山凯胜	董事长	2018年3月	
	象山美龙	董事长	2018年3月	
	象山星龙	董事长	2018年3月	
	宁波汇鑫	董事	2018年7月	
	象山洪美	董事长	2018年3月	
陈淑红	红星家具集团	总经理	1994年6月	
	常州凯利	总经理	2012年2月	
	红星黄浦小贷	监事	2016年8月	
	爱加智能	董事	2018年6月	
	常州红凯	监事	2018年8月	
	红星企发	董事	2015年6月	
	常州美开	监事	2018年8月	
	上海爱琴海	董事	2017年12月	
JosephRaymondGagnon	上海益商	董事	2011年7月	
	东莞汇商	董事	2011年12月	
	廊坊唯度	董事	2011年3月	
	上海东合	董事	2013年9月	
	上海摩亚	董事	2013年9月	
	江苏富莱德	董事	2015年1月	
	东莞鸿商	董事	2011年12月	
	天津凡滨	董事	2013年8月	
	上海易航	董事	2014年7月	
	益商仓储（平湖）	董事	2011年8月	
	济南益新	董事	2011年12月	
	成都富园	董事	2015年2月	
	东莞益招	董事	2015年1月	
	上海易耀	董事	2015年4月	
	湖北易卓	董事	2015年3月	
	成都易龙	董事	2015年7月	

	沈阳易北	董事	2015 年 12 月	
	江苏易湖	董事	2015 年 10 月	
	昆山群策	董事	2015 年 12 月	
	杭州明浦	执行董事	2017 年 5 月	
	西安创盛	监事	2012 年 10 月	
	上海通祥	执行董事	2013 年 5 月	
	魔方（上海）公寓	董事	2013 年 8 月	
	上海魔域	董事	2014 年 12 月	
	魔方（中国）投资	董事	2012 年 6 月	
	城市魔方（北京）公寓	法人、董事	2014 年 8 月	
	魔方（广州）公寓	董事	2014 年 4 月	
	魔方（南京）企业	董事	2015 年 12 月	
	常州麦里奇	董事	2013 年 9 月	
	上海华靳	董事	2014 年 6 月	
	上海软通恺睿	董事	2015 年 5 月	
	上海津创	董事	2015 年 10 月	
	上海谨平	董事	2015 年 10 月	
	上海魅嘉	董事	2015 年 10 月	
	上海科九	董事	2015 年 10 月	
	上海临港华平	董事	2015 年 3 月	
	无锡奥迈特	董事	2015 年 9 月	
	南京华赆	董事	2015 年 12 月	
	南京华昕	董事	2015 年 12 月	
	昆山华普瑞	董事	2015 年 12 月	
	上海盛煦	董事	2015 年 6 月	
	北京岳梧	董事	2016 年 12 月	
	昆山福产	董事	2015 年 12 月	
	增益供应链	董事	2016 年 4 月	
	上海萃昌	董事	2016 年 4 月	
	南京华煦	董事	2016 年 3 月	

	南京华勋	董事	2016 年 3 月	
	南京华佑	董事	2016 年 3 月	
	南京华祺	董事	2016 年 3 月	
	南京华峥	董事	2016 年 3 月	
	南京亚信	董事	2016 年 5 月	
	重庆迪梦捷	董事	2016 年 6 月	
	魔方（深圳）	董事	2016 年 9 月	
	城市魔方（北京）	董事	2016 年 8 月	
	魔方亿居（杭州）	董事	2016 年 8 月	
	魔方（成都）	董事	2016 年 12 月	
	魔方公寓管理（武汉）	董事	2016 年 11 月	
	魔方爱居（苏州）	董事	2016 年 12 月	
	上海锦睿	董事	2016 年 9 月	
	上海雨润	董事	2017 年 1 月	
	易能（无锡）	董事	2016 年 10 月	
	杭州益腾	董事	2016 年 10 月	
	上海易静	董事	2016 年 12 月	
	重庆永翔	董事	2017 年 4 月	2018 年 3 月
	无锡易中	董事	2016 年 9 月	
	全日美实业（上海）	董事	2017 年 2 月	
	宁波易海	董事	2016 年 8 月	
	昆山东邦瑞丰	董事	2017 年 3 月	
	佛山易升	董事	2016 年 10 月	
	上海榛歆	董事	2016 年 8 月	
	上海派振	董事	2016 年 7 月	
	上海久甄	董事	2016 年 10 月	
	上海久骋	董事	2016 年 12 月	
	北京融新创达	董事	2017 年 1 月	
	上海劲宣	董事	2016 年 4 月	
	上海久勋	董事	2017 年 2 月	

	上海久浦	董事	2017 年 4 月	
	上海久宸	董事	2017 年 5 月	
	上海久洽	董事	2017 年 6 月	
	深圳久舟	董事	2017 年 10 月	
	上海栋玖	董事	2017 年 7 月	
	世纪互联	董事	2017 年 6 月	
	武汉明聚	董事	2017 年 1 月	
	珠海垣石	董事	2017 年 3 月	
	吉林易岭	董事	2017 年 12 月	
	杭州易商大东南	董事	2017 年 7 月	
	卓翼智慧	董事	2017 年 8 月	
	钛基数据	董事	2017 年 8 月	
	上海沙晋	董事	2017 年 9 月	
	上海中星微	董事	2017 年 11 月	
	深圳冠华基业	董事	2017 年 11 月	
	无锡魔方力宣	董事	2017 年 9 月	
	上海久貔	董事	2018 年 3 月	
	上海久婵	董事	2018 年 6 月	
	大连海港庆丰	董事	2018 年 8 月	
	武汉易商佳景	董事	2018 年 10 月	
	天津凡信	董事	2018 年 7 月	
	揭阳易安	董事	2018 年 7 月	
	上海初凯	董事	2018 年 9 月	
	上海佳初	董事	2018 年 11 月	
	温州易瑞	董事	2018 年 9 月	
	上海江南船艇	董事	2018 年 11 月	
	城市魔方（北京）物业	董事长	2018 年 11 月	
	新宜（上海）	董事	2018 年 7 月	
	上海纽平	董事	2018 年 6 月	
	昆山博恒	董事	2018 年 12 月	

	新宜(上海)咨询	董事	2018年9月	
	福州盛丰物流	董事	2018年6月	
	上海朗格	董事	2018年8月	
	太仓奥姆卡	董事	2018年11月	
	武汉轩翰	董事	2018年11月	
	南京宜宁	董事	2018年11月	
	郑州民商	董事	2016年12月	
	品域(上海)	董事	2017年12月	
	上海翌和	董事	2017年12月	
	北京魔石	董事	2017年11月	
	北京魔博	董事	2018年11月	
	阳光海天	董事	2018年11月	
	香港阳光海天	董事	2018年7月	
	香港智泊	董事	2017年11月	
	北京阳光海天	董事	2018年2月	
	上海泊兴	董事	2018年2月	
	上海钦华	董事	2018年7月	
	北京宏元	董事	2018年10月	
	钦基(南通)	董事	2018年9月	
	北京钦华	董事	2018年10月	
	南京钦基	董事	2018年9月	
	泓明物流	董事	2018年10月	
张其奇	北京华平	董事总经理	2009年7月	
	城市魔方(北京)公寓	董事	2014年8月	
	魔方(上海)公寓	董事、总经理	2013年8月	
	上海魔域	董事、总经理	2013年8月	
	魔方(中国)投资	董事、总经理	2012年6月	
	上海劲宣	董事、总经理	2016年4月	
	魔方(南京)企业	董事、总经理	2015年12月	
	上海盛煦	董事、总经理	2015年10月	

	上海萃昌	董事、总经理	2016年4月	
	魔方(广州)公寓	董事	2016年3月	
	上海魔方	执行董事、总经理	2016年7月	2018年3月
	魔方(深圳)	董事	2016年9月	
	城市魔方(北京)	董事	2016年8月	
	魔方亿居(杭州)	董事、总经理	2016年8月	
	魔方(成都)	董事	2016年12月	
	魔方公寓管理(武汉)	董事	2016年11月	2018年7月
	魔方爱居(苏州)	董事	2016年12月	
	青岛魔方	董事	2016年12月	
	翌成创意	董事	2016年5月	
	上海锦睿	董事、总经理	2016年9月	
	魔方公寓管理(西安)	董事	2017年1月	2018年6月
	魔应企业管理	董事长	2017年1月	
	上海蓝山	董事	2006年12月	
	上海魔麦	执行事务合伙人委派代表	2017年6月	
	普乐门	董事	2011年8月	
	上海熙尔	董事兼总经理	2017年6月	
	上海尊纶	执行董事	2017年6月	
	上海摩驿	董事	2017年1月	
	上海懋顺	执行董事	2016年9月	
	珠海垣石	董事	2017年3月	
	魔方滨康(杭州)	董事	2016年12月	
	无锡魔方力宣	董事	2017年9月	
	上海燕邻	董事	2017年10月	
	蔓越酒店	董事	2017年7月	
	上海立翡	董事	2017年8月	
	上海久逵	董事	2017年9月	
	城市魔方(北京)公寓	董事	2018年5月	

	城市魔方（北京）物业	董事长	2018年2月	
	连云港瀚德雷	法人及董事	2018年12月	
	连云港云沃	法人及董事	2018年12月	
	连云港恒高名	法人及董事	2018年12月	
	连云港旭瀚德	法人及董事	2018年12月	
	上海尚翌	董事	2018年6月	
	上海翌尚	董事	2018年6月	
	上海佰舍	董事	2018年7月	
	上海懋升	董事	2018年11月	
	上海翌溪	董事	2018年5月	
	上海泓璨	董事	2018年6月	
	上海昱葳	董事	2018年7月	
	上海尚溪	董事	2018年8月	
	上海溪泰	董事	2018年9月	
	上海翌晟	董事	2018年7月	
	上海翌和	董事	2018年6月	
	上海懋居	董事	2018年8月	
	上海盛荣	董事	2018年4月	
	上海铂鼎	董事	2018年10月	
	北京安平恒美	董事	2018年9月	
	北京东泰腾辉	董事	2018年9月	
	上海翌里	董事	2018年7月	
	上海睿里	董事	2018年11月	
	上海盛煦	董事	2018年6月	
	北京盛煦	董事	2018年6月	
	上海翌朗	董事	2018年7月	
	北京翌泽	董事	2018年7月	
	北京沣睿	董事	2018年9月	
	北京锡阁	董事	2018年8月	
	上海德寅	董事	2018年9月	

	上海晟鸿	董事	2018 年 11 月	
	北京昱盛	董事	2018 年 11 月	
	香港阳光海天	董事	2018 年 11 月	
	香港智泊	董事	2018 年 11 月	
	北京阳光海天	董事	2018 年 7 月	
李振宁	上海睿信	董事长	1997 年 12 月	
	上海聚英	执行董事	2006 年 11 月	
丁远	中欧国际工商学院	副院长兼教务长、教授	2006 年 9 月	
	朗诗绿地	独立董事	2013 年 7 月	
	敏华控股	独立董事	2016 年 12 月	
	法国 JACCAR	董事	2011 年 1 月	
李均雄	何韦	顾问	2014 年 7 月	
	安莉芳控股	独立董事	2006 年 11 月	
	网龙网络	独立董事	2008 年 6 月	
	亚洲木薯	独立董事	2009 年 1 月	2018 年 5 月
	新矿资源	独立董事	2009 年 11 月	
	天福（开曼）控股	独立董事	2010 年 12 月	
	中海石油化学	独立董事	2011 年 8 月	
	朗诗绿地	独立董事	2012 年 6 月	
	中国金洋	独立董事	2013 年 7 月	
	丰盛机电	独立董事	2015 年 11 月	
	天宝集团	独立董事	2015 年 11 月	
钱世政	复旦大学	教授	2012 年 7 月	
	来伊份	独立董事	2016 年 11 月	
	中国龙工	独立董事	2005 年 2 月	
	景瑞控股	独立董事	2013 年 10 月	
	瀚华金控	独立董事	2013 年 6 月	
	亚士创能	独立董事	2017 年 6 月	
	上海东方网	独立董事	2015 年 4 月	
	上海仪电	董事	2015 年 9 月	

	南京莱斯	董事	2015年5月	
	苏州新建元	董事	2013年1月	
	上海陆家嘴	独立董事	2014年4月	
	春秋航空	独立董事	2017年2月	
王啸	龙元建设	董事	2016年5月	
	万丰奥威	董事	2017年2月	
	云游天下	执行董事	2015年9月	
	前海雪球	董事	2018年3月	
	前海雪球	董事	2018年3月	
	木林森	非独立董事	2018年6月	
潘宁	成都置业	监事	2015年10月	
巢艳萍	上海红美	执行董事兼总经理	2010年6月	
	上海弘美	上海弘美	2012年2月	
吴凯盈	上海临港华平	董事	2015年3月	
	上海华靳	董事	2014年6月	
	上海津创	董事	2015年10月	
	上海科九	董事	2015年10月	
	上海谨平	董事	2015年10月	
	上海软通恺睿	董事	2015年5月	
	上海魅嘉	董事	2015年10月	
	东久（上海）投资	董事	2013年6月	
	北京岳梧	董事	2016年12月	
	南京华昕	董事	2015年12月	
	南京华赟	董事	2015年12月	
	常州麦里奇	董事	2013年9月	
	无锡奥迈特	董事	2015年9月	
	南京华煦	董事	2016年3月	
	南京华勋	董事	2016年3月	
	南京华佑	董事	2016年3月	
	南京华祺	董事	2016年3月	

	南京华峥	董事	2016 年 3 月	
	南京亚信	董事	2016 年 5 月	
	重庆迪梦捷	董事	2016 年 6 月	
	东久至仁	董事	2016 年 7 月	
	上海榛歆	董事	2016 年 8 月	
	上海派振	董事	2016 年 7 月	
	上海久甄	董事	2016 年 10 月	
	上海久骋	董事	2016 年 12 月	
	北京融新创达	董事	2017 年 1 月	
	昆山华普瑞	董事	2015 年 12 月	
	上海久勋	董事	2017 年 3 月	
	上海久浦	董事	2017 年 2 月	
	上海久透	董事	2017 年 4 月	
	上海久宸	董事	2017 年 4 月	
	上海久洽	董事	2017 年 6 月	
	深圳久舟	董事	2017 年 10 月	
	上海栋玖	董事	2017 年 7 月	
	世纪互联	董事	2017 年 6 月	
	卓翼智慧	董事	2017 年 8 月	
	钛基数据	董事	2017 年 8 月	
	上海沙晋	董事	2017 年 9 月	
	上海中星微	董事	2017 年 11 月	
	深圳冠华基业	董事	2017 年 11 月	
	浙江绿文	董事	2018 年 10 月	
	盛腾信息	董事	2018 年 10 日	
	上海盛彭	董事	2018 年 10 月	
	上海久貔	董事	2018 年 5 月	
	上海久婵	董事	2018 年 11 月	
郑洪涛	北京国家会计学院	教授	2001 年 6 月	
	中核科技	独立董事	2016 年 2 月	

	京天利	独立董事	2016 年 8 月	
	启明星辰	独立董事	2014 年 12 月	
	中水渔业	独立董事	2017 年 8 月	
陈岗	联储证券	投资银行总部总经理	2017 年 1 月	
	上海京颐	董事	2015 年 12 月	
	龙胜紫琦玉材	董事	2010 年 5 月	
	蓝爵投资	主管合伙人	2018 年 10 月	
席世昌	海尔消费金融	董事	2014 年 12 月	
	芜湖红星基金管理	总经理	2016 年 3 月	
	海优新材	独立董事	2017 年 2 月	
张贤	海尔消费金融	监事	2014 年 12 月	
王伟	伟赢咨询	监事	2017 年 5 月	
陈东辉	江苏中蕴	监事	2012 年 8 月	
	壹代风能	董事	2018 年 8 月	
谢坚	CCFA（中国连锁经营协会）	理事会副会长、人力资源委员会主任委员、时尚零售委员会副主任委员	2017 年 11 月	
郭丙合	紫光乐联	监事	2017 年 2 月	
	芜湖美和	监事	2017 年 2 月	
	OrientalStandardHumanResourcesHoldingsLimited	董事	2017 年 3 月	
	上海爱琴海	董事	2018 年 4 月	
在其他单位任职情况的说明	无			

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	薪酬与考核委员会提出的公司董事、监事的薪酬计划，报经董事会同意后，提交股东大会审议；公司高级管理人员的薪酬方案报董事会批准。
---------------------	--

董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司董事、监事、高级管理人员的报酬/津贴是根据公司所处行业的薪酬水平、公司年度经营业绩及其绩效考核结果等确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	董事、监事及高级管理人员报酬支付情况参见本章（一）董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	约为人民币 4882.59 万元

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
张琪	董事	离任	辞职
李振宁	独立董事	离任	辞职
丁远	独立董事	离任	辞职
郭丙合	副董事长、副总经理	离任	新任
王啸	独立董事	离任	新任
赵崇佚	独立董事	离任	新任

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	2,839
主要子公司在职员工的数量	21,500
在职员工的数量合计	24,339
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	0
技术人员	0
财务人员	2,799
行政人员	0
开发人员	257
施工咨询人员	718
招商人员	804
经营管理人员	4,587
市场营销及品牌推广人员	2,325
商场维护及保安人员	7,832
人力资源人员	1,097
其他	3,920
合计	24,339
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	458
本科	7,594
大专	8,219
高中/中专	5,769
初中及以下	2,299
合计	24,339

(二) 薪酬政策

√适用 □不适用

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

(三) 培训计划

√适用 □不适用

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

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

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数	37,936 小时
劳务外包支付的报酬总额	137.7 万元

七、其他

适用 不适用

第八节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

作为在中国大陆和香港两地上市的公众公司，公司严格遵守上市地和国内的法律、法规及规范性文件的要求，依法合规运作，始终致力维护和提升公司良好的社会形象。公司根据《公司法》、《证券法》等法律法规以及监管规定，形成了股东大会、董事会、监事会、管理层之间分权制衡、各司其职的公司治理结构，确保了公司的规范运作。公司股东大会、董事会、监事会的会议召集召开程序、表决程序合法有效，公司信息披露真实、准确、及时、完整，投资者关系管理高效务实，公司治理科学、严谨、规范。公司严格遵守《企业管治守则》，遵守了全部守则条文，并达到了《企业管治守则》中所列明的绝大多数建议最佳常规条文的要求。

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

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
------	------	----------------	-----------

2018 年第一次临时股东大会	2018 年 4 月 25 日	http://www.sse.com.cn/ http://www.hkexnews.hk	2018 年 4 月 26 日
2017 年年度股东大会	2018 年 6 月 8 日	http://www.sse.com.cn/ http://www.hkexnews.hk	2018 年 6 月 9 日
A 股类别股东会	2018 年 6 月 8 日	http://www.sse.com.cn/ http://www.hkexnews.hk	2018 年 6 月 9 日
H 股类别股东会	2018 年 6 月 8 日	http://www.sse.com.cn/ http://www.hkexnews.hk	2018 年 6 月 9 日
2018 年第二次临时股东大会	2018 年 11 月 28 日	http://www.sse.com.cn/ http://www.hkexnews.hk	2018 年 11 月 29 日

股东大会情况说明

√适用 □不适用

报告期内，公司共召开股东大会 5 次，其中年度股东大会 1 次，临时股东大会 2 次，A 股类别股东会 1 次，H 股类别股东会 1 次，会议情况和决议内容如下：

1、红星美凯龙家居集团股份有限公司 2018 年第一次临时股东大会于 2018 年 4 月 25 日召开，会议审议通过了《关于变更公司经营范围的议案》、《关于公司为海尔消费金融有限公司相关贷款提供关联担保的议案》、《关于修改〈公司章程〉的议案》、《关于公司发行境内债务融资工具一般性授权的议案》、《关于香港子公司在境外发行美元债券并由公司提供担保的议案》、《关于授权公司董事长、财务负责人及获正式授权人士签署相关文件及办理相关手续的议案》；

2、红星美凯龙家居集团股份有限公司 2017 年年度股东大会于 2018 年 6 月 8 日召开，会议审议通过了《公司 2017 年度董事会工作报告》、《公司 2017 年度监事会工作报告》、《公司 2017 年度财务决算报告》、《公司 2018 年度财务预算报告》、《公司 2017 年度利润分配预案》、《公司截至 2017 年 12 月 31 日止年度报告及年度业绩》、《关于续聘德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2018 年度财务报告审计机构及内部控制审计机构的议案》、《关于公司 2017 年度董事薪酬的议案》、《关于公司 2017 年度监事薪酬的议案》、《关于修订〈红星美凯龙家居集团股份有限公司独立非执行董事工作制度〉的议案》、《关于修订〈红星美凯龙家居集团股份有限公司对外担保管理制度〉的议案》、《关于修订〈红星美凯龙家居集团股份有限公司关联交易管理制度〉的议案》、《关于修订〈红星美凯龙家居集团股份有限公司股东大会议事规则〉的议案》、《关于公司回购 H 股股份并注销及减少公司注册资本的议案》、《关于增加公司经营范围暨修订〈公司章程〉的议案》、《关于公司符合发行可续期公司债券条件的议案》、《关于公司拟发行可续期公司债券的议案》、《关于提请股东大会授权董事会及董事会授权人士全权办理发行可续期公司债券相关事项的议案》；

3、红星美凯龙家居集团股份有限公司 A 股类别股东会于 2018 年 6 月 8 日召开，会议审议通过了《关于公司回购 H 股股份并注销及减少公司注册资本的议案》；

4、红星美凯龙家居集团股份有限公司 H 股类别股东会于 2018 年 6 月 8 日召开，会议审议通过了《关于公司回购 H 股股份并注销及减少公司注册资本的议案》；

5、红星美凯龙家居集团股份有限公司2018年第二次临时股东大会于2018年11月28日召开，会议审议通过了《关于变更部分募集资金投资项目的议案》、《关于修订〈红星美凯龙家居集团股份有限公司对外投资管理制度〉的议案》、《关于变更公司审计机构的议案》、《关于修订〈《红星美凯龙家居集团股份有限公司章程》〉的议案》、《关于增补第三届董事会执行董事的议案》、《关于增补第三届董事会独立非执行董事的议案》。

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
车建兴	否	26	26	21	0	0	否	5
张琪（已辞任）	否	18	18	15	0	0	否	4
车建芳	否	26	26	21	0	0	否	5
蒋小忠	否	26	26	23	0	0	否	5
徐国峰	否	26	26	24	0	0	否	5
陈淑红	否	26	26	21	0	0	否	5
JosephRaymondGagnon	否	26	26	26	0	0	否	5
张其奇	是	26	26	24	0	0	否	5
李振宁（已辞任）	是	23	23	22	0	0	否	4
DingYuan（丁远）（已辞任）	是	23	23	22	0	0	否	4
LEE, KwanHung（李均雄）	是	26	26	23	0	0	否	5
钱世政	是	26	26	22	0	0	否	5
郭丙合	否	3	3	2	0	0	否	1
王啸	是	3	3	2	0	0	否	1
赵崇佚	是	3	3	2	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	26
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	21
现场结合通讯方式召开会议次数	5

报告期内，公司董事会共召开26次会议，会议情况和决议内容如下：

1、2018年1月16日，召开公司第三届董事会第二十一次临时会议，审议通过了《关于注销红星美凯龙家居集团股份有限公司天津红桥分公司的议案》、《关于更改部分H股募集资金用途的议案》；

2、2018年1月22日，召开公司第三届董事会第二十二次临时会议，审议通过了《关于与欧派家居集团股份有限公司共同投资欧派总部大楼项目的议案》、《关于修订公司章程并办理工商变更登记的议案》；

3、2018年2月7日，召开公司第三届董事会第二十三次临时会议，审议通过了《关于制定〈信息披露暂缓与豁免业务管理制度〉的议案》、《关于制定〈内幕信息知情人登记管理制度〉的议案》、《关于将部分已结项募投项目节余资金用于其他募投项目及使用募集资金置换预先已投入募投项目的自筹资金的议案》、《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》、《关于以募集资金向全资子公司借款用于募投项目的议案》、《关于签订募集资金四方监管协议的议案》、《关于公司向招商银行股份有限公司苏州分行申请贷款的议案》、《关于公司为控股子公司昆明迪肯商贸有限公司向中国民生银行股份有限公司昆明分行申请基本建设贷款提供连带责任保证担保的议案》、《关于变更公司经营范围的议案》、《关于修改〈公司章程〉的议案》、《关于公司为海尔消费金融有限公司相关贷款提供关联担保的议案》、《关于公司发行境内债务融资工具一般性授权的议案》、《关于香港子公司在境外发行美元债券并由公司提供担保的议案》、《关于授权公司董事长、财务负责人及获正式授权人士签署相关文件及办理相关手续的议案》、《关于召开公司2018年第一次临时股东大会的议案》；

4、2018年3月28日，召开公司第三届董事会第五次会议，审议通过了《公司2017年度董事会工作报告》、《公司2017年度财务决算报告》、《公司2018年度财务预算报告》、《公司2017年度利润分配预案》、《公司截至2017年12月31日止年度财务报表》、《公司截至2017年12月31日止年度报告及年度业绩》、《关于续聘德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2018年度财务报告审计机构及内部控制审计机构的议案》、《关于公司2017年度董事、高级管理人员薪酬的议案》、《公司董事会审计委员会2017年度履职情况报告》、《独立董事2017年度述职情况报告》、《公司截至2017年12月31日止年度内部控制的自我评价报告》、《关于会计政策变更的议案》、《关于公司2017年度计提资产减值准备的议案》、《关于公司2018年度预计日常关联交易的议案》、《关于公司2017年度企业环境及社会责任报告的议案》、《关于公司之全资子公司为海尔消费金融有限公司增资的议案》、《关于公司为间接控股子公司天津红星美凯龙物流有限公司向招商银行股份有限公司天津分行申请固定资产贷款提供连带责任保证担保的议案》、《关于公司为全资子公司长沙红星美凯龙金霞家居生活广场有限公司向中国工商银行股份有限公司长沙东塘支行申请固定资产贷款提供连带责任保证担保的议案》、《关于召开公司2017年年度股东大会的议案》；

5、2018年4月4日，召开公司第三届董事会第二十四次临时会议，审议通过了《关于公司回购H股股份并注销及减少公司注册资本的议案》、《关于公司之子公司为公司向金融机构贷款提供抵押担保及保证担保的议案》、《关于召开公司A股类别股东会、H股类别股东会的议案》；

6、2018年4月17日，召开公司第三届董事会第二十五次临时会议，审议通过了《关于修订〈红星美凯龙家居集团股份有限公司股东大会议事规则〉的议案》、《关于修订〈红星美凯龙家居集

团股份有限公司独立非执行董事工作制度>的议案》、《关于修订<红星美凯龙家居集团股份有限公司对外担保管理制度>的议案》、《关于修订<红星美凯龙家居集团股份有限公司关联交易管理制度>的议案》；

7、2018年4月23日，召开公司第三届董事会第二十六次临时会议，审议通过了《关于公司转让子公司的股权收益权予交银施罗德资产管理有限公司并按约定条件回购的议案》；

8、2018年4月26日，召开公司第三届董事会第六次会议，审议通过了《公司2018年第一季度报告》、《关于制定<董事、监事和高级管理人员持股变动管理制度>的议案》；

9、2018年5月14日，召开公司第三届董事会第二十七次临时会议，审议通过了《关于公司符合面向合格投资者公开发行公司债券条件的议案》、《关于公司2018年公开发行公司债券的议案》、《关于公司发行2018年度第一期中期票据的议案》；

10、2018年6月4日，召开公司第三届董事会第二十八次临时会议，审议通过了《关于公司上调“15红美01”、“16红美01”及“16红美02”债券票面利率构成香港收购守则项下特别交易相关事宜的议案》；

11、2018年6月15日，召开公司第三届董事会第二十九次临时会议，审议通过了《关于调整香港子公司在境外发行美元债券增信措施的议案》、《关于公司向中国工商银行股份有限公司上海市虹桥商务区支行申请贷款的议案》；

12、2018年6月27日，召开公司第三届董事会第三十次临时会议，审议通过了《关于公司向中国光大银行上海花木支行申请贷款的议案》；

13、2018年7月11日，召开公司第三届董事会第三十一次临时会议，审议通过了《关于公司向招商银行股份有限公司苏州分行申请贷款的议案》、《关于公司向招商银行股份有限公司申请贷款的议案》、《关于公司向中国建设银行股份有限公司上海普陀支行申请贷款的议案》、《关于公司向平安银行股份有限公司上海分行申请贷款的议案》、《关于拟设立商业抵押贷款资产支持专项计划的议案》；

14、2018年8月17日，召开公司第三届董事会第三十二次临时会议，审议通过了《关于公司拟将其对全资子公司的股东借款债权作为信托财产并设立资产支持专项计划的议案》、《关于公司拟发行资产支持票据的议案》、《关于公司向全资子公司红星美凯龙家居集团财务有限责任公司申请贷款的议案》、《关于修订公司章程并办理工商变更登记的议案》；

15、2018年8月24日，召开公司第三届董事会第三十三次临时会议，审议通过了《关于撤销尚未实施的对外担保额度的议案》、《关于公司向金融机构申请贷款并由子公司提供担保的议案》；

16、2018年8月27日，召开公司第三届董事会第七次会议，审议通过了《关于会计政策变更的议案》、《公司截至2018年6月30日止半年度财务报表》、《公司截至2018年6月30日止半年度报告及半年度业绩》、《公司2018年上半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》；

17、2018年8月31日，召开公司第三届董事会第三十四次临时会议，审议通过了《关于公司向中国工商银行股份有限公司上海市分行营业部申请贷款并由子公司提供担保的议案》；

18、2018年9月7日，召开公司第三届董事会第三十五次临时会议，审议通过了《关于变更部分募集资金投资项目的议案》；

19、2018年10月11日，召开公司第三届董事会第三十六次临时会议，审议通过了《关于增补郭丙合先生为公司第三届董事会执行董事的议案》、《关于增补王啸先生为公司第三届董事会独立非执行董事的议案》、《关于增补赵崇佚女士为公司第三届董事会独立非执行董事的议案》、《关于修订〈红星美凯龙家居集团股份有限公司对外投资管理制度〉的议案》、《关于召开公司2018年第二次临时股东大会的议案》；

20、2018年10月29日，召开公司第三届董事会第八次会议，审议通过了《公司2018年第三季度报告》；

21、2018年10月30日，召开公司第三届董事会第三十七次临时会议，审议通过了《关于修订〈红星美凯龙家居集团股份有限公司董事会审计委员会工作细则〉的议案》、《关于修订〈红星美凯龙家居集团股份有限公司董事会提名委员会工作细则〉的议案》、《关于修订〈红星美凯龙家居集团股份有限公司董事会薪酬与考核委员会工作细则〉的议案》、《关于修订〈红星美凯龙家居集团股份有限公司董事会战略与投资委员会工作细则〉的议案》、《关于修订〈红星美凯龙家居集团股份有限公司关于在境外发行证券与上市相关保密和档案管理工作制度〉的议案》、《关于修订〈红星美凯龙家居集团股份有限公司信息披露管理制度〉的议案》、《关于修订〈红星美凯龙家居集团股份有限公司银行间债券市场信息披露事务管理制度〉的议案》、《关于修订〈红星美凯龙家居集团股份有限公司总经理工作细则〉的议案》、《关于公司向盛京银行股份有限公司申请债券投资授信的议案》、《关于公司向金融机构申请贷款并由子公司提供担保的议案》；

22、2018年11月3日，召开公司第三届董事会第三十八次临时会议，审议通过了《关于公司为全资子公司向金融机构申请贷款提供担保的议案》、《关于公司向华夏银行股份有限公司上海分行申请贷款的议案》、《关于公司向中信银行股份有限公司上海分行申请贷款的议案》；

23、2018年11月9日，召开公司第三届董事会第三十九次临时会议，审议通过了《关于变更公司审计机构的议案》、《关于修订〈红星美凯龙家居集团股份有限公司章程〉的议案》、《关于公司提供委托贷款的议案》；

24、2018年11月28日，召开公司第三届董事会第四十次临时会议，审议通过了《关于选举红星美凯龙家居集团股份有限公司第三届董事会副董事长的议案》、《关于确定第三届董事会审计委员会委员的议案》、《关于确定第三届董事会提名委员会委员的议案》、《关于确定第三届董事会薪酬与考核委员会委员的议案》、《关于确定第三届董事会战略与投资委员会委员的议案》、《关于与扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司有关持续关连交易的议案》、《关于公司向华夏银行股份有限公司上海分行申请贷款授信的议案》、《关于〈红星美凯龙家居集团股份有限公司第一期员工持股计划（草案）〉及其摘要的议案》、《关于〈红星美凯龙家居集团股份有限

公司第一期员工持股计划管理办法》的议案》、《关于提请股东大会授权董事会办理公司第一期员工持股计划有关事项的议案》、《关于召开公司 2019 年第一次临时股东大会的议案》；

25、2018 年 12 月 10 日，召开公司第三届董事会第四十一次临时会议，审议通过了《关于使用募集资金置换预先已投入募投项目的自筹资金的议案》、《关于以募集资金向全资子公司提供借款用于募投项目的议案》、《关于签订募集资金四方监管协议的议案》、《关于豁免全资子公司盘锦红星美凯龙全球家居生活广场有限公司债务的议案》、《关于公司拟将对子公司的股东借款债权作为信托财产并设立资产支持专项计划的议案》、《关于公司为子公司重庆红星美凯龙物流有限公司向中国农业银行股份有限公司重庆沙坪坝支行申请固定资产贷款提供担保的议案》；

26、2018 年 12 月 24 日，召开公司第三届董事会第四十二次临时会议，审议通过了《关于公司拟开展供应链金融资产证券化业务的议案》、《关于拟发行 2019 年度超短期融资券的议案》。

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

(一) 董事会专门委员会构成

公司第三届董事会下设战略与投资委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四个专门委员会。委员会在议事规则规定的职责权限范围内协助董事会开展工作，对董事会负责，并报告工作。

董事会专门委员会设置情况如下：

委员会	成员	主席
战略与投资委员会	车建兴、郭丙合、蒋小忠、张其奇、赵崇佚	车建兴
审计委员会	钱世政、李均雄、王啸	钱世政
薪酬与考核委员会	车建兴、钱世政、王啸	钱世政
提名委员会	车建兴、李均雄、赵崇佚	李均雄

(二) 董事会专门委员会职责及召开会议情况

1、战略与投资委员会

战略与投资委员会的主要职责是对公司长期发展战略规划进行研究并提出建议；对《公司章程》规定的须经董事会或股东大会批准的重大投资、融资、重大资本运作、资产经营项目进行研究并提出建议；对其他影响公司发展的重大事项进行研究并提出建议；对经董事会或股东大会批准的以上事项的实施情况进行检查；及法律、法规、规范性文件、《上交所上市规则》、《香港

上市规则》、公司股票上市地证券监督管理机构和《公司章程》、公司董事会议事规则规定的以及董事会授权的其他与战略投资有关的事宜。

报告期内，战略与投资委员会召开了一次会议，各委员均亲自出席了所有会议，会议情况如下：

2018年3月28日，战略与投资委员会审议通过了《关于公司互联网新零售战略的议案》。

2、审计委员会

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

报告期内，审计委员会召开了五次会议，各委员均亲自出席了所有会议，会议情况如下：

(1) 2018年3月28日，审计委员会审议通过了《审计机构就公司2017年年度财务报告审计事项致审计委员会之报告》、《公司截至2017年12月31日止年度财务报表》、《公司截至2017年12月31日止年度报告及年度业绩》、《公司2017年度利润分配预案》、《关于续聘德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2018年度财务报告审计机构及内部控制审计机构的议案》、《关于公司2018年度预计日常关联交易的议案》、《关于公司2017年度计提资产减值准备的议案》、《公司董事会审计委员会2017年度履职情况报告》、《公司2017年度内部审计工作总结及2018年度工作计划》、《关于公司2017年度企业环境及社会责任报告的议案》、《公司截至2017年12月31日止企业管治报告》、《公司截至2017年12月31日止年度内部控制的自我评价报告》；

(2) 2018年4月26日，审计委员会审议通过了《公司2018年第一季度报告》；

(3) 2018年8月27日，审计委员会审议通过了《公司截至2018年6月30日止半年度财务报表》、《公司截至2018年6月30日止半年度报告及半年度业绩》、《公司2018年上半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》；

(4) 2018年10月29日，审计委员会审议通过了《公司2018年第三季度报告》；

(5) 2018年11月9日，审计委员会审议通过了《关于变更公司审计机构的议案》。

3、薪酬与考核委员会

薪酬与考核委员会的主要职责是根据董事及高级管理人员管理岗位的主要范围、职责、重要性以及其他相关企业相关岗位的薪酬水平制定薪酬计划或方案；薪酬计划或方案主要包括但不限于绩效评价标准、程序及主要评价体系，奖励和惩罚的主要方案和制度等；就公司董事及高级管理

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

报告期内，薪酬与考核委员会召开了两次会议，各委员均亲自出席了会议，会议情况如下：

(1) 2018年3月28日，薪酬与考核委员会审议通过了《关于公司2017年度董事、高级管理人员薪酬的议案》、《关于2017年度内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况》；

(2) 2018年10月11日，薪酬与考核委员会审议通过了《关于审核第三届董事会增补执行董事、独立非执行董事薪酬的议案》。

4、提名委员会

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

报告期内，提名委员会召开了一次会议，各委员均亲自出席了会议，会议情况如下：

2018年10月11日，提名委员会审议通过了《关于增补郭丙合先生为公司第三届董事会执行董事的议案》、《关于增补王啸先生为公司第三届董事会独立非执行董事的议案》、《关于增补赵崇佚女士为公司第三届董事会独立非执行董事的议案》。

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

公司严格执行高级管理人员的目标责任考评机制。根据2018年战略规划、全面预算目标，结合高级管理人员的岗位职责说明书，公司与高级管理人员签订目标责任状，全面考评高级管理人员的业绩、态度及能力。

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

公司持续推动高级管理人员年轻化和高级管理人员学习型组织建设，“心胜则兴，心败则衰”，高级管理人员必须做好知识更新、成为技能更新的佼佼者。

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

公司鼓励高级管理人员职业创业，把公司的事业作为自己的事业来推动，与公司共成长。

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

公司内部控制自我评价报告的具体内容详见公司与本报告同期在上交所网站披露的《红星美凯龙家居集团股份有限公司2018年度内部控制评价报告》。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

本公司聘请中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）作为内部控制审计机构，中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《红星美凯龙家居集团股份有限公司内部控制审计报告》

详见公司与本报告同期在上交所网站披露的《红星美凯龙家居集团股份有限公司内部控制审计报告》。

是否披露内部控制审计报告：是

十、内部控制建设及其执行情况

适用 不适用

公司依据《企业内部控制基本规范》和其他内部控制监管要求，结合本公司实际业务，制定了较为完善的内部控制管理制度，建立了风险管理与内部控制“三道防线”管理架构并明确了部门岗位职责。公司发展开发、招商管理、营运管理、物业管理、企划宣传、人力资源、对外投融资、财务管理、信息管理、行政支持等部门作为风险管理与内部控制体系中“第一道防线”，负责在日常经营过程中直接识别和管理各自职能范围内的各类风险。内控合规部作为风险管理与内部控制体系中“第二道防线”，负责搭建、维护公司全面风险管理与内部控制框架，统筹和指导集团各部门、省营发中心、商场开展风险管理与内部控制体系建设。审计监察中心作为风险管理与内部控制体系中“第三道防线”，负责独立开展监督，对公司是否能够按照风险管理与内部控制的制度、流程开展相关工作以及工作效果开展检查与评估，共同保障公司内部控制与风险管理有效运行。

公司风险管理与内部控制管理体系涵盖了运营管理各个方面，包括但不限于：治理层面、财务管理、投融资管理、合同管理、人力资源管理、招商管理、企划管理、营运管理、采购管理、物业管理、信息化管理等，从而确保各项经营管理工作都有章可循。在上述管理制度体系建设过程中，公司通过手工控制与自动控制、预防性控制与检查性控制相结合的方法，建立健全了相应的控制措施，主要包括：不相容职务相互分离、授权审批、会计系统控制、财产保护、运营分析、预算控制、绩效考核等。

为了更好的应对日益变化的市场环境，保证公司经营目标的实现，报告期内，公司重点打造内控合规管理系统平台，在完成公司业务系统、基础管理系统、风险系统三层系统逻辑关系的设计基础上，重点完成了日常经营付款类合同、关联交易管理流程、印章管理系统的设计、上线工作，档案管理系统、投资类合同管理系统的原型设计工作。

随着公司内、外部经营环境的变化，公司将继续按照内部控制基本规范及配套指引的要求，结合公司发展的实际需要，进一步完善风险管理与内部控制工作机制，在推进风险管理信息化的基础上，紧跟公司战略步伐，不断完善优化内控体系，从而促进公司稳步、健康发展。

十一、其他

适用 不适用

第九节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

一、公司债券基本情况

单位:亿元币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所
红星美凯龙家居集团股份有限公司2015年公司债券(第一期)	15 红美01	136032	2015-11-10	2020-11-10	1.68	5.9	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次,最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所
红星美凯龙家居集团股份有限公司公开发行2016年公司债券(第一期)(品种一)	16 红美01	136490	2016-07-13	2021-07-13	15	4.3	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次,最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所
红星美凯龙家居集团股份有限公司公开发行2016年公司债券(第一期)(品种二)	16 红美02	136491	2016-07-13	2023-07-13	15	5.29	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次,最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所
红星美凯龙家居集团股份有限公司2018年公开发	18 红美01	155001	2018-11-02	2021-11-06	30	6.3	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次,	上海证券交易所

行公司债券 (第一期)							最后一期利息随本金一起支付。
----------------	--	--	--	--	--	--	----------------

公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

报告期内，除“18 红美 01”外，上述公司债券及其他债券和债务融资工具均按时、足额进行了付息兑付。

公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

公司于 2018 年 5 月 31 日就已发行的“15 红美 01”、“16 红美 01”和“16 红美 02”公司债券召开 2018 年第二次债券持有人会议，会议分别审议通过《关于红星美凯龙家居集团股份有限公司回购 H 股股份及减少注册资本相关事宜的议案》。债券持有人会议同意发行人以具有可操作性的方式向债券持有人支付利息补偿，补偿利率为 0.6%/年-1%/年（其中，“15 红美 01”公司债券的补偿利率为 0.6%/年，“16 红美 01”公司债券的补偿利率为 0.8%/年，“16 红美 02”公司债券的补偿利率为 1%/年），补偿总额=（债券持有人所持债券未偿还本金×补偿利率÷365 天）×补偿期间的天数；补偿期间为公司回购公布要约结果日（即 2018 年 7 月 6 日）至债券持有人持有的债券到期或者完成回售日止。

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

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

其他说明：

□适用 √不适用

三、公司债券募集资金使用情况

√适用 □不适用

红星美凯龙家居集团股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）发行规模 50 亿元，募集资金净额为 49.60 亿元，已累计使用募集资金 49.60 亿元，其中已使用 41 亿元用于归还银行贷款、已使用 8.60 亿元用于补充流动资金。截至报告期末，本期债券募集资金已全部使用完毕。

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

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

四、公司债券评级情况

√适用 □不适用

（一）跟踪评级情况

2018 年 5 月 28 日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具《红星美凯龙家居集团股份有限公司及其发行的 15 红美 01、16 红美 01 与 16 红美 02 跟踪评级报告》，维持公司 AA+ 主体信用等级，评级展望维持稳定。跟踪评级报告已于上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）披露。2018 年 5 月 18 日，中诚信证券评估有限公司出具《红星美凯龙家居集团股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）跟踪评级报告》，维持公司 AAA 主体信用等级，评级展望维持稳定。跟踪评级报告已于上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）披露。

（二）主体评级差异

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

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

√适用 □不适用

报告期内，15 红美 01、16 红美 01 及 18 红美 01 债券偿债计划及偿债保障措施未发生变更。公司严格按照募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付债券利息及兑付债券本金。截至 2018 年 11 月 10 日，15 红美 01 公司债券于 2018 年 7 月 17 日投资者申报回售 48.32 亿元。

六、公司债券持有人会议召开情况

√适用 □不适用

2018 年 5 月 7 日，公司已发行“15 红美 01”、“16 红美 01”和“16 红美 02”债券召开 2018 年第一次债券持有人会议，会议分别审议了《关于不要求红星美凯龙家居集团股份有限公司就回购股

票暨公司注册资本变更事项提前清偿“15 红美 01”项下的债务或提供相应担保的议案》、《关于不要求红星美凯龙家居集团股份有限公司就回购股票暨公司注册资本变更事项提前清偿“16 红美 01”项下的债务或提供相应担保的议案》、《关于不要求红星美凯龙家居集团股份有限公司就回购股票暨公司注册资本变更事项提前清偿“16 红美 02”项下的债务或提供相应担保的议案》。根据会议表决结果,上述议案因未取得代表出席会议的二分之一以上表决权的债券持有人和/或委托代理人同意而未获得通过,未形成有效决议。

2018 年 5 月 31 日,公司就已发行“15 红美 01”、“16 红 01”和“16 红美 02”债券召开 2018 年第二次债券持有人会议,会议分别审议了《关于红星美凯龙家居集团股份有限公司回购 H 股股份及减少注册资本相关事宜的议案》。根据会议表决结果,前述议案均已获得代表出席本次债券持有人会议二分之一以上表决权的债券持有人和/或其代理人表决通过。

七、公司债券受托管理人履职情况

√适用 □不适用

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

受托管理人中国国际金融股份有限公司已于 2018 年 2 月 10 日披露《中国国际金融股份有限公司关于红星美凯龙家居集团股份有限公司公司债券重大事项受托管理事务临时报告》,于 2018 年 4 月 11 日披露《中国国际金融股份有限公司关于红星美凯龙家居集团股份有限公司公司债券重大事项受托管理事务临时报告》,于 2018 年 6 月 30 日披露《红星美凯龙家居集团股份有限公司公司债券受托管理事务报告(2017 年度)》,于 2018 年 12 月 6 日披露《中国国际金融股份有限公司关于红星美凯龙家居集团股份有限公司公司债券重大事项受托管理事务临时报告》,报告内容详见上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn>)。

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

八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

主要指标	2018 年	2017 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	787,270.16	738,174.03	6.65	
流动比率	0.62	0.64	-3.17	

速动比率	0.61	0.64	-3.92	
资产负债率(%)	59.14	54.72	8.09	
EBITDA 全部债务比	0.22	0.26	-13.83	
利息保障倍数	4.10	4.89	-16.09	
现金利息保障倍数	5.41	7.46	-27.53	
EBITDA 利息保障倍数	4.20	4.98	-15.66	
贷款偿还率(%)	100	100		
利息偿付率(%)	100	100		

九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

√适用 □不适用

债券类型	代码	简称	报告期内付息兑付情况
中期票据	101351014	13 美凯龙 MTN001	按期付息兑付
美元债券	5278	HKREDSTARB2209	按期付息
超短期融资券	11801328	18 美凯龙 SCP001	无
超短期融资券	11801291	18 美凯龙 SCP002	无
中期票据	101801197	18 红星家居 MTN001	无

十、公司报告期内的银行授信情况

√适用 □不适用

2018 年 12 月末，银行授信情况

单位：万元

币种：人民币

银行名称	综合授信额度	剩余额度
工商银行	889,775	127,139
建设银行	146,000	60,900
交通银行	356,900	57,922
民生银行	380,000	34,408
邮储银行	90,000	0
农业银行	175,000	48,000
盛京银行	273,000	0
中国银行	231,829	62,279
中信银行	70,000	25,000
华夏银行	73,500	400
乌鲁木齐商业银行	44,000	6,900
招商银行	196,000	41,242
星展银行	54,720	54,720
平安银行	50,000	21,500
兴业银行	97,180	0
光大银行	20,000	0
华商银行	15,000	15,000
合计：	3,162,904	555,410

十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

√适用 □不适用

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

十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

√适用 □不适用

(1) H 股回购

于 2018 年 7 月 17 日，公司通过自愿有条件现金要约方式以每股 H 股 11.78 港元的价格回购了 388,917,038 股 H 股股份，并全部注销，公司支付了涉及要约的现金款项合计为 4,581,442,707.64 港元以及回购产生的相关费用开支约人民币 0.23 亿元。要约的代价及相关费用开支从现有营运资金拨付，由此减少本公司自有资金约人民币 39.1 亿元。董事会认为，该 H 股回购不会对本公司的负债或者营运资金造成重大不利影响，完成要约回购后，本公司仍具有足够营运资金应付其正常营运需要。

(2) 15 红美 01 公司债券回售

截至 2018 年 11 月 10 日，15 红美 01 公司债券回售 48.32 亿元，本公司已于 2018 年 11 月 12 日发放回售资金。截至本报告出具之日，公司经营状况稳健、盈利情况良好，各项经营情况正常。公司将合理调度分配资金，确保按期偿付债券本息。

第十节 优先股相关情况

适用 不适用

第十一节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告

安永华明（2019）审字第60954737_B01号

红星美凯龙家居集团股份有限公司

红星美凯龙家居集团股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了红星美凯龙家居集团股份有限公司的财务报表，包括2018年12月31日的合并及公司资产负债表，2018年度的合并及公司利润表、股东权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的红星美凯龙家居集团股份有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了红星美凯龙家居集团股份有限公司2018年12月31日的合并及公司财务状况以及2018年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

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

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

关键审计事项:	该事项在审计中是如何应对:
投资性房地产公允价值的确定	
<p>截至2018年12月31日，集团投资性房地产公允价值人民币785.33亿元，占集团账面总资产的71%。投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。</p> <p>由于投资性房地产金额重大，且投资性房地产公允价值的评估涉及重大的管理层估计、假设和判断，包括预计租金收入、折现率、空置率、投资性房地产所在地区的经济环境及未来趋势分析等，不确定性较高。因此，我们将投资性房地产公允价值的确定作为关键审计事项。</p> <p>财务报表附注中对该事项的披露详见财务报告 五、20. 投资性房地产，财务报告 五、40. 重大会计判断和估计，财务报告 七、18. 投资性房地产，财务报告 七、67. 公允价值变动收益。</p>	<p>我们执行的审计程序包括：</p> <p>(1) 对管理层聘请的第三方评估机构的客观性、独立性及相关胜任能力进行评价；</p> <p>(2) 我们抽取样本，邀请内部评估专家协助我们对评估师估值方法、采用的主要假设和估计，包括折现率、出租空置率等进行评价；我们通过检查历史数据和公开市场资料测试相关的主要估计和假设的合理性；</p> <p>(3) 复核财务报表中与投资性房地产公允价值相关的披露充分性。</p>

关键审计事项:	该事项在审计中是如何应对:
项目前期品牌咨询委托管理服务收入（“项目前期收入”）及建造收入的确认	

<p>2018年度集团确认的项目前期品牌咨询委托管理业务收入及建造施工及设计收入分别为人民币15.64亿元和人民币14.80亿元。集团从2018年1月1日起开始执行《企业会计准则第14号-收入》（以下简称“新收入准则”）并相应变更了本集团对于收入确认的会计政策，根据变更后的会计政策，集团分别根据各项目的履约进度及工程进度确认上述两项收入。</p> <p>项目前期品牌咨询委托管理业务收入金额较大，合同履约义务的拆分、交易对价的分摊、项目的履约进度等均涉及管理层的重大估计和判断。此外，根据新收入准则，集团对项目前期品牌咨询委托管理业务收入的合同中所包含的履约义务进行识别，并根据履约进度确认收入。执行新收入准则对该收入2018年1月1日的影响为减少集团未分配利润人民币7.24亿元。此外，建造施工及设计收入金额较大，合同履约义务的拆分、交易对价的分摊、项目的履约进度等均涉及管理层的重大估计和判断。因此我们将上述两项收入的确认作为关键审计事项。</p> <p>财务报表附注中对该事项的披露详见财务报告 五、34. 收入，财务报告五、40. 重要会计政策和会计估计的变更，财务报告 七、56. 营业收入和营业成本。</p>	<p>我们执行的审计程序包括：</p> <p>(1) 复核管理层对项目前期收入和建造收入采用的收入确认方法的合理性；并测试与项目前期收入及建造收入流程相关的关键控制；</p> <p>(2) 检查集团签署的服务、工程协议及其他资料，并了解相关条款和服务；</p> <p>(3) 复核管理层识别和确定项目前期收入和建造收入的履约义务，检查交易对价分摊基础和方法的合理性；</p> <p>(4) 获取管理层用以评估有关项目履约进度的证据，对各项目的预算成本、合同金额以及履约进度情况及相关合同金额进行分析和测试；</p> <p>(5) 复核财务报表中项目前期收入以及建造收入期初以及当期披露的充分性。</p>
---	---

关键审计事项：	该事项在审计中是如何应对：
<p>应收票据及应收账款、其他应收款、长期应收款及合同资产减值准备的估计</p> <p>截至2018年12月31日，应收票据及应收账款、其他应收款、长期应收款及合同资产的原值分别为人民币28.39亿元、人民币22.21亿元、人民币18.11亿元和人民币8.55亿元。坏账准备余额分别为人民币11.51亿元、人民币2.84亿元、人民币0.15亿元和人民币0.48亿元。</p> <p>根据《企业会计准则第22号-金融工具的确认和计量》的要</p>	<p>我们实施的审计程序包括：</p> <p>(1) 了解集团应收款项及合同资产减值准备的政策和管理层估计减值金额的方法，并测试与应收款项和合同资产减值流程有关的内部控制；</p> <p>(2) 复核并评价管理层用以估计应收款项和合同资产减值准备的“预期</p>

求,集团在对应收款项和合同资产的减值准备进行估计时,以预期信用损失作为基础。

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

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

财务报表附注中对该事项的披露详见财务报告 五、11. 应收票据及应收账款,财务报告 五、14. 合同资产,财务报告 五、40. 重要会计政策和会计估计的变更,财务报告 七、4. 应收票据及应收账款,财务报告 七、6. 其他应收款,财务报告 七、8. 合同资产,财务报告 七、14. 长期应收款,财务报告 七、62. 资产减值损失,财务报告 七、63. 信用减值损失。

信用损失模型”的合理性,以及计提的坏账准备的充分性;评估预期信用损失所采用的关键假设和参数,包括根据行业情况评价前瞻性系数选取的合理性;

(3) 与管理层讨论、评估存在违约、减值迹象的应收款项和合同资产。检查相关的支持性证据,包括期后收款、评价客户的信用历史、经营情况和还款能力等,判断集团管理层计提减值准备的合理性;

(4) 复核管理层对应收款项及合同资产坏账准备相关披露的充分性。

四、其他信息

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

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督红星美凯龙家居集团股份有限公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

- (1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- (2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
- (3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- (4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对红星美凯龙家居集团股份有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致红星美凯龙家居集团股份有限公司不能持续经营。
- (5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易

和事项。

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

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

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

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

二、财务报表

合并资产负债表

2018 年 12 月 31 日

编制单位:红星美凯龙家居集团股份有限公司

单位:元币种:人民币

项目	附注	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金	七、1	8,527,607,964.92	10,626,917,788.54
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	236,256,219.87	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	七、4	1,687,918,584.76	1,170,430,013.77
其中:应收票据	七、4	-	3,000,000.00
应收账款	七、4	1,687,918,584.76	1,167,430,013.77
预付款项	七、5	319,437,303.71	267,777,107.29
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、6	1,936,025,518.72	1,734,498,124.83
其中:应收利息	七、6	96,854,369.24	22,740,676.88
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、7	251,352,502.91	120,291,360.44
合同资产	七、8	807,109,773.17	-
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	七、10	314,950,000.00	120,000,000.00
其他流动资产	七、11	1,637,934,842.98	527,577,887.53
流动资产合计		15,718,592,711.04	14,567,492,282.40
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产		-	3,062,451,062.40
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	七、14	1,795,159,925.01	1,301,785,294.30
长期股权投资	七、15	3,026,101,128.50	1,613,818,294.75
其他权益工具投资	七、16	3,302,748,467.57	-
其他非流动金融资产	七、17	324,850,000.00	-
投资性房地产	七、18	78,533,000,000.00	70,831,000,000.00
固定资产	七、19	192,418,042.50	158,862,688.00
在建工程	七、20	84,866,598.69	66,100,052.88
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	七、23	460,830,931.51	458,617,045.42

开发支出	七、24	-	29,418,402.19
商誉	七、25	16,592,357.41	16,592,357.41
长期待摊费用	七、26	400,731,940.53	229,333,419.48
递延所得税资产	七、27	822,269,149.42	718,579,066.08
其他非流动资产	七、28	6,182,556,566.38	3,960,574,126.00
非流动资产合计		95,142,125,107.52	82,447,131,808.91
资产总计		110,860,717,818.56	97,014,624,091.31
流动负债：			
短期借款	七、29	5,148,516,740.00	300,010,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	七、32	970,116,980.34	491,215,018.66
预收款项	七、33	1,249,019,601.25	3,068,282,301.16
合同负债	七、34	2,601,978,507.73	-
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七、35	913,986,023.52	800,537,116.04
应交税费	七、36	607,676,739.98	927,266,639.50
其他应付款	七、37	8,712,208,081.24	7,579,360,891.86
其中：应付利息	七、37	215,310,507.17	178,691,354.69
应付股利	七、37	16,556,410.95	61,960,000.00
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、39	3,948,619,684.75	9,550,075,473.97
其他流动负债	七、40	1,161,684,557.80	-
流动负债合计		25,313,806,916.61	22,716,747,441.19
非流动负债：			
长期借款	七、41	14,306,362,773.00	11,372,664,484.81
应付债券	七、42	7,156,394,519.96	4,896,478,160.15
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	七、43	1,385,921,007.85	1,415,698,075.42
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	七、46	212,456,044.43	192,141,221.74
递延所得税负债	七、27	11,008,662,811.23	9,714,400,823.89
其他非流动负债	七、47	6,181,288,065.26	2,774,520,500.00
非流动负债合计		40,251,085,221.73	30,365,903,266.01
负债合计		65,564,892,138.34	53,082,650,707.20
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、48	3,550,000,000.00	3,623,917,038.00

其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、50	4,490,018,895.43	5,362,115,385.55
减：库存股			
其他综合收益	七、52	1,227,776,839.27	1,562,965,633.10
专项储备			
盈余公积	七、54	1,816,847,121.56	1,623,080,808.19
一般风险准备			
未分配利润	七、55	30,629,417,859.13	28,254,693,080.77
归属于母公司所有者权益合计		41,714,060,715.39	40,426,771,945.61
少数股东权益		3,581,764,964.83	3,505,201,438.50
所有者权益（或股东权益）合计		45,295,825,680.22	43,931,973,384.11
负债和所有者权益（或股东权益）总计		110,860,717,818.56	97,014,624,091.31

法定代表人：车建兴主管会计工作负责人：席世昌会计机构负责人：蔡惟纯

母公司资产负债表

2018年12月31日

编制单位：红星美凯龙家居集团股份有限公司

单位：元币种：人民币

项目	附注	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产：			
货币资金		1,643,966,701.80	1,969,876,777.44
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	十七、1	576,962,054.82	484,757,225.91
其中：应收票据			
应收账款		576,962,054.82	484,757,225.91
预付款项		14,161,010.39	48,766,995.40
其他应收款	十七、2	25,266,149,844.00	21,537,417,235.10
其中：应收利息		67,912,338.35	-
应收股利		2,734,160,000.00	3,131,960,000.00
存货		7,486,585.89	5,730,984.40
合同资产		240,397,879.00	-
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		3,400,403.86	49,830,391.58
流动资产合计		27,752,524,479.76	24,096,379,609.83
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产		-	669,543,221.29
其他债权投资			
持有至到期投资			

长期应收款		1,133,376,387.24	808,560,382.87
长期股权投资	十七、3	14,066,375,112.16	11,388,694,251.59
其他权益工具投资		1,409,651,852.03	-
其他非流动金融资产		13,100,000.00	
投资性房地产			
固定资产		28,455,482.64	25,497,724.38
在建工程		29,946,397.23	13,762,311.97
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		395,609,045.26	418,061,037.62
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		19,428,231.72	21,357,637.10
递延所得税资产		533,442,706.25	384,913,111.65
其他非流动资产		3,120,839,869.00	1,908,490,377.66
非流动资产合计		20,750,225,083.53	15,638,880,056.13
资产总计		48,502,749,563.29	39,735,259,665.96
流动负债：			
短期借款		4,687,756,740.00	300,010,000.00
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款		235,577,036.32	121,642,406.76
预收款项		53,618,770.24	731,167,637.28
合同负债		561,777,664.68	-
应付职工薪酬		266,382,823.07	287,449,474.82
应交税费		177,745,952.69	172,165,530.70
其他应付款		15,303,562,969.89	11,791,290,877.78
其中：应付利息		136,424,306.45	101,305,582.17
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,886,573,720.79	7,036,714,288.88
其他流动负债		1,033,706,659.88	-
流动负债合计		24,206,702,337.56	20,440,440,216.22
非流动负债：			
长期借款		3,306,397,000.00	660,000,000.00
应付债券		5,128,016,872.12	2,972,912,335.65
其中：优先股			
永续债			
长期应付款		46,681,901.29	34,621,903.57
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		629,422,237.44	304,520,500.00
非流动负债合计		9,110,518,010.85	3,972,054,739.22
负债合计		33,317,220,348.41	24,412,494,955.44
所有者权益（或股东权益）：			

实收资本（或股本）		3,550,000,000.00	3,623,917,038.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		5,150,419,073.28	5,784,981,095.88
减：库存股			
其他综合收益		79,624,963.06	-
专项储备			
盈余公积		1,637,028,554.33	1,443,262,240.96
未分配利润		4,768,456,624.21	4,470,604,335.68
所有者权益（或股东权益）合计		15,185,529,214.88	15,322,764,710.52
负债和所有者权益（或股东权益）总计		48,502,749,563.29	39,735,259,665.96

法定代表人：车建兴 主管会计工作负责人：席世昌 会计机构负责人：蔡惟纯

合并利润表

2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入		14,239,792,500.44	10,959,512,669.77
其中：营业收入	七、56	14,239,792,500.44	10,959,512,669.77
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		10,216,180,454.25	7,771,416,918.08
其中：营业成本	七、56	4,813,699,821.07	3,163,193,516.38
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、57	387,369,974.23	317,329,519.05
销售费用	七、58	1,700,337,297.30	1,513,829,389.14
管理费用	七、59	1,490,961,410.80	1,361,788,199.04
研发费用	七、60	43,165,869.51	-
财务费用	七、61	1,533,151,372.35	1,131,840,043.65
其中：利息费用		1,670,758,123.43	1,261,326,490.70
利息收入		301,034,720.66	125,689,801.56
资产减值损失	七、62	-	283,436,250.82
信用减值损失	七、63	247,494,708.99	-
加：其他收益	七、64	111,159,889.42	62,288,005.83
投资收益（损失以“-”号填列）	七、65	229,672,928.92	633,897,111.33
其中：对联营企业和合营企业		183,468,563.89	129,258,920.85

的投资收益			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	七、67	1,767,009,613.56	1,996,188,694.30
资产处置收益(损失以“-”号填列)	七、68	-656,552.23	35,964,572.41
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		6,130,797,925.86	5,916,434,135.56
加:营业外收入	七、69	38,512,766.67	112,250,229.35
减:营业外支出	七、70	149,990,961.12	42,647,769.39
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		6,019,319,731.41	5,986,036,595.52
减:所得税费用	七、71	1,313,872,428.30	1,708,022,775.23
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		4,705,447,303.11	4,278,013,820.29
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		4,705,447,303.11	4,278,013,820.29
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
(二)按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润		4,477,411,242.46	4,077,897,749.46
2.少数股东损益		228,036,060.65	200,116,070.83
六、其他综合收益的税后净额		-350,053,843.84	1,736,628,481.22
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-284,856,658.06	1,562,965,633.10
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		-284,856,658.06	
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动		-284,856,658.06	
4.企业自身信用风险公允价值变动			
(二)将重分类进损益的其他综合收益			1,562,965,633.10
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.可供出售金融资产公允价值变动损益			1,562,965,633.10
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			

6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-65,197,185.78	173,662,848.12
七、综合收益总额		4,355,393,459.27	6,014,642,301.51
归属于母公司所有者的综合收益总额		4,192,554,584.40	5,640,863,382.56
归属于少数股东的综合收益总额		162,838,874.87	373,778,918.95
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		1.20	1.13
(二) 稀释每股收益(元/股)		不适用	不适用

定代表人：车建兴主管会计工作负责人：席世昌会计机构负责人：蔡惟纯

母公司利润表
2018 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	十七、4	1,947,065,747.87	1,883,634,069.86
减：营业成本	十七、4	357,146,747.26	276,523,553.00
税金及附加		11,043,446.92	10,792,314.26
销售费用		350,189,771.28	377,277,042.14
管理费用		578,707,303.14	649,245,347.45
研发费用			
财务费用		442,774,399.11	357,214,111.15
其中：利息费用		1,032,188,175.97	688,914,690.50
利息收入		783,627,779.82	30,172,616.18
资产减值损失			247,590,661.48
信用减值损失		149,872,621.48	
加：其他收益		52,655,584.52	4,489,199.06
投资收益(损失以“-”号填列)	十七、5	1,947,876,867.90	4,012,981,415.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		103,733,130.56	93,420,154.33
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)		-434,257.20	358,379.26
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		2,057,429,653.90	3,982,820,034.15
加：营业外收入		13,400,601.44	4,194,339.21
减：营业外支出		124,347,521.92	10,911,170.27
三、利润总额(亏损总额以“-”号		1,946,482,733.42	3,976,103,203.09

填列)			
减：所得税费用		8,819,599.72	6,413,677.65
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,937,663,133.70	3,969,689,525.44
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,937,663,133.70	3,969,689,525.44
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		28,349,742.07	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		28,349,742.07	
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动		28,349,742.07	
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额		1,966,012,875.77	3,969,689,525.44
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		1.20	1.13
（二）稀释每股收益（元/股）		不适用	不适用

法定代表人：车建兴 主管会计工作负责人：席世昌 会计机构负责人：蔡惟纯

合并现金流量表

2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2018年度	2017年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		14,498,199,921.83	12,184,489,800.57
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			

向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七、73	764,903,311.65	2,282,640,770.97
经营活动现金流入小计		15,263,103,233.48	14,467,130,571.54
购买商品、接受劳务支付的现金		1,987,335,825.85	1,353,768,114.19
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		3,435,545,648.33	2,731,713,050.70
支付的各项税费		1,893,001,161.21	1,439,972,395.48
支付其他与经营活动有关的现金	七、73	2,089,289,893.74	2,413,208,082.34
经营活动现金流出小计		9,405,172,529.13	7,938,661,642.71
经营活动产生的现金流量净额		5,857,930,704.35	6,528,468,928.83
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		573,017,162.74	86,800,000.00
取得投资收益收到的现金		74,654,075.41	1,025,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,150,598.29	38,051,932.66
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		4,995,395.61	2,781,119,596.23
收到其他与投资活动有关的现金	七、73	1,017,764,828.95	1,312,058,756.14
投资活动现金流入小计		1,673,582,061.00	4,219,055,285.03
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,745,208,194.37	5,840,426,576.29
投资支付的现金		2,167,569,379.01	1,607,414,912.91
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,973,006,777.83	740,285,674.10
支付其他与投资活动有关的现金	七、73	4,782,238,005.57	2,052,152,346.63
投资活动现金流出小计		12,668,022,356.78	10,240,279,509.93
投资活动产生的现金流量净额		-10,994,440,295.78	-6,021,224,224.90
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		3,066,829,969.63	134,457,880.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		16,822,120.00	134,457,880.00
取得借款收到的现金		20,881,775,944.52	12,894,832,370.23
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	七、73	-	6,099,043.31
筹资活动现金流入小计		23,948,605,914.15	13,035,389,293.54

偿还债务支付的现金		14,188,692,838.44	6,038,656,350.99
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,956,063,636.01	2,808,194,256.59
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		110,477,105.82	173,249,654.35
支付其他与筹资活动有关的现金	七、73	4,328,551,494.99	314,901,264.13
筹资活动现金流出小计		21,473,307,969.44	9,161,751,871.71
筹资活动产生的现金流量净额		2,475,297,944.71	3,873,637,421.83
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		6,405,135.96	-4,013,093.73
五、现金及现金等价物净增加额		-2,654,806,510.76	4,376,869,032.03
加：期初现金及现金等价物余额		10,269,293,739.45	5,892,424,707.42
六、期末现金及现金等价物余额		7,614,487,228.69	10,269,293,739.45

法定代表人：车建兴 主管会计工作负责人：席世昌 会计机构负责人：蔡惟纯

母公司现金流量表

2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2018年度	2017年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,994,453,963.37	1,777,718,452.65
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		85,520,351.90	32,229,405.94
经营活动现金流入小计		2,079,974,315.27	1,809,947,858.59
购买商品、接受劳务支付的现金		64,322,233.73	93,571,215.65
支付给职工以及为职工支付的现金		608,469,109.50	517,453,347.16
支付的各项税费		260,024,960.51	170,876,989.77
支付其他与经营活动有关的现金		680,767,101.55	408,387,376.23
经营活动现金流出小计		1,613,583,405.29	1,190,288,928.81
经营活动产生的现金流量净额		466,390,909.98	619,658,929.78
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		5,000,000.00	250,000.00
取得投资收益收到的现金		2,314,239,542.06	111,195,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		40,078.16	450,976.92
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	156,700,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		15,056,720,958.49	30,929,543,209.74
投资活动现金流入小计		17,376,000,578.71	31,198,139,186.66
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		122,852,907.68	1,203,754,596.19
投资支付的现金		5,192,543,281.72	2,012,432,356.51
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		22,690,870,591.50	30,197,086,276.26
投资活动现金流出小计		28,006,266,780.90	33,413,273,228.96
投资活动产生的现金流量净额		-10,630,266,202.19	-2,215,134,042.30
三、筹资活动产生的现金流量：			

吸收投资收到的现金		3,050,007,849.63	-
取得借款收到的现金		12,790,263,836.04	1,050,010,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		41,627,428,220.72	32,884,755,382.04
筹资活动现金流入小计		57,467,699,906.39	33,934,765,382.04
偿还债务支付的现金		7,868,923,959.57	3,440,010,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,934,964,087.17	2,377,372,996.83
支付其他与筹资活动有关的现金		38,205,597,771.38	26,057,418,597.63
筹资活动现金流出小计		48,009,485,818.12	31,874,801,594.46
筹资活动产生的现金流量净额		9,458,214,088.27	2,059,963,787.58
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-248,871.70	
五、现金及现金等价物净增加额		-705,910,075.64	464,488,675.06
加：期初现金及现金等价物余额		1,969,876,777.44	1,505,388,102.38
六、期末现金及现金等价物余额		1,263,966,701.80	1,969,876,777.44

法定代表人：车建兴 主管会计工作负责人：席世昌 会计机构负责人：蔡惟纯

合并所有者权益变动表
2018 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2018 年度												
	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者权益合计		
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积			一般风险准备	未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	3,623,917,038.00				5,362,115,385.55		1,562,965,633.10		1,623,080,808.19		28,254,693,080.77	3,505,201,438.50	43,931,973,384.11
加：会计政策变更							114,069,393.88				-812,868,228.22	-370,344.50	-699,169,178.84
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	3,623,917,038.00				5,362,115,385.55		1,677,035,026.98		1,623,080,808.19		27,441,824,852.55	3,504,831,094.00	43,232,804,205.27
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-73,917,038.00				-872,096,490.12		-449,258,187.71		193,766,313.37		3,187,593,006.58	76,933,870.83	2,063,021,474.95
（一）综合收益总额							-284,856,658.06				4,477,411,242.46	162,838,874.87	4,355,393,459.27
（二）所有者投入和减少资本	-73,917,038.00				-872,096,490.12							53,860,681.04	-892,152,847.08
1. 所有者投入的普通股	315,000,000.00				2,735,007,849.63							19,166,120.00	3,069,173,969.63
2. 其他权益工具持有者投入资本													0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额													0.00
4. 其他	-388,917,038.00				-3,607,104,339.75							34,694,561.04	-3,961,326,816.71
（三）利润分配									193,766,313.37		-1,454,219,765.53	-139,765,685.08	-1,400,219,137.24
1. 提取盈余公积									193,766,313.37		-193,766,313.37		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											-1,260,453,452.16	-139,765,685.08	-1,400,219,137.24

4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转						-164,401,529.65				164,401,529.65			0.00
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益						-164,401,529.65				164,401,529.65			0.00
6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期末余额	3,550,000,000.00				4,490,018,895.43	1,227,776,839.27		1,816,847,121.56		30,629,417,859.13	3,581,764,964.83		45,295,825,680.22

项目	2017 年度												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	3,623,917,038.00				5,620,013,738.96			1,226,111,855.65		26,095,809,439.81	3,354,921,066.82		39,920,773,139.24
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	3,623,917,038.00				5,620,013,738.96			1,226,111,855.65		26,095,809,439.81	3,354,921,066.82		39,920,773,139.24
三、本期增减变动金额(减)					-257,898,353.41	1,562,965,633.10		396,968,952.54		2,158,883,640.96	150,280,371.68		4,011,200,244.87

少以“—”号填列)											
(一) 综合收益总额						1,562,965,633.10			4,077,897,749.46	373,778,918.95	6,014,642,301.51
(二) 所有者投入和减少资本					-257,898,353.41					-126,788,892.92	-384,687,246.33
1. 所有者投入的普通股										134,457,880.00	134,457,880.00
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					-257,898,353.41					-261,246,772.92	-519,145,126.33
(三) 利润分配							396,968,952.54	-1,919,014,108.50	-96,709,654.35		-1,618,754,810.31
1. 提取盈余公积							396,968,952.54	-396,968,952.54			
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者(或股东)的分配								-1,522,045,155.96	-96,709,654.35		-1,618,754,810.31
4. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	3,623,917,038.00				5,362,115,385.55	1,562,965,633.10	1,623,080,808.19	28,254,693,080.77	3,505,201,438.50		43,931,973,384.11

法定代表人：车建兴 主管会计工作负责人：席世昌 会计机构负责人：蔡惟纯

母公司所有者权益变动表

2018 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2018 年度										
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	3,623,917,038.00				5,784,981,095.88				1,443,262,240.96	4,470,604,335.68	15,322,764,710.52
加:会计政策变更							51,275,230.99			-185,591,079.64	-134,315,848.65
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	3,623,917,038.00				5,784,981,095.88		51,275,230.99		1,443,262,240.96	4,285,013,256.04	15,188,448,861.87
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-73,917,038.00				-634,562,022.60		28,349,732.07		193,766,313.37	483,443,368.17	-2,919,646.99
(一)综合收益总额							28,349,732.07			1,937,663,133.70	1,966,012,865.77
(二)所有者投入和减少资本	-73,917,038.00				-634,562,022.60						-708,479,060.60
1.所有者投入的普通股	315,000,000.00				2,735,007,849.63						3,050,007,849.63
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他	-388,917,038.00				-3,369,569,872.23						-3,758,486,910.23
(三)利润分配									193,766,313.37	-1,454,219,765.53	-1,260,453,452.16
1.提取盈余公积									193,766,313.37	-193,766,313.37	
2.对所有者(或股东)的分配										-1,260,453,452.16	-1,260,453,452.16
3.其他											
(四)所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本											

(或股本)											
2. 盈余公积转增资本 (或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动 额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转 留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	3,550,000,000.00				5,150,419,073.28		79,624,963.06		1,637,028,554.33	4,768,456,624.21	15,185,529,214.88

项目	2017 年度										
	股本	其他权益工 具			资本公积	减： 库存 股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优 先 股	永 续 债	其 他							
一、上年期末余额	3,623,917,038.00				5,784,981,095.88				1,046,293,288.42	2,419,928,918.74	12,875,120,341.04
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	3,623,917,038.00				5,784,981,095.88				1,046,293,288.42	2,419,928,918.74	12,875,120,341.04
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填 列)									396,968,952.54	2,050,675,416.94	2,447,644,369.48
(一) 综合收益总额										3,969,689,525.44	3,969,689,525.44
(二) 所有者投入和减 少资本											
1. 所有者投入的普通 股											

2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
(三) 利润分配								396,968,952.54	-1,919,014,108.5	-1,522,045,155.96
1. 提取盈余公积								396,968,952.54	-396,968,952.54	
2. 对所有者(或股东)的分配									-1,522,045,155.96	-1,522,045,155.96
3. 其他										
(四) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期末余额	3,623,917,038.00				5,784,981,095.88			1,443,262,240.96	4,470,604,335.68	15,322,764,710.52

法定代表人：车建兴主管会计工作负责人：席世昌会计机构负责人：蔡惟纯

三、公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

足，增资后注册资本和实收资本为人民币 222,419,638.00 元，本公司已于 2010 年 6 月 1 日完成工商变更登记。

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

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

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

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

由 2016 年第二次临时股东大会批准，并于 2017 年 12 月 22 日获中国证券监督管理委员会证监许可[2017]2373 号文《关于核准红星美凯龙家居集团股份有限公司首次公开发行股票批复》许可，本公司公开发行不超过 31,500 万股人民币普通股(A 股)，并在上海证券交易所上市交易。截至 2018 年 1 月 17 日止，本公司完成了公开发行人民币普通股(A 股)总计 315,000,000 股，每股面值人民币 1.00 元，每股发行价人民币 10.23 元。本次发行完成后本公司实收资本(股本)为人民币 3,938,917,038.00 元，其中包括有限售条件的人民币普通股(A 股)2,561,103,969 股，无限售条件的人民币普通股(A 股)315,000,000 股及无限售条件的境外上市外资股(H 股)1,062,813,069 股。本公司已于 2018 年 3 月 20 日完成工商变更登记。

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

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

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

本财务报表业经本公司董事会于 2019 年 3 月 27 日决议批准。根据本公司章程，本财务报表将提交股东大会审议。

2. 合并财务报表范围

适用 不适用

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

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2. 持续经营

适用 不适用

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

截至 2018 年 12 月 31 日止，本集团流动负债合计金额超过流动资产合计金额人民币 95.95 亿元。本集团管理层对自 2018 年 1 月 1 日起 12 个月的持续经营活动也进行了评估，考虑到 2018

年 12 月 31 日本集团持有未使用的银行授信额度、本集团预期经营现金流入及融资安排，认为本集团截至 2018 年 12 月 31 日的流动资产小于流动负债而承担的流动性风险保持在可控范围内，对本集团的持续经营和财务报表不构成重大影响。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

编制本财务报表时，除某些金融工具和投资性房地产以公允价值计量外，均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

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

1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团于 2018 年 12 月 31 日的财务状况以及 2018 年度的经营成果和现金流量。

2. 会计期间

本集团会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

适用 不适用

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

4. 记账本位币

本集团记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。本集团下属子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定人民币为其记账本位币和编制财务报表所采用的货币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

同一控制下企业合并

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

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

非同一控制下的企业合并

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

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

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

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

6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

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

不丧失控制权情况下,少数股东权益发生变化作为权益性交易。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

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

8. 现金及现金等价物的确定标准

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

9. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

本集团对于发生的外币交易,将外币金额折算为记账本位币金额。

外币交易在初始确认时,采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额。于资产负债表日,对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算。由此产生的结算和货币性项目折算差额,除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的差额按照借款费

用资本化的原则处理之外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的差额根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

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

10. 金融工具

√适用 □不适用

自 2018 年 1 月 1 日起适用

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

金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

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

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

金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时根据本集团企业管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

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

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。此类金融资产主要包含货币资金、应收账款及应收票据、其他应收款、合同资产和长期应收款等。本集团将自资产负债表日起一年内到期的债权投资和长期应收款列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的债权投资列报为其他流动资产。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本集团管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入当期损益。此类金融资产列报为其他债权投资，自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

满足下列条件之一的，属于交易性金融资产：取得相关金融资产的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。此类金融资产列报为交易性金融资产，自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的列报为其他非流动金融资产。

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

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

当且仅当本集团改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

金融工具减值

本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、租赁应收款及合同资产进行减值处理并确认损失准备。

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

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

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

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

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

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

关于本集团对信用风险显著增加判断标准、已发生信用减值资产的定义、预期信用损失计量的假设等披露参见附注八、2。

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

金融工具抵销

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

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

金融资产转移

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

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

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

适用于 2017 年度

金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

- (1) 收取金融资产现金流量的权利届满；

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

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

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

金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项及可供出售金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。交易性金融资产，是指满足下列条件之一的金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本集团有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失，均计入当期损益。

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

可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认或发生减值时，其累计利得或损失转入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

对于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，按成本计量。

金融负债分类和计量

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

金融资产减值

本集团于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该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，包括发行人或债务人发生严重财务困难、债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）、债务人很可能倒闭或进行其他财务重组，以及公开的数据显示预计未来现金流量确已减少且可计量。

以摊余成本计量的金融资产

发生减值时，将该金融资产的账面通过备抵项目价值减记至预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率(即初始确认时计算确定的实际利率)折现确定，并考虑相关担保物的价值。减值后利息收

入按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。对于贷款和应收款项，如果没有未来收回的现实预期且所有抵押品均已变现或已转入本集团，则转销贷款和应收款项以及与之相关的减值准备。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试或单独进行减值测试。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。

本集团对以摊余成本计量的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，计入当期损益。但是，该转回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。

可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的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。

可供出售权益工具投资发生减值的客观证据，包括公允价值发生严重或非暂时性下跌。“严重”根据公允价值低于成本的程度进行判断，“非暂时性”根据公允价值低于成本的期间长短进行判断。存在发生减值的客观证据的，转出的累计损失，为取得成本扣除当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回，减值之后发生的公允价值增加直接在其他综合收益中确认。

在确定何谓“严重”或“非暂时性”时，需要进行判断。本集团根据公允价值低于成本的程度或期间长短，结合其他因素进行判断。

以成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，将该金融资产的账面价值，与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之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不再转回。

金融工具抵销

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

金融资产转移

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

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

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

11. 应收票据及应收账款

(1). 应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

本集团 2018 年 1 月 1 日起应收款项坏账准备的确认标准和计提方法详见“财务报告 五、10. 金融工具”。

(2). 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

本集团 2017 年度应收款项坏账准备的确认标准和计提方法如下：

单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准

本集团将金额为人民币 500 万元以上的应收账款和人民币 1000 万元以上的其他应收款确认为单项金额重大的应收款项。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法

本集团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。

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

当单项金额不重大的应收款项存在减值的客观依据，本集团会单独进行减值测试，将预计可收回金额低于账面价值的差额确认为坏账准备。

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

按组合计提坏账准备应收款项确定的依据

本集团对单项计提坏账准备的应收账款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。

本集团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；（3）其他应收款风险组合 2；（4）其他应收款风险组合 3；及（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，本集团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：为本集团小额贷款公司以自有资金向第三方发放的小额贷款；根据发放贷款余额的 1%计提风险准备金。按账龄分析法及余额百分比法计提坏账的比例详见以下表格。组合中，采用账龄分析法对应收账款及和其他应收款计提坏账准备比例如下：

	应收账款	其他应收款
	计提比例 (%)	计提比例 (%)
1 年以内	5	5
1 至 2 年	10	10
2 至 3 年	20	20
3 至 4 年	50	50
4 至 5 年	80	80

5 年以上	100	100
	应收账款	其他应收款
	计提比例 (%)	计提比例 (%)
其他应收款风险组合 2	不适用	5

本集团 2018 年 1 月 1 日起应收款项坏账准备的确认标准和计提方法详见“财务报告五、10. 金融工具”。

12. 其他应收款

√适用 □不适用

详见“财务报告五、11. 应收票据及应收账款”。

13. 存货

√适用 □不适用

存货主要包括库存商品、低值易耗品等。

存货按照成本进行初始计量。存货成本包括采购成本和其他成本。发出存货，采用加权平均法确定其实际成本。低值易耗品一次转销法进行摊销。

存货的盘存制度采用永续盘存制。

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

可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

14. 合同资产

(1). 合同资产的确认方法及标准

√适用 □不适用

自 2018 年 1 月 1 日起适用

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

本集团将拥有的、无条件(即,仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示,将已向客户转让商品而有权收取对价的权利,且该权利取决于时间流逝之外的其他因素作为合同资产列示。

(2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

本集团对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见“财务报告 五、10. 金融工具”。

15. 债权投资

(1). 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

16. 其他债权投资

(1). 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

17. 长期应收款

(1). 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

详见“财务报告五、11. 应收票据及应收账款”。

18. 持有待售资产

适用 不适用

19. 长期股权投资

适用 不适用

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

相关的费用、税金及其他必要支出作为初始投资成本；发行权益性证券取得的，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；通过非货币性资产交换取得的，按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定初始投资成本。

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

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

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

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

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

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

20. 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，包括已出租的建筑物等。

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

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

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

21. 固定资产

(1). 确认条件

适用 不适用

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

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

(2). 折旧方法

适用 不适用

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

其他说明：

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

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

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用 不适用

22. 在建工程

适用 不适用

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

23. 借款费用

适用 不适用

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

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

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

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

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

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

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

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

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

24. 生物资产

适用 不适用

25. 油气资产

适用 不适用

26. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

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

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

各项无形资产的使用寿命如下：

	使用寿命
商标使用权	30 年
软件	2-10 年
其他	3 年

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

对使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。此类无形资产不予摊销，在每个会计期间对其使用寿命进行复核。如果有证据表明使用寿命是有限的，则按上述使用寿命有限的无形资产的政策进行会计处理。

(2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

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

27. 长期资产减值

适用 不适用

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

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

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

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

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊

至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本集团确定的报告分部。

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

28. 长期待摊费用

√适用 □不适用

长期待摊费用采用直线法摊销，摊销期如下：

	摊销期
租入固定资产改良	10 年
其他	3-5 年

29. 合同负债

(1). 合同负债的确认方法

√适用 □不适用

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

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

本集团将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵消后以净额列示。

30. 职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

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

短期薪酬

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

(2). 离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

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

(3). 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

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

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

31. 预计负债

适用 不适用

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

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

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

32. 股份支付

适用 不适用

33. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

34. 收入

(1). 收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

租赁及相关收入

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

除租赁及相关收入以外的收入（自 2018 年 1 月 1 日起适用）

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

与委托经营管理商场相关收入

项目前期品牌咨询委托管理收入

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

项目年度品牌咨询委托管理服务收入

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

招商佣金收入

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

工程项目商业管理咨询费收入

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

商业咨询费收入

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

建造施工及设计收入

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

商品销售及家装收入

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

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

其他收入

战略咨询费收入

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

联合营销收入

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

除租赁及相关收入以外的收入（适用于 2017 年度）

收入在经济利益很可能流入本集团、且金额能够可靠计量，并同时满足下列条件时予以确认。
与委托经营管理商场相关收入

项目前期品牌咨询委托管理服务收入

系本集团按照有关合同或协议约定，允许相关委托经营管理商场使用本集团无形资产品牌以及因向委托经营管理商场合作方或由其设立的项目公司提供咨询、招商等服务而取得的收入。

委托经营管理商场开业前，本集团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，在同时满足以下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时，本集团按合同约定的相关金额确认项目前期品牌咨询委托管理服务首次收入：（1）本集团与合作方签订委托经营管理框架协议或合同；（2）合作方已经取得土地成交确认书或者土地使用权证。

委托经营管理商场开业时，本集团按照有关合同或协议约定允许相关委托经营管理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，在相关委托经营管理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，本集团按合同约定的相关金额确认项目前期品牌咨询委托管理服务的剩余收入。

本集团向委托经营管理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。

项目年度品牌咨询委托管理服务收入

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

工程项目商业管理咨询费收入

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

商品销售收入及家装收入

商品销售收入

系本集团自有商场的家居装饰及家具产品的销售而取得的收入。本集团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。

家装收入

系本集团提供的家居设计及装修工程服务而取得的收入。本集团在相关服务已提供并完成结算后，且相关的经济利益很可能流入企业时确认收入。

其他收入

集团提供的其他收入主要包括：战略咨询费收入、联合营销收入及工程施工建设收入。

战略咨询费收入

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

联合营销收入

系本集团与品牌厂家及商户开展联合营销活动，提供企划服务、媒体制作等而取得的收入。本集团在相关服务已提供，服务费用金额得到品牌厂家或商户确认，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。

工程施工建设收入

本集团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。

(2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

35. 合同成本

适用 不适用

本集团与合同成本有关的资产包括合同履约成本。根据其流动性，列报在存货中。

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

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

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

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

36. 政府补助

适用 不适用

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

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

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

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

37. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

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

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

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

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

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

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

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

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

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

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

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

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

38. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

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

作为经营租赁承租人

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

作为经营租赁出租人

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

(2). 融资租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

作为融资租赁承租人

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

作为融资租赁出租人

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

39. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

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

判断

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

经营租赁——作为出租人

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

单项履约义务的确定

本集团项目前期品牌咨询委托管理服务收入、项目年度品牌咨询委托管理服务收入、工程项目商业管理咨询费收入、商业咨询费及招商佣金收入，由于以上服务承诺客户能够从中单独受益或与其他易于获得的资源一起使用中受益，且该服务承诺分别与其他商品或服务承诺可单独区分，该服务承诺分别构成单项履约义务。该服务承诺分别与其他商品或服务承诺可单独区分体现在：

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

建造合同履行进度的确定方法

本集团按照投入法确定提供建造合同的履约进度，具体而言，本集团按照累计实际发生的建造成本占预计总成本的比例确定履约进度，累计实际发生的成本包括本集团向客户转移商品过程中所发生的直接成本和间接成本。本集团认为，与客户之间的建造合同价款以建造成本为基础确定，实际发生的建造成本占预计总成本的比例能够如实反映建造服务的履约进度。本集团按照累计实际发生的建造成本占预计总成本的比例确定履约进度，并据此确认收入。鉴于建造合同存续期间较长，可能跨越几个会计期间，本集团会随着建造合同的推进复核并修订预算，相应调整收入确认金额。

业务模式

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

合同现金流量特征

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

估计的不确定性

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

可供出售金融资产减值

2018 年 1 月 1 日之前，本集团将某些资产归类为可供出售金融资产，并将其公允价值的变动直接计入其他综合收益。当公允价值下降时，管理层就价值下降作出假设以确定是否存在需在损益中确认其减值损失。

金融工具减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本集团根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。

非上市股权投资的公允价值

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

投资性房地产与固定资产的划分

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

投资性房地产

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

商誉减值

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

存货跌价准备

本集团的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是指日常生活中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

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

开发支出

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

递延所得税资产

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

40. 重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

√适用 □不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
<p><u>会计政策变更</u></p> <p>2017年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第14号——收入》(简称“新收入准则”)、《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》、《企业会计准则第24号——套期保值》以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》(统称“新金融工具准则”)。本集团自2018年1月1日开始按照新修订的上述准则进行会计处理，根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首日执行新准则与现行准则的差异追溯调整本报告期期初未分配利润或其他综合收益。</p> <p><u>新收入准则</u></p> <p>新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模</p>	<p>该等会计政策变更由本公司董事会会议批准。</p>	<p>详见五、40.(3)</p>

<p>型。根据新收入准则，确认收入的方式应当反映主体向客户转让商品或提供服务的模式，收入的金额应当反映主体因向客户转让该等商品和服务而预计有权获得的对价金额。同时，新收入准则对于收入确认的每一个环节所需要进行的判断和估计也做出了规范。本集团仅对在 2018 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数进行调整，对 2018 年 1 月 1 日[2017 年 1 月 1 日]之前或发生的合同变更，本集团采用简化处理方法，对所有合同根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。</p>		
<p>新金融工具准则</p> <p>新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个主要的计量类别：摊余成本；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益。企业需考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益工具投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但在初始确认时可选择将非交易性权益工具投资不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。</p> <p>新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。</p> <p>本集团持有的某些理财产品，其收益取决于标的资产的收益率。本集团于 2018 年 1 月 1 日之前将其分类为可供出售金融资产。2018 年 1 月 1 日之后，本集团分析其合同现金流量代表的不仅仅为对本金和以未偿本金为基础的利息的支付，因此将该等理财产品重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，列报为交易性金融资产。</p> <p>本集团在日常资金管理中将部分银行承兑汇票背书或贴现，管理上述应收票据的业务模式既以收取合同现金流</p>	<p>该等会计政策变更由本公司董事会会议批准。</p>	<p>详见五、40.（3）</p>

<p>量为目标又以出售为目标，因此本集团 2018 年 1 月 1 日之后将该等应收票据重分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益金融资产，列报为其他流动资产。</p> <p>本集团于 2018 年 1 月 1 日之后将部分持有的股权投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列报为其他权益工具投资。</p> <p>根据《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）要求，资产负债表中，将“应收票据”和“应收账款”归并至新增的“应收票据及应收账款”项目，将“应收利息”和“应收股利”归并至“其他应收款”项目，将“固定资产清理”归并至“固定资产”项目，将“工程物资”归并至“在建工程”项目，将“应付票据”和“应付账款”归并至新增的“应付票据及应付账款”项目，将“专项应付款”归并至“长期应付款”项目；在利润表中，增设“研发费用”项目列报研究与开发过程中发生的费用化支出，“财务费用”项目下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目；本集团相应追溯调整了比较数据。该会计政策变更对合并及公司净利润和股东权益无影响。</p>		
--	--	--

其他说明

无

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

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

适用 不适用

合并资产负债表

单位:元币种:人民币

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日	调整数
流动资产:			
货币资金	10,626,917,788.54	10,626,917,788.54	-
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			

衍生金融资产			
应收票据及应收账款	1,170,430,013.77	1,199,725,175.99	29,295,162.22
其中：应收票据	3,000,000.00	-	-3,000,000.00
应收账款	1,167,430,013.77	1,199,725,175.99	32,295,162.22
预付款项	267,777,107.29	267,777,107.29	-
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	1,734,498,124.83	1,737,022,623.92	2,524,499.09
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	120,291,360.44	120,291,360.44	-
合同资产		462,451,947.84	462,451,947.84
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	120,000,000.00	120,000,000.00	-
其他流动资产	527,577,887.53	529,477,887.53	1,900,000.00
流动资产合计	14,567,492,282.40	15,063,663,891.55	496,171,609.15
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	3,062,451,062.40	-	-3,062,451,062.40
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	1,301,785,294.30	1,291,057,493.08	-10,727,801.22
长期股权投资	1,613,818,294.75	1,613,818,294.75	-
其他权益工具投资		3,277,206,928.88	3,277,206,928.88
其他非流动金融资产		298,350,000.00	298,350,000.00
投资性房地产	70,831,000,000.00	70,831,000,000.00	-
固定资产	158,862,688.00	158,862,688.00	-
在建工程	66,100,052.88	66,100,052.88	-
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	458,617,045.42	458,617,045.42	-
开发支出	29,418,402.19	29,418,402.19	-
商誉	16,592,357.41	16,592,357.41	-
长期待摊费用	229,333,419.48	229,333,419.48	-
递延所得税资产	718,579,066.08	870,773,337.20	152,194,271.12
其他非流动资产	3,960,574,126.00	3,752,771,677.48	-207,802,448.52
非流动资产合计	82,447,131,808.91	82,893,901,696.77	446,769,887.86
资产总计	97,014,624,091.31	97,957,565,588.32	942,941,497.01
流动负债：			
短期借款	300,010,000.00	300,010,000.00	-
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			

衍生金融负债			
应付票据及应付账款	491,215,018.66	491,215,018.66	-
预收款项	3,068,282,301.16	1,353,475,229.45	-1,714,807,071.71
合同负债		1,919,017,566.21	1,919,017,566.21
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	800,537,116.04	800,537,116.04	-
应交税费	927,266,639.50	927,266,639.50	-
其他应付款	7,579,360,891.86	7,579,360,891.86	-
其中：应付利息	178,691,354.69	178,691,354.69	-
应付股利	61,960,000.00	61,960,000.00	-
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	9,550,075,473.97	9,550,075,473.97	-
其他流动负债		117,853,208.62	117,853,208.62
流动负债合计	22,716,747,441.19	23,038,811,144.31	322,063,703.12
非流动负债：			
长期借款	11,372,664,484.81	11,372,664,484.81	-
应付债券	4,896,478,160.15	4,896,478,160.15	-
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	1,415,698,075.42	1,415,698,075.42	-
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	192,141,221.74	192,141,221.74	-
递延所得税负债	9,714,400,823.89	9,772,687,094.01	58,286,270.12
其他非流动负债	2,774,520,500.00	4,036,281,202.61	1,261,760,702.61
非流动负债合计	30,365,903,266.01	31,685,950,238.74	1,320,046,972.73
负债合计	53,082,650,707.20	54,724,761,383.05	1,642,110,675.85
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	3,623,917,038.00	3,623,917,038.00	-
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	5,362,115,385.55	5,362,115,385.55	-
减：库存股			
其他综合收益	1,562,965,633.10	1,677,035,026.98	114,069,393.88
专项储备			
盈余公积	1,623,080,808.19	1,623,080,808.19	-
一般风险准备			
未分配利润	28,254,693,080.77	27,441,824,852.55	-812,868,228.22
归属于母公司所有者权益合计	40,426,771,945.61	39,727,973,111.27	-698,798,834.34
少数股东权益	3,505,201,438.50	3,504,831,094.00	-370,344.50
所有者权益（或股东权益）合计	43,931,973,384.11	43,232,804,205.27	-699,169,178.84

负债和所有者权益（或股东权益）总计	97,014,624,091.31	97,957,565,588.32	942,941,497.01
-------------------	-------------------	-------------------	----------------

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

以上各项目调整系首次执行新金融工具准则或新收入准则对当年年初财务报表的影响。

母公司资产负债表

单位：元币种：人民币

项目	2017年12月31日	2018年1月1日	调整数
流动资产：			
货币资金	1,969,876,777.44	1,969,876,777.44	
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	484,757,225.91	544,194,495.43	59,437,269.52
其中：应收票据			
应收账款	484,757,225.91	544,194,495.43	59,437,269.52
预付款项	48,766,995.40	48,766,995.40	
其他应收款	21,537,417,235.10	21,537,417,235.10	
其中：应收利息			
应收股利	3,131,960,000.00	3,131,960,000.00	
存货	5,730,984.40	5,730,984.40	
合同资产		312,617,057.20	312,617,057.20
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	49,830,391.58	49,830,391.58	
流动资产合计	24,096,379,609.83	24,468,433,936.55	372,054,326.72
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产	669,543,221.29		-669,543,221.29
其他债权投资		737,910,195.94	737,910,195.94
持有至到期投资			
长期应收款	808,560,382.87	801,979,258.70	-6,581,124.17
长期股权投资	11,388,694,251.59	11,388,694,251.59	-
其他权益工具投资			-
其他非流动金融资产			-
投资性房地产			-
固定资产	25,497,724.38	25,497,724.38	-
在建工程	13,762,311.97	13,762,311.97	-
生产性生物资产			-
油气资产			-
无形资产	418,061,037.62	418,061,037.62	-
开发支出			-
商誉			-
长期待摊费用	21,357,637.10	21,357,637.10	-
递延所得税资产	384,913,111.65	444,285,487.85	59,372,376.20

其他非流动资产	1,908,490,377.66	1,907,166,527.66	-1,323,850.00
非流动资产合计	15,638,880,056.13	15,758,714,432.81	119,834,376.68
资产总计	39,735,259,665.96	40,227,148,369.36	491,888,703.40
流动负债：			
短期借款	300,010,000.00	300,010,000.00	-
交易性金融负债			-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			-
衍生金融负债			-
应付票据及应付账款	121,642,406.76	121,642,406.76	-
预收款项	731,167,637.28	338,667,637.28	-392,500,000.00
合同负债		436,235,936.29	436,235,936.29
应付职工薪酬	287,449,474.82	287,449,474.82	-
应交税费	172,165,530.70	169,076,297.52	-3,089,233.18
其他应付款	11,791,290,877.78	11,791,290,877.78	-
其中：应付利息	101,305,582.17	101,305,582.17	-
应付股利		-	-
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债	7,036,714,288.88	7,036,714,288.88	-
其他流动负债		21,123,701.21	21,123,701.21
流动负债合计	20,440,440,216.22	20,502,210,620.54	61,770,404.32
非流动负债：			
长期借款	660,000,000.00	660,000,000.00	-
应付债券	2,972,912,335.65	2,972,912,335.65	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
长期应付款	34,621,903.57	34,621,903.57	-
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		17,091,743.71	17,091,743.66
其他非流动负债	304,520,500.00	851,862,904.07	547,342,404.07
非流动负债合计	3,972,054,739.22	4,536,488,887.00	564,434,147.73
负债合计	24,412,494,955.44	25,038,699,507.54	626,204,552.05
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	3,623,917,038.00	3,623,917,038.00	-
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积	5,784,981,095.88	5,784,981,095.88	-
减：库存股		-	-
其他综合收益		51,275,230.99	51,275,230.99
专项储备		-	-
盈余公积	1,443,262,240.96	1,443,262,240.96	-
未分配利润	4,470,604,335.68	4,285,013,256.04	-185,591,079.64
所有者权益（或股东权益）合计	15,322,764,710.52	15,188,448,861.87	-134,315,848.65

负债和所有者权益 (或股东权益) 总计	39,735,259,665.96	40,227,148,369.36	491,888,703.40
------------------------	-------------------	-------------------	----------------

各项目调整情况的说明:

适用 不适用

以上各项目调整系首次执行新金融工具准则或新收入准则对当年年初财务报表的影响。

(4). 首次执行新金融工具准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

41. 其他

适用 不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	商品销售收入	2018年5月1日前,税率为17%, 2018年5月1日起,税率为16%。
增值税	应税劳务收入(注1)	6%
增值税	小规模纳税人按相关税收规定计算的 销售额(注2)	3%
增值税	场地租赁及相关服务收入(注3)	5%、11%及10%
增值税	建造合同收入(注4)	3%、11%及10%
消费税		
营业税		
城市维护建设税	实际缴纳的增值税和营业税的税额	城市市区7%, 县城、建制镇5%, 其他地区1%
企业所得税	应纳税所得额	25%(除税收优惠所述的子公司 外)
房产税	成都长益红星美凯龙家居市场经营管理 有限公司、云南红星美凯龙家居生活 广场有限公司、烟台红星美凯龙家居有 限公司、沈阳名都家居广场有限公司、 武汉红星美凯龙世博家居广场发展有 限公司、长沙市银红家居有限公司、中 山红星美凯龙世博家居广场有限公司、 大庆红星美凯龙世博家居有限公司、武 汉红星美凯龙环球家居广场发展有限 公司、兰州红星美凯龙世博家居广场有 限公司、东莞红星美凯龙世博家居广 场有限公司、呼和浩特市红星美凯龙世 博家居广场有限责任公司、苏州工业 园区中翔美通仓储销售有限公司、上 海红星美凯龙星龙家居有限公司、安 徽盛世鼎通物流有限公司、安徽腾辉 投资集团合	12%

	肥有限公司、北京红星美凯龙国际家具建材广场有限公司、合肥红星美凯龙世博家居广场有限公司、北京红星美凯龙世博家具广场有限公司、成都天府新区红星美凯龙世贸家居有限公司、上海好记星数码科技有限公司、重庆星凯科家居有限公司按照租金收入计缴。	
房产税	税务机关核准的房产余值	1.2%
土地使用税	按实际规定税率缴纳	
印花税	按实际规定税率缴纳	

本公司各境外子公司（包括中华人民共和国香港特别行政区）按照当地税法要求适用之税种及税率计算并缴纳税款。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

纳税主体名称	所得税税率（%）
成都红星美凯龙新南商业管理有限公司	15%
重庆红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	15%
重庆红星美凯龙环球家居生活广场有限责任公司	15%
成都红星欧丽洛雅品牌管理有限公司	15%
红星美凯龙成都商业管理有限公司	15%
红星美凯龙成都企业管理咨询有限公司	15%
红星喜兆投资有限公司	15%
红星美凯龙家居商场管理有限公司	15%
红星众盈投资有限公司	15%
西藏红星美凯龙企业管理有限公司	15%
红星美凯龙企业管理咨询有限公司	0%
红星欧丽洛雅企业管理有限公司	0%
霍尔果斯红星美凯龙商业管理有限公司	0%
霍尔果斯红居企业管理有限公司	0%
霍尔果斯雅睿创业投资有限公司	0%

2. 税收优惠

适用 不适用

本公司下属成都红星美凯龙新南商业管理有限公司、重庆红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司、重庆红星美凯龙环球家居生活广场有限责任公司、成都红星欧丽洛雅品牌管理有限公司、红星美凯龙成都商业管理有限公司、红星美凯龙成都企业管理咨询有限公司，根据财税[2011]58号《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》以及国家税务总局2012年第12号公告《关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》享受企业所得税优惠政策，本年度适用税率为15%。

本公司下属红星喜兆投资有限公司、红星美凯龙家居商场管理有限公司、红星众盈投资有限公司、西藏红星美凯龙企业管理有限公司，根据藏政发[2014]51号《西藏自治区人民政府关于印

发《西藏自治区企业所得税政策实施办法》的通知》享受企业所得税优惠政策，本年度适用税率为15%。

本公司下属红星美凯龙企业管理咨询有限公司、红星欧丽洛雅企业管理有限公司、霍尔果斯红星美凯龙商业管理有限公司、霍尔果斯红居企业管理有限公司、霍尔果斯雅睿创业投资有限公司，根据财税[2011]112号《关于新疆喀什霍尔果斯两个特殊经济开发区企业所得税优惠政策的通知》及财税[2016]85号《关于完善新疆困难地区重点鼓励发展产业企业所得税优惠目录的通知》的文件规定，本年度暂免征收企业所得税。

3. 其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	46,557,254.36	47,859,870.87
银行存款	7,846,159,974.33	10,315,657,179.08
其他货币资金	634,890,736.23	263,400,738.59
合计	8,527,607,964.92	10,626,917,788.54
其中：存放在境外的款项总额	26,563,789.57	248,506,719.06

其他说明

于2018年12月31日，本集团其他货币资金中，人民币80,000,000.00元银行定期存单系用于取得华夏银行长期借款人民币76,000,000.00元而质押，（2017年12月31日：人民币32,262,664.29元），期限为1年；人民币114,002,046.63元为保证金，（2017年12月31日：人民币16,032,670.36元）；人民币206,424,957.55元为本集团之子公司红星美凯龙家居集团财务有限责任公司存放于中国人民银行的存款准备金，（2017年12月31日：人民币205,655,403.94元）；人民币209,000,000.00元系被法院冻结的款项，不能随意支取，（2017年12月31日：人民币9,450,000.00元）；人民币25,463,732.05元系存放于证券户的存出投资款（2017年12月31日：无）。

于2018年12月31日，本集团存放于境外的货币资金为人民币26,563,789.57元（2017年12月31日：人民币248,506,719.06元）。

于2018年12月31日，本集团人民币银行存款中三个月以上到期的定期存款金额为人民币278,230,000.00元（2017年12月31日：人民币94,223,310.50元）。

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

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

2、交易性金融资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	236,256,219.87	
其中：		
权益工具投资	184,031,019.87	
债权工具投资	52,225,200.00	
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：		
合计	236,256,219.87	

其他说明：

适用 不适用

3、衍生金融资产

适用 不适用

4、应收票据及应收账款

总表情况

(1). 分类列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收票据	-	3,000,000.00
应收账款	1,687,918,584.76	1,167,430,013.77
合计	1,687,918,584.76	1,170,430,013.77

其他说明：

适用 不适用

应收票据

(2). 应收票据分类列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	-	3,000,000.00
商业承兑票据	-	-
合计	-	3,000,000.00

(3). 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

(4). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	221,400,000.00	-
商业承兑票据		
合计	221,400,000.00	-

(5). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

□适用 √不适用

(6). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	-	/	-	/	-	3,000,000.00	100.00	-	/	3,000,000.00
其中：										
按组合计提坏账准备										
其中：										
合计	-	/	-	/	-	3,000,000.00	/		/	3,000,000.00

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

(7). 坏账准备的情况

适用 不适用

(8). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末余额
1 年以内	1,149,413,740.85
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	1,149,413,740.85
1 至 2 年	499,675,999.32
2 至 3 年	277,187,370.23
3 年以上	
3 至 4 年	526,893,692.51
4 至 5 年	205,296,132.57
5 年以上	180,200,000.01
减：应收账款坏账准备	-1,150,748,350.73
合计	1,687,918,584.76

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	902,007,709.64	31.78	851,684,477.71	94.42	50,323,231.93	767,810,816.53	39.70	657,339,473.19	85.61	110,471,343.34
其中：										
单项计提	902,007,709.64	31.78	851,684,477.71	94.42	50,323,231.93	767,810,816.53	39.70	657,339,473.19	85.61	110,471,343.34
按组合计提坏账准备	1,936,659,225.85	68.22	299,063,873.02	15.44	1,637,595,352.83	1,166,371,380.93	60.30	109,412,710.50	9.38	1,056,958,670.43
其中：										

合计	2,838,666,935.49	/	1,150,748,350.73	/	1,687,918,584.76	1,934,182,197.46	/	766,752,183.69	/	1,167,430,013.77

按单项计提坏账准备:

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

名称	期末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	
常州市武进建设工程有限公司	55,000,000.00	55,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
江苏盐城二建集团有限公司	30,600,000.00	30,600,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
江苏省建筑工程集团有限公司	26,000,000.00	23,000,000.00	88.46	预计部分应收款项无法收回
广西晟力装饰工程有限公司	24,000,000.00	16,169,863.02	67.37	预计部分应收款项无法收回
贵州金源华府置业有限公司	23,000,000.00	23,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
江苏金啄木装饰工程有限公司	22,000,000.00	7,317,123.29	33.26	预计部分应收款项无法收回
宣威市新天地房地产开发有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
福清市星融置业有限公司	17,000,000.00	17,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
陕西锦雄工贸有限公司	16,500,000.00	16,500,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
江苏江都建设集团有限公司	16,000,000.00	16,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
通化市凯龙房地产开发有限公司	15,200,000.00	15,200,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
江苏江中集团有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
西昌市鸿博置业有限公司	15,000,000.00	10,000,000.00	66.67	预计部分应收款项无法收回
牡丹江昌星置业股份有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
通辽市万家福商贸有限公司	14,600,000.00	14,600,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
内蒙古宏泰房地产开发有限公司	14,000,000.00	14,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
亳州亿都置业有限公司	14,000,000.00	14,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
许昌丰泰地产有限公司	13,500,000.00	13,500,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
上海嘉展建筑装潢工程有限公司	13,000,000.00	13,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
贵州万商置业有限公司	11,000,000.00	11,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
咸阳丽莱房地产开发有限公司	10,500,000.00	10,500,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
铜仁佳诚置业有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
山西星河房地产开发有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
蒙自星鼎商贸有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回

				回
广西远辰客家文化城投资有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
江苏睿博置业发展有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
湖南金罗湾置业有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
甘肃星泓房地产开发有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
湖北奥特莱斯投资发展有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
湖北美弘置业有限公司	9,750,000.00	9,750,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
广州市环博展览有限公司	9,666,667.68	9,666,667.68	100.00	预计应收款项无法收回
阳泉市豪门房地产开发有限公司	9,203,503.34	9,203,503.34	100.00	预计应收款项无法收回
永安市吴元置业有限公司	9,000,000.00	9,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
江苏金都置业有限公司	8,500,000.00	8,500,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
烟台北方温州城开发有限公司	8,102,533.34	8,102,533.34	100.00	预计应收款项无法收回
乐山市五通桥区天成商贸有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
贵州万晋置业有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
贵州灵智农业集团置业有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
安徽凯越房地产开发有限公司	7,500,000.00	7,500,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
泾县申鑫置业公司	7,500,000.00	7,500,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
山西光宇投资集团有限公司	7,500,000.00	7,500,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
江西立信置业投资集团有限公司	7,500,000.00	7,500,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
杭州文华置业有限公司	7,500,000.00	7,500,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
滨州怡森房地产开发有限公司	7,451,000.00	6,201,000.00	83.22	预计部分应收款项无法收回
茶博汇投资有限公司	7,000,000.00	7,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
宁德联信置业有限公司	7,000,000.00	7,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
河北景奥房地产开发有限公司	7,000,000.00	7,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
温州红联家居有限公司	6,665,479.46	6,665,479.46	100.00	预计应收款项无法收回
深圳市布吉三联实业发展有限公司	6,273,965.27	6,273,965.27	100.00	预计应收款项无法收回
深圳市盛世聚龙投资有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
晋中市天河房地产开发有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
南通德尔物流有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
松原飞宇家居有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收

				回
江西永康置业有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
三门峡市鑫都置业有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
江西温赣实业发展有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
武汉纽宾凯控股有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
重庆展仑商业管理有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
浙江港海建设集团有限公司	5,000,000.00	3,979,876.69	79.60	预计部分应收款项无法收回
石家庄润鑫房地产开发有限公司	4,914,383.56	3,570,719.18	72.66	预计部分应收款项无法收回
衡阳星美置业发展有限公司	4,500,000.00	4,500,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
余姚市成龙金属材料有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
贵州瑞腾商业运营管理有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
郴州市东麟红至星房地产开发有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
承德县凯隆房地产开发有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
安徽皖申隆置业有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
保定方北房地产开发有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
潍坊北大科技园建设开发有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
库尔勒市龙兴实业有限责任公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
贵州金铭达房地产开发有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
博乐市汇富房地产开发有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
三明市海鑫投资有限公司	2,833,333.33	2,833,333.33	100.00	预计应收款项无法收回
贵州金源达房地产开发有限公司	2,500,000.00	2,500,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
贵阳普天德杰同德房地产开发有限公司	2,500,000.00	2,500,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
湖北德荃绿谷产业园开业有限公司	2,400,000.00	2,400,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
承德兆通物流有限责任公司	2,220,000.00	2,220,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
余姚市龙鼎商业广场有限公司	2,000,000.00	1,800,000.00	90.00	预计部分应收款项无法收回
山东省九星房地产开发有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
贵州新峰药业有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
温州东瓯建设集团有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
云南创森房地产开发有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
内蒙古闻都置业有限责	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收

任公司				回
昆明红凯房地产开发有 限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收 回
江苏沪润置业有限公司	1,800,000.00	1,800,000.00	100.00	预计应收款项无法收 回
瓯联控股集团有限公司	1,800,000.00	1,800,000.00	100.00	预计应收款项无法收 回
浙江亿丰商业投资管理 有限公司	1,696,721.31	1,696,721.31	100.00	预计应收款项无法收 回
漳州盛达房地产开发有 限公司	1,550,000.00	1,550,000.00	100.00	预计应收款项无法收 回
广西贯通置业发展有限 公司	1,500,000.00	1,500,000.00	100.00	预计应收款项无法收 回
包头中益置业有限责任 公司	1,500,000.00	1,500,000.00	100.00	预计应收款项无法收 回
株洲新安居置业有限公 司	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收 回
济宁浩恒房地产开发有 限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收 回
通辽高第房地产开发有 限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收 回
恩施州现代家居股份有 限公司	650,000.00	650,000.00	100.00	预计应收款项无法收 回
大连益嘉房屋开发有限 公司	524,200.00	524,200.00	100.00	预计应收款项无法收 回
其他	127,105,922.35	111,109,491.80	87.41	预计部分应收款项无 法收回
合计	902,007,709.64	851,684,477.71	94.42	/

按单项计提坏账准备的说明：

√适用 □不适用

详见“财务报告 五、11. 应收票据及应收账款”。

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：项目前期品牌咨询服务

单位：元币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	495,480,000.00	44,593,200.00	9.00
1-2 年	262,720,218.09	36,780,830.54	14.00
2-3 年	216,733,867.43	43,346,773.49	20.00
3-4 年	118,200,000.00	37,233,000.00	31.50
4-5 年	52,346,132.57	25,447,254.75	48.61
5-6 年	14,000,000.00	8,656,200.00	61.83
6 年以上	15,500,000.00	15,500,000.00	100.00
合计	1,174,980,218.09	211,557,258.78	18.00

按组合计提坏账的确认标准及说明：

√适用 □不适用

详见“财务报告 五、11. 应收票据及应收账款”。

组合计提项目：建设施工及设计服务

单位：元币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	362,663,261.56	40,908,439.93	11.28
1-2 年			
合计	362,663,261.56	40,908,439.93	11.28

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

详见“财务报告 五、11. 应收票据及应收账款”。

组合计提项目：其他类咨询服务

单位：元币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	76,007,736.00	7,816,860.22	10.28
1-2 年	90,091,981.97	15,901,279.86	17.65
2-3 年	20,494,520.00	7,298,836.37	35.61
3-4 年	6,306,000.00	6,306,000.00	100.00
合计	192,900,237.97	37,322,976.45	19.34

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

详见“财务报告 五、11. 应收票据及应收账款”。

组合计提项目：租赁及相关收入

单位：元币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	31,380,914.89	1,412,141.17	4.50
1-2 年	415,346.02	18,690.57	4.50
合计	31,796,260.91	1,430,831.74	4.50

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

详见“财务报告 五、11. 应收票据及应收账款”。

组合计提项目：其他

单位：元币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	156,381,828.40	7,037,182.28	4.50
1-2 年	17,937,418.92	807,183.84	4.50
合计	174,319,247.32	7,844,366.12	4.50

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

详见“财务报告 五、11. 应收票据及应收账款”。

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	对期初数的调整	本期变动金额			期末余额
			计提	收回或转回	转销或核销	
	766,752,183.69	219,371,855.87	183,246,374.86	17,461,239.03	1,160,824.66	1,150,748,350.73
合计	766,752,183.69	219,371,855.87	183,246,374.86	17,461,239.03	1,160,824.66	1,150,748,350.73

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用**(4). 本期实际核销的应收账款情况**适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的应收账款	1,160,824.66

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

适用 不适用**(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况**适用 不适用

	年末余额	占应收账款余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
浙江省省直建筑设计院	156,959,944.94	5.53	17,705,081.79
山东泰山财金实业有限公司	69,600,000.00	2.45	7,850,880.00
常州市武进建设工程有限公司	55,000,000.00	1.94	55,000,000.00
常州红星广场商业管理有限公司	41,561,600.00	1.46	4,688,148.48
重庆金科中俊房地产开发有限公司	33,545,140.00	1.18	3,783,891.79
	356,666,684.94	12.56	89,028,002.06

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款适用 不适用**(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	299,291,002.73	93.69	261,983,675.65	97.84
1至2年	16,412,724.42	5.14	2,591,231.64	0.97
2至3年	1,208,750.77	0.38	980,000.00	0.37
3年以上	2,524,825.79	0.79	2,222,200.00	0.82
合计	319,437,303.71	100.00	267,777,107.29	100.00

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

无

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

适用 不适用

单位名称	金额	占预付账款总额的比例(%)
湖南红星现代市场经营有限责任公司	26,670,000.00	8.35
霍尔果斯奇思妙想文化传媒有限公司	19,760,000.00	6.18
北京中展伟宏投资管理公司	10,000,000.00	3.13
IPES. R. L	8,737,353.81	2.74
长江商学院	7,000,000.00	2.19
合计	72,167,353.81	22.59

其他说明

适用 不适用

6、其他应收款

总表情况

(1). 分类列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	96,854,369.24	22,740,676.88
应收股利		
其他应收款	1,839,171,149.48	1,711,757,447.95
合计	1,936,025,518.72	1,734,498,124.83

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(2). 应收利息分类

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款	-	-
委托贷款	13,878,401.63	16,379,295.59
债券投资	-	-
存放同业利息	4,071,204.74	112,714.63
存放中央银行款项利息	97,475.74	6,218,666.66
资金拆借利息	78,807,287.13	30,000.00
合计	96,854,369.24	22,740,676.88

(3). 重要逾期利息

□适用 √不适用

(4). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(5). 应收股利

□适用 √不适用

(6). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

(7). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款

(8). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末余额
1 年以内	1,492,530,358.23
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	1,492,530,358.23
1 至 2 年	262,905,952.51

2至3年	46,751,118.81
3年以上	321,789,654.77
3至4年	
4至5年	
5年以上	
减：其他应收款坏账准备	-284,805,934.84
合计	1,839,171,149.48

(9). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
借款及代垫款	957,102,681.95	655,493,581.06
应收股权转让款	-	354,264,500.00
代收代付商家款	504,214,047.79	553,075,277.01
定金及保证金	161,820,517.67	99,631,452.25
其他	216,033,902.07	49,292,637.63
合计	1,839,171,149.48	1,711,757,447.95

(10). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2018年1月1日余额	80,569,627.85		128,414,631.31	208,984,259.16
年初影响	-2,524,499.09		-	-2,524,499.09
2018年1月1日余额 在本期	78,045,128.76		128,414,631.31	206,459,760.07
--转入第二阶段	-		-	-
--转入第三阶段	-8,000,000.00		8,000,000.00	-
--转回第二阶段	-		-	-
--转回第一阶段	-		-	-
本期计提	55,713,299.41		32,508,673.96	88,221,973.37
本期转回	-		9,875,798.60	9,875,798.60

本期转销				
本期核销				
其他变动				
2018年12月31日余额	125,758,428.17		159,047,506.67	284,805,934.84

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(11). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	对期初数的调整	本期变动金额			期末余额
			计提	收回或转回	转销或核销	
	208,984,259.16	-2,524,499.09	88,221,973.37	9,875,798.60		284,805,934.84
合计	208,984,259.16	-2,524,499.09	88,221,973.37	9,875,798.60		284,805,934.84

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(12). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(13). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
邯郸市峰峰矿区皇室房地产开发有限公司	借款及代垫款	300,000,000.00	1年以内	14.12	23,282,996.53
车建兴	股东补偿款	154,384,500.54	1年以内	7.27	-
上海名艺商业企业展有限公司	借款及代垫款	112,200,000.50	5年以上	5.28	5,610,000.03
成都长城实业集团有限公司	借款及代垫款	75,471,309.69	2年以内	3.55	3,773,565.48
怀化星旗房地产开发建设有限公司	借款及代垫款	36,000,000.00	2-3年	1.69	1,855,219.98

合计	/	678,055,810.73	/	31.92	34,521,782.02
----	---	----------------	---	-------	---------------

(14). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(15). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(16). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

7、 存货

(1). 存货分类

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品	203,758,260.30		203,758,260.30	97,855,087.49		97,855,087.49
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
低值易耗品	47,594,242.61		47,594,242.61	22,436,272.95		22,436,272.95
合计	251,352,502.91		251,352,502.91	120,291,360.44		120,291,360.44

(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

适用 不适用

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

适用 不适用

(4). 合同履约成本本期摊销金额的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

8、合同资产

(1). 合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
建筑施工及设计	244,753,296.98	7,342,598.91	237,410,698.07			
项目前期品牌咨询委托管理费服务	610,648,142.87	40,949,067.77	569,699,075.10			
合计	855,401,439.85	48,291,666.68	807,109,773.17			

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

(3). 本期合同资产计提减值准备情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	其他(注)	本期计提	本期转回	本期转销/核销	原因
	62,422,871.94	7,342,598.91	21,473,804.17		
合计	62,422,871.94	7,342,598.91	21,473,804.17		/

注：系执行新金融工具准则坏账准备对年初的影响金额。

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

√适用 □不适用

	预计发生信用损失的账面余额	预期信用损失率(%)	整个存续期预期信用损失
建筑施工及设计	244,753,296.98	3.00	7,342,598.91
项目前期品牌咨询委托管理费服务	610,648,142.87	6.70	40,949,067.77
合计	855,401,439.85	5.65	48,291,666.68

其他说明：

□适用 √不适用

9、持有待售资产

□适用 √不适用

10、一年内到期的非流动资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资		
一年内到期的其他债权投资		

一年内到期的委托贷款	314,950,000.00	120,000,000.00
合计	314,950,000.00	120,000,000.00

期末重要的债权投资和其他债权投资：

适用 不适用

其他说明

无

11、其他流动资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本		
应收退货成本		
预缴税金	466,767,976.32	274,577,887.53
可供出售金融资产	-	3,000,000.00
委托贷款（注3）	272,500,000.00	250,000,000.00
应收融资租赁款（注2）	320,786,666.66	-
应收保理款（注1）	522,880,200.00	-
应收票据（注4）	55,000,000.00	-
合计	1,637,934,842.98	527,577,887.53

其他说明

注1：本集团通过上海市商务委员会批准成立商业保理公司，于2018年起开展商业保理业务。

注2：2018年集团融资租赁业务产生应收融资租赁款人民币320,786,666.66元。于2018年12月31日，上述应收融资租赁款中未实现融资收益为人民币21,525,700.00元（2017年12月31日：无）。

注3：本集团向浙江博瑞控股集团有限公司发放的委托贷款利率为8.00%，于本年末借款本金为人民币108,900,000.00元，期限为2018年11月至2019年11月，于本年末全部列示为其他流动资产；

本集团向河北卓航房地产开发有限公司发放的委托贷款利率为10.00%，于本年末借款本金为人民币59,400,000.00元，期限为2018年3月至2019年3月；

本集团向韩城市鑫鼎房地产开发有限责任公司发放的委托贷款利率为9.00%，于本年末借款本金为人民币49,500,000.00元，期限为2018年9月至2019年9月；

本集团向深圳市森堡家俬有限公司发放的委托贷款利率为11.88%，于本年末借款本金为人民币24,700,000.00元，期限为2018年2月至2019年2月；

本集团向山西云锦盛科技有限公司发放的委托贷款利率为12.00%，于本年末借款本金为人民币30,000,000.00元，期限为2018年12月至2019年12月。

注4：集团对应收票据管理的业务模式既以收取合同现金流为目标又以出售为目标，应分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列报为其他流动资产。

12、 债权投资

(1). 债权投资情况

适用 不适用

(2). 期末重要的债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

13、 其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

适用 不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

14、 长期应收款

(1). 长期应收款情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	折
----	------	------	---

	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	现率区间
融资租赁款							/
其中：未实现融资收益							/
分期收款销售商品							
分期收款提供劳务							
租赁保证金	100,667,404.92	100,667.40	100,566,737.52	94,257,385.02	-	94,257,385.02	/
保证金（注1）	192,430,066.30	192,430.07	192,237,636.23	160,192,806.30	-	160,192,806.30	/
项目借款（注2）	1,517,530,859.86	15,175,308.60	1,502,355,551.26	1,047,335,102.98	-	1,047,335,102.98	/
合计	1,810,628,331.08	15,468,406.07	1,795,159,925.01	1,301,785,294.30	-	1,301,785,294.30	/

(2). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2018年1月1日余额				
2018年1月1日余额在本期	10,727,801.22			10,727,801.22
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	4,740,604.85			4,740,604.85
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2018年12月31日余额	15,468,406.07			15,468,406.07

对本期发生损失准备变动的长期应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

(3). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

□适用 √不适用

(4). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明

适用 不适用

15、长期股权投资

适用 不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业											
成都东泰商城有限公司	802,517,821.89			95,780,508.53						898,298,330.42	
上海名艺商业企业发展有限公司	19,733,335.25			21,278,661.38						41,011,996.63	
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	4,279,068.25			-3,555,120.84						723,947.41	
南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司	27,000,000.00			-9,013,425.68						17,986,574.32	
芜湖红星美凯龙股权投资基金管理有限公司	9,781,445.02									9,781,445.02	
上海中贸美凯龙经贸发展有限公司		61,462,800.23								61,462,800.23	
永清银泰新城建设开发有限公司		29,709,049.90		-11,428.32						29,697,621.58	
永清银通建设开发有限公司		15,000,000.00								15,000,000.00	
深圳红星美凯龙商业管理有限公司		180,000.00		-5,968.28						174,031.72	
小计	863,311,670.41	106,351,850.13		104,473,226.79						1,074,136,747.33	
二、联营企业											
深圳红星美凯龙世纪中心家居生活广场有	45,255,063.01		-45,255,063.01								

限公司										
杭州红星美凯龙环球家居有限公司	58,626,478.44			5,229,752.57					63,856,231.01	
美屋三六五(天津)科技有限公司	17,900,796.13			-783,921.88					17,116,874.25	
上海热一网络科技有限公司	5,274,701.29		-5,000,000.00	-274,701.29						
上海嘉展建筑装潢工程有限公司	7,304,104.60			330,718.29					7,634,822.89	
武汉市正凯物流有限公司	127,000,000.00			-16,825.42					126,983,174.58	
海尔消费金融有限公司	140,817,361.27	125,000,000.00		41,928,801.17					307,746,162.44	
克拉斯国际家居有限公司	60,732,340.93			7,402,829.39					68,135,170.32	
爱菠萝网络科技(北京)有限公司	14,074,848.66			-474,854.12					13,599,994.54	
上海湾寓投资管理有限公司	750,000.00			-750,000.00	23,066,408.08				23,066,408.08	
上海天合智能科技股份有限公司	59,983,419.00			3,797,894.54					63,781,313.54	
成都居家通物流有限责任公司	40,000,000.00			-3,025,584.64					36,974,415.36	
蚁安居(天津)网络技术有限公司	50,000,000.00			-4,797,961.55					45,202,038.45	
上海紫光乐物联网科技有限公司	23,988,527.38			1,650,943.07					25,639,470.45	
芜湖美和资产管理有限公司	490,000.00								490,000.00	
SUNSEAPARKINGINC.	98,308,983.63	46,010,735.66		1,306,256.40					145,625,975.69	
神玉岛文化旅游控股股份有限公司		200,000,000.00		-5,236,546.49					194,763,453.51	
乾智(上海)家居有限公司		1,500,000.00							1,500,000.00	
陕西红星和记家居购物广场有限公司		4,500,000.00							4,500,000.00	

广州火树银花信息科技有限公司		5,000,000.00		-124,731.30					4,875,268.70	
上海墙尚环保科技有限公司		30,000,000.00		985,316.61					30,985,316.61	
邯郸市峰峰矿区皇室房地产开发有限公司		10,000,000.00							10,000,000.00	
邯郸市红星皇室置业有限公司		4,000,000.00							4,000,000.00	
广东三维家信息科技有限公司		180,302,200.00		-14,298,304.34					166,003,895.66	
深圳红星美凯龙世纪中心家居生活广场有限公司		1,850,000.00		40,361,841.58			-25,000,000.00		17,211,841.58	
苏州市苏品家具有限公司		61,666,711.00		551,407.86					62,218,118.86	
北京康力优蓝机器人科技有限公司		13,200,000.00		16,093.81					13,216,093.81	
辽宁诚安建设有限公司		60,000,000.00		2,031,744.40					62,031,744.40	
潍坊滨星置业有限公司		90,000,000.00							90,000,000.00	
四川良木道门窗型材有限公司		60,500,000.00		1,627,865.88					62,127,865.88	
浙江中广电器股份有限公司		78,800,000.00		2,124,647.56					80,924,647.56	
上海壹佰米网络科技有限公司		68,500,000.00		-6,145,356.51					62,354,643.49	
江苏佰丽爱家家居科技有限公司		30,000,000.00		683,610.39					30,683,610.39	
中山市威法家居制品有限公司		80,000,000.00		5,491,488.30					85,491,488.31	
深圳华生大家居集团有限公司		3,571,428.00							3,571,428.00	
大域信息科技(上海)有限公司		20,250,000.00		-597,087.18					19,652,912.81	
小计	750,506,624.34	1,174,651,074.66	-50,255,063.01	78,995,337.10		23,066,408.08	-25,000,000.00		1,951,964,381.17	

合计	1,613,818,294.75	1,281,002,924.79	-50,255,063.01	183,468,563.89		23,066,408.08	-25,000,000.00			3,026,101,128.50
----	------------------	------------------	----------------	----------------	--	---------------	----------------	--	--	------------------

其他说明

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

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

2018年长期股权投资无减值准备（2017年：无）。

16、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
欧派家居集团股份有限公司	1,385,139,862.92	
成都新潮传媒集团有限公司	264,909,000.00	
奥普家居股份有限公司	259,087,538.69	
宁波梅山保税港区奇君股权投资合伙企业(有限合伙)	205,763,854.57	
麒盛科技股份有限公司	137,849,189.44	
济南财金复星惟实股权投资基金合伙企业(有限合伙)	132,851,349.61	
梦百合家居科技股份有限公司	75,636,000.00	
OrientalStandardHumanResourcesHoldingsLimited	75,614,440.81	
北京八亿时空液晶科技股份有限公司	64,722,000.00	
浙江亿田智能厨电股份有限公司	63,000,000.00	
云丁网络技术(北京)有限公司	62,677,130.19	
北京停简单信息技术有限公司	60,422,535.21	
广州市诗尼曼家居股份有限公司	50,643,836.12	
广东中旗新材料科技股份有限公司	50,609,624.25	
上海檀叙企业管理咨询中心(有限合伙)	40,127,892.60	
北京比邻弘科科技有限公司	40,000,000.00	
璞勒仕建筑工程(上海)股份有限公司	37,968,166.08	
北京蓝海华业科技股份有限公司	32,315,624.00	
北京好租科技发展有限公司	29,410,958.90	
浙江星月电器有限公司	28,942,000.00	
广州酷漫居动漫科技有限公司	27,458,660.84	
德施曼机电(中国)有限公司	23,606,811.40	
佛山郡达企业管理有限公司	20,607,000.00	
哈尔滨森鹰窗业股份有限公司	17,880,000.00	
青岛亿联客信息技术有限公司	14,700,000.00	
杭州水秀文化集团有限公司	13,473,000.00	
BlackSesameInternationalHoldingLimited	12,493,744.08	
西安佳和兴家居有限责任公司	11,400,000.00	
索福德(上海)体育发展有限公司	9,993,877.15	
温州红联家居有限公司	8,575,000.00	
宁波隆凯家居生活购物有限公司	0.00	
其他	44,869,370.71	
合计	3,302,748,467.57	

(2). 非交易性权益工具投资的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
欧派家居集团股份有限公司	17,375,061.00	1,242,545,153.50		-164,401,529.65		部分处置

成都新潮传媒集团有限公司		64,909,000.00				
奥普家居股份有限公司	1,509,995.52	18,560,064.09				
宁波梅山保税港区奇君股权投资合伙企业(有限合伙)	17,548,328.67	5,763,854.57				
麒盛科技股份有限公司		62,418,314.44				
济南财金复星惟实股权投资基金合伙企业(有限合伙)		12,851,349.61				
梦百合家居科技股份有限公司			-11,786,859.36			
OrientalStandardHumanResourcesHoldingsLimited		20,110,780.15				
北京八亿时空液晶科技股份有限公司			-20,715,352.00			
浙江亿田智能厨电股份有限公司						
云丁网络技术(北京)有限公司		46,887,130.19				
北京停简单信息技术有限公司		17,922,535.21				
广州市诗尼曼家居股份有限公司	709,030.60	17,033,836.12				
广东中旗新材料科技股份有限公司		17,629,624.25				
上海檀叙企业管理咨询中心(有限合伙)		20,167,892.60				
北京比邻弘科科技有限公司						
璞勒仕建筑工程(上海)股份有限公司		17,968,166.08				
北京蓝海华业科技股份有限公司			-11,835,597.29			
北京好租科技发展有限公司		9,410,958.90				
浙江星月电器有限公司						
广州酷漫居动漫科技有限公司		2,718,660.84				
德施曼机电(中		1,906,811.40				

国)有限公司						
佛山郡达企业管理有限公司						
哈尔滨森鹰窗业股份有限公司			-4,492,350.00			
青岛亿联客信息技术有限公司						
杭州水秀文化集团有限公司						
BlackSesameInternationalHoldingLimited						
西安佳和兴家居有限责任公司						
索福德(上海)体育发展有限公司			-15,006,122.85			
温州红联家居有限公司			-8,575,000.00			
宁波隆凯家居生活购物有限公司			-138,225,202.48			
其他		7,225,870.71				

本集团以非交易为目的持有上述投资，因此将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的投资。

本集团处置了人民币 165,780,082.92 元的其他权益工具投资，共计人民币 164,401,529.65 元累计利得和损失从其他综合收益转入留存收益。

其他说明：

适用 不适用

17、其他非流动金融资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	324,850,000.00	
合计	324,850,000.00	

其他说明：

适用 不适用

18、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1)采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位：元币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使	在建工程	合计
----	--------	-----	------	----

		用权		
一、期初余额	67,864,000,000.00		2,967,000,000.00	70,831,000,000.00
二、本期变动	3,940,000,000.00		3,762,000,000.00	7,702,000,000.00
加：外购	643,631,281.17		2,205,289,554.33	2,848,920,835.50
存货\固定资产\在建工程转入	165,000,000.00		-165,000,000.00	-
企业合并增加	2,266,399,991.51		766,506,055.54	3,032,906,047.05
减：处置				
其他转出				
公允价值变动	864,968,727.32		955,204,390.13	1,820,173,117.45
三、期末余额	71,804,000,000.00		6,729,000,000.00	78,533,000,000.00

该投资性房地产以经营租赁形式租给第三方，于2018年12月31日，本集团持有的价值为人民币59,492,974,400.00元的投资性房地产用于抵押担保以取得借款人民币17,593,008,300.02元，参见“财务报告七、76.所有权或使用权受到限制的资产”。

于2018年12月31日，本集团持有的公允价值为人民币1,555,000,000.00元的投资性房地产在项目合作方拥有使用权的土地上，该土地用途为科研、设计，使用权类型为划拨用地。本集团根据与项目合作方的相关协议将该投资性房地产确认为以融资租赁方式租入的投资性房地产，本集团不持有该类投资性房地产的产权证。

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
大连红星美凯龙投资发展有限公司家居商场业务分部	1,229,000,000.00	不动产证正在办理
上海家居博览商场	2,441,000,000.00	不动产证正在办理
杭州世博家居商场	276,000,000.00	不动产证正在办理
重庆中坤家居生活广场	323,000,000.00	不动产证正在办理
长沙银红家居商场	833,000,000.00	不动产证正在办理
兰州世博家居商场	441,000,000.00	不动产证正在办理
天津家饰生活广场	1,005,000,000.00	不动产证正在办理
南京国际家居广场	1,489,000,000.00	不动产证正在办理
重庆茶园商场	528,000,000.00	不动产证正在办理
苏州木渎商场	729,000,000.00	不动产证正在办理

其他说明

□适用 √不适用

19、固定资产

总表情况

(1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	192,418,042.50	158,862,688.00
固定资产清理		
合计	192,418,042.50	158,862,688.00

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产

(2). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	专用设备	运输设备	电子设备、器具及家具	合计
一、账面原值：				
1. 期初余额	23,386,540.68	135,132,898.04	234,362,847.49	392,882,286.21
2. 本期增加金额	4,749,142.34	25,206,684.45	68,927,287.87	98,883,114.66
(1) 购置	4,749,142.34	22,308,212.45	47,195,283.39	74,252,638.18
(2) 在建工程转入			15,591,518.40	15,591,518.40
(3) 企业合并增加		2,898,472.00	6,140,486.08	9,038,958.08
3. 本期减少金额	1,633,995.83	8,609,331.41	21,946,357.08	32,189,684.32
(1) 处置或报废	1,633,995.83	8,609,331.41	21,946,357.08	32,189,684.32
4. 期末余额	26,501,687.19	151,730,251.08	281,343,778.28	459,575,716.55
二、累计折旧				
1. 期初余额	2,609,667.09	90,101,807.75	141,308,123.37	234,019,598.21
2. 本期增加金额	1,605,786.02	16,093,644.84	43,821,178.78	61,520,609.64
(1) 计提	1,605,786.02	13,385,221.44	38,844,136.13	53,835,143.59
(2) 企业合并增加		2,708,423.40	4,977,042.65	7,685,466.05
3. 本期减少金额	1,432,210.50	7,702,466.08	19,247,857.22	28,382,533.80
(1) 处置或报废	1,432,210.50	7,702,466.08	19,247,857.22	28,382,533.80
4. 期末余额	2,783,242.61	98,492,986.51	165,881,444.93	267,157,674.05
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				

3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	23,718,444.58	53,237,264.57	115,462,333.35		192,418,042.50
2. 期初账面价值	20,776,873.59	45,031,090.29	93,054,724.12		158,862,688.00

(3). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(4). 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

(5). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(6). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

固定资产清理

适用 不适用

20、在建工程

总表情况

(1). 分类列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	84,866,598.69	66,100,052.88
工程物资		
合计	84,866,598.69	66,100,052.88

其他说明:

适用 不适用

在建工程

(2). 在建工程情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	84,866,598.69		84,866,598.69	66,100,052.88		66,100,052.88
合计	84,866,598.69		84,866,598.69	66,100,052.88		66,100,052.88

(3). 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

(4). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

工程物资

(5). 工程物资情况

适用 不适用

21、生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

22、油气资产

适用 不适用

23、无形资产

(1). 无形资产情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	土地 使用 权	专 利 权	非 专 利 技 术	软件	商标使用权（注）	其他	合计
一、账面原值							
1. 期初余额				127,336,311.10	525,000,000.00	9,166,275.37	661,502,586.47
2. 本期增加金额				36,218,205.43		1,451,303.14	37,669,508.57
(1) 购置				5,115,216.97		1,451,303.14	6,566,520.11
(2) 内部研 发				30,899,222.46			30,899,222.46
(3) 企业合 并增加				98,803.42			98,803.42
(4) 在建工程转入				104,962.58			104,962.58
3. 本期减少金额							
(1) 处置							
4. 期末余额				163,554,516.53	525,000,000.00	10,617,578.51	699,172,095.04
二、累计摊销							

1. 期初余额			34,794,817.50	59,060,916.99	9,029,806.56	102,885,541.05
2. 本期增加金额			21,371,549.80	13,881,182.40	202,890.28	35,455,622.48
(1) 计提			21,371,549.80	13,881,182.40	202,890.28	35,455,622.48
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额			56,166,367.30	72,942,099.39	9,232,696.84	138,341,163.53
三、减值准备						
1. 期初余额				100,000,000.00		100,000,000.00
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额				100,000,000.00		100,000,000.00
四、账面价值						
1. 期末账面价值			107,388,149.23	352,057,900.61	1,384,881.67	460,830,931.51
2. 期初账面价值			92,541,493.60	365,939,083.01	136,468.81	458,617,045.42

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 4.42%

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

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

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

24、开发支出

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额			本期减少金额			期末余额
		内部开发支出	其他		确认为无形资产	转入当期损益		
家装、数据平台	29,418,402.19	1,480,820.27			30,899,222.46			
合计	29,418,402.19	1,480,820.27			30,899,222.46			

其他说明

无

25、商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
苏州工业园区中翔美通仓储销售有限公司	16,592,357.41					16,592,357.41
合计	16,592,357.41					16,592,357.41

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

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

适用 不适用

(5). 商誉减值测试的影响

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

本年末，本集团评估了苏州工业园区中翔美通仓储销售有限公司商誉的可回收性，商誉的可回收金额按照预计未来现金流量的现值确定。未来现金流量基于管理层批准的 2018 年至 2022 年的财务预算确定，并采用适当的折现率，2023 年之后的现金流量按照零增长率计算。本集团管理

层认为，上述假设发生的任何合理变化均不会导致本集团商誉的账面价值超过该商誉的可收回金额，并确定商誉并未发生减值。

26、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
租入固定资产改良支出（注）	200,547,530.02	166,072,610.08	64,386,457.29		302,233,682.81
其他	28,785,889.46	98,658,872.31	28,946,504.05		98,498,257.72
合计	229,333,419.48	264,731,482.39	93,332,961.34		400,731,940.53

其他说明：

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

27、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,612,814,358.32	394,374,195.44	1,647,260,664.98	406,422,478.87
可抵扣亏损	604,145,722.30	151,036,430.57	878,507,808.80	219,626,952.22
计提尚未支付的费用	1,001,771,480.32	238,027,030.94	535,238,613.89	125,796,168.54
与资产相关的递延收益	212,454,480.78	53,113,620.20	192,141,221.74	48,035,305.43
广告费用超支	173,542,163.46	43,329,619.20	78,352,856.34	19,574,636.88
集团内部交易资本化的长期资产	237,870,091.12	59,467,522.78	133,710,109.02	33,427,527.26
合计	3,842,598,296.30	939,348,419.13	3,465,211,274.77	852,883,069.20

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
可供出售金融资产公允价值变动	-	-	2,043,092,330.85	306,463,849.63
投资性房	42,268,944,184.12	10,420,105,853.23	38,213,805,669.90	9,517,499,475.44

地产公允价值变动				
企业合并产生的公允价值调整	1,932,980,078.72	483,245,019.68	98,966,007.76	24,741,501.94
金融工具公允价值变动	1,384,879,030.52	222,391,208.03	-	-
合计	45,586,803,293.36	11,125,742,080.94	40,355,864,008.51	9,848,704,827.01

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	117,079,269.71	822,269,149.42	134,304,003.12	718,579,066.08
递延所得税负债	117,079,269.71	11,008,662,811.23	134,304,003.12	9,714,400,823.89

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	120,207,604.78	253,746,414.80
可抵扣亏损	4,657,287,842.82	2,926,306,881.98
合计	4,777,495,447.60	3,180,053,296.78

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2018 年		238,160,300.10	
2019 年	534,573,048.53	280,045,959.73	
2020 年	678,304,787.68	521,345,844.86	
2021 年	584,110,635.84	545,544,877.93	
2022 年	1,191,191,220.12	1,341,209,899.36	
2023 年	1,669,108,150.65		
合计	4,657,287,842.82	2,926,306,881.98	/

其他说明：

□适用 √不适用

28、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本						
合同履约成本						
应收退货成本						
合同资产						
预付工程款	1,054,474,837.71		1,054,474,837.71	820,469,683.34		820,469,683.34
土地整理相关收益权（注1）	1,835,867,940.18		1,835,867,940.18			
预付办公楼购置款（注2）	2,023,201,395.18		2,023,201,395.18	2,117,929,865.00		2,117,929,865.00
预付股权转让款（注4）	301,323,500.00		301,323,500.00	166,100,000.00		166,100,000.00
委托贷款（注3）	416,421,312.81		416,421,312.81	250,985,284.28		250,985,284.28
预付土地款（注5）	210,862,580.50		210,862,580.50			
保证金	92,700,000.00		92,700,000.00			
参股公司出资款				178,350,000.00		178,350,000.00
工程出资款				179,034,293.38		179,034,293.38
预付回购款	247,705,000.00		247,705,000.00	247,705,000.00		247,705,000.00
合计	6,182,556,566.38		6,182,556,566.38	3,960,574,126.00		3,960,574,126.00

其他说明：

注1：本集团于2018年8月，以人民币10亿元取得了银泰（永清）新城投资有限公司70%股权，同时取得了一项土地整理相关收益权。具体详见“财务报告 八、1. 非同一控制下企业合并”。

注2：本集团于2016年就以人民币2,006,081,395.18元购买上海市闵行区的一处办公物业（预计总建筑面积约5.79万平方米）订立商品房预售合同。根据该预售合同付款方式为分期付款。2017年，本集团已经支付了全额购房款并办理了商品房预售网签手续。同时，本集团于2017年又认购该办公物业负一层使用权、使用权车位及产权车位，并按认购协议支付定金人民币17,120,000.00元。截至本财务报表报出日，上述物业尚未完工验收。

注3：本集团向欧派家居集团股份有限公司发放的委托贷款利率为10%，于本期末借款本金余额为人民币134,000,000.00元，到期日为2021年12月至2022年1月，于本期末全部列示为其他非流动资产；

本集团向山西崇康房地产开发有限公司发放的委托贷款利率为9%，于本期末借款本金余额为人民币92,085,164.45元，期限为2018年12月26日至2020年12月31日，于本期末全部列示为其他非流动资产；

本集团向周口铁路工程有限公司发放的信托贷款利率为 15%，于本期末借款本金余额为人民币 80,000,000.00 元，期限为 2018 年 12 月 25 日至 2021 年 6 月 24 日，于本期末全部列示为其他非流动资产；

本集团向河南中亨建设开发有限公司发放的委托贷款利率为 5.225%，于本期末借款本金余额为人民币 47,550,000.00 元，期限为 2018 年 11 月至 2020 年 8 月，于本期末全部列示为其他非流动资产；

本集团向廊坊市城区房地产开发有限公司发放的委托贷款利率为 6%，于本期末借款本金余额为人民币 45,750,000.00 元，期限为 2017 年 9 月 11 日至 2027 年 9 月 10 月，于本期末全部列示为其他非流动资产；

本年末集团对上述委托贷款根据预期信用损失计提减值准备人民币 32,356,447.32 元，冲减其他非流动资产原值。

注 4：本集团与陕西佳鑫伟业实业发展有限责任公司签订协议，收购陕西佳鑫伟业实业发展有限责任公司持有的西安佳和兴家居有限责任公司 18.6% 股权，截止至 2018 年 12 月 31 日，本公司根据合同预付股权转让款人民币 18,600,000.00 元；

本集团向江西恒茂收购其持有的项目公司南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司 16% 的股权，截止至 2018 年 12 月 31 日，本公司根据合同预付股权转让款人民币 34,659,500.00 元；

本集团与重庆金科中俊房地产开发有限公司签订协议，收购其价值人民币 720,500,000.00 元的家居商业物业，截止至 2018 年 12 月 31 日，本公司根据合同预付股权转让款人民币 200,000,000.00 元；

本集团与晟葆（上海）家具有限公司签订协议，约定向其增资并认购增资后 10% 的股权。截止至 2018 年 12 月 31 日，本公司根据合同预付了股权转让款人民币 13,000,000.00 元；

本集团与上海开装建筑科技有限公司签订协议，约定由本公司受让郭凤玲、李季持有的上海开装建筑科技有限公司 13.5269 万元的注册资本，对应 14.61% 的股权。截止至 2018 年 12 月 31 日，本公司根据合同预付了股权转让款人民币 35,064,000.00 元。

注 5：预付土地款系因所购地块的土地证尚在办理中，该部分土地款计入其他非流动资产，在取得土地证后，该部分预付土地款将转入投资性房地产。

29、短期借款

(1). 短期借款分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	981,760,000.00	10,000.00
抵押借款	3,126,756,740.00	-
保证借款	285,000,000.00	-
信用借款	700,000,000.00	300,000,000.00
抵押及保证借款	55,000,000.00	-
合计	5,148,516,740.00	300,010,000.00

短期借款分类的说明：

于 2018 年 12 月 31 日，上述借款的年利率为 4.35%-6.80% (2017 年 12 月 31 日：4.35%-5.00%)。

于 2018 年 12 月 31 日，无逾期借款 (2017 年 12 月 31 日：无)。

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

30、交易性金融负债

适用 不适用

31、衍生金融负债

适用 不适用

32、应付票据及应付账款

总表情况

(1). 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付票据	-	-
应付账款	970,116,980.34	491,215,018.66
合计	970,116,980.34	491,215,018.66

其他说明：

适用 不适用

应付票据

(2). 应付票据列示

适用 不适用

应付账款

(1). 应付账款列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	616,071,095.78	154,437,546.05
应付广告及购货款	354,045,884.56	336,777,472.61
合计	970,116,980.34	491,215,018.66

(3). 账龄超过1年的重要应付账款

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

33、预收款项

(1). 预收账款项列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租金及相关款项	1,249,019,601.25	1,264,772,652.06
项目前期品牌咨询委托管理费	-	1,004,930,781.91
项目年度品牌咨询委托管理费	-	190,995,805.46
工程项目商业管理咨询费	-	76,000,000.00
商业咨询费及招商佣金收入	-	166,761,415.53
广告费	-	7,527,882.45
其他	-	357,293,763.75
合计	1,249,019,601.25	3,068,282,301.16

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

34、合同负债

(1). 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
项目前期品牌咨询委托管理费	1,170,519,873.08	
项目年度品牌咨询委托管理服务	217,355,411.92	
工程项目商业管理咨询费	70,698,147.66	
商业咨询费及招商佣金	587,744,658.46	
建造施工及设计	139,146,183.52	
其他	416,514,233.09	
合计	2,601,978,507.73	

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

35、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	786,271,323.97	3,237,577,016.06	3,126,394,594.02	897,453,746.01
二、离职后福利-设定提存计划	11,091,542.77	298,192,087.68	294,522,114.84	14,761,515.61
三、辞退福利	3,174,249.30	13,225,452.07	14,628,939.47	1,770,761.90
四、一年内到期的其他福利				
合计	800,537,116.04	3,548,994,555.81	3,435,545,648.33	913,986,023.52

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	771,713,934.86	2,861,452,475.43	2,753,423,273.38	879,743,136.91
二、职工福利费	31,843.00	91,315,990.69	89,954,783.79	1,393,049.90
三、社会保险费	5,547,812.41	145,494,612.05	144,327,084.45	6,715,340.01
其中：医疗保险费	4,845,563.84	128,191,530.12	127,064,533.98	5,972,559.98
工伤保险费	250,815.97	6,028,245.89	6,066,053.68	213,008.18
生育保险费	451,432.60	11,274,836.04	11,196,496.79	529,771.85
四、住房公积金	5,942,810.26	127,623,974.66	126,687,859.80	6,878,925.12
五、工会经费和职工教育	3,034,923.44	11,689,963.23	12,001,592.60	2,723,294.07

经费				
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	786,271,323.97	3,237,577,016.06	3,126,394,594.02	897,453,746.01

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	10,636,518.95	289,888,161.21	286,560,170.28	13,964,509.88
2、失业保险费	455,023.82	8,303,926.47	7,961,944.56	797,005.73
3、企业年金缴费				
合计	11,091,542.77	298,192,087.68	294,522,114.84	14,761,515.61

其他说明：

□适用 √不适用

36、应交税费

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	263,960,675.63	260,895,356.26
消费税		
营业税		
企业所得税	273,769,447.40	588,091,629.40
个人所得税		
城市维护建设税		-
房产税	38,104,146.22	39,649,408.65
其他	31,842,470.73	38,630,245.19
合计	607,676,739.98	927,266,639.50

其他说明：

无

37、其他应付款

总表情况

(1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	215,310,507.17	178,691,354.69
应付股利	16,556,410.95	61,960,000.00
其他应付款	8,480,341,163.12	7,338,709,537.17
合计	8,712,208,081.24	7,579,360,891.86

其他说明：

适用 不适用

应付利息

(2). 分类列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	33,131,060.84	31,581,648.86
企业债券利息	124,493,601.14	108,977,193.75
短期借款应付利息	18,138,361.70	1,667,512.08
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
商业地产抵押贷款支持证券利息	39,547,483.49	36,465,000.00
合计	215,310,507.17	178,691,354.69

重要的已逾期未支付的利息情况：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应付股利

(3). 分类列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	16,556,410.95	61,960,000.00
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
优先股\永续债股利		
优先股\永续债股利		
应付股利		
应付股利		
合计	16,556,410.95	61,960,000.00

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

无

其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
代收商户货款	2,233,316,693.86	2,346,259,268.66
商户质量保证金及押金	2,199,727,009.49	1,816,499,570.48
合作方往来款项	1,438,160,139.88	962,221,874.67
应付建筑商款项	800,535,460.58	900,281,717.08
商户租赁定金	708,621,532.51	751,021,735.06
应付股权转让款	512,739,975.11	-
预提费用	277,643,310.09	217,405,781.98
租赁费	57,739,035.70	50,917,834.27
应付预付卡款项	16,165,219.09	73,420,850.89
其他	235,692,786.81	220,680,904.08
合计	8,480,341,163.12	7,338,709,537.17

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

38、持有待售负债

□适用 √不适用

39、1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	2,355,738,787.02	4,011,084,091.87
1 年内到期的应付债券	1,496,573,720.79	5,486,714,288.88
1 年内到期的长期应付款		
1 年内到期的应付融资租赁款	13,507,176.94	13,277,093.22
1 年内到期的商业地产抵押贷款支持证券	62,800,000.00	19,000,000.00
1 年内到期的长期租金	20,000,000.00	20,000,000.00
合计	3,948,619,684.75	9,550,075,473.97

其他说明:

无

40、其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

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

合计	1,161,684,557.80	-
----	------------------	---

注1：2016年11月25日，中国银行间市场交易商协会印发《接受注册通知书》（中市协注[2016]SCP400号），同意接受本集团发行超短期融资券注册，超短期融资券注册金额为人民币30亿元，注册额度自2016年11月25日起两年内有效，公司在注册有效期内可分期发行超短期融资券。本集团2018年度第一期超短期融资券已于2018年7月18日发行，募集资金已于2018年7月19日到账。公司2018年度第二期超短期融资券已于2018年9月20日发行，募集资金已于2018年9月25日到账。

短期应付债券的增减变动：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

41、长期借款

(1). 长期借款分类

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	708,850,000.00	2,300,650,000.00
抵押借款	6,673,700,000.02	6,215,305,888.66
保证借款	152,500,000.00	-
信用借款	-	35,000,000.00
抵押及质押借款	2,368,662,625.00	1,715,765,625.00
抵押及保证借款	3,296,650,147.98	585,000,000.00
质押及保证借款	1,106,000,000.00	-
抵押、质押及保证借款	-	520,942,971.15
合计	14,306,362,773.00	11,372,664,484.81

长期借款分类的说明：

质押借款：系以相关商场在贷款期内全部营业收入质押取得的借款。

抵押借款：系以投资性房地产为抵押取得的借款。

保证借款：系由本集团内公司及关联方提供保证担保取得的借款。

信用借款：系以企业信用取得的借款。

抵押及质押借款：系以投资性房地产抵押并以商场在贷款期内全部营业收入质押取得的借款。

抵押及保证借款：系以投资性房地产抵押并由本集团内公司及关联方提供保证取得的借款。

质押及保证借款：系以相关商场在贷款期内全部营业收入质押并由本集团内公司及关联方提供担保取得的借款。

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本集团内公司及关联方提供保证取得的借款。

本年末，长期借款中无逾期借款。

其他说明，包括利率区间：

√适用 □不适用

于2018年12月31日，上述借款的年利率为4.28%-7.36%(2017年12月31日：2.30%-7.59%)。

集团本年部分长期借款由于不满足长期借款合同中限制性条款的要求，被重分类至一年内到期的长期借款，合计人民币458,500,000.00元。

42、应付债券

(1). 应付债券

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
红星美凯龙家居集团股份有限公司2018年公开发行公司债券(第一期)	2,978,214,472.44	-
香港红星美凯龙2017美元债(5年期)	2,028,377,647.84	1,923,565,824.50
红星美凯龙家居集团股份有限公司2016年公司债券(第一期)(7年期)	1,486,702,860.36	1,482,044,142.78
红星美凯龙家居集团股份有限公司2018年第一期中期票据	495,097,539.32	-
红星美凯龙家居集团股份有限公司2015年公司债券(第一期)	168,002,000.00	-
红星美凯龙家居集团股份有限公司2016年公司债券(第一期)(5年期)	-	1,490,868,192.87
合计	7,156,394,519.96	4,896,478,160.15

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

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	汇兑损益影响	期末余额
红星美凯龙家居集团股份有限公司2013年第一期中期票据	500,000,000.00	2013年9月11日	5年	492,200,000.00	498,726,366.25	-	25,000,000.00	1,273,633.75	537,500,000.00		-
红星美凯龙家居集团股份有限公司2015年公司债券(第一期)	5,000,000,000.00	2015年11月10日	5年	4,958,670,000.00	4,987,987,922.63	-	193,750,000.00	12,012,077.37	5,056,998,000.00		168,002,000.00
红星美凯龙家居集团股份有限公司第二期公司债券(5年期)	1,500,000,000.00	2016年7月14日	5年	1,483,202,830.18	1,490,868,192.87	-	52,500,000.00	5,705,527.92	52,500,000.00		1,496,573,720.79
红星美凯龙家居集团股份有限公司第二期公司债券(7年期)	1,500,000,000.00	2016年7月14日	7年	1,476,127,358.48	1,482,044,142.78	-	64,350,000.00	4,658,717.58	64,350,000.00		1,486,702,860.36
香港红星美凯龙2017第一期公司美金债(5年期)	300,000,000 美元	2017年9月21日	5年	1,937,306,895.63	1,923,565,824.50	-	15,986,446.88	7,273,336.12	15,986,446.88	97,538,487.22	2,028,377,647.84
红星美凯龙家居集团股份有限公司2018年公开发行公司债券(第一期)(品种一)	3,000,000,000.00	2018年11月6日	3年	-	-	2,976,304,150.94	31,500,000.00	1,910,321.50	-		2,978,214,472.44
红星美凯龙家居集团股份有限公司2018年第一期中期票据	500,000,000.00	2018年10月24日	3年	-	-	494,828,301.89	5,150,000.00	269,237.43	-		495,097,539.32
合计	/	/	/	10,347,507,084.29	10,383,192,449.03	3,471,132,452.83	388,236,446.88	33,102,851.67	5,727,334,446.88	97,538,487.22	8,652,968,240.75

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

适用 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

注1：于2015年11月，本公司获得中国证券监督管理委员会证监许可，在中国境内面向合格投资者发行不超过人民币100亿元公司债券，债券的期限不超过7年。发行价为人民币100元/百元面值。本公司于2015年11月发行公司债券第一期共计人民币50亿元，债券简称“15红美01”，债券代码136032，发行价为人民币100元/百元面值，以付息式固定利率计息，票面利率4.5%，债券的期限为5年，按年付息，附第3年末本公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。15红美01本年回售申报有效数量为48,319,980张，回售金额为人民币4,831,998,000.00元（不含利息），剩余托管数量为1,680,020张，在债券期限后2年（2018年11月10日至2020年11月9日）债券票面利率调整为5.90%。

注2：本公司于2016年7月发行了第二期公司债券。第二期公司债券由两类组成，第一类债券：简称“16红美01”，发行价为人民币100元/百元面值，以付息式固定利率计息，票面利率3.5%，债券存续期为5年，按年付息，附第3年末本公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权，本公司预计投资者将在第三年年末行使回售权；第二类债券：简称“16红美02”，发行价为人民币100元/百元面值，以付息式固定利率计息，票面利率4.29%，债券存续期为7年，按年付息，附第5年末本公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

注3：本公司之子公司香港红星美凯龙全球家居有限公司于2017年9月21日发行美元债券，面值共计美元3亿元，债券代码B2022(5278)，以付息式固定利率计息，票面利率3.375%，债券存续期为5年，按半年付息。本公司为香港红星美凯龙全球家居有限公司本次发行的美元债券提供无条件不可撤销担保。

注4:本集团2018年公开发行公司债券(第一期)(以下简称“本期债券”)分为两个品种。品种一、品种二合计基础发行规模为人民币10亿元,并设有超额配售选择权,其中超额配售额度不超过人民币20亿元(含20亿元)。发行价格100元/张,采取网下向合格投资者簿记建档的方式发行。本期债券品种一为3年期(附第2年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权)、本期债券品种二为5年期(附第3年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权)。本期债券发行工作已于2018年11月6日结束,实际发行规模为人民币30亿元,其中本期债券品种一发行规模为30亿元,票面利率6.30%;品种二未发行。

注5:2018年9月12日,公司收到中国银行间市场交易商协会(以下简称“交易商协会”)出具的《接受注册通知书》(中市协注[2018]MTN506号),同意接受公司中期票据注册,注册金额为50亿元,注册额度自交易商协会发出《接受注册通知书》之日起2年内有效。2018年10月22日-2018年10月23日,公司成功发行了2018年度第一期中期票据,债券简称“18红星家居MTN001”,债券代码101801197,发行价为人民币100元/百元面值,发行利率6.18%,债券存续期3年。

43、长期应付款

总表情况

(1). 分类列示

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	1,385,921,007.85	1,415,698,075.42
专项应付款		
合计	1,385,921,007.85	1,415,698,075.42

其他说明:

□适用 √不适用

长期应付款

(2). 按款项性质列示长期应付款

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

项目	期初余额	期末余额
长期租金	344,655,634.92	307,809,170.14
违约补偿款	1,940,585.02	1,940,585.02
应付融资租赁款(注1)	415,215,826.20	410,225,225.70
合作方往来款项(注2)	464,505,129.78	476,565,127.50
少数股东出资款	189,380,899.50	189,380,899.49
合计	1,415,698,075.42	1,385,921,007.85

其他说明:

注1:应付融资租赁款系本集团按建筑物使用权期限向出租方承租建筑物产生,详见下表。

最低租赁付款额	2018 年	2017 年
资产负债表日后第 1 年	31,249,088.04	36,183,376.08
资产负债表日后第 2 年	31,249,088.04	31,249,088.04
资产负债表日后第 3 年	31,249,088.04	31,249,088.04
以后年度	840,847,393.11	864,558,102.44
最低租赁付款额合计	934,594,657.23	963,239,654.60
减：未确认融资费用	510,862,254.59	534,746,735.18
应付融资租赁款	423,732,402.64	428,492,919.42
其中：1 年内到期的应付融资租赁款	13,507,176.94	13,277,093.22
1 年后到期的应付融资租赁款	410,225,225.70	415,215,826.20

注 2：合作方往来款项系本集团部分子公司的少数股东提供的借款，因根据约定在相关合作项目完成并有资金盈余后偿还或将在一年后被要求偿还，故将相关往来款项计入长期应付款。

专项应付款

(3). 按款项性质列示专项应付款

适用 不适用

44、长期应付职工薪酬

适用 不适用

45、预计负债

适用 不适用

46、递延收益

递延收益情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	192,141,221.74	26,444,069.65	6,129,246.96	212,456,044.43	
合计	192,141,221.74	26,444,069.65	6,129,246.96	212,456,044.43	/

涉及政府补助的项目：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
土地配套补贴款	192,141,221.74	26,444,069.65		6,129,246.96		212,456,044.43	与资产相关

其他说明：

适用 不适用

47、其他非流动负债

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同负债		
项目前期品牌咨询委托管理费(注 1)	1,394,664,911.20	415,120,500.00
商业地产抵押贷款支持证券(注 2)	4,786,623,154.06	2,359,400,000.00
合计	6,181,288,065.26	2,774,520,500.00

其他说明：

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

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

公司于 2018 年 7 月 12 日发行家居商场资产支持证券“红星美凯龙资产支持专项计划”。该资产支持专项计划以本集团位于北京、烟台的两处家居商场资产抵押及其租金收益权质押，专项计划包括优先 A 类（证券简称：“18 红美 A1”，证券代码：156486）、优先 B 类（证券简称：“18 红美 A2”，证券代码：156487）及次级类（证券简称：“18 红美次”，证券代码：156488）。18 红美 A1 发行规模为人民币 22.89 亿元，年收益率 5.80%，存续期为 18 年，每年固定偿还本金及利息。一年内到期的 18 红美 A1 的相关金额已经计入一年内到期的非流动负债。18 红美 A2 发行规模为 2.11 亿元，年收益率 6.30%，存续期为 18 年，到期一次性偿还本金。18 红美次集团作为劣后投资人，认购金额为人民币 1 亿元，无收益率，存续期为 18 年。

48、股本

适用 不适用

单位：元币种：人民币

期初余额	本次变动增减(+、-)					小计	期末余额
	发行新股	送股	公积金转股	其他			

股份总数	3,623,917,038.00	315,000,000.00			-388,917,038.00	-73,917,038.00	3,550,000,000.00
------	------------------	----------------	--	--	-----------------	----------------	------------------

其他说明：

	年初余额	本年增减变动			年末余额
		发行新股	回购股份	小计	
红星美凯龙控股	2,480,315,772.00				2,480,315,772.00
上海平安大药房有限公司	3,688,206.00				3,688,206.00
上海晶海资产管理中心(有限合伙)	56,849,998.00				56,849,998.00
上海凯星企业管理中心(有限合伙)	7,589,999.00				7,589,999.00
上海弘美投资管理中心(有限合伙)	12,659,994.00				12,659,994.00
境外上市外资股(H股)	1,062,813,069.00		-388,917,038.00	-388,917,038.00	673,896,031.00
境内上市内资股(A股)		315,000,000.00		315,000,000.00	315,000,000.00
合计	3,623,917,038.00	315,000,000.00	-388,917,038.00	-73,917,038.00	3,550,000,000.00

49、其他权益工具

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

50、资本公积

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	5,362,115,385.55	2,912,458,758.24	3,784,555,248.36	4,490,018,895.43
其他资本公积				
合计	5,362,115,385.55	2,912,458,758.24	3,784,555,248.36	4,490,018,895.43

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

于2018年1月9日，本集团公开发行人民币普通股(A股)315,000,000股，每股面值人民币1.00元，扣除发行费用后，募集资金净额为人民币3,050,007,849.63元。其中，计入股本计人民币315,000,000.00元，计入资本公积计人民币2,735,007,849.63元。

于2018年7月17日，本集团回购注销部分H股股份，注销H股股份388,917,038股，扣除发行费用后回购总金额人民币3,912,871,410.77。其中，减少股本计人民币388,917,038.00元，冲减资本公积计人民币3,523,954,372.77元。

51、库存股

适用 不适用

52、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	对年初数的调整	本期发生金额					期末余额
			本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	1,562,965,633.10	114,069,393.88	-631,139,988.10	-164,401,529.65	-116,684,614.60	-284,856,658.06	-65,197,185.79	1,227,776,839.27
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动	1,562,965,633.10	114,069,393.88	-631,139,988.10	-164,401,529.65	-116,684,614.60	-284,856,658.06	-65,197,185.79	1,227,776,839.27
企业自身信用风险公允价值变动								
二、将重分类进损益的其他综合收益								
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期损益的有效部分								
外币财务报表折算差额								
其他综合收益合计	1,562,965,633.10	114,069,393.88	-631,139,988.10	-164,401,529.65	-116,684,614.60	-284,856,658.06	-65,197,185.79	1,227,776,839.27

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

无

53、专项储备

□适用 √不适用

54、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,623,080,808.19	193,766,313.37		1,816,847,121.56
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	1,623,080,808.19	193,766,313.37		1,816,847,121.56

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据公司法、公司章程的规定，本公司按净利润的10%提取法定盈余公积金。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。

55、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	28,254,693,080.77	26,095,809,439.81
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)	-812,868,228.22	-
调整后期初未分配利润	27,441,824,852.55	26,095,809,439.81
加：本期归属于母公司所有者的净利润	4,477,411,242.46	4,077,897,749.46
减：提取法定盈余公积	193,766,313.37	396,968,952.54
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	1,260,453,452.16	1,522,045,155.96
转作股本的普通股股利		
加：其他综合收益结转留存收益	164,401,529.65	-
期末未分配利润	30,629,417,859.13	28,254,693,080.77

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 812,868,228.22 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

应付普通股股利：2018年6月15日，经本公司2017年度股东大会批准按照已发行之股份3,938,917,038股计算，以每十股向全体股东派发现金红利人民币3.20元人民币；2017年6月8日，经本公司2016年度股东大会批准按照已发行之股份3,623,917,038股计算，以每十股向全体股东派发现金红利人民币4.20元人民币。

56、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	13,818,321,170.25	4,708,683,899.77	10,822,788,477.84	3,134,520,069.54
其他业务	421,471,330.19	105,015,921.30	136,724,191.93	28,673,446.84
合计	14,239,792,500.44	4,813,699,821.07	10,959,512,669.77	3,163,193,516.38

营业收入列示如下：

	2018年		2017年	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
租赁及相关收入	7,167,976,016.22	1,607,276,015.02	6,394,481,799.81	1,460,260,678.12
项目前期品牌咨询委托管理服务收入	1,563,958,422.45	344,158,994.34	1,587,200,094.98	186,492,653.19
项目年度品牌咨询委托管理服务收入	1,919,812,820.55	1,249,086,087.95	1,539,295,456.42	1,071,511,136.30
工程项目商业管理咨询费收入	215,024,528.31	15,481,766.04	140,191,047.20	10,448,737.89
商业咨询费及招商佣金收入	477,982,822.95	47,125,752.98	362,048,979.18	41,508,962.61
建造施工及设计收入	1,479,553,020.36	995,054,981.41	56,129,950.62	43,039,708.61
商品销售及家装收入	466,289,187.59	309,325,890.09	294,256,196.34	202,426,401.48
其他收入	949,195,682.01	246,190,333.24	585,909,145.22	147,505,238.18
	14,239,792,500.44	4,813,699,821.07	10,959,512,669.77	3,163,193,516.38

(2). 合同产生的收入的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

合同分类	租赁管理-分部	委管相关-分部	建造施工及设计-分部	商品销售及家装-分部	其他-分部	合计
商品类型						
按经营地区分类						
中国大陆	7,167,976,016.22	4,176,778,594.26	1,479,553,020.36	466,289,187.59	949,195,682.01	14,239,792,500.44
市场或客户类型						
合同类型						
按商品转让的时间分类						

按合同期限分类						
按销售渠道分类						
合计						

合同产生的收入说明：

适用 不适用

(3). 履约义务的说明

适用 不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 3,891,756,725.85 元，其中：2,601,978,507.73 元预计将于 2019 年度确认收入。

57、税金及附加

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税		
城市维护建设税	36,512,281.41	31,714,076.16
教育费附加	30,200,298.20	28,439,091.86
资源税		
房产税	271,788,916.59	216,862,552.49
土地使用税	24,065,295.96	18,723,657.58
车船使用税		
印花税	11,758,877.25	10,709,183.66
其他	13,044,304.82	10,880,957.30
合计	387,369,974.23	317,329,519.05

其他说明：

无

58、销售费用

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告及宣传费用	1,116,818,206.66	1,061,299,368.08
能源及维修费用	422,449,462.40	350,853,345.26
职工薪酬及福利费	74,323,302.54	40,026,018.23
售后服务费用	42,012,169.62	38,555,744.07
办公及行政费用	11,365,384.68	9,089,128.77
折旧及摊销	10,619,733.02	2,606,052.12
其他费用	22,749,038.38	11,399,732.61

合计	1,700,337,297.30	1,513,829,389.14
----	------------------	------------------

其他说明：

无

59、管理费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬及福利费	894,771,469.46	827,583,962.18
办公及行政费用	340,886,856.32	288,098,672.33
其他专业服务费用	139,569,232.37	110,001,531.53
折旧及摊销	50,425,617.50	47,681,503.37
审计费用	11,506,348.94	10,859,774.08
能源及维修费用	6,405,972.57	7,707,149.02
其他费用	47,395,913.64	69,855,606.53
合计	1,490,961,410.80	1,361,788,199.04

其他说明：

*2018 年本集团审计师薪金为人民币 8,000,000.00 元（2017 年：人民币 6,500,000.00 元）。

60、研发费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬及福利费	35,721,638.25	-
折旧及摊销	554,111.08	-
其他费用	6,890,120.18	-
合计	43,165,869.51	-

其他说明：

无

61、财务费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,873,767,131.68	1,481,716,865.07
减：利息收入	-301,034,720.66	-125,689,801.56
减：利息资本化金额	-203,009,008.25	-220,390,374.37
汇兑损益	139,958,434.14	-22,054,553.37
其他	23,469,535.44	18,257,907.88
合计	1,533,151,372.35	1,131,840,043.65

其他说明：

利息费用资本化金额已计入投资性房地产。

	2018 年	2017 年
货币资金	137,377,000.40	81,523,764.90
债权投资	163,657,720.26	44,166,036.66
	301,034,720.66	125,689,801.56

62、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-	258,861,250.82
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失		
三、可供出售金融资产减值损失	-	24,575,000.00
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	-	283,436,250.82

其他说明：

无

63、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据及应收账款坏账损失	165,785,135.83	
其他应收款坏账损失	78,346,174.77	
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失	4,740,604.85	
合同资产减值损失	-14,131,205.26	
其他非流动资产减值损失	903,998.80	
其他流动资产减值损失	11,800,000.00	
一年内到期的非流动资产减值损失	50,000.00	
合计	247,494,708.99	

其他说明：

无

64、其他收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
土地配套费补贴款及燃气空调设备补贴款	6,129,246.96	13,382,087.57

其他与日常经营活动相关的政府补助	105,030,642.46	48,905,918.26
合计	111,159,889.42	62,288,005.83

其他说明：

计入当期损益的政府补助

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
奖励扶持金（注3）	59,636,687.88	12,237,096.04	与收益相关
政府专项补助（注2）	26,441,029.06	19,661,079.89	与收益相关
补贴款（注1）	18,952,925.52	17,007,742.33	与收益相关
土地配套补贴款	6,129,246.96	13,282,087.57	与资产相关

注1：补贴款主要系从政府收到的税收返还款及补贴。

注2：政府专项补助主要系从政府收到的专项产业扶持资金等。

注3：奖励扶持金主要系从政府收到的其他政策奖励扶持资金等。

65、投资收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	183,468,563.90	129,258,920.85
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	8,000,000.00
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
交易性金融资产持有期间取得的投资收益		
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	37,142,415.79	-
债权投资持有期间取得的利息收入		
其他债权投资持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益	-289,640.30	-
处置其他债权投资取得的投资收益		
收到其他非流动金融资产分红	20,301,299.91	1,025,000.00
处置其他非流动金融资产收益	17,500,000.00	-
处置联营公司投资产生的投资损益	-28,449,710.38	880,397.44
处置对子公司投资产生的投资收益	-	494,732,793.04
合计	229,672,928.92	633,897,111.33

其他说明：

无

66、净敞口套期收益

□适用 √不适用

67、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-53,163,503.89	-
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产	1,820,173,117.45	1,996,188,694.30
合计	1,767,009,613.56	1,996,188,694.30

其他说明：

无

68、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	-656,552.23	35,964,572.41
合计	-656,552.23	35,964,572.41

其他说明：

无

69、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
违约补偿收入	2,847,757.85	77,399,032.54	2,847,757.85
项目终止收入	9,433,962.26	4,245,283.00	9,433,962.26
企业合并损益	9,857,414.06	-	9,857,414.06
其他(注)	16,373,632.50	30,605,913.81	16,373,632.50
合计	38,512,766.67	112,250,229.35	38,512,766.67

注：其他主要系无需支付的款项等其他与日常经营无关的收入。

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

70、营业外支出

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	10,576,739.79	10,947,206.75	10,576,739.79
赔付金（注）	126,155,948.41	16,906,543.41	126,155,948.41
其他	13,258,272.92	14,794,019.23	13,258,272.92
合计	149,990,961.12	42,647,769.39	149,990,961.12

其他说明：

注：本年集团与长沙理想的诉讼结案，判决公司合计赔付长沙理想人民币 1.1 亿元，于本年计入营业外支出。

71、所得税费用

(1). 所得税费用表

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	429,550,144.25	874,054,845.55
递延所得税费用	884,322,284.05	833,967,929.68
合计	1,313,872,428.30	1,708,022,775.23

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	6,019,319,731.41
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,504,829,932.85
子公司适用不同税率的影响	-334,417,800.94
调整以前期间所得税的影响	-382,558,906.00
非应税收入的影响	-45,867,140.98
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	55,504,679.98
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏	-3,793,958.10

损的影响	
本期末确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	520,175,621.47
集团内债务豁免的纳税影响	
处置子公司的纳税影响	
所得税费用	1,313,872,428.30

其他说明：

√适用 □不适用

调整以前期间所得税的影响：

本集团下属子公司红星美凯龙家居商场管理有限公司（以下简称“红星商管”）于2017年5月与烟台红星国际家居管理有限公司（以下简称“烟台红星”）签署股权转让协议，以对全资子公司天津红星美凯龙国际家居广场有限公司和天津红星美凯龙国际家具建材广场有限公司（合并简称“天津两家子公司”）的长期股权投资（于交易日的评估公允价值为人民币26.24亿元，账面价值为人民币1.7亿元）（以下简称“股权支付”）以及现金人民币0.26亿元（以下简称“非股权支付”）作为支付对价，收购烟台红星对全资子公司郑州隼凯企业管理咨询咨询有限公司（以下简称“郑州隼凯”）的长期股权投资（于交易日的评估公允价值为人民币26.50亿元）。（以下简称“业务重组”）。于2017年12月31日，由于针对该业务重组尚未取得税务师事务所出具的《企业所得税汇算清缴纳税审核报告》，且尚未完成2017年度的企业所得税年度纳税申报及相关的备案程序，本集团计提了企业所得税总计人民币3.7亿元。于2018年，北京中瑞岳华税务事务所出具了《企业所得税汇算清缴纳税审核报告》，且本集团完成了2017年度企业所得税年度纳税申报，因此冲回2017年末计提的企业所得税中的股权支付部分对应的企业所得税，总计人民币3.66亿元，剩余人民币0.04亿元已经于2018年支付。

72、其他综合收益

√适用 □不适用

详见“财务报告 七、52 其他综合收益”。

73、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到的定金、保证金及押金	362,921,102.49	875,964,049.84
代收代付货款净额	104,475,144.55	842,954,110.27
收回小额贷款	-	275,496,848.64
营业外收入及政府补助	160,130,064.21	171,266,147.61
利息收入	137,377,000.40	116,959,614.61
合计	764,903,311.65	2,282,640,770.97

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付的费用等款项	2,043,046,415.22	1,868,095,826.99
银行手续费等支出	9,366,518.79	4,724,075.43
营业外支出	36,107,406.12	42,340,125.98
发放小额贷款	-	292,392,650.00
存放于央行的准备金	769,553.61	205,655,403.94
合计	2,089,289,893.74	2,413,208,082.34

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
资金往来款	308,370,584.46	306,869,685.79
收回委托贷款	464,881,571.44	110,694,880.86
资金拆借利息收入	89,544,027.90	8,730,186.95
理财产品赎回	3,000,000.00	374,000,000.00
受限制资金收回	57,745,334.65	353,533,407.10
到期日三个月以上银行定期存款赎回	94,223,310.50	158,230,595.44
合计	1,017,764,828.95	1,312,058,756.14

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

无

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
项目相关的资金往来款	2,354,569,000.04	823,475,106.39
发放项目相关的委托贷款	1,665,973,226.85	533,385,000.00
购买理财产品	55,000,000.00	277,000,000.00
受限制资金	428,465,778.68	323,563,198.54
到期日三个月以上的银行定期存款	278,230,000.00	94,729,041.70
合计	4,782,238,005.57	2,052,152,346.63

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

无

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
项目相关的资金往来款	-	6,099,043.31

合计	-	6,099,043.31
----	---	--------------

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
项目相关的资金往来款	29,777,067.57	31,446,128.92
贷款手续费	14,103,016.65	13,556,050.00
收购少数股东股权	371,800,000.00	269,899,085.21
回购普通股股份	3,912,871,410.77	-
合计	4,328,551,494.99	314,901,264.13

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

74、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	4,705,447,303.11	4,278,013,820.29
加：资产减值准备	247,494,708.99	283,436,250.82
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	53,835,143.59	44,249,856.07
无形资产摊销	35,455,622.48	25,626,846.72
长期待摊费用摊销	93,332,961.34	64,500,472.13
递延收益摊销	20,314,822.69	-3,272,087.57
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	656,552.23	-35,964,572.41
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-1,767,009,613.56	-1,996,188,694.30
财务费用（收益以“-”号填列）	1,661,161,853.96	1,221,804,465.25
投资损失（收益以“-”号填列）	-229,672,928.92	-633,897,111.33
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-103,689,134.14	-123,974,608.73
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	1,294,261,987.34	610,054,940.97
存货的减少（增加以“-”号填列）	-131,061,142.47	-74,953,160.63
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,698,852,561.09	-1,209,743,569.00
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,676,255,128.80	4,078,776,080.55
其他		
经营活动产生的现金流量净额	5,857,930,704.35	6,528,468,928.83
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		

3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	7,614,487,228.69	10,269,293,739.45
减: 现金的期初余额	10,269,293,739.45	5,892,424,707.42
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-2,654,806,510.76	4,376,869,032.03

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	2,202,795,001.00
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	229,788,223.17
加: 以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	1,973,006,777.83

其他说明:

无

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	5,000,000.00
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	4,604.39
加: 以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	4,995,395.61

其他说明:

无

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	7,614,487,228.69	10,269,293,739.45
其中: 库存现金	46,557,254.36	47,859,870.87
可随时用于支付的银行存款	7,567,929,974.33	10,221,433,868.58
可随时用于支付的其他货币资金		

可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	7,614,487,228.69	10,269,293,739.45
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

适用 不适用

75、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

76、所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	80,000,000.00	借款质押
应收票据		
存货		
固定资产		
无形资产		
货币资金	14,002,046.63	工程保证金
货币资金	100,000,000.00	银票保证金
货币资金	209,000,000.00	法院冻结
货币资金	25,463,732.05	存出投资款
货币资金	206,424,957.55	存放于央行的存款准备金
投资性房地产	59,492,974,400.00	借款、CMBS、信托质/抵押
其他权益工具投资	1,385,139,862.92	借款质押
合计	61,513,004,999.15	/

其他说明：

本期末，南京卡子门商场、上海真北商场、济南红星商场、郑州红星商场、上海金桥商场、郑州红星、哈尔滨西客站、北京西四环在相关贷款期间的营业收入被用于借款抵押和质押；星龙家居、天津河东、北京红星和烟台红星在相关期间的物业运营收入被用于资产支持证券(CMBS)质押。

77、 外币货币性项目**(1). 外币货币性项目**

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	652,314.78	6.8632	4,476,966.80
欧元			
港币	5,167,917.39	0.8762	4,528,129.20
人民币			
人民币			
应付债券			
其中：美元	296,697,389.29	6.8632	2,036,293,522.18
短期借款			
其中：港币	1,057,699,850.00	0.8762	926,756,740.00
应收账款			
其中：美元			
欧元			
港币			
人民币			
人民币			
长期借款			
其中：美元			
欧元			
港币			
人民币			
人民币			
外币核算-XXX			
人民币			
人民币			

其他说明：

无

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

□适用 √不适用

78、 套期

□适用 √不适用

79、 政府补助**(1). 政府补助基本情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
与收益相关	59,636,687.88	奖励扶持金	59,636,687.88
与收益相关	26,441,029.06	政府专项补助	26,441,029.06
与收益相关	18,952,925.52	补贴款	18,952,925.52
与资产相关	212,456,044.43	土地配套补贴款	6,129,246.96

本集团不存在采用净额法核算的政府补助。

(2). 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明：

无

80、其他

适用 不适用

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

(1). 本期发生的非同一控制下企业合并

适用 不适用

单位：元币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
银泰(永清)新城投资有限公司	2018年9月1日	1,000,000,000.00	70.00%	现金	2018年9月1日	合并日为获得控制权之日	-	-1,066.00
宁波红星美凯龙家居购物广场有限公司	2018年6月19日	1.00	80.00%	现金	2018年6月19日	合并日为获得控制权之日	42,356,255.81	-7,824,545.80

其他说明：

2018年8月，本集团以现金人民币10亿元，取得了银泰（永清）新城投资有限公司（“银泰新城”）70%股权，由于合并前后合并双方不受同一方或相同的多方最终控制，故本合并属于非同一控制下企业合并。本集团于2018年9月1日已取得对银泰新城的控制，并于2018年9月4日完成工商变更登记手续，因此购买日确定为2018年9月1日。

于2018年6月，本集团依据签订的股权转让协议，受让宁波红星美凯龙家居购物广场有限公司（“宁波澳洋”）80%的股权。由于合并前后合并双方不受同一方或相同的多方最最终控制，故本合并属于非同一控制下企业合并。于2018年6月19日，宁波澳洋完成了工商变更，并取得了对宁波澳洋的控制。因此，购买日确定为2018年6月19日。

(2). 合并成本及商誉

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

合并成本	银泰新城及宁波澳洋
—现金	1,000,000,001.00
—非现金资产的公允价值	
—发行或承担的债务的公允价值	
—发行的权益性证券的公允价值	
—或有对价的公允价值	
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
—其他	
合并成本合计	1,000,000,001.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	1,009,857,415.57
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	-9,857,414.57

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

无

大额商誉形成的主要原因：

无

其他说明：

无

(3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	银泰新城及宁波澳洋	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	2,960,818,058.54	1,099,410,985.91
货币资金	22,615,966.78	22,615,966.78
应收款项		
预付款项	9,775,075.00	9,775,075.00
存货		
其他应收款	31,661,887.11	31,661,887.11
投资性房地产	736,177,185.50	736,177,185.50
长期股权投资	44,529,049.90	44,529,049.90
固定资产	2,730,385.40	1,184,461.37
无形资产	-	-
递延所得税资产	-	-
其他非流动资产	2,109,876,919.98	250,015,771.38
其他资产	3,451,588.87	3,451,588.87
负债：	1,518,164,608.16	1,034,545,802.84
借款		
短期借款	160,000,000.00	160,000,000.00
应付款项	3,223,785.78	3,223,785.78

预收账款	15,216,809.54	15,216,809.54
其他应付款	542,558,670.77	542,558,670.77
长期借款	288,000,000.00	288,000,000.00
递延所得税负债	506,197,031.16	22,578,225.84
其他负债	2,968,310.91	2,968,310.91
净资产	1,442,653,450.38	64,865,183.07
减：少数股东权益	432,796,034.81	19,459,554.62
取得的净资产	1,009,857,415.57	45,405,628.45

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

无

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

无

其他说明：

无

(4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用

(5). 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

适用 不适用

(6). 其他说明

适用 不适用

2、 同一控制下企业合并

适用 不适用

3、 反向购买

适用 不适用

4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

5、 其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		变更原因
				直接	间接	
新设并纳入合并范围的子公司：						
成都红星美凯龙物流有限公司	四川省	四川省	仓储物流	-	100.00	新设公司
上海倍美物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-		新设公司
吉林红星美凯龙物流有限公司	吉林省	吉林省	仓储物流	-		新设公司
上海倍茂物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-		新设公司
上海倍迈物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-		新设公司
上海倍皓物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100.00	新设公司
安徽红星美凯龙物流有限公司	安徽省	安徽省	仓储物流	-	100.00	新设公司
上海倍邦物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100.00	新设公司
上海倍耀物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100.00	新设公司
上海倍跃物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100.00	新设公司
上海倍朗物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100.00	新设公司
上海宏岳物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100.00	新设公司
重庆红星欧丽洛雅家居有限公司	重庆市	重庆市	场地租赁	100.00	-	新设公司
常州美龙贸易有限公司	江苏省	江苏省	家居销售	100.00	-	新设公司
上海缔图家居有限公司（注1）	上海市	上海市	进出口业	-	30.25	新设公司
太原红星美凯龙世博家居广场有限	山西省	山西省	场地租赁	60.00	-	新设公司
南通红美世博家居广场有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁	100.00	-	新设公司
广州红星美凯龙家居建材有限公司	广东省	广东省	场地租赁	95.00	-	新设公司
南宁红星美凯龙世博家居展览中心	广西省	广西省	场地租赁	100.00	-	新设公司
霍尔果斯红居企业管理有限公司	新疆	新疆	企业管理	70.00	-	新设公司
成都红星美凯龙新南商业管理有限	四川省	四川省	企业管理	100.00	-	新设公司
上海或京商业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理	65.00	-	新设公司
上海星艺佳品牌管理有限公司	上海市	上海市	品牌管理	-	100.00	新设公司
上海梦晟实业有限公司	上海市	上海市	企业管理	-	100.00	新设公司
苏州工业园区霍金聚商业管理有限	江苏省	江苏省	企业管理	-	100.00	新设公司
上海红星美凯龙住建装修设计有限	上海市	上海市	建筑装饰	-	100.00	新设公司
上海红星美凯龙住建装配科技有限	上海市	上海市	建筑装饰	-	100.00	新设公司
孝感家倍得建筑装饰科技有限公司	湖北省	湖北省	建筑装饰	-	70.00	新设公司
西安红星美凯龙世博家居有限公司	陕西省	陕西省	场地租赁	100.00	-	新设公司
太原红星美凯龙全球家居广场有限	山西省	山西省	场地租赁	51.00	-	新设公司
佛山红星美凯龙家居生活广场有限	广东省	广东省	场地租赁	100.00	-	新设公司

公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		变更原因
霍尔果斯雅睿创业投资有限公司	新疆	新疆	投资管理	90.00	-	新设公司
霍尔果斯红星易鸣创业投资有限公	新疆	新疆	投资管理	90.00	-	新设公司
上海红星欧丽洛雅品牌管理有限公	上海市	上海市	品牌管理	100.00	-	新设公司
宁波梅山保税港区星凯赢资产管理	浙江省	浙江省	投资管理	-	51.00	新设公司
上海家金所投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	100.00	新设公司
上海星聚供应链管理有限公司	上海市	上海市	供应链管	-	60.00	新设公司
上海红星美凯龙商业保理有限公司	上海市	上海市	应收账款	-	100.00	新设公司
上海怀星文化发展有限公司	上海市	上海市	文化艺术	80.00	-	新设公司
上海红星美凯龙设计云信息科技有	上海市	上海市	信息技术	100.00	-	新设公司
西藏红星美凯龙企业管理有限公司	西藏	西藏	企业管理	100.00	-	新设公司
上海红星美凯龙展览服务有限公司	上海市	上海市	展览展示	55.00	-	新设公司
赣州红星美凯龙世博家居广场有限	江西省	江西省	场地租赁	70.00	-	新设公司
上海家金所企业征信服务有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	70.00	新设公司
注销并不再纳入合并范围的子公司：						
南京红星国际家居广场管理服务有	江苏省	江苏省	管理公司			注销

注 1：本集团持有上海红星美凯龙国际贸易有限公司 55.00% 股份，上海红星美凯龙国际贸易有限公司持有上海缔图家居有限公司 55.00% 股份，故本集团间接持有上海缔图家居有限公司 30.25% 股份。

注 2：上海家金所企业征信服务有限公司为本集团 2018 年新设立公司，并于 2018 年将股权转让给红星美凯龙控股集团有限公司。

6、其他

√适用 □不适用

资产收购

被收购资产名称	取得时点	取得成本	取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据
昆山凯德商用置业有限公司(注 1)	2018 年 3 月 20 日	50,000,000.00	100.00%	现金	2018 年 3 月 20 日	被购买方的资产控制权交接给购买方的日期
苏州星凯科家居有限公司(注 2)	2018 年 4 月 30 日	1,220,000,000.00	100.00%	现金	2018 年 4 月 30 日	被购买方的资产控制权交接给购买方的日期
上海好记星数码科技有限公司(注 3)	2018 年 4 月 27 日	360,000,000.00	100.00%	现金	2018 年 4 月 27 日	被购买方的资产控制权交接给购买方的日期
郑州华商汇华融置业有限公司(注 4)	2018 年 8 月 31 日	5,500,000.00	55.00%	现金	2018 年 8 月 31 日	被购买方的资产控制权交接给购买方的日期

注 1：2018 年 3 月，本集团向第三方 CapitalRetailChinaDevelopments(B)Pte.Ltd. 收购了昆山凯德商用置业有限公司，昆山凯德商用置业有限公司持有一幅可用于家居商场开发的物业，本公司管理层认为上述不构成业务收购，将该收购视为资产收购。

注 2: 2018 年 5 月, 本集团收购持有重庆江北家居商场物业的苏州星凯科家居, 本公司管理层认为上述交易不构成业务收购, 将该收购视为资产收购。

注 3: 2018 年 4 月, 本集团向第三方 ChinaDRTV, Inc., 收购了上海好记星数码科技有限公司, 上海好记星数码科技有限公司持有一幅可用于家居商场后期再开发的土地, 本公司管理层认为上述不构成业务收购, 将该收购视为资产收购。

注 4: 2018 年 8 月, 本集团向第三方郑州华商汇控股有限公司, 收购了郑州华商汇华融置业有限公司 55% 的股权, 郑州华商汇华融置业有限公司持有一幅可用于家居商场后期再开发的土地, 本公司管理层认为上述不构成业务收购, 将该收购视为资产收购。

单位: 元币种: 人民币

	昆山凯德商用置业有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产:		
货币资金	176,597,044.54	176,597,044.54
投资性房地产	224,333,336.26	224,333,336.26
其他资产	181,427.41	181,427.41
负债:		
短期借款	175,458,864.58	175,458,864.58
其他应付款	175,000,445.00	175,000,445.00
其他负债	652,498.63	652,498.63
净资产	50,000,000.00	50,000,000.00
减: 少数股东权益	-	-
取得的净资产	50,000,000.00	50,000,000.00

单位: 元币种: 人民币

	苏州星凯科家居有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产:		
货币资金	14,458,457.92	14,458,457.92
投资性房地产	1,187,691,191.71	1,187,691,191.71
其他流动资产	32,308,808.29	32,308,808.29
负债:		
短期借款	13,939,421.75	13,939,421.75
其他负债	519,036.17	519,036.17
净资产	1,220,000,000.00	1,220,000,000.00
减: 少数股东权益	-	-
取得的净资产	1,220,000,000.00	1,220,000,000.00

单位：元币种：人民币

上海好记星数码科技有限公司		
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金	20,113,511.12	20,113,511.12
投资性房地产	343,818,244.10	343,818,244.10
其他资产	1,659,439.47	1,659,439.47
负债：		
其他应付款	4,755,791.70	4,755,791.70
其他负债	835,402.99	835,402.99
净资产	360,000,000.00	360,000,000.00
减：少数股东权益	-	-
取得的净资产	360,000,000.00	360,000,000.00

单位：元币种：人民币

郑州华商汇华融置业有限公司		
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金	21,339.50	21,339.50
投资性房地产	541,744,491.71	541,744,491.71
其他资产	1,000.00	1,000.00
负债：		
短期借款	150,000,000.00	150,000,000.00
应付帐款	35,904.34	35,904.34
其他负债	381,730,926.87	381,730,926.87
净资产	10,000,000.00	10,000,000.00
减：少数股东权益	4,500,000.00	4,500,000.00
取得的净资产	5,500,000.00	5,500,000.00

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
常州美凯龙国际电脑家电装饰城有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	100	-	同一控制下的企业合并
常州世界家具家居广场有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	100	-	同一控制下的企业合并
无锡红星美凯龙国际家具装饰有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	90	10	同一控制下的企业合并
连云港红星美凯龙国际家居广场有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	60	40	同一控制下的企业合并
南京红星国际家具装饰城有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	100	-	同一控制下的企业合并
南京名都家居广场有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	60	40	同一控制下的企业合并
上海红星美凯龙装饰家具城有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	89	5	同一控制下的企业合并
上海红星美凯龙全球家居有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	100	-	同一控制下的企业合并
上海山海艺术家俱有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	-	100	同一控制下的企业合并
上海虹欣欧凯家居有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	50	-	非同一控制下的企业合并
上海新伟置业有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	40	56	非同一控制下的企业合并
上海红星美凯龙家居市场经营管理有限公司	上海市	上海市	市场公司	90	-	同一控制下的企业合并
长沙红星美凯龙家居生活广场有限公司	湖南省	湖南省	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
长沙红星美凯龙国际家居艺术博览中心有限公司	湖南省	湖南省	场地租赁管理	100	-	同一控制下的企业合并
济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	山东省	山东省	场地租赁管理	70	-	同一控制下的企业合并
成都红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	四川省	四川省	场地租赁管理	100	-	同一控制下的企业合并
郑州红星美凯龙国	河南省	河南省	场地租赁管理,	51	8.5	同一控制下

际家居有限公司			房地产开发			的企业合并
常州红星美凯龙装饰家居用品市场有限公司	江苏省	江苏省	市场公司	-	100	同一控制下的企业合并
上海红星美凯龙家具装饰市场经营管理有限公司	上海市	上海市	市场公司	45	52	同一控制下的企业合并
上海红星美凯龙广告有限公司	上海市	上海市	广告公司	-	100	同一控制下的企业合并
郑州红星美凯龙全球家居生活广场经营管理有限公司	河南省	河南省	市场公司	51	-	非同一控制下的企业合并
上海红星美凯龙环球家居设计博览有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	-	94	本公司设立或投资取得
杭州红星美凯龙世博家居有限公司	浙江省	浙江省	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
成都长益红星美凯龙家居市场经营管理有限公司	四川省	四川省	场地租赁管理	-	50	非同一控制下的企业合并
上海红星美凯龙品牌管理有限公司	上海市	上海市	品牌管理	100	-	本公司设立或投资取得
重庆红星美凯龙环球家居生活广场有限责任公司	重庆市	重庆市	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
重庆红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	重庆市	重庆市	场地租赁管理	100	-	同一控制下的企业合并
武汉红星美凯龙世博家居广场发展有限公司	湖北省	湖北省	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
北京星凯京洲家具广场有限公司	北京市	北京市	场地租赁管理	-	51	本公司设立或投资取得
上海红星美凯龙家居艺术设计博览有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
上海鼎胜建筑工程管理设计有限公司	上海市	上海市	工程设计	-	100	非同一控制下的企业合并
上海红星美凯龙全球家居市场经营管理有限公司	上海市	上海市	市场公司	-	99	本公司设立或投资取得
烟台红星美凯龙家居有限公司	山东省	山东省	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
沈阳名都家居广场有限公司	辽宁省	辽宁省	场地租赁管理	60	-	本公司设立或投资取得
北京世纪欧美商业投资有限公司	北京市	北京市	场地租赁管理	-	80	本公司设立或投资取得
重庆红星美凯龙博览家居生活广场有	重庆市	重庆市	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得

限责任公司						
长沙市银红家居有限公司	湖南省	湖南省	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
上海晶都投资有限公司	上海市	上海市	投资管理	51	-	本公司设立或投资取得
天津红星美凯龙家居装饰生活广场有限公司	天津市	天津市	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
盘锦红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	辽宁省	辽宁省	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
上海红星美凯龙商务咨询有限公司	上海市	上海市	投资管理	65	-	本公司设立或投资取得
沈阳红星美凯龙家居有限公司	辽宁省	辽宁省	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
上海星凯程鹏企业管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	100	-	同一控制下的企业合并
上海红美电子商务有限公司	上海市	上海市	电子商务	100	-	同一控制下的企业合并
常州红阳家居生活广场有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	-	26	同一控制下的企业合并
上海红星美凯龙商贸有限公司	上海市	上海市	投资管理	100	-	本公司设立或投资取得
哈尔滨红星美凯龙世博家居广场有限公司	黑龙江省	黑龙江省	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
上海星家装饰建材有限公司	上海市	上海市	建材超市	-	100	本公司设立或投资取得
重庆红星美凯龙中坤家居生活广场有限责任公司	重庆市	重庆市	场地租赁管理	55	-	本公司设立或投资取得
中山红星美凯龙世博家居广场有限公司	广东省	广东省	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
沈阳大东红星美凯龙家具建材市场有限公司	辽宁省	辽宁省	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
无锡红星美凯龙家居生活广场有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	100	-	非同一控制下的企业合并
西安红星美凯龙家居生活广场有限公司	陕西省	陕西省	场地租赁管理	75	-	本公司设立或投资取得
大庆红星美凯龙世博家居有限公司	黑龙江省	黑龙江省	场地租赁管理	70	-	本公司设立或投资取得
廊坊市凯宏家居广场有限公司	河北省	河北省	场地租赁管理	70	-	非同一控制下的企业合并
常州家频道家居饰品有限公司	江苏省	江苏省	自营销售	-	100	本公司设立或投资取得

北京红星美凯龙家居市场有限公司	北京市	北京市	品牌管理	-	100	本公司设立或投资取得
武汉红星美凯龙环球家居广场发展有限公司	湖北省	湖北省	商品出租	100	-	本公司设立或投资取得
北京世纪凯隆商业投资有限公司	北京市	北京市	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
天津红星美凯龙时尚家居广场有限公司	天津市	天津市	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
上海红星欧丽洛雅家居市场经营管理有限公司	上海市	上海市	市场公司	100	-	本公司设立或投资取得
合肥红星美凯龙世博家居广场有限公司	安徽省	安徽省	商品出租	100	-	本公司设立或投资取得
南京红星美凯龙国际家居有限责任公司	江苏省	江苏省	商品出租	100	-	本公司设立或投资取得
上海红星美凯龙亿家装饰工程有限公司	上海市	上海市	家装设计	-	100	本公司设立或投资取得
上海星易通汇商务服务有限公司	上海市	上海市	商业服务	100	-	本公司设立或投资取得
上海红星美凯龙家品会电子商务有限公司	上海市	上海市	电子商务	-	100	本公司设立或投资取得
上海悠美家居有限公司	上海市	上海市	自营销售	-	100	本公司设立或投资取得
天津红星美凯龙国际家居博览有限公司	天津市	天津市	商品出租	65	-	本公司设立或投资取得
天津红星美凯龙世贸家居有限公司	天津市	天津市	商品出租	100	-	本公司设立或投资取得
上海美昊装饰设计工程有限公司	上海市	上海市	家装设计	-	100	本公司设立或投资取得
哈尔滨红星美凯龙国际家居有限公司	哈尔滨	哈尔滨	商品出租	100	-	本公司设立或投资取得
上海峰迪泷装饰设计工程有限公司	上海市	上海市	家装设计	-	80	本公司设立或投资取得
长春红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	吉林省	吉林省	商品出租	100	-	本公司设立或投资取得
红星喜兆投资有限公司	西藏	西藏	投资管理	90	-	本公司设立或投资取得
红星美凯龙家居商场管理有限公司	西藏	西藏	投资管理	100	-	本公司设立或投资取得
上海家鼎建筑装饰设计工程有限公司	上海市	上海市	家装设计	-	80	本公司设立或投资取得
扬州红星美凯龙国	江苏省	江苏省	品牌管理	100	-	本公司设立

际家居广场有限公司						投资取得
上海红星美凯龙美家居市场经营管理有限公司	上海市	上海市	市场公司	100	-	本公司设立或投资取得
重庆家欣装饰设计工程有限公司	重庆市	重庆市	家装设计	-	70	本公司设立或投资取得
江苏苏南建筑安装工程	江苏省	江苏省	建筑建设	100	-	同一控制下的企业合并
河南西西里亚物业管理	河南省	河南省	物业管理	-	100	本公司设立或投资取得
沈阳红星美凯龙世博家居有限公司	辽宁省	辽宁省	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
上海红星美凯龙知识产权代理有限公司	上海市	上海市	知识产权	-	100	非同一控制下的企业合并
沈阳红星美凯龙博览家居有限公司	辽宁省	辽宁省	场地租赁管理	100	-	同一控制下的企业合并
兰州红星美凯龙世博家居广场有限公司	甘肃省	甘肃省	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
上海吉盛伟邦环球家居品牌管理有限公司	上海市	上海市	管理咨询	100	-	本公司设立或投资取得
上海红星美凯龙装饰家居市场经营管理有限公司	上海市	上海市	品牌管理	-	100	本公司设立或投资取得
上海红星美凯龙网络技术有限公司	上海市	上海市	电子商务	-	80	本公司设立或投资取得
上海红星美凯龙装修公网络技术有限公司	上海市	上海市	电子商务	-	80	本公司设立或投资取得
乌鲁木齐红星美凯龙家居世博广场有限公司	新疆	新疆	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
东莞红星美凯龙世博家居广场有限公司	东莞市	东莞市	场地租赁管理	70	-	本公司设立或投资取得
上海安家网络科技有限公司	上海市	上海市	电子商务	-	80	本公司设立或投资取得
上海爱逛家电子商务有限公司	上海市	上海市	电子商务	-	80	本公司设立或投资取得
上海家聚信息技术有限公司	上海市	上海市	电子商务	-	80	本公司设立或投资取得
上海红美网络科技有限公司	上海市	上海市	电子商务	-	100	本公司设立或投资取得
成都红星欧丽洛雅	成都市	成都市	品牌管理	-	100	本公司设立

品牌管理有限公司						或投资取得
呼和浩特市红星美凯龙世博家居广场有限责任公司	呼和浩特	呼和浩特	场地租赁管理	100	-	非同一控制下的企业合并
昆明迪肯商贸有限公司	昆明市	昆明市	场地租赁管理	63	-	非同一控制下的企业合并
上海家倍得装饰工程有限公司	上海市	上海市	家装设计	-	80	非同一控制下的企业合并
山西星易通汇网络科技有限公司	山西省	山西省	电子商务	-	100	本公司设立或投资取得
苏州工业园区中翔美通仓储销售有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	55	-	非同一控制下的企业合并
长沙红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	湖南省	湖南省	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
上海红星美凯龙资产管理服务有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	70	本公司设立或投资取得
上海星和宅配家居服务有限公司	河北省	河北省	家装设计	100	-	本公司设立或投资取得
红星美凯龙家居集团(上海)物流有限公司	上海市	上海市	物流服务	60	-	本公司设立或投资取得
上海红星美凯龙实业有限公司	上海市	上海市	投资管理	100	-	同一控制下的企业合并
上海红星美凯龙星龙家居有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
红星美凯龙成都商业管理有限公司	成都市	成都市	企业管理咨询	-	100	本公司设立或投资取得
红星美凯龙成都企业管理咨询有限公司	成都市	成都市	企业管理咨询	-	100	本公司设立或投资取得
北京红星美凯龙国际家具建材广场有限公司	北京市	北京市	场地租赁管理	100	-	同一控制下的企业合并
北京红星美凯龙世博家具广场有限公司	北京市	北京市	场地租赁管理	100	-	同一控制下的企业合并
北京美凯龙家具建材市场有限公司	北京市	北京市	市场公司	20	80	同一控制下的企业合并
北京红星美凯龙世博家具建材广场有限公司	北京市	北京市	市场公司	-	100	同一控制下的企业合并
红星美凯龙环球(北京)家具建材广场有限公司	北京市	北京市	场地租赁管理	-	100	同一控制下的企业合并
包头红星美凯龙家居生活广场有限责	内蒙古	内蒙古	场地租赁管理	100	-	同一控制下的企业合并

任公司						
红星美凯龙世博(天津)家居生活广场有限公司	天津市	天津市	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
昆山红星美凯龙全球家居有限公司	江苏省	江苏省	品牌管理	100	-	本公司设立或投资取得
桐乡红星美凯龙世博家居广场管理有限公司	浙江省	浙江省	品牌管理	100	-	本公司设立或投资取得
北京红星美凯龙企业经营管理有限公司	北京市	北京市	品牌管理	90	10	本公司设立或投资取得
无锡红星美凯龙企业经营管理有限公司	江苏省	江苏省	品牌管理	70	30	本公司设立或投资取得
衢州红星美凯龙世博市场管理服务有限公司	浙江省	浙江省	品牌管理	100	-	本公司设立或投资取得
安徽盛世鼎通物流有限公司	安徽省	安徽省	仓储物流	-	100	非同一控制下的企业合并
安徽腾辉投资集团合肥有限公司	安徽省	安徽省	投资管理	100	-	非同一控制下的企业合并
常熟红星美凯龙全球家居有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	-	100	本公司设立或投资取得
上海祁星投资有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	100	本公司设立或投资取得
上海红星美凯龙楷恒家居有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
成都红星美凯龙天府世博家居广场有限公司	四川省	四川省	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
成都天府新区红星美凯龙世贸家居有限公司	四川省	四川省	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
香港红星美凯龙全球家居有限公司	香港	香港	投资管理	100	-	本公司设立或投资取得
上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司	上海市	上海市	电子商务	-	76	本公司设立或投资取得
红星美凯龙(上海)企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	100	-	本公司设立或投资取得
合肥红星美凯龙物流有限公司	合肥市	合肥市	仓储物流	-	100	本公司设立或投资取得
长沙红星美凯龙金霞家居生活广场有限公司	湖南省	湖南省	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
上海鼎识企业管理合伙企业(有限合伙)	上海市	上海市	企业管理咨询	-	95	本公司设立或投资取得

上海合祝企业管理合伙企业(有限合伙)	上海市	上海市	企业管理咨询	-	1	本公司设立或投资取得
上海集量企业管理合伙企业(有限合伙)	上海市	上海市	企业管理咨询	-	1	本公司设立或投资取得
上海聚尊企业管理合伙企业(有限合伙)	上海市	上海市	企业管理咨询	-	1	本公司设立或投资取得
上海聚钦企业管理合伙企业(有限合伙)	上海市	上海市	企业管理咨询	-	1	本公司设立或投资取得
上海聚楚企业管理合伙企业(有限合伙)	上海市	上海市	企业管理咨询	-	1	本公司设立或投资取得
上海集彬企业管理合伙企业(有限合伙)	上海市	上海市	企业管理咨询	-	1	本公司设立或投资取得
上海集慈企业管理合伙企业(有限合伙)	上海市	上海市	企业管理咨询	-	1	本公司设立或投资取得
上海合柔企业管理合伙企业(有限合伙)	上海市	上海市	企业管理咨询	-	1	本公司设立或投资取得
上海合增企业管理合伙企业(有限合伙)	上海市	上海市	企业管理咨询	-	1	本公司设立或投资取得
武汉红星美凯龙全球家居广场发展有限公司	湖北省	湖北省	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
红星美凯龙企业管理咨询有限公司	新疆自治区	新疆自治区	企业管理咨询	100	-	本公司设立或投资取得
红星欧丽洛雅企业管理有限公司	新疆自治区	新疆自治区	企业管理咨询	-	100	本公司设立或投资取得
霍尔果斯红星美凯龙商业管理有限公司	新疆自治区	新疆自治区	企业管理咨询	-	100	本公司设立或投资取得
陕西红星美凯龙物流有限公司	陕西省	陕西省	仓储物流	-	100	本公司设立或投资取得
上海泛居网络科技有限公司	上海市	上海市	网络技术	-	84	本公司设立或投资取得
上海红星美凯龙劳务派遣有限公司	上海市	上海市	劳务派遣	100	-	本公司设立或投资取得
上海家金所金融科技信息服务有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	70	本公司设立或投资取得
烟台欣欢企业管理有限公司	山东省	山东省	企业管理咨询	-	100	本公司设立或投资取得
重庆红星美凯龙物流有限公司	重庆市	重庆市	仓储物流	-	100	本公司设立或投资取得

西宁红星美凯龙世博家居广场有限公司	青海省	青海省	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
天津红星美凯龙物流有限公司	天津市	天津市	仓储物流	-	60	本公司设立或投资取得
上海家金所投资控股有限公司	上海市	上海市	投资管理	70	-	本公司设立或投资取得
郑州隼铠企业管理咨询有限公司	河南省	河南省	企业管理咨询	-	100	本公司设立或投资取得
红星众盈投资有限公司	西藏自治区	西藏自治区	创业投资	100	-	本公司设立或投资取得
上海美凯龙星荷资产管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	100	-	本公司设立或投资取得
上海宇慕企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	100	-	本公司设立或投资取得
上海宇煦企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	100	-	本公司设立或投资取得
上海宇筑企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	100	-	本公司设立或投资取得
上海宇霄企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	100	-	本公司设立或投资取得
郑州东晟企业管理有限公司	河南省	河南省	企业管理咨询	-	100	本公司设立或投资取得
红星美凯龙凯撒至尊(上海)家居有限公司	上海市	上海市	自营销售	100	-	本公司设立或投资取得
上海星艺佳商业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	100	-	非同一控制下的企业合并
上海红星美凯龙国际贸易有限公司	上海市	上海市	进出口业务	55	-	本公司设立或投资取得
红星美凯龙家居集团财务有限责任公司	上海市	上海市	贷款业务	90	10	本公司设立或投资取得
龙之惠(上海)设施管理服务服务有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	50	本公司设立或投资取得
贵州红星美凯龙物流有限公司	贵州省	贵州省	仓储物流	-	100	本公司设立或投资取得
上海红星美凯龙融资租赁有限公司	上海市	上海市	设备租赁	-	100	本公司设立或投资取得
上海红星美凯龙美居商贸有限公司	上海市	上海市	进出口业务	51	-	本公司设立或投资取得
苏州红星美凯龙世博家居广场有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	60	-	本公司设立或投资取得
上海家倍得实业有限公司	上海市	上海市	建筑装饰	-	80	本公司设立或投资取得
昆明红星美凯龙世博家居广场有限公司	云南省	云南省	场地租赁管理	-	87	本公司设立或投资取得

重庆红星美凯龙国际家居生活广场有限责任公司	重庆市	重庆市	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
上海金山红星美凯龙全球家居有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
云南红星美凯龙家居生活广场有限公司	云南省	云南省	场地租赁管理	87	-	本公司设立或投资取得
南昌红星美凯龙全球家居广场有限公司	江西省	江西省	场地租赁管理	51	-	本公司设立或投资取得
西安红星美凯龙世博家居有限公司	陕西省	陕西省	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
上海红星欧丽洛雅品牌管理有限公司	上海市	上海市	品牌管理	100	-	本公司设立或投资取得
霍尔果斯红居企业管理有限公司	新疆	新疆	企业管理咨询	70	-	本公司设立或投资取得
成都红星美凯龙新南商业管理有限公司	成都市	成都市	企业管理咨询	100	-	本公司设立或投资取得
成都红星美凯龙物流有限公司	成都市	成都市	仓储物流	-	100	本公司设立或投资取得
霍尔果斯雅睿创业投资有限公司	新疆	新疆	创业投资业务	90	-	本公司设立或投资取得
宁波梅山保税港区星凯赢资产管理有限公司	浙江省	浙江省	资产管理	-	51	本公司设立或投资取得
霍尔果斯红星易鸣创业投资有限公司	新疆	新疆	创业投资服务	90	-	本公司设立或投资取得
上海家金所投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	100	本公司设立或投资取得
昆山红星美凯龙装饰材料有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理, 房地产开发	100	-	本公司设立或投资取得
上海星聚供应链管理有限公司	上海市	上海市	供应链管理	-	37	本公司设立或投资取得
上海红星美凯龙商业保理有限公司	上海市	上海市	应收账款融资	-	100	本公司设立或投资取得
上海或京商业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	65	-	本公司设立或投资取得
天津津瑞企业管理有限公司	天津市	天津市	企业管理咨询	100	-	本公司设立或投资取得
苏州星凯科家居有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	-	100	本公司设立或投资取得
上海好记星数码科技有限公司	上海市	上海市	生产加工电子产品	-	100	本公司设立或投资取得
合燊投资有限公司	香港	香港	市场服务、投资	-	100	本公司设立或投资取得
重庆红星欧丽洛雅家居有限公司	重庆市	重庆市	家具销售	100	-	本公司设立或投资取得

宁波红星美凯龙家居购物广场有限公司	浙江省	浙江省	场地租赁管理	80	20	非同一控制下的企业合并
上海怀星文化发展有限公司	上海市	上海市	文化艺术交流策划	80	-	本公司设立或投资取得
上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	上海市	上海市	信息科技技术开发	100	-	本公司设立或投资取得
西藏红星美凯龙企业管理有限公司	西藏	西藏	电子商务	100	-	本公司设立或投资取得
上海红星美凯龙展览服务有限公司	上海市	上海市	展览展示服务	55	-	本公司设立或投资取得
上海倍美物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100	本公司设立或投资取得
太原红星美凯龙全球家居广场有限公司	山西省	山西省	场地租赁管理	51	-	本公司设立或投资取得
佛山红星美凯龙家居生活广场有限公司	广东省	广东省	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
上海星艺佳品牌管理有限公司	上海市	上海市	品牌管理	-	100	本公司设立或投资取得
吉林红星美凯龙物流有限公司	吉林	吉林	仓储物流	-	100	本公司设立或投资取得
常州美龙贸易有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	-	100	本公司设立或投资取得
上海倍茂物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100	本公司设立或投资取得
上海倍迈物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100	本公司设立或投资取得
上海梦晟实业有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100	本公司设立或投资取得
上海倍皓物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100	本公司设立或投资取得
安徽红星美凯龙物流有限公司	安徽	安徽	仓储物流	-	100	本公司设立或投资取得
上海倍邦物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100	本公司设立或投资取得
上海红星美凯龙住建装修设计有限公司	上海市	上海市	家装设计	-	100	本公司设立或投资取得
上海红星美凯龙住建装配科技有限公司	上海市	上海市	家装设计	-	100	本公司设立或投资取得
上海倍耀物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100	本公司设立或投资取得
郑州华商汇华融置业有限公司	河南省	河南省	场地租赁管理	55	-	非同一控制下的企业合并
孝感家倍得建筑装	湖北省	湖北省	场地租赁管理	-	70	本公司设立

饰科技有限公司						或投资取得
银泰(永清)新城投资有限公司	河北省	河北省	家装设计	-	70	非同一控制下的企业合并
沧州银泰基业建设开发有限公司	河北省	河北省	建筑建设	-	53	非同一控制下的企业合并
涿水银泰旅游开发有限公司	河北省	河北省	旅游开发	-	57	非同一控制下的企业合并
上海缔图家居有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	-	30	本公司设立或投资取得
苏州工业园区霍金聚商业管理有限公司	江苏省	江苏省	企业管理咨询	-	100	本公司设立或投资取得
太原红星美凯龙世博家居广场有限公司	山西省	山西省	场地租赁管理	60	-	本公司设立或投资取得
上海倍跃物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100	本公司设立或投资取得
上海倍朗物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100	本公司设立或投资取得
南通红美世博家居广场有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
广州红星美凯龙家居建材有限公司	广州市	广州市	场地租赁管理	95	-	本公司设立或投资取得
南宁红星美凯龙世博家居展览中心有限公司	广西省	广西省	展览展示服务	100	-	本公司设立或投资取得
上海宏岳物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100	本公司设立或投资取得
上海增敏企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100	非同一控制下的企业合并
赣州红星美凯龙世博家居广场有限公司	江西省	江西省	场地租赁管理	70	-	本公司设立或投资取得
大连红星美凯龙投资发展有限公司家居商场业务分部	辽宁省	辽宁省	场地租赁管理			根据回购框架协议划分取得

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

根据本公司与济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司股东山东芙蓉集团有限公司签署的相关合同, 相关合作项目房屋建筑物在建成后, 由山东芙蓉集团有限公司分得部分房屋产权, 并由本集团租入使用。租赁期限为自项目正式开业之日起 10 年(2010 年至 2020 年), 山东芙蓉集团有限公司取得固定租金回报, 山东芙蓉集团有限公司不参与济南红星的日常经营管理和其他利润分配。根据相关合同约定, 本集团将山东芙蓉集团有限公司出资重分类至负债, 不作为权益工具处理。

根据本公司与北京世纪欧美商业投资有限公司股东北京市朝阳区北花园农工商公司签署的相关合同，在项目合作期限内由本集团承包经营北京欧美商业，并从项目正式开工满 12 个月之日起，由本集团向北京市朝阳区北花园农工商公司支付固定承包利润。合作经营期限为 50 年（2011 年至 2060 年）。合作经营期限届满，项目公司所有土地、房屋及不可拆除设施由双方股东按注册资本比例分享。根据相关合同约定，本集团将北京市朝阳区北花园农工商公司出资重分类至负债，不作为权益工具处理。

根据本公司与常州红阳家居生活广场有限公司股东常州武进三阳购物中心有限公司签署的相关合同，自 2009 年起 21 年内，常州武进三阳购物中心有限公司取得固定回报，不参与常州红阳家居生活广场有限公司的其他利润分配。自第 22 年开始，双方同股同权，共负盈亏。根据相关合同约定，本集团将对应少数股东权益分拆为金融负债和权益工具两部分，并分别列示。

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

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

注释 1：本集团控制的上海红星美凯龙国际贸易有限公司占上海缔图家居有限公司股权比例 55%，根据公司章程，股东会决议须经代表全体股东二分之一以上表决权的股东通过，本集团能对其实施控制。

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

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

注释 4：成都长益红星美凯龙家居市场经营管理有限公司董事会共设 5 席，其中 3 席由本集团委派，车建兴任董事长，本集团能对其实施控制。

注释 5：常州红阳家居生活广场有限公司设执行董事 1 名，由本集团车建兴担任，总经理和法定代表人均由执行董事兼任，本集团能对其实施控制。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：
无

确定公司是代理人还是委托人的依据：
无

其他说明：
无

(2). 重要的非全资子公司

适用 不适用

单位：元币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
郑州红星美凯龙国际家居有限公司	39.69%	81,766,859.66	52,919,413.37	896,423,908.60
银泰（永清）新城投资有限公司	30.00%	319,815.03	-	432,049,914.18
成都长益红星美凯龙家居市场经营管理有限公司	50.00%	19,578,132.77	-	364,417,848.91

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

适用 不适用

根据本公司与济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司股东山东芙蓉集团有限公司签署的相关合同，相关合作项目房屋建筑物在建成后，由山东芙蓉集团有限公司分得部分房屋产权，并由本集团租入使用。租赁期限为自项目正式开业之日起 10 年（2010 年至 2020 年），山东芙蓉集团有限公司取得固定租金回报，山东芙蓉集团有限公司不参与济南红星的日常经营管理和其他利润分配。根据相关合同约定，本集团将山东芙蓉集团有限公司出资重分类至负债，不作为权益工具处理。

根据本公司与北京世纪欧美商业投资有限公司股东北京市朝阳区北花园农工商公司签署的相关合同，在项目合作期限内由本集团承包经营北京欧美商业，并从项目正式开工满 12 个月之日起，由本集团向北京市朝阳区北花园农工商公司支付固定承包利润。合作经营期限为 50 年（2011 年至 2060 年）。合作经营期限届满，项目公司所有土地、房屋及不可拆除设施由双方股东按注册资本比例分享。根据相关合同约定，本集团将北京市朝阳区北花园农工商公司出资重分类至负债，不作为权益工具处理。

根据本公司与常州红阳家居生活广场有限公司股东常州武进三阳购物中心有限公司签署的相关合同，自 2009 年起 21 年内，常州武进三阳购物中心有限公司取得固定回报，不参与常州红

阳家居生活广场有限公司的其他利润分配。自第 22 年开始，双方同股同权，共负盈亏。根据相关合同约定，本集团将对应少数股东权益分拆为金融负债和权益工具两部分，并分别列示。

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

其他说明：

适用 不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
郑州红星美凯龙国际家居有限公司	1,064,749,991.54	3,312,336,742.56	4,377,086,734.10	1,036,249,982.69	938,693,550.68	1,974,943,533.37	245,887,923.58	3,277,889,912.88	3,523,777,836.46	253,551,550.05	1,074,096,841.43	1,327,648,391.48
银泰(永清)新城投资有限公司	36,906,323.85	2,187,586,210.15	2,224,492,534.00	309,261,363.32	475,064,790.08	784,326,153.40	-	-	-	-	-	-
成都长益红星美凯龙家居市场经营管理有限公司	451,839,023.10	1,229,596,693.53	1,681,435,716.63	368,935,529.00	283,664,489.81	652,600,018.81	345,133,780.12	1,321,545,358.78	1,666,679,138.90	63,950,135.11	613,049,571.52	676,999,706.63

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
郑州红星美凯龙国际家居有限公司	326,194,749.72	206,013,755.75	206,013,755.75	231,929,613.55	269,142,174.93	309,454,309.46	309,454,309.46	106,673,090.68
银泰(永清)新城投资有限公司	-	1,066,050.10	1,066,050.10	8,813,582.98	-	-	-	-
成都长益红星美凯龙家居市场经营管理有限公司	69,794,342.11	39,156,265.54	39,156,265.54	43,156,703.90	70,621,775.80	83,466,720.76	83,466,720.76	28,767,348.61

其他说明:

无

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

适用 不适用

本集团以人民币350,000,000.00元向长春红星美凯龙全球家居置业有限公司之少数股东收购其持有的长春红星美凯龙全球家居置业有限公司30%的股权,收购完成后,本集团享有的长春红星美凯龙全球家居置业有限公司所有者权益份额由70%上升至100%,调减资本公积人民币217,271,045.23元。

本集团以人民币51,000,000.00元向上海家倍得装饰工程有限公司之少数股东收购其持有的上海家倍得装饰工程有限公司30%的股权,收购完成后,本集团享有的上海家倍得装饰工程有限公司所有者权益份额由50%上升至80%,调减资本公积人民币42,529,830.35元。

本集团以人民币12,296,340.00元现金、人民币34,079,044.40元债权豁免及公允价值人民币215,026,964.96元的其他非流动资产作为对价向沈阳红星美凯龙世博家居有限公司之少数股东收购其持有的沈阳红星美凯龙世博家居有限公司27%的股权,收购完成后,本集团享有的沈阳红星美凯龙世博家居有限公司所有者权益份额由73%上升至100%,调减资本公积人民币0.00元。

(2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

适用 不适用

单位:元币种:人民币

	长春红星美凯龙全球家居置业有限公司	上海家倍得装饰工程有限公司	沈阳红星美凯龙世博家居有限公司
购买成本/处置对价			
--现金	350,000,000.00	51,000,000.00	12,296,340.00
--非现金资产的公允价值			
--其他非流动资产			215,026,964.96
--债权豁免			34,079,044.40
购买成本/处置对价合计	350,000,000.00	51,000,000.00	261,402,349.36
减:按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	132,728,954.77	8,470,169.65	261,402,349.36

差额	217,271,045.23	42,529,830.35	
其中：调整资本公积	217,271,045.23	42,529,830.35	
调整盈余公积			
调整未分配利润			

其他说明

适用 不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

单位：元币种：人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
合营企业						
成都东泰商城有限公司	四川	四川	房地产业	50.00	-	权益法
上海名艺商业企业发展有限公司	上海	上海	租赁和商务服务业	50.00	-	权益法
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	福建	福建	批发和零售业	50.00	-	权益法
南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司	江西	江西	租赁和商务服务业	54.00	-	权益法
芜湖红星美凯龙股权投资基金管理有限公司	安徽	安徽	租赁和商务服务业	-	50.00	权益法
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	广东	广东	租赁和商务服务业	60.00	-	权益法
永清银泰新城建设开发有限公司	河北	河北	建筑业	-	30.00	权益法
永清银通建设开发有限公司	河北	河北	建筑业	-	30.00	权益法
联营企业						
上海中贸美凯龙经贸发展有限公司	上海	上海	批发和零售业	-	40.00	权益法
杭州红星美凯龙环球家居有限公司	浙江	浙江	批发和零售业	19.00	-	权益法
美屋三六五(天津)科技有限公司	天津	天津	科学研究和技术服务业	8.84	-	权益法
上海嘉展建筑装饰工程有限公司	上海	上海	建筑业	4.90	-	权益法
武汉市正凯物流有限公司	湖北	湖北	交通运输、仓储	18.00	-	权益法

			和邮政业			
神玉岛文化旅游控股股份有限公司	海南	海南	居民服务、修理和其他服务业	35.00	-	权益法
乾智(上海)家居有限公司	上海	上海	批发和零售业	60.00	-	权益法
陕西红星和记家居购物广场有限公司	陕西	陕西	批发和零售业	18.00	-	权益法
海尔消费金融有限公司	山东	山东	金融业	25.00	-	权益法
克拉斯国际家居有限公司	北京	北京	批发和零售业	-	30.00	权益法
爱菠萝网络科技(北京)有限公司	北京	北京	科学研究和技术服务业	-	15.00	权益法
上海湾寓投资管理有限公司	上海	上海	租赁和商务服务业	-	5.49	权益法
广州火数银花信息科技有限公司	广东	广东	信息传输、软件和信息技术服务业	-	10.00	权益法
上海墙尚环保科技有限公司	上海	上海	批发和零售业	-	8.00	权益法
上海天合智能科技股份有限公司	上海	上海	科学研究和技术服务业	-	10.00	权益法
成都居家通物流有限责任公司	四川	四川	交通运输、仓储和邮政业	-	16.67	权益法
蚁安居(天津)网络技术有限公司	天津	天津	科学研究和技术服务业	-	16.67	权益法
上海紫光乐物联网科技有限公司	上海	上海	科学研究和技术服务业	-	15.03	权益法
邯郸市峰峰矿区皇室房地产开发有限公司	河北	河北	房地产业	-	20.00	权益法
邯郸市红星皇室置业有限公司	河北	河北	房地产业	-	20.00	权益法
广东三维家信息科技有限公司	广东	广东	信息传输、软件和信息技术服务业	-	15.00	权益法
深圳红星美凯龙世纪中心家居生活广场有限公司	广东	广东	租赁和商务服务业	-	37.00	权益法
苏州市苏品家具有限公司	江苏	江苏	制造业	-	15.00	权益法

北京康力优蓝机器人科技有限公司	北京	北京	科学研究和技术服务业	-	6.00	权益法
辽宁诚安建设有限公司	辽宁	辽宁	建筑业	-	30.00	权益法
潍坊滨星置业有限公司	山东	山东	房地产业	-	30.00	权益法
四川良木道门窗型材有限公司	四川	四川	制造业	-	24.20	权益法
浙江中广电器股份有限公司	浙江	浙江	批发和零售业	-	8.00	权益法
上海壹佰米网络科技有限公司	上海	上海	科学研究和技术服务业	-	12.02	权益法
芜湖美和资产管理有限公司	安徽	安徽	金融业	-	49.00	权益法
江苏佰丽爱家家居科技有限公司	江苏	江苏	科学研究和技术服务业	-	10.00	权益法
中山市威法家居制品有限公司	广东	广东	制造业	-	13.00	权益法
深圳华生大家居集团有限公司	广东	广东	租赁和商务服务业	-	9.00	权益法
大域信息科技(上海)有限公司	上海	上海	科学研究和技术服务业	-	14.29	权益法
SUNSEAPARKINGINC.	开曼	开曼	交通运输、仓储和邮政业	-	15.00	权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：

无

(2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

本集团的重要合营企业成都东泰商城有限公司主要从事场地租赁管理服务，采用权益法核算，该投资对本集团活动不具有战略性。

本集团的重要合营企业海尔消费金融有限公司主要从事金融业服务，采用权益法核算，该投资对本集团活动不具有战略性。

单位：元币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额	期末余额/上期发生额	期初余额/上期发生额
	成都东泰商城有限公司	成都东泰商城有限公司	海尔消费金融有限公司	海尔消费金融有限公司
流动资产	414,184,788.69	345,450,012.65	11,694,909,823.93	5,302,281,433.61
其中：现金和现金等价物	107,020,013.70	76,713,271.88	1,067,380,418.52	133,677,383.62

非流动资产	1,877,673,835.57	1,728,407,680.70	133,353,755.82	486,418,749.15
资产合计	2,291,858,624.26	2,073,857,693.35	11,828,263,579.75	5,788,700,182.76
流动负债	94,547,054.26	109,493,177.47	2,943,304,721.85	3,261,497,303.87
非流动负债	400,714,909.18	359,328,872.11	7,620,000,000.00	1,930,000,000.00
负债合计	495,261,963.44	468,822,049.58	10,563,304,721.85	5,191,497,303.87
少数股东权益				
归属于母公司股东权益				
按持股比例计算的净资产份额	898,298,330.41	802,517,821.89	316,239,714.48	149,300,719.72
调整事项				
—商誉				
—内部交易未实现利润				
—其他				
对合营企业权益投资的账面价值	898,298,330.41	802,517,821.89	307,746,162.44	140,817,361.27
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	160,082,195.90	161,141,074.76	1,048,479,712.45	253,481,525.10
财务费用	-1,544,673.97	1,248,742.59	-626,585,106.24	-86,647,917.38
所得税费用	63,426,956.73	69,233,962.41	56,028,509.87	15,939,598.46
净利润	24,203,954.82	206,544,404.39	167,715,204.68	47,688,140.74
终止经营的净利润				
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	24,203,954.82	206,544,404.39	167,715,204.68	47,688,140.74
本年度收到的来自合营企业的股利	-	-	-	-

其他说明

无

(3). 重要联营企业的主要财务信息

适用 不适用

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

单位：元币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	175,838,416.91	60,793,848.52
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	22,522,717.15	21,137,065.50
—其他综合收益		
—综合收益总额	22,522,717.15	21,137,065.50
联营企业：		
投资账面价值合计	1,644,218,218.73	609,689,263.07
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	91,549,008.42	17,937,533.97
—其他综合收益		
—综合收益总额	91,549,008.42	17,937,533.97

其他说明

无

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

1. 金融工具分类：

1.1 资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：

2018 年

金融资产

人民币元

	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		以摊余成本计量	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益		合计
	准则要求	指定		准则要求	指定	
货币资金	-	-	8,527,607,964.92	-	-	8,527,607,964.92
交易性金融资产	236,256,219.87	-	-	-	-	236,256,219.87
应收票据及应收账款	-	-	1,687,918,584.76	-	-	1,687,918,584.76
其他应收款	-	-	1,936,025,518.72	-	-	1,936,025,518.72
一年内到期的非流动资产	-	-	314,950,000.00	-	-	314,950,000.00
其他流动资产	-	-	1,116,166,866.66	55,000,000.00	-	1,171,166,866.66
长期应收款	-	-	1,795,159,925.01	-	-	1,795,159,925.01
其他权益工具投资	-	-	-	-	3,302,748,467.57	3,302,748,467.57
其他非流动金融资产	324,850,000.00	-	-	-	-	324,850,000.00
合同资产	-	-	807,109,773.17	-	-	807,109,773.17
其他非流动资产	-	-	509,121,312.81	-	-	509,121,312.81
	561,106,219.87	-	16,539,675,445.51	55,000,000.00	3,302,748,467.57	20,612,915

金融负债

人民币元

	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		以摊余成本计量的金融负债	合计
	准则要求	指定		
应付票据及应付账款	-	-	970,116,980.34	970,116,980.34
其他应付款	-	-	8,620,959,501.98	8,620,959,501.98
长期应付款	-	-	1,385,921,007.85	1,385,921,007.85
短期借款	-	-	5,148,516,740.00	5,148,516,740.00
一年内到期的非流动负债	-	-	3,948,619,684.75	3,948,619,684.75
长期借款	-	-	14,306,362,773.00	14,306,362,773.00
应付债券	-	-	7,156,394,519.96	7,156,394,519.96
其他非流动负债	-	-	4,786,623,154.06	4,786,623,154.06
			46,323,514,361.94	46,323,514,361.94

2017 年
金融资产

人民币元

	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		以摊余成本计量	持有至到期投资	贷款和应收款项	可供出售金融资产	合计
	初始确认时	交易性					
货币资金	-	-	10,626,917,788.54	-	-	-	10,626,917,788.54
应收票据及应收账款	-	-	-	-	1,170,430,013.77	-	1,170,430,013.77
其他应收款	-	-	-	-	1,734,498,124.83	-	1,734,498,124.83
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	120,000,000.00	-	120,000,000.00
其他流动资产	3,000,000.00	-	-	-	250,000,000.00	-	253,000,000.00
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	3,062,451,062.40	3,062,451,062.40
长期应收款	-	-	-	-	1,301,785,294.30	-	1,301,785,294.30
其他非流动资产	-	-	-	-	608,369,577.66	-	608,369,577.66
	3,000,000.00	-	10,626,917,788.54	-	5,185,083,010.56	3,062,451,062.40	18,877,451,861.50

金融负债

人民币元

	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		以摊余成本计量的金融负债	合计
	准则要求	指定		
应付票据及应付账款	-	-	491,215,018.66	491,215,018.66
其他应付款	-	-	7,517,400,891.86	7,517,400,891.86
长期应付款	-	-	1,415,698,075.42	1,415,698,075.42
短期借款	-	-	300,010,000.00	300,010,000.00
一年内到期的非流动负债	-	-	9,550,075,473.97	9,550,075,473.97
长期借款	-	-	11,372,664,484.81	11,372,664,484.81
应付债券	-	-	4,896,478,160.15	4,896,478,160.15
其他非流动负债	-	-	2,359,400,000.00	2,359,400,000.00
			37,902,942,104.87	37,902,942,104.87

1.2 已转移但未整体终止确认的金融资产

于 2018 年 12 月 31 日，本集团无已背书给供应商用于结算应付账款的银行承兑汇票（2017 年 12 月 31 日：无）。

2. 金融工具风险

本集团在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、流动性风险及市场风险（包括汇率风险、利率风险和价格风险）。本集团的主要金融工具包括货币资金、股权投资、借

款、应收票据及应收账款和应付票据及应付账款。与这些金融工具相关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理策略如下所述。

董事会负责规划并建立本集团的风险管理架构，制定本集团的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本集团已制定风险管理政策以识别和分析本集团所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本集团定期评估市场环境及本集团经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本集团的风险管理由风险管理委员会按照董事会批准的政策开展。风险管理委员会通过与本集团其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本集团内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本集团的审计委员会。

本集团通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于任何单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

2.1 信用风险

本集团仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本集团的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本集团对应收账款余额进行持续监控，以确保本集团不致面临重大坏账风险。对于未采用相关经营单位的记账本位币结算的交易，除非本集团信用控制部门特别批准，否则本集团不提供信用交易条件。

由于货币资金和应收银行承兑汇票的交易对手是声誉良好并拥有较高信用评级的银行，这些金融工具信用风险较低。

本集团其他金融资产包括货币资金、交易性金融资产、其他应收款、一年内到期的非流动资产和长期应收款，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。本集团按照标准信用条款向客户销售商品提供服务，有关其应收款项最大信用风险敞口的披露如下表所示：

	2018年	2017年
应收款项账面余额	2,838,666,935	1,937,182,197.46
减：坏账准备	1,150,748,351	766,752,183.69
账面价值	1,687,918,585	1,170,430,013.77

本集团在每一资产负债表日面临的最大信用风险敞口为应向客户收取的总金额减去坏账准备后的金额。

由于本集团的应收账款客户群广泛地分散于不同的部门和行业中，因此在本集团内不存在重大信用风险集中。本集团对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

2018 年

信用风险显著增加判断标准

本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本集团考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于本集团历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。本集团以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准或上限指标时，本集团认为金融工具的信用风险已发生显著增加：（1）定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；（2）定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等；（3）上限指标为债务人合同付款(包括本金和利息)逾期超过 30 天。

已发生信用减值资产的定义

为确定是否发生信用减值，本集团所采用的界定标准，与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑定量、定性指标。本集团评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：

- （1）发行方或债务人发生重大财务困难；
- （2）债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- （3）债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- （4）债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- （5）发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- （6）以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本集团对不同的资产分别以 12 个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本集团考虑历史统计数据(如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等)的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。相关定义如下：

(1) 违约概率是指债务人在未来 12 个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。本集团的违约概率以迁徙率模型结果为基础进行调整，加入前瞻性信息，以反映当前宏观经济环境下债务人违约概率；

(2) 违约损失率是指本集团对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来 12 个月内或整个存续期为基准进行计算；

(3) 违约风险敞口是指，在未来 12 个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本集团应被偿付的金额。

前瞻性信息

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本集团通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。

2017 年

于 2017 年 12 月 31 日，认为没有发生减值的金融资产的期限分析如下：

	合计	未逾期 未减值	逾期			
			1年以内	1-2年	2-3年	3年以上
货币资金	10,626,917,788.54	10,626,917,788.54	-	-	-	-
应收票据及应收账款	1,937,182,197.46	3,000,000.00	752,264,745.72	752,264,745.72	87,388,124.11	816,310,816.53
其他应收款	1,943,482,383.99	553,075,277.01	966,853,947.50	966,853,947.50	47,306,697.25	305,502,689.66
其他流动资产	527,577,887.53	527,577,887.53	-	-	-	-
可供出售金融资产	3,209,251,264.88	2,320,652,330.85	-	-	-	888,598,934.03
长期应收款	1,301,785,294.30	1,301,785,294.30	-	-	-	-

于 2017 年 12 月 31 日，尚未逾期和发生减值的应收账款与大量的近期无违约记录的分散化的客户有关。

于 2017 年 12 月 31 日，已逾期但未减值的应收账款与大量的和本集团有良好交易记录的独立客户有关。根据以往经验，由于信用质量未发生重大变化且仍被认为可全额收回，本集团认为无需对其计提减值准备。

2.2 流动性风险

本集团采用循环流动性计划工具管理资金短缺风险。该工具既考虑其金融工具的到期日，也考虑本集团运营产生的预计现金流量。

本集团的目标是运用银行借款、债券和其他计息借款等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。于 2018 年 12 月 31 日，本集团 38%(2017 年 12 月 31 日：43%)的债务在不足 1 年内到期。

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析(人民币：元)：

2018 年

	即期或1年以内到期	1-2年	2-5年	5年以上	合计
应付账款	970,116,980.34				970,116,980.34
其他应付款	8,620,959,501.98				8,620,959,501.98
长期应付款	-	322,012,163.63	584,124,913.97	972,904,273.74	1,879,041,351.34
短期借款	5,451,938,083.16				5,451,938,083.16
长期借款	725,561,341.06	3,492,808,959.08	7,437,357,649.76	5,799,007,659.69	17,454,735,609.59
应付债券	360,394,239.79	3,477,494,297.07	4,187,156,158.64		8,025,044,695.50
一年内到期的非流动负债	5,124,886,726.17				5,124,886,726.17
	21,253,856,872.5	7,292,315,419.78	12,208,638,722.37	6,771,911,933.43	47,526,722,948.08

2017 年

	即期或1年以内到期	1-2年	2-5年	5年以上	合计
应付账款	491,215,018.66				491,215,018.66
其他应付款	7,517,400,891.86				7,517,400,891.86
长期应付款		726,808,261.30	260,742,305.72	939,987,960.72	1,927,538,527.74
短期借款	4,110,291,000.00				4,110,291,000.00
长期借款		1,842,035,000.00	5,909,578,000.00	4,646,771,000.00	12,398,384,000.00
应付债券	178,225,401.40	1,623,271,992.91	5,476,013,386.89		7,277,510,781.20
一年内到期的非流动负债	11,460,090,568.76				11,460,090,568.76
	23,757,222,880.68	4,192,115,254.21	11,646,333,692.61	5,586,758,960.72	45,182,430,788.22

2.3 市场风险

2.3.1 利率风险

本集团面临的利率变动的风险主要与本集团以浮动利率计息的长期负债有关。本集团通过维持适当的固定利率债务与可变利率债务组合以管理利息成本。本集团的政策是确保 3.5% 至 6% 的计息借款以固定利率计息。

下表为利率风险的敏感性分析，反映了在其他所有变量保持不变的假设下，利率发生合理、可能的变动时，将对净损益(通过对浮动利率借款的影响)的税后净额产生的影响(人民币：元)。

2018 年

	基点 增加/(减少)	净损益 增加/(减少)	股东权益合计 增加/(减少)
银行借款	50	-72,955,798.17	-72,955,798.17
银行存款	-50	72,955,798.17	72,955,798.17

2017 年

	基点 增加/(减少)	净损益 增加/(减少)	股东权益合计 增加/(减少)
银行借款	50	-43,772,529.32	-43,772,529.32
银行存款	50	43,772,529.32	43,772,529.32

2.3.2 汇率风险

汇率风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团承受外汇风险主要与美元、港币有关。本集团位于境内子公司主要业务活动均以人民币计价结算，有少量外币存款、借款以及债券。本集团位于香港的子公司主要以港币或美元计价结算。

下表为汇率风险的敏感性分析，反映了在所有其他变量保持不变的假设下，美元和港币汇率发生合理、可能的变动时，将对净损益的税后净额产生的影响(人民币：元)。

2018 年

	汇率增加 /(减少)%	净损益 增加/(减少)	股东权益合计 增加/(减少)
人民币对美元贬值	-5	-76,193,120.83	-76,193,120.83
人民币对美元升值	5	76,193,120.83	76,193,120.83
人民币对港币贬值	-5	-34,583,567.98	-34,583,567.98
人民币对港币升值	5	34,583,567.98	34,583,567.98

2017 年

	汇率增加 /(减少)%	净损益 增加/(减少)	股东权益合计 增加/(减少)
人民币对美元贬值	-5	-62,912,646.53	-62,912,646.53
人民币对美元升值	5	62,912,646.53	62,912,646.53
人民币对港币贬值	-5	-3,785.51	-3,785.51
人民币对港币升值	5	3,785.51	3,785.51

2.3.3 权益工具投资价格风险

权益工具投资价格风险，是指权益性证券的公允价值因股票指数水平和个别证券价值的变化而降低的风险。于 2018 年 12 月 31 日，本集团暴露于因归类为交易性权益工具投资(附注五、2)和其他权益工具投资(附注五、13)的个别权益工具投资而产生的权益工具投资价格风险之下。本集团持有的上市权益工具投资在上海和深圳的证券交易所上市，并在资产负债表日以市场报价计量。

以下证券交易所的、在最接近资产负债表日的交易日的收盘时的市场股票指数，以及年度内其各自的最高收盘点和最低收盘点如下：

	2018年末	2018年 最高/最低	2017年末	2017年 最高/最低
上海—A股指数	2,493.90	3,587.03/2,449.20	3,307.17	3,450.49/3,016.53
深圳—A股指数	7,239.79	11,633.46/7,084.44	11,040.45	11,714.98/9,482.84

下表说明了，在所有其他变量保持不变的假设下，本集团的净损益和其他综合收益的税后净额对权益工具投资的公允价值的每 10%的变动(以资产负债表日的账面价值为基础)的敏感性(人民币：千元)。

2018 年

	权益工具 投资账面 价值	净损益增加/(减少)	其他综合收益的税后净额增 加/(减少)	股东权益合计增加 /(减少)
权益工具投资				
上海—交易性金融资产	98,711	7,403/-7,403	103,855/-103,855	111,289/-111,289
深圳—交易性金融资产	85,320	6,399/-6,399		6,399/-6,399
以公允价值计量的未上市 权益工具投资				
—其他权益投资	1,917,609		143,821/-143,821	143,821/-143,821

2017 年

	权益工具投资 账面价值	净损益增加 /(减少)	其他综合收益的税后净 额增加/(减少)	股东权益合计增加 /(减少)
以公允价值计量的未上市 权益工具投资				
—可供出售金融资产	3,062,451		229,684/-229,684	229,684/-229,684

3. 资本管理

本集团资本管理的主要目标是确保本集团持续经营的能力，并保持健康的资本比率，以支持业务发展并使股东价值最大化。

本集团根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化管理资本结构并对其进行调整。为维持或调整资本结构，本集团可以调整对股东的利润分配、向股东归还资本或发行新股。本集团不受外部强制性资本要求约束。2018 年度和 2017 年度，资本管理目标、政策或程序未发生变化。

本集团采用杠杆比率来管理资本，杠杆比率是指净负债和调整后资本加净负债的比率。净负债包括短期借款、一年内到期的长期借款、抵押贷款支持证券、长期借款、应付债券、应付融资租赁款。资本包括股本、资本公积、其他综合收益、盈余公积、未分配利润和少数股东权益，本集团于资产负债表日的杠杆比率如下(人民币：千元)：

	2018年	2017年
短期借款	5,148,517	300,010
一年内到期的非流动负债	3,948,620	9,550,076
长期借款	14,306,363	11,372,664
应付融资租赁款	410,225	415,216
应付债券	7,156,394	4,896,478
净负债	30,970,119	26,534,444
调整后资本	41,559,676	40,426,772
资本和净负债	72,592,795	66,961,216
杠杆比率	43%	40%

--	--	--

6、其他

□适用 √不适用

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值 计量	第二层次公允价 值计量	第三层次公允价 值计量	合计
一、持续的公允价值 计量	1,569,170,882.79	190,553,624	80,692,130,180.65	82,451,854,687.44
(一)交易性金融资 产	184,031,019.87		52,225,200.00	236,256,219.87
1.以公允价值计量 且变动计入当期损 益的金融资产	184,031,019.87		52,225,200.00	236,256,219.87
(1)债务工具投资				
(2)权益工具投资	184,031,019.87		52,225,200.00	236,256,219.87
(3)衍生金融资产				
2.指定以公允价值 计量且其变动计入 当期损益的金融资 产				
(1)债务工具投资				
(2)权益工具投资				
(二)其他债权投资				
(三)其他权益工具 投资	1,385,139,862.92	190,553,624.00	1,727,054,980.65	3,302,748,467.57
(四)投资性房地产			78,533,000,000.00	78,533,000,000.00
1.出租用的土地使 用权				
2.出租的建筑物			78,533,000,000.00	78,533,000,000.00
3.持有并准备增值 后转让的土地使用 权				
(五)生物资产				
1.消耗性生物资产				
2.生产性生物资产				
(六)其他非流动金 融资产			324,850,000.00	324,850,000.00
(七)其他流动资产			55,000,000.00	55,000,000.00
持续以公允价值计 量的资产总额	1,569,170,882.79	190,553,624.00	80,692,130,180.65	82,451,854,687.44
(八)交易性金融负 债				

其中：发行的交易性 债券				
衍生金融负 债				
其他				
(九) 指定为以公允 价值计量且变动计 入当期损益的金融 负债				
持续以公允价值计 量的负债总额				
二、非持续的公允价 值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值 计量的资产总额				
非持续以公允价值 计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√适用 □不适用

本集团持有的交易性金融资产及部分其他权益工具投资为持有的上市公司股票，其市价以股票当日收盘价作为依据。

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

√适用 □不适用

本集团持有的部分其他权益工具投资为持有的新三板公司股票，对于有序交易者，其公允价值以期末收盘价作为依据；对于非有序交易者，其公允价值以期末收盘价为基础，进行调整。

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

√适用 □不适用

金融工具公允价值

上市的权益工具，以市场报价确定公允价值。非上市的权益工具投资，采用折现估值模型估计公允价值，采用的假设并非由可观察市场价格或利率支持。本集团需要就预计未来现金流量(包括预计未来股利和处置收入)作出估计。本集团相信，以估值技术估计的公允价值及其变动，是合理的，并且亦是于资产负债表日最合适的价值。

对于不能采用折现估值的非上市的权益工具投资的公允价值，本集团估计并量化了采用其他合理、可能的假设作为估值模型输入值的潜在影响：采用较为不利的假设，公允价值减少约人民币 172,705,000.00 元；采用较为有利的假设，公允价值增加约人民币 172,705,000.00 元。

采用公允价值模式投资性房地产公允价值

对已投入使用的建成物业使用收益法进行估值：参考建成物业单位可出租面积市场月租金(每平方米)或基于市场情况预计可获得的租金收入，按适当的资本化率折现以厘定投资性房地产评估价值。对处于处于开发阶段早期的在建物业采用直接比较法进行估值：基于投资性房地产在当前状态下处置时的立即可获得的收益，并参考投资性房地产所在市场的可比交易的相关信息以及根据在建物业的特定情况进行调整。

对处于其他开发阶段的投资性房地产采用假设开发法进行估值：假设该类投资性房地产将遵循既定的开发计划开发至可使用状态。为获取其公允价值，通过考虑相关市场中可获取且可比较的销售数据进行直接比较，并扣除在评估师预计在评估日至完成开发前将产生的建造成本及专业费用。本集团投资性房地产在 2018 年 12 月 31 日和 2017 年 12 月 31 日的公允价值由与本集团无关联的独立评估师万隆(上海)资产评估有限公司进行评估。

在对房地产的公允价值作出估计时，投资性房地产的最佳用途为其当前使用方式。采用的估值方法未发生任何变化。

2018 年 12 月 31 日		公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围区间 (加权平均值)
投资性房地产-建成物业	2018 年	68,587,000,000.00	收益法	单位可出租面积价格(每平方米/月)	2018 年: 人民币 11 元至 276 元 2017 年: 人民币 22 元至 290 元
	2017 年	67,864,000,000.00		资本化率	2018 年: 5.5%至 8.0% 2017 年: 5.5%至 8.0%
投资性房地产-处于开发阶段早期的在建物业	2018 年	2,067,000,000.00	直接比较法	投资性房地产单位面积价格(每平方米)	2018 年: 人民币 565 元至 5,486 元 2017 年: 人民币 525 元至 6,403 元
	2017 年	1,794,000,000.00			
投资性房地产-其他在建物业	2018 年	7,879,000,000.00	假设开发法	单位可出租面积价格(每平方米/月)	2018 年: 人民币 32 元至 101 元 2017 年: 人民币 34 元至 44 元
	2017 年	1,173,000,000.00		资本化率	2018 年: 4.0%至 6.5% 2017 年: 6.5%至 7.0%
其他权益工具投资	2018 年	1,727,054,980.65	可比公司法	流动性折扣率	2018 年: 42.20%
其他非流动金融资产	2018 年	324,850,000.00	现金流量折现法	风险调整折现率	2018 年: 0.8%至 8.5%
交易性金融资产-债权工具投资	2018 年	52,225,200.00	现金流量折现法	风险调整折现率	2018 年: 3%

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

√适用 □不适用

	年初余额	转入第三层次	转出第三层次	当期利得或损失总额		购买	年末余额	本年持有的资产计入损益的当期未实现利得或损失的变动
				计入损益	计入其他综合收益			
投资性房地产	70,831,000,000.00			1,820,173,117.45		5,881,826,882.55	78,533,000,000.00	1,820,173,117.45

	年初余额	采用新金融工具准则的影响	当期利得或损失总额		购买	出售	年末余额	本年持有的资产计入损益的当期未实现利得或损失的变动
			计入损益	计入其他综合收益				
其他非流动金融资产	-	292,350,000.00	-	-	32,500,000.00		324,850,000.00	-
交易性金融资产	-	-	-	-	52,225,200.00		52,225,200.00	-
其他权益工具投资	-	789,860,025.43	-	236,266,211.14	707,928,744.08	-7,000,000.00	1,727,054,980.65	-
		1,082,210,025.43	-	236,266,211.14	792,653,944.08		2,104,130,180.65	-

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

√适用 □不适用

本年度无公允价值层次转换发生。

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

√适用 □不适用

本年度无公允价值层次转换发生。

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

√适用 □不适用

	2018年12月31日		2018年1月1日		2017年12月31日	
	账面价值	公允价值	账面价值	公允价值	账面价值	公允价值
金融负债						
应付债券	9,652,968,240.75	13,478,530,105.31	10,383,192,449.03	10,375,081,495.00	10,383,192,449.03	10,375,081,495.00

9、其他

□适用 √不适用

十二、 关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
红星美凯龙控股集团有限公司	中国上海	投资管理	人民币 20,000 万元	69.87	69.87

本企业的母公司情况的说明

无

本企业最终控制方是车建兴

其他说明：

无

2、 本企业的子公司情况

√适用 □不适用

本企业子公司的情况详见“财务报告 九、1. 在子公司中的权益”。

3、 本企业合营和联营企业情况

√适用 □不适用

本企业合营和联营企业的情况详见“财务报告 九、3. 在合营企业和联营企业中的权益”。

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

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

4、 其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
陈淑红	与最终实际控制人关系密切的家庭成员
车建芳	与最终实际控制人关系密切的家庭成员
钱玉梅	与最终实际控制人关系密切的家庭成员
车国兴	与最终实际控制人关系密切的家庭成员
车冕楨	与最终实际控制人关系密切的家庭成员
红星家具集团有限公司	最终实际控制人控制的企业
常州市红星装饰城	最终实际控制人控制的企业
常州市红星家具总厂有限公司	与最终实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
济宁鸿瑞置业有限公司	与最终实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	与最终实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	与最终实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	与最终实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业

扬州凯龙管理咨询有限公司	与最终实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司	与最终实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
兴化市星凯家居生活广场有限公司	与最终实际控制人关系密切的家庭成员有重大影响的企业
重庆红星美凯龙企业发展有限公司	由红星控股控股的企业
上海爱琴海商业集团股份有限公司	由红星控股控股的企业
上海星诚艺佳家居有限责任公司	由红星控股控股的企业
苏州红星美凯龙房地产开发有限公司	由红星控股控股的企业
宁波汇鑫置业有限公司	由红星控股控股的企业
成都红星美凯龙置业有限公司	红星企发之子公司
宁波凯龙置业有限公司	红星企发之子公司
上海洪美置业有限公司	红星企发之子公司
沈阳红星美凯龙物业管理有限公司	红星企发之子公司
上海星龙房地产开发有限公司	红星企发之子公司
绿地集团成都金牛房地产开发有限公司	红星企发之合营公司
曹仲民	董监高关系密切的家庭成员
张建芳	实际控制人关系密切的家庭成员
朱青岭	董监高关系密切的家庭成员
常州市艺致家具有限公司	董监高关系密切的家庭成员投资或控制的企业
南京市浦口区立力成家具经营部	实际控制人关系密切的家庭成员控制或任职的企业
云南红星美凯龙物业管理有限公司	重庆企发之子公司
上海黄浦红星小额贷款有限公司	由红星控股控股的企业
青岛红星国际置业有限公司	重庆企发之子公司
上海红星美凯龙置业有限公司	重庆企发之子公司
上海星琛互动娱乐科技有限公司	由红星控股控股的企业
南京美凯龙商务信息咨询有限公司	由红星控股控股的企业
山西亚泰圣景房地产开发有限公司	重庆企发之子公司
天津市华运商贸物业有限公司	重庆企发之子公司
上海凯昕影院管理有限公司	由红星控股控股的企业
上海红星美凯龙企业管理有限公司	重庆企发之子公司

其他说明

宁波红星美凯龙家居购物广场有限公司，原名宁波澳洋家居购物广场有限公司，2018 年被红星美凯龙家居集团股份有限公司收购为子公司。

上海金山红星美凯龙全球家居有限公司 2018 年被红星美凯龙家居集团股份有限公司收购为子公司。

2018 年红星美凯龙家居集团股份有限公司已经处置持有的全部的深圳红星美凯龙世纪中心家居生活广场有限公司的股份。

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
红星家具集团有限公司	商品购买	-	226,205.13

常州市红星家具总厂有限公司	商品购买	494,496.00	-
绿地集团金牛房地产开发有限公司	商品购买	2,860,262.62	-
上海星龙房地产开发有限公司	商品购买	8,920,075.70	-
沈阳红星美凯龙物业管理有限公司	商品购买	3,584,282.95	1,912,000.00
云南红星美凯龙物业管理有限公司	商品购买	1,191,941.28	-
上海嘉展建筑装潢工程有限公司	商品购买	45,194,933.76	13,136,691.55
辽宁诚安建设有限公司	商品购买	37,299,899.82	-
芜湖明辉商业管理有限公司	存款利息	8,530.31	-
成都东泰商城有限公司	联合营销	110,226.42	-
济宁鸿瑞置业有限公司	联合营销	143,330.19	-
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	联合营销	42,405.66	-
芜湖明辉商业管理有限公司	联合营销	220,792.47	115,066.04
扬州凯龙管理咨询有限公司		134,500.00	310,254.72
成都东泰商城有限公司	空间广告位租赁/管理费	283,018.87	-
济宁鸿瑞置业有限公司	空间广告位租赁/管理费	360,623.66	112,380.95
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	空间广告位租赁/管理费	494,815.16	-
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	空间广告位租赁/管理费	521,158.94	85,444.75
芜湖明辉商业管理有限公司	空间广告位租赁/管理费	794,030.83	704,132.45
徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	空间广告位租赁/管理费	81,904.76	-
徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	空间广告位租赁/管理费	179,492.28	118,857.15
扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司	空间广告位租赁/管理费	392,857.00	-
扬州凯龙管理咨询有限公司	空间广告位租赁/管理费	125,786.16	188,679.24
成都东泰商城有限公司	接受劳务	43,257.90	-
红星美凯龙控股集团有限公司	接受劳务	7,984.00	-
芜湖明辉商业管理有限公司	接受劳务	144,292.46	-
沈阳红星美凯龙物业管理有限公司	接受劳务	498,000.00	-

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海黄浦红星小额贷款有限公司	出售商品	5,650.00	-
扬州凯龙管理咨询有限公司	出售商品	22,592.50	-
红星美凯龙控股集团有限公司	提供劳务	47,041.32	-
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	提供劳务	8,490.57	-
上海红星美凯龙置业有限公司	提供劳务	26,614.84	-
上海星琛互动娱乐科技有限公司	提供劳务	36,238.28	-
上海星诚艺佳家居有限责任公司	提供劳务	7,775.00	-
徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	品牌委管费	2,085,378.70	1,433,962.32
徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	品牌委管费	3,510,380.04	2,339,622.72
兴化市星凯家居生活广场有限公司	品牌委管费	1,679,245.28	1,886,792.45
济宁鸿瑞置业有限公司	品牌委管费	2,830,188.68	3,792,442.94
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	品牌委管费	2,830,188.68	2,830,188.72
芜湖明辉商业管理有限公司	品牌委管费	2,830,188.68	2,830,188.72
扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司	品牌委管费	1,886,792.45	1,886,792.40
绿地集团成都金牛房地产开发有限公司	品牌委管费	3,773,584.91	3,773,584.92
宁波红星美凯龙家居购物广场有限公司	品牌委管费	不适用	2,285,658.68
成都东泰商城有限公司	星易通汇预付卡 手续费收入	22,117.38	114,322.64
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	星易通汇预付卡 手续费收入	84,150.94	-

陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	星易通汇预付卡 手续费收入	20,415.27	23,194.13
芜湖明辉商业管理有限公司	星易通汇预付卡 手续费收入	27,652.83	211,458.15
徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	星易通汇预付卡 手续费收入	4,976.25	8,181.89
扬州凯龙管理咨询有限公司	星易通汇预付卡 手续费收入	32,905.66	125,142.22
上海爱琴海商业集团股份有限公司	服务收入	136,310.68	131,844.22
红星美凯龙控股集团有限公司	服务收入	-	7,115.09
钱玉梅	服务收入	-	2,830.19
曹仲民	服务收入	5,121.62	3,144.65
张建芳	服务收入	4,528.30	-
海尔消费金融有限公司	服务收入	374,525.36	927,979.84
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	服务收入	-	113,822.64
泰兴红星美凯龙家居饰品有限公司	服务收入	3,150.94	-
芜湖明辉商业管理有限公司	服务收入	14,672.27	-
常州市艺致家具有限公司	服务收入	4,528.30	-
成都东泰商城有限公司	服务收入	67,886.24	-
山西亚泰圣景房地产开发有限公司	设计咨询收入	-	1,723,273.58
上海洪美置业有限公司	设计咨询收入	-	427,924.52
青岛红星国际置业有限公司	设计咨询收入	754,716.98	-
苏州红星美凯龙房地产开发有限公司	设计咨询收入	3,301,886.79	-
宁波凯龙置业有限公司	设计咨询收入	6,224,914.78	2,015,532.92
宁波汇鑫置业有限公司	设计咨询收入	2,202,081.18	-
曹仲民	贷款利息收入	-	28,222.24
朱青岭	贷款利息收入	-	365,566.05
上海湾寓投资管理有限公司	设计咨询收入	1,923,811.54	1,389,768.40
上海紫光乐联物联网科技有限公司	设计咨询收入	1,245,270.00	144,000.00
上海洪美置业有限公司	设计咨询收入	322,392.95	-
南京美凯龙商务信息咨询有限公司	设计咨询收入	271,176.00	-
红星美凯龙控股集团有限公司	设计咨询收入	2,060.00	-

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方:

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
常州市红星家具总厂有限公司	商场铺位	27,827.62	-
南京市浦口区立力成家具经营部	商场铺位	364,282.59	2,724.06
钱玉梅	商场铺位	437,205.25	731,401.93

车冕楨	商场铺位	326,958.24	-
曹仲民	商场铺位	778,933.80	812,433.51
张建芳	商场铺位	188,706.94	188,835.36
常州市艺致家具有限公司	商场铺位	578,061.84	456,948.00

本公司作为承租方：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
常州市红星装饰城	商场	16,249,537.62	16,391,971.47
车国兴	员工宿舍	369,600.00	336,000.00
上海洪美置业有限公司	商场	-	313,365.05
上海金山红星美凯龙全球家居有限公司	商场	不适用	7,623,142.84
深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	商场铺位	-	2,378,892.00
陈淑红	员工宿舍	52,000.00	-
成都东泰商城有限公司	商场	340,970.41	176,549.60
济宁鸿瑞置业有限公司	商场铺位	23,809.57	-
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	商场铺位	117,204.98	-
天津市华运商贸物业有限公司	商场	73,590.41	-
扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司	商场铺位	202,931.84	-

关联租赁情况说明

适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

单位：元币种：人民币

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
海尔金融消费有限公司		2016年11月8日	2019年11月8日	是

本公司作为被担保方

适用 不适用

单位：元币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
车建兴、陈淑红及红星美凯龙控股集团有限公司	-	2017年7月25日	2020年7月25日	是
车建兴(注1)	115,000,000.00	2014年3月4日	2019年2月19日	否
车建兴(注2)	340,000,000.00	2016年6月8日	2026年6月8日	否
车建兴、红星美凯龙控股集团有限公司、红星家具集团有限公司(注3)	-	2012年10月9日	2022年10月9日	是
红星美凯龙控股集团有限公司	285,000,000.00	2018年7月26日	2019年7月26日	否
红星美凯龙控股集团有限公司、苏州市木渎集团有限公司	400,000,000.00	2018年7月13日	2028年7月12日	否
红星美凯龙控股集团有限公司	279,000,000.00	2018年2月26日	2026年2月26日	否

关联担保情况说明

√适用 □不适用

注1：该借款另以上海虹欣欧凯家居有限公司的投资性房地产作为抵押。

注2：该借款另以重庆红星美凯龙博览家居生活广场有限责任公司的投资性房地产作为抵押。

注3：“该借款另由北京红星美凯龙世博家具广场有限公司的投资性房地产为抵押，并以货币资金和商场在贷款期内全部营业收入质押。

注4：该借款另以成都天府新区红星美凯龙世贸家居有限公司的投资性房地产作为抵押。

(5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
无				
拆出				
上海名艺商业企业发展有限公司	6,800,000.00			于需要时偿还，免息
杭州红星美凯龙环球家居有限公司	4,504,425.00			于需要时偿还，免息
邯郸市峰峰矿区皇室房地产开发有限公司	300,000,000.00	2018/6/14	2019/6/13	于需要时偿还，免息
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有	5,000,000.00			于需要时偿还，免息

限公司				
-----	--	--	--	--

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
红星美凯龙控股集团有限公司	处置其他权益工具	5,000,000.00	-
红星美凯龙控股集团有限公司	处置长期股权投资	1.00	-

(7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	4,882.59	3,152.50

(8). 其他关联交易

□适用 √不适用

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海嘉展建筑装饰装潢工程有限公司	13,000,000.00	13,000,000.00	13,000,000.00	13,000,000.00
应收账款	宁波凯龙置业有限公司	1,829,041.31	82,306.86	-	-
应收账款	上海星诚艺佳家居有限责任公司	1,220,467.20	54,921.02	-	-
应收账款	深圳华生大家居集团有限公司	666,666.66	30,000.00	-	-
应收账款	兴化市星凯家居生活广场有限公司	468,333.43	57,605.01	248,333.39	12,416.67
应收账款	上海紫光乐联物联网科技有限公司	451,693.15	55,558.26	-	-
应收账款	宁波汇鑫置业有限公司	370,876.53	16,689.44	-	-
应收账款	上海湾寓投	254,710.00	11,461.95	-	-

	资管理有限公司				
应收账款	上海洪美置业有限公司	84,840.95	3,817.84	-	-
应收账款	上海凯昕影院管理有限公司	50,000.00	6,150.00	-	-
应收账款	上海星琛互动娱乐科技有限公司	38,412.58	4,724.75	-	-
应收账款	红星美凯龙控股集团有限公司	3,967.00	487.94	-	-
应收账款	徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	-	-	10,000.00	500.00
预付款项	深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	1,775,286.31	-	-	-
预付款项	沈阳红星美凯龙物业管理有限公司	600,000.00	-	-	-
预付款项	辽宁诚安建设有限公司	600,000.00	-	-	-
预付款项	上海嘉展建筑装饰装潢工程有限公司	572,805.00	-	-	-
预付款项	成都东泰商城有限公司	200,372.27	-	-	-
预付款项	济宁鸿瑞置业有限公司	187,614.06	-	-	-
预付款项	厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	166,042.15	-	-	-
预付款项	芜湖明辉商业管理有限公司	163,832.14	-	-	-
预付款项	陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	159,633.42	-	-	-
预付款项	徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	150,476.39	-	-	-
预付款项	扬州红星美凯龙全球家居生活广场	130,969.33	-	-	-

	置业有限公司				
预付款项	绿地集团成都金牛房地产开发有限公司	23,030.74	-	-	-
预付款项	武汉市正凯物流有限公司	17,237.99	-	-	-
其他应收款	邯郸市峰峰矿区皇室房地产开发有限公司	300,000,000.00	23,282,996.53	-	-
其他应收款	上海名艺商业企业发展有限公司	112,200,000.50	5,610,000.03	105,400,000.50	5,270,000.02
其他应收款	车建兴	154,384,500.54	-	-	-
其他应收款	芜湖美和资产管理有限公司	10,000,000.00	776,099.88	-	-
其他应收款	上海紫光乐联物联网科技有限公司	10,000,000.00	776,099.88	-	-
其他应收款	陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	4,954,532.02	1,504,325.49	12,040,969.93	1,041,143.29
其他应收款	杭州红星美凯龙环球家居有限公司	4,504,425.00	349,588.37	-	-
其他应收款	上海星诚艺佳家居有限责任公司	2,892,905.64	1,302,204.37	2,899,405.64	144,970.28
其他应收款	兴化市星凯家居生活广场有限公司	1,170,984.78	90,880.12	-	-
其他应收款	芜湖明辉商业管理有限公司	1,052,880.00	-	1,127,050.00	56,352.50
其他应收款	深圳红星美凯龙世纪中心家居生活广场有限公司	811,586.35	17,621.54	811,586.35	40,579.32
其他应收款	深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	37,877.00	2,939.63	-	-
其他应收款	徐州红星美凯龙全球家居生活广场	32,944.17	2,556.80	1,145,053.90	57,252.70

	有限公司				
其他应收款	广东三维家信息科技有限公司	21,961.22	-		
其他应收款	上海红星美凯龙企业管理有限公司	6,642.00	-	-	-
其他应收款	厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	4,000.00	-	376,630.00	18,831.50
其他应收款	苏州市苏品家具有限公司	3,093.00	285.16	-	-
其他应收款	徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	1,912.38	-	720,115.50	36,005.78
其他应收款	成都东泰商城有限公司	-	-	390,000.00	19,500.00
长期应收款	杭州红星美凯龙环球家居有限公司	218,144,320.00	2,181,443.20	218,144,320.00	-
长期应收款	南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限公司	174,054,495.62	1,740,544.96	84,970,532.70	-
长期应收款	陕西红星和记家居购物广场有限公司	31,340,000.00	313,400.00	-	-
长期应收款	厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	27,500,000.00	275,000.00	22,500,000.00	-
其他非流动资产	成都红星美凯龙置业有限公司	247,705,000.00	-	247,705,000.00	-

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	上海红星美凯龙企业管理有限公司	58,316,168.31	-
其他应付款	神玉岛文化旅游控股股份有限公司	35,000,000.00	-
其他应付款	重庆红星美凯龙企业	7,870,158.00	-

	发展有限公司		
其他应付款	绿地集团成都金牛房地产开发有限公司	5,029,569.72	9,019,918.53
其他应付款	兴化市星凯家居生活广场有限公司	3,403,537.78	-
其他应付款	武汉市正凯物流有限公司	1,770,960.23	-
其他应付款	上海嘉展建筑装饰工程有限公司	1,300,296.24	999,000.00
其他应付款	株洲红星新安居实业有限公司	1,232,222.36	-
其他应付款	辽宁诚安建设有限公司	600,676.43	-
其他应付款	上海紫光乐联物联网科技有限公司	415,088.33	-
其他应付款	上海天合智能科技股份有限公司	235,904.32	300,904.32
其他应付款	芜湖明辉商业管理有限公司	149,320.69	1,046,382.16
其他应付款	苏州市苏品家具有限公司	115,615.32	-
其他应付款	江苏佰丽爱家家居科技有限公司	110,371.00	-
其他应付款	南京市浦口区立力成家具经营部	85,075.20	-
其他应付款	车建芳	70,150.00	-
其他应付款	钱玉梅	61,003.20	-
其他应付款	陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	56,962.54	-
其他应付款	扬州凯龙管理咨询有限公司	45,191.59	212,862.59
其他应付款	徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	41,436.68	-
其他应付款	克拉斯国际家居有限公司	40,000.00	-
其他应付款	深圳华生大家居集团有限公司	40,000.00	-
其他应付款	云南红星美凯龙置业有限公司	36,104.33	-
其他应付款	四川良木道门窗型材有限公司	30,000.00	-
其他应付款	常州市红星家具总厂有限公司	21,186.00	-
其他应付款	常州市艺致家具有限公司	18,000.00	-
其他应付款	上海洪美置业有限公司	15,910.00	20,000,000.00
其他应付款	曹仲民	12,000.00	-

其他应付款	成都东泰商城有限公司	8,852.18	467,221.94
其他应付款	徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	1,912.38	20,536.42
其他应付款	厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	1,843.72	-
其他应付款	深圳红星美凯龙世纪中心家居生活广场有限公司	不适用	11,544,722.36
其他应付款	宁波红星美凯龙家居购物广场有限公司	不适用	1,522,037.31
预收款项	绿地集团成都金牛房地产开发有限公司	-	2,610,045.66
预收款项	上海紫光乐物联网科技有限公司	577,040.25	-
预收款项	苏州市苏品家具有限公司	471,522.23	-
预收款项	陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	108,000.00	-
预收款项	张建芳	16,573.28	16,575.98
预收款项	曹仲民	4,051.02	10,792.17
预收款项	宁波红星美凯龙家居购物广场有限公司	不适用	18,466.67
预收款项	芜湖明辉商业管理有限公司	-	684,246.58
预收款项	徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	-	365,435.37
预收款项	济宁鸿瑞置业有限公司	-	902,377.29
预收款项	兴化市星凯家居生活广场有限公司	-	850,342.47
预收款项	钱玉梅	-	113,450.41
应付账款	上海嘉展建筑装潢工程有限公司	19,801,237.74	-
应付账款	辽宁诚安建设有限公司	12,272,932.21	-
应付账款	常州市红星家具总厂有限公司	341,500.50	-

7、 关联方承诺

□适用 √不适用

8、 其他

□适用 √不适用

十三、 股份支付

1、 股份支付总体情况

□适用 √不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

□适用 √不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

□适用 √不适用

4、 股份支付的修改、终止情况

□适用 √不适用

5、 其他

□适用 √不适用

十四、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

资本承诺

单位：千元

	2018年	2017年
已签约但未拨备		
资本承诺	3,310,000	2,654,884
投资承诺	1,618,733	589,902
	4,928,733	3,244,786

重大经营租赁：根据与出租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁付款额如下：

单位：千元

	2018年	2017年
1年以内(含1年)	665,024	636,533
1年至2年(含2年)	677,663	593,895
2年至3年(含3年)	555,336	559,792
3年以上	5,808,486	3,448,280
	7,706,509	5,238,500

2、 或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

√适用 □不适用

截止财务报告批准报出日，本公司无应披露的重大或有事项。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

2、利润分配情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

拟分配的利润或股利	958,500,000.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	958,500,000.00

2018 年公司拟派发现金股利人民币 958,500,000.00 元（含税），以 2018 年 7 月 H 股回购之后总股本 3,550,000,000 股进行计算，每 10 股派发现金股利人民币 2.7 元（含税），拟派发现金股息占 2018 年合并报表归属于上市公司股东净利润 21.41%。现金股利以人民币计值和宣布，以人民币向 A 股股东支付，以港币向 H 股股东支付。公司 2018 年度利润分配预案已经于 2019 年 3 月 27 日，在公司第三届董事会第九次会议（定期）审议通过，尚需公司股东大会审议通过。

3、销售退回

适用 不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

长沙理想房地产开发有限公司（长沙理想）诉讼判决

2012 年 3 月，合作方长沙理想房地产开发有限公司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，由长沙理想房地产开发有限公司提供项目土地，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，长沙理想房地产开发有限公司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、6 月及 2018 年 8 月屡次变更诉讼请求，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人民币 6,000 万元不予退还，并由本公司向长沙理想赔偿违约金人民币 14,598.3 万元、预期收益人民币 41,682.8 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房地产开发有限公司对合作合同的履行构成了违约，于 2017 年 4 月向湖南省高级人民法院提出反诉，并于 2017 年 5 月及 2018 年 8 月变更诉讼请求，请求解除本公司与长沙理想房地产开发有限公司签订的项目合作合同，且应由长沙理想房地产开发有限公司向本公司双倍退还履约保证金人民币 12,000 万元，返还本公司在合资项目中已经投入的人民币 6,210.2 万元，并按其诉讼请求金额的 20%赔偿本公司人民币 1,242.1 万元并承担律师代理费鉴定费等相关费用。

截至本财务报表批准报出日，案件一审已结案，判决结果如下：本公司已支付给长沙理想的履约保证金人民币 6,000 万元，不再退还；由长沙理想于判决生效之日起 30 日内一次性支付本公司基坑开挖成本费用人民币 100 万元；本公司于判决生效之日起 30 日内一次性支付长沙理想预期利益损失人民币 4,800 万元、律师代理费人民币 120 万元。公司于 2019 年 1 月 16 日达成和解，本集团不再向公司主张任何权利。本集团已在 2018 年度财务报表中确认该部分赔偿损失，并于期后全额支付了上述款项。

集团实际控制人车建兴委托红星美凯龙控股集团有限公司（“红星控股”）向本集团兑见拖托底承诺。于 2019 年 3 月 21 日，本集团收到红星控股人民币 10,920 万元。

中期票据

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

2019 年 1 月 23 日-2019 年 1 月 24 日，公司成功发行了 2019 年度第一期中期票据，实际发行总额 5 亿元，发行利率 5.75%。

十六、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

适用 不适用

(2). 未来适用法

适用 不适用

2、 债务重组

适用 不适用

3、 资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、 年金计划

适用 不适用

5、 终止经营

适用 不适用

6、分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

√适用 不适用

出于管理目的，本集团根据产品和服务划分成业务单元，本集团有如下 5 个报告分部：（1）自营及租赁商场分部；（2）委托经营管理商场分部；（3）建造施工及设计分部；（4）商品销售及相关服务分部；（5）其他收入分部。

管理层出于配置资源和评价业绩的决策目的，对各业务单元的经营成果分开进行管理。分部业绩，以报告的分部利润为基础进行评价。该指标系对持续经营利润总额进行调整后的指标，除不包括利息收入、财务费用、股利收入、金融工具公允价值变动收益以及总部费用之外，该指标与本集团持续经营利润总额是一致的。

(2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	自营及租赁分部	委托经营管理分部	建造施工及设计分部	商品销售及相关服务分部	其他分部	未分配项目	分部间抵销	合计
对外交易收入	7,167,976,016.22	4,176,778,594.26	1,479,553,020.36	466,289,187.59	949,195,682.01			14,239,792,500.44
分部间交易收入								
分部营业收入合计	7,167,976,016.22	4,176,778,594.26	1,479,553,020.36	466,289,187.59	949,195,682.01			14,239,792,500.44
减：营业成本	1,607,276,015.02	1,655,852,601.31	995,054,981.41	309,325,890.09	246,190,333.24			4,813,699,821.07
税金及附加	339,809,034.92	31,054,622.13	4,511,494.10	1,201,533.26	10,793,289.82			387,369,974.23
销售费用	1,067,339,463.58	427,255,474.50	-	112,253,294.05	93,489,065.17			1,700,337,297.30
管理费用	559,774,169.55	404,918,084.17	107,799,959.14	115,456,405.50	303,012,792.44			1,490,961,410.80
研发费用						43,165,869.51		43,165,869.51
财务费用						1,533,151,372.35		1,533,151,372.35
信用减值损失						247,494,708.99		247,494,708.99
加：其他收益						111,159,889.42		111,159,889.42
投资收益						229,672,928.92		229,672,928.92
公允价值变动收益						1,767,009,613.56		1,767,009,613.56
资产处置收益						-656,552.23		-656,552.23
营业利润	3,593,777,333.15	1,657,697,812.15	372,186,585.71	-71,947,935.31	295,710,201.34	283,373,928.82		6,130,797,925.86
加：营业外收入						38,512,766.67		38,512,766.67
减：营业外支出						149,990,961.12		149,990,961.12
利润总额	3,593,777,333.15	1,657,697,812.15	372,186,585.71	-71,947,935.31	295,710,201.34	171,895,734.37		6,019,319,731.41
减：所得税费用						1,313,872,428.30		1,313,872,428.30
净利润	3,593,777,333.15	1,657,697,812.15	372,186,585.71	-71,947,935.31	295,710,201.34	-1,141,976,693.93		4,705,447,303.11

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因
适用 不适用

(4). 其他说明
适用 不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项
适用 不适用

8、 其他
适用 不适用

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收票据及应收账款

总表情况

(1). 分类列示
适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收票据		
应收账款	576,962,054.82	484,757,225.91
合计	576,962,054.82	484,757,225.91

其他说明：
适用 不适用

应收票据

(2). 应收票据分类列示
适用 不适用

(3). 期末公司已质押的应收票据
适用 不适用

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

(5). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据
适用 不适用

(6). 按坏账计提方法分类披露
适用 不适用

按单项计提坏账准备：
适用 不适用

按组合计提坏账准备：
适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：
适用 不适用

(7). 坏账准备的情况
适用 不适用

(8). 本期实际核销的应收票据情况

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

账龄	期末余额
1 年以内	244,694,239.64
其中: 1 年以内分项	
1 年以内小计	244,694,239.64
1 至 2 年	150,008,648.61
2 至 3 年	164,417,337.43
3 年以上	958,658,048.03
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
减: 应收账款坏账准备	-940,816,218.89
合计	576,962,054.82

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	886,000,865.46	58.37	806,961,654.65	91.08	79,039,210.81	700,975,158.78	59.76	623,770,894.15	88.99	77,204,264.63
其中:										
单项金额重大并单独计提坏账准备	886,000,865.46	58.37	806,961,654.65	91.08	79,039,210.81	608,400,174.73	51.87	533,574,668.96	87.7	74,825,505.77
单项金额不重大但单独计提坏账准备						92,574,984.05	7.89	90,196,225.19	97.43	2,378,758.86
按组合计提坏账准备	631,777,408.25	41.63	133,854,564.24	21.19	497,922,844.01	472,017,246.60	40.24	64,464,285.32	13.66	407,552,961.28
其中:										
合计	1,517,778,273.71	/	940,816,218.89	/	576,962,054.82	1,172,992,405.38	/	688,235,179.47	/	484,757,225.91

按单项计提坏账准备:

√适用 □不适用

位: 元币种: 人民币

名称	期末余额
----	------

	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
常州市武进建设工程有限公司	55,000,000.00	55,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
江苏盐城二建集团有限公司	30,600,000.00	30,600,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
贵州金源华府置业有限公司	23,000,000.00	23,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
宣威市新天地房地产开发有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
江苏省建筑工程集团有限公司	26,000,000.00	23,000,000.00	88.46%	预计部分应收款项无法收回
福建沃谷投资发展有限公司	17,000,000.00	17,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
江苏江都建设集团有限公司	16,000,000.00	16,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
吉林市中凯房地产集团有限公司	15,200,000.00	15,200,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
江苏江中集团有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
西昌市鸿博置业有限公司	15,000,000.00	10,000,000.00	66.67%	预计部分应收款项无法收回
牡丹江昌星置业股份有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
通辽市万家福商贸有限公司	14,600,000.00	14,600,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
广西晟力装饰工程有限公司	14,000,000.00	14,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
内蒙古宏泰房地产开发有限公司	14,000,000.00	14,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
陕西锦雄工贸有限公司	14,000,000.00	14,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
亳州亿都置业有限公司	14,000,000.00	14,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
许昌丰泰地产有限公司	13,500,000.00	13,500,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
上海嘉展建筑装潢工程有限公司	13,000,000.00	13,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
贵州万商置业有限公司	11,000,000.00	11,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
咸阳丽莱房地产开发有限公司	10,500,000.00	10,500,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
铜仁佳诚置业有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
蒙自星鼎商贸有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
山西星河房地产开发有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
广西远辰客家文化城投资有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回

江苏睿博置业发展有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
湖南金罗湾置业有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
甘肃星泓房地产开发有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
湖北奥特莱斯投资发展有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
湖北美弘置业有限公司	9,750,000.00	9,750,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
广州市环博展览有限公司	9,666,667.68	9,666,667.68	100.00%	预计应收款项无法收回
永安市昊元置业有限公司	9,000,000.00	9,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
江苏金都置业有限公司	8,500,000.00	8,500,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
温州红星国际家居广场有限公司	8,465,479.46	8,465,479.46	100.00%	预计应收款项无法收回
贵州灵智农业集团置业有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
乐山市五通桥区天成商贸有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
贵州万晋置业有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
泾县申鑫置业公司	7,500,000.00	7,500,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
山西光宇投资集团有限公司	7,500,000.00	7,500,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
江西立信置业投资集团有限公司	7,500,000.00	7,500,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
滨州怡森房地产开发有限公司	7,451,000.00	6,201,000.00	83.22%	预计部分应收款项无法收回
河北景奥房地产开发有限公司	7,000,000.00	7,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
深圳市布吉三联实业发展有限公司	6,273,965.27	6,273,965.27	100.00%	预计应收款项无法收回
深圳市盛世聚龙投资有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
宁德联信置业有限公司	7,000,000.00	7,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
晋中市天河房地产开发有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
贵州瑞腾商业运营管理有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
南通德尔物流有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
吉林省松原飞宇房地产开发有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
浙江港海建设集团	5,000,000.00	3,979,876.69	79.60%	预计部分应收款

有限公司				项无法收回
烟台北方温州城开发有限公司	8,102,533.34	8,102,533.34	100.00%	预计应收款项无法收回
安徽凯越房地产开发有限公司	7,500,000.00	7,500,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
茶博汇投资有限公司	7,000,000.00	7,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
江西永康置业有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
三门峡市鑫都置业有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
江西温赣实业发展有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
武汉纽宾凯控股有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
衡阳星美置业发展有限公司	4,500,000.00	4,500,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
阳泉市豪门房地产开发有限公司	9,203,503.34	9,203,503.34	100.00%	预计应收款项无法收回
余姚市成龙金属材料有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
郴州市东麟红至星房地产开发有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
承德县凯隆房地产开发有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
石家庄润鑫房地产开发有限公司	3,500,000.00	3,500,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
贵州金铭达房地产开发有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
博乐市汇富房地产开发有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
保定方北房地产开发有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
潍坊北大科技园建设开发有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
库尔勒市龙兴实业有限责任公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
济宁浩恒房地产开发有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
三明市海鑫投资有限公司	2,833,333.33	2,833,333.33	100.00%	预计应收款项无法收回
贵州金源达房地产开发有限公司	2,500,000.00	2,500,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
贵阳普天德杰同德房地产开发有限公司	2,500,000.00	2,500,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
承德兆通物流有限责任公司	2,220,000.00	2,220,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回

云南创森房地产开发 有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00%	预计应收款项无 法收回
内蒙古闻都置业有 限责任公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00%	预计应收款项无 法收回
昆明红凯房地产开 发有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00%	预计应收款项无 法收回
余姚市龙鼎商业广 场有限公司	2,000,000.00	1,800,000.00	90.00%	预计部分应收款 项无法收回
温州东瓯建设集团 有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00%	预计应收款项无 法收回
江苏沪润置业有限 公司	1,800,000.00	1,800,000.00	100.00%	预计应收款项无 法收回
浙江亿丰商业投资 管理有限公司	1,696,721.31	1,696,721.31	100.00%	预计应收款项无 法收回
漳州盛达房地产开 发有限公司	1,550,000.00	1,550,000.00	100.00%	预计应收款项无 法收回
广西贯通置业发展 有限公司	1,500,000.00	1,500,000.00	100.00%	预计应收款项无 法收回
包头中益置业有限 责任公司	1,500,000.00	1,500,000.00	100.00%	预计应收款项无 法收回
株洲新安居置业有 限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00%	预计应收款项无 法收回
通辽高第房地产开 发有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00%	预计应收款项无 法收回
其他	167,087,661.73	98,518,574.23	58.96%	预计部分应收款 项无法收回
合计	886,000,865.46	806,961,654.65	91.08%	/

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

组合计提项目：项目前期品牌咨询服务

单位：元币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	137,400,000.00	12,366,000.00	9.00
1-2 年	92,500,000.00	12,950,000.00	14.00
2-3 年	90,572,817.43	18,114,563.48	20.00
3-4 年	103,300,000.00	32,539,500.00	31.50
4-5 年	44,707,182.57	21,733,701.53	48.61
5-6 年	14,000,000.00	8,656,200.00	61.83
6 年以上	5,500,000.00	5,500,000.00	100.00
合计	487,980,000.00	111,859,965.01	22.92

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

组合计提项目：其他类咨询服务

单位：元币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	54,004,038.02	5,551,615.11	10.28
1—2 年	30,808,648.63	5,437,726.48	17.65
2—3 年	11,494,520.00	4,093,198.57	35.61
3-4 年	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00
合计	101,307,206.65	20,082,540.16	19.82

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	对期初数的调整	本期变动金额			期末余额
			计提	收回或转回	转销或核销	
应收账款	688,235,179.47	177,334,527.94	90,246,511.48	15,000,000.00		940,816,218.89
合计	688,235,179.47	177,334,527.94	90,246,511.48	15,000,000.00		940,816,218.89

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	收回或转回金额	收回方式
江苏江中集团有限公司	15,000,000.00	收回应收账款
合计	15,000,000.00	/

其他说明

无

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

	年末余额	占应收款余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
常州市武进建设工程有限公司	55,000,000.00	3.62	55,000,000.00
江苏盐城二建集团有限公司	30,600,000.00	2.02	30,600,000.00
江苏省建筑工程集团有限公司	26,000,000.00	1.71	23,000,000.00
贵州金源华府置业有限公司	23,000,000.00	1.52	23,000,000.00
宣威市新天地房地产开发有限公司	20,000,000.00	1.32	20,000,000.00
	154,600,000.00	10.19	151,600,000.00

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

2、其他应收款

总表情况

(1). 分类列示

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	67,912,338.35	-
应收股利	2,734,160,000.00	3,131,960,000.00
其他应收款	22,464,077,505.65	18,405,457,235.10
合计	25,266,149,844.00	21,537,417,235.10

其他说明:

□适用 √不适用

应收利息

(2). 应收利息分类

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款		
债券投资		
借款利息	67,912,338.35	-
合计	67,912,338.35	-

(3). 重要逾期利息

适用 不适用

(4). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

(5). 应收股利

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
上海星凯程鹏企业管理有限公司	976,000,000.00	576,000,000.00
红星美凯龙家居商场管理有限公司	637,000,000.00	2,000,000,000.00
上海红星美凯龙装饰家具城有限公司	83,660,000.00	89,000,000.00
上海新伟置业有限公司	-	32,000,000.00
常州美凯龙国际电脑家电装饰城有限公司	55,500,000.00	18,000,000.00
常州世界家具家居广场有限公司	54,000,000.00	22,000,000.00
无锡红星美凯龙国际家具装饰有限公司	64,800,000.00	-
南京红星国际家具装饰城有限公司	27,000,000.00	75,000,000.00
南京名都家居广场有限公司	31,200,000.00	-
上海红星美凯龙家居市场经营管理 有限公司	-	36,000,000.00
长沙红星美凯龙家居生活广场有限 公司	23,000,000.00	-
长沙红星美凯龙国际家居艺术博览 中心有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00
郑州红星美凯龙国际家居有限公司	-	51,960,000.00
杭州红星美凯龙世博家居有限公司	37,000,000.00	18,000,000.00
重庆红星美凯龙环球家居生活广场 有限责任公司	44,000,000.00	-
重庆红星美凯龙世博家居生活广场 有限责任公司	156,000,000.00	29,000,000.00
沈阳红星美凯龙家居有限公司	126,000,000.00	-
北京红星美凯龙国际家具建材广场 有限公司	55,000,000.00	-
北京红星美凯龙世博家具广场有限 公司	82,000,000.00	-
上海红星美凯龙全球家居有限公司	210,000,000.00	176,000,000.00
扬州红星美凯龙国际家居广场有限 公司	15,000,000.00	-
沈阳红星美凯龙世博家居有限公司	39,000,000.00	-
上海吉盛伟邦环球家居品牌管理有 限公司	6,000,000.00	6,000,000.00
上海红星美凯龙楷恒家居有限公司	9,000,000.00	-

合计	2,734,160,000.00	3,131,960,000.00
----	------------------	------------------

(6). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(7). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

账龄	期末余额
1 年以内	19,054,734,114.39
其中: 1 年以内分项	
1 年以内小计	19,054,734,114.39
1 至 2 年	98,560,020.00
2 至 3 年	9,700,000.00
3 年以上	3,975,629,242.67
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
减: 其他应收款坏账准备	-674,545,871.41
合计	22,464,077,505.65

(2). 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
借款及代垫款-对关联方	22,310,629,865.39	18,162,868,765.04
借款及代垫款-对第三方	98,870,935.64	187,716,771.70
定金及保证金	52,802,821.76	53,728,096.62
其他	1,773,882.86	1,143,601.74
合计	22,464,077,505.65	18,405,457,235.10

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减)	

		值)	值)	
2018年1月1日余额	22,625,422.87		569,649,239.60	592,274,662.47
2018年1月1日余额 在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	3,747,111.57		78,524,097.37	82,271,208.94
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2018年12月31日余额	26,372,534.44		648,173,336.97	674,545,871.41

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
其他应收款	592,274,662.47	82,271,208.94			674,545,871.41
合计	592,274,662.47	82,271,208.94			674,545,871.41

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
南京名都家居广场有限公司	子公司往来款	1,445,966,149.79	一年以内	6.25	-
上海红星美凯龙家居艺术设计博览有限公司	子公司往来款	985,216,304.45	一年以内	4.26	129,552,550.73

红星美凯龙世博(天津)家居生活广场有限公司	子公司往来款	889,756,259.43	一年以内	3.85	80,000,000.00
武汉红星美凯龙世博家居广场发展有限公司	子公司往来款	871,357,784.03	一年以内	3.77	100,000,000.00
上海虹欣欧凯家居有限公司	子公司往来款	782,329,717.28	一年以内	3.38	-
合计	/	4,974,626,214.98	/	21.51	309,552,550.73

(7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	12,523,514,686.85		12,523,514,686.85	10,105,491,893.88		10,105,491,893.88
对联营、合营企业投资	1,542,860,425.31		1,542,860,425.31	1,283,202,357.71		1,283,202,357.71
合计	14,066,375,112.16		14,066,375,112.16	11,388,694,251.59		11,388,694,251.59

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
常州美凯龙国际电	-1,955,167.87			-1,955,167.87		

脑家电装饰城有限公司					
常州世界家具家居广场有限公司	15,447,913.31			15,447,913.31	
无锡红星美凯龙国际家具装饰有限公司	47,998,405.33			47,998,405.33	
连云港红星美凯龙国际家居广场有限公司	3,465,415.12			3,465,415.12	
南京红星际家具装饰城有限公司	59,689,261.20			59,689,261.20	
南京名都家居广场有限公司	47,227,734.43			47,227,734.43	
上海红星美凯龙装饰家具城有限公司	136,115,702.30			136,115,702.30	
上海红星美凯龙全球家居有限公司	138,455,620.20			138,455,620.20	
上海虹欣欧凯家居有限公司	92,508,623.92			92,508,623.92	
上海新伟置业有限公司	272,756,078.13			272,756,078.13	
上海红星美凯龙家居市场经营管理有限公司	-1,408,244.71			-1,408,244.71	
长沙红星美凯龙家居生活广场有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00	
长沙红星美凯龙国际家居艺术博览中心有限公司	871,353.75			871,353.75	
济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	71,243,669.12			71,243,669.12	
成都红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	30,275,655.03			30,275,655.03	
郑州红星美凯龙国际家居有限公司	15,300,000.00			15,300,000.00	
上海红星美凯龙家具装饰市场经营管理有限公司	1,349,876.56			1,349,876.56	
郑州红星美凯龙全球家居生活广场经营管理有限公司	510,000.00			510,000.00	
杭州红星美凯龙世博家居有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00	
上海红星美凯龙品牌管理有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00	
重庆红星美凯龙环球家居生活广场有限责任公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
重庆红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	23,496,190.89			23,496,190.89	
武汉红星美凯龙世博家居广场发展有限公司	552,878,664.00			552,878,664.00	

上海红星美凯龙家居艺术设计博览有限公司	445,000,000.00			445,000,000.00		
烟台红星美凯龙家居有限公司	192,120,000.00			192,120,000.00		
沈阳名都家居广场有限公司	153,000,000.00			153,000,000.00		
重庆红星美凯龙博览家居生活广场有限责任公司	280,000,000.00			280,000,000.00		
长沙市银红家居有限公司	249,990,049.97			249,990,049.97		
上海晶都投资有限公司	5,100,000.00			5,100,000.00		
天津红星美凯龙家居家饰生活广场有限公司	424,878,664.00			424,878,664.00		
盘锦红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	94,087,000.00	60,000,000.00		154,087,000.00		
上海红星美凯龙商务咨询有限公司	650,000.00			650,000.00		
沈阳红星美凯龙家居有限公司	28,058,441.28			28,058,441.28		
上海星凯程鹏企业管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
上海红星美凯龙商贸有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
哈尔滨红星美凯龙世博家居广场有限公司	310,000,000.00			310,000,000.00		
重庆红星美凯龙中坤家居生活广场有限责任公司	55,000,000.00			55,000,000.00		
烟台红星国际家居管理有限公司						
中山红星美凯龙世博家居广场有限公司	149,939,332.00			149,939,332.00		
沈阳大东红星美凯龙家具建材市场有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
无锡红星美凯龙家居生活广场有限公司	534,818,797.96			534,818,797.96		
西安红星美凯龙家居生活广场有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
大庆红星美凯龙世博家居有限公司	70,000,000.00			70,000,000.00		
廊坊市凯宏家居广场有限公司	70,000,000.00			70,000,000.00		
武汉红星美凯龙环球家居广场发展有限公司	149,939,332.00			149,939,332.00		
北京世纪凯隆商业投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
天津红星美凯龙时	5,000,000.00			5,000,000.00		

尚家居广场有限公司					
上海红星欧丽洛雅家居市场经营管理 有限公司	500,000.00			500,000.00	
合肥红星美凯龙世博家居广场有限公司	349,848,330.00			349,848,330.00	
南京红星美凯龙国际家居有限责任公司	764,016,993.00			764,016,993.00	
上海星易通汇商务服务有限公司	150,000,000.00			150,000,000.00	
天津红星美凯龙国际家居博览有限公司	204,285,714.29			204,285,714.29	
天津红星美凯龙世贸家居有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00	
哈尔滨红星美凯龙国际家居有限公司	349,817,995.00			349,817,995.00	
长春红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	47,600,000.00	350,000,000.00		397,600,000.00	
红星喜兆投资有限公司	90,000,000.00			90,000,000.00	
红星美凯龙家居商场管理有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
扬州红星美凯龙国际家居广场有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00	
上海红星美凯龙龙美家居市场经营管理 有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00	
江苏苏南建筑安装工程 有限公司	53,170,000.00	100,000,000.00		153,170,000.00	
沈阳红星美凯龙世博家居有限公司	35,068,057.50	46,375,384.40		81,443,441.90	
上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
沈阳红星美凯龙博览家居有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
兰州红星美凯龙世博家居广场有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00	
上海红星美凯龙网络技术有限公司	81,500,000.00		81,500,000.00		
上海红星美凯龙装修公 司网络技术有限公司	3,200,000.00		3,200,000.00		
乌鲁木齐红星美凯龙家居世博广场有 限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
东莞红星美凯龙世博家居广场有限公司	70,000,000.00			70,000,000.00	
呼和浩特市红星美凯龙世博家居广场	123,280,264.00			123,280,264.00	

有限责任公司						
昆明迪肯商贸有限公司	177,690,900.00			177,690,900.00		
苏州工业园区中翔美通仓储销售有限公司	157,923,842.65			157,923,842.65		
上海星和宅配家居服务有限公司	3,000,000.00	17,000,000.00		20,000,000.00		
红星美凯龙家居集团(上海)物流有限公司	40,886,820.00	13,113,180.00		54,000,000.00		
上海红星美凯龙实业有限公司	206,841,181.40			206,841,181.40		
上海红星美凯龙星龙家居有限公司	39,000,000.00			39,000,000.00		
香港红星美凯龙全球家居有限公司	112,839,554.51			112,839,554.51		
红星美凯龙(上海)企业管理有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
上海黄浦红星小额贷款有限公司						
长沙红星美凯龙金霞家居生活广场有限公司	120,000,000.00			120,000,000.00		
上海美凯龙星荷资产管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
安徽腾辉投资集团合肥有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00		
北京红星美凯龙国际家具建材广场有限公司	344,780,641.87			344,780,641.87		
北京红星美凯龙世博家具广场有限公司	31,856,462.57			31,856,462.57		
北京美凯龙家具建材市场有限公司	630,335.17			630,335.17		
红星美凯龙世博(天津)家居生活广场有限公司	230,851,821.21			230,851,821.21		
北京和合聚众广告传媒有限公司						
昆山红星美凯龙全球家居有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
桐乡红星美凯龙世博家居广场管理有限公司	500,000.00			500,000.00		
北京红星美凯龙企业管理有限公司	2,700,000.00			2,700,000.00		
无锡红星美凯龙经营管理有限公司	700,000.00			700,000.00		
红星美凯龙家居集团财务有限责任公司	270,000,000.00			270,000,000.00		
南昌红星美凯龙全球家居广场有限公司	15,300,000.00			15,300,000.00		
上海星艺佳商业管	120,000.00			120,000.00		

理有限公司					
上海金山红星美凯龙全球家居有限公司	25,000,000.00			25,000,000.00	
苏州红星美凯龙世博家居广场有限公司	151,611,912.79			151,611,912.79	
西宁红星美凯龙世博家居广场有限公司	72,162,700.00	175,000,000.00		247,162,700.00	
上海红星美凯龙劳务派遣有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00	
上海吉盛伟邦环球家居品牌管理有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00	
上海宇慕企业管理有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00	
上海宇煦企业管理有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00	
上海宇筑企业管理有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00	
上海宇霄企业管理有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00	
上海家金所投资控股有限公司	140,000,000.00			140,000,000.00	
红星美凯龙凯撒至尊(上海)家居有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00	
上海红星欧丽洛雅品牌管理有限公司		100,000.00		100,000.00	
成都天府新区红星美凯龙世贸家居有限公司		210,000,000.00		210,000,000.00	
上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司		50,000,000.00		50,000,000.00	
郑州华商汇华融置业有限公司		5,500,000.00		5,500,000.00	
昆明红星美凯龙世博家居广场有限公司					
重庆红星美凯龙国际家居生活广场有限责任公司		50,000,000.00		50,000,000.00	
云南红星美凯龙家居生活广场有限公司		69,976,000.00		69,976,000.00	
霍尔果斯红星易鸣创业投资有限公司		9,000,000.00		9,000,000.00	
霍尔果斯红居企业管理有限公司		7,000,000.00		7,000,000.00	
上海或京商业管理有限公司		6,500,000.00		6,500,000.00	
太原红星美凯龙全球家居广场有限公司		5,100,000.00		5,100,000.00	
成都红星美凯龙新南商业管理有限公司		5,000,000.00		5,000,000.00	

司						
西藏红星美凯龙企业管理有限公司		51,000,000.00		51,000,000.00		
天津津瑞企业管理有限公司		1,220,000,000.00		1,220,000,000.00		
上海怀星文化发展有限公司		1,600,000.00		1,600,000.00		
昆山凯德商用置业有限公司		50,428,227.57		50,428,227.57		
常州美龙贸易有限公司		30,000.00		30,000.00		
宁波澳洋家居购物广场有限公司		1.00		1.00		
合计	10,105,491,893.88	2,502,722,792.97	84,700,000.00	12,523,514,686.85		

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	4,279,068.25			-3,555,120.75						723,947.50	
成都东泰商城有限公司	805,528,810.79			95,780,508.44						901,309,319.23	
上海名艺商业企业发展有限公司	19,733,335.25			21,278,661.38						41,011,996.63	
南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司	27,000,000.00			-9,013,425.68						17,986,574.32	
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	-	180,000.00		-5,968.28						174,031.72	
小计	856,541,214.29	180,000.00		104,484,655.11						961,205,869.40	
二、联营企业											
浙江名都投资有限公司	165,300,000.00	-	-							165,300,000.00	
深圳红星美凯龙世纪中心家居生活广场有限公司	45,255,062.96	-	45,255,062.96							-	
武汉红星美凯龙正达物流有限公司	-	-	-							-	
武汉市正凯物流有限公司	127,000,000.00	-	-	-16,825.42						126,983,174.58	
美屋三五(天津)科技有限公司	17,900,796.13	-	-	-783,921.88						17,116,874.25	
上海嘉展建筑装饰工程有限公司	7,304,104.60	-	-	330,718.29						7,634,822.89	
上海热一网络科技有限公司	5,274,701.29	-	5,000,000.00	-274,701.29						-	
杭州红星美凯龙环球家居有限公司	58,626,478.44	-	-	5,229,752.25						63,856,230.69	
神玉岛文化旅游控股股份有限公司	-	200,000,000.00	-	-5,236,546.50						194,763,453.50	

乾智(上海)家居有限公司	-	1,500,000.00	-							1,500,000.00	
陕西红星和记家居购物广场有限公司	-	4,500,000.00	-							4,500,000.00	
小计	426,661,143.42	206,000,000.00	50,255,062.96	-751,524.55						581,654,555.91	
合计	1,283,202,357.71	206,180,000.00	50,255,062.96	103,733,130.56						1,542,860,425.31	

其他说明：

无

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,733,807,905.19	357,146,747.26	1,704,748,683.71	276,523,553.00
其他业务	213,257,842.68	-	178,885,386.15	
合计	1,947,065,747.87	357,146,747.26	1,883,634,069.86	276,523,553.00

营业收入列示如下：

	2018年	2017年
项目前期品牌咨询委托管理服务收入	309,897,178.13	426,444,691.13
项目年度品牌咨询委托管理服务收入	308,941,518.85	257,799,705.77
租赁及管理收入	784,218,146.13	811,765,296.17
其他收入	544,008,904.76	387,624,376.79
合计	1,947,065,747.87	1,883,634,069.86

(2). 合同产生的收入的情况

适用 不适用

(3). 履约义务的说明

适用 不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为787,349,902.12元，其中：

561,777,664.68元预计将于2019年度确认收入

其他说明：

无

5、投资收益

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,914,190,837.86	3,895,388,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	103,733,130.56	115,726,018.01
处置长期股权投资产生的投资收益	-72,570,506.00	1,867,397.44
以公允价值计量且其变动计入当期损益的		

金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
交易性金融资产持有期间取得的投资收益		
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入		
债权投资持有期间取得的利息收入		
其他债权投资持有期间取得的利息收入	2,523,405.48	
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
合计	1,947,876,867.90	4,012,981,415.45

6、其他

□适用 √不适用

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-656,552.23	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	111,159,889.42	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	238,677,360.90	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	9,857,414.57	
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		

同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	21,490,571.51	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	48,810,841.80	
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	1,820,173,117.45	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-121,335,609.02	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
企业享有的投资收益中联营企业及合营企业投资性房地产评估增值部分	78,705,000.00	
处置对子公司投资产生的投资收益(损失)		
处置联营公司投资产生的投资收益	-28,449,710.38	
所得税影响额	-138,530,698.66	
少数股东权益影响额	-128,644,223.34	注：此处列示为税后金额
合计	1,911,257,402.02	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	10.63	1.20	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	6.21	0.68	不适用

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

第十二节 备查文件目录

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

董事长：车建兴

董事会批准报送日期：2019 年 3 月 28 日

修订信息

适用 不适用