

红星美凯龙控股集团有限公司
审计报告
天职业字[2025]21770号

目 录

审 计 报 告	1
2024 年度财务报表	4
2024 年度财务报表附注	16



红星美凯龙控股集团有限公司：

一、无法表示意见

我们接受委托，审计红星美凯龙控股集团有限公司（以下简称“红星控股”或“公司”）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们不对后附的红星控股财务报表发表审计意见。由于“形成无法表示意见的基础”部分所述事项的重要性，我们无法获取充分、适当的审计证据以作为对财务报表发表审计意见的基础。

二、形成无法表示意见的基础

（一）红星控股存在多个不确定性事项，这些不确定性事项之间存在相互影响，对持续经营能力产生重大影响

红星控股 2024 年度和 2023 年度归属于母公司所有者的净利润分别为-70.52 亿元和 -271.74 亿元，截至 2024 年 12 月 31 日和截至 2023 年 12 月 31 日归属于母公司所有者权益分别为-69.06 亿元和 13.97 亿元。红星控股面临大量诉讼及对外担保事项，大额债务逾期未偿还，资产负债表日不受限的货币资金仅为 1.17 亿元。2024 年 7 月 1 日，上海市浦东新区人民法院作出民事裁定书（（2024）沪 0115 破 90 号），因红星控股不能清偿到期债务，且明显缺乏清偿能力，具备破产原因，具有重整价值，裁定受理红星控股的重整申请。

截至审计报告出具日，《红星美凯龙控股集团有限公司重整计划草案》尚未通过债权人会议表决，我们未能就红星控股改善持续经营能力相关的措施获取充分、适当的审计证据，无法判断红星控股运用持续经营假设编制 2024 年度财务报表的适当性。

（二）担保事项及未决诉讼

如财务报表附注“十五、承诺及或有事项”之“（二）或有事项、1”、“（二）或有事项、2”所述，截至 2024 年 12 月 31 日，红星控股对外担保余额 134.30 亿元；红星控股因资金短缺未能偿还到期债务、担保事项等引发诸多诉讼事项，截至 2024 年 12 月 31 日，单项涉案金额超过 1,000 万元的未决诉讼或仲裁涉案金额合计 2.09 亿元。根据红星控股提供的相关资料，我们无法就对外担保事项对财务报表可能产生的影响、未决诉讼事项披露的完整性及对财务报表可能产生的影响获取充分、适当的审计证据。



（三）应收款项、存货、长期股权投资和商誉等

如财务报表附注“六、合并财务报表主要项目注释（三）应收账款、（五）其他应收款、（六）存货、（八）长期股权投资、（十六）商誉、（十九）其他非流动资产”所述，截至 2024 年 12 月 31 日，上述六项资产的原值总计 298.93 亿元，已累计计提的减值准备总计 123.47 亿元，净值总计 175.46 亿元，六项资产净值占资产总额的 76.02%；公司存在 0.12 亿元银行询证函未能发出、已发出的银行询证函尚有 0.10 亿元未回函及部分往来询证函已发出但未回函的情形；同时，我们未能取得重庆远洋红星企业发展有限公司等被投资单位 2024 年度财务报表；未能取得部分内控资料。我们未能取得相应的审计证据评估上述减值计提金额的合理性和准确性，函证相关的报表项目真实性、完整性和准确性及股权投资核算的准确性。

（四）监管检查事项

如财务报表附注“十七、其他重要事项”之“（九）其他”所述，2024 年 7 月，中国证监会上海监管局对红星控股开展现场检查，截至审计报告出具日，公司尚未收到正式的检查结果，我们无法判断检查结果对财务报表可能产生的影响。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

红星控股管理层（以下简称“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控股的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督红星控股的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的责任是按照中国注册会计师审计准则的规定，对红星控股的财务报表执行审计工作，以出具审计报告。但由于“形成无法表示意见的基础”部分所述的事项，我们无法获取充分、适当的审计证据以作为发表审计意见的基础。

按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于红星控股，并履行了职业道德方面的其他责任。



审计报告（续）

天职业字[2025]21770 号

[此页无正文]



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国注册会计师：



合并资产负债表

编制单位：红星美凯龙控股集团有限公司		2024年12月31日	2023年12月31日	金额单位：元
项		2024年12月31日	2023年12月31日	附注编号
流动资产				
货币资金		203,933,491.46	808,733,281.65	六、（一）
△结算备付金				
△拆出资金				
交易性金融资产				
衍生金融资产				
应收票据			1,540,316.00	六、（二）
应收账款		55,032,188.89	160,140,845.79	六、（三）
应收款项融资				
预付款项		230,108,538.58	141,531,519.73	六、（四）
△应收保费				
△应收分保账款				
△应收分保合同准备金				
其他应收款		6,480,835,447.99	9,565,538,680.32	六、（五）
其中：应收利息		6,741,620.43	9,084,434.34	六、（五）
应收股利			76,174,952.80	六、（五）
△买入返售金融资产				
存货		4,222,579,305.35	6,544,182,017.58	六、（六）
其中：数据资源				
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产		305,788,832.92	361,291,765.03	六、（七）
流动资产合计		11,498,277,805.19	17,582,958,426.10	
非流动资产				
△发放贷款和垫款				
债权投资				
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资		5,820,334,329.57	7,531,873,941.40	六、（八）
其他权益工具投资		1,479,375,793.40	2,332,495,117.15	六、（九）
其他非流动金融资产		110,126,818.78		六、（十）
投资性房地产		1,983,328,700.00	3,157,060,000.00	六、（十一）
固定资产		246,376,340.07	313,289,916.99	六、（十二）
在建工程		78,895,259.76	78,915,738.17	六、（十三）
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产		244,734,377.68	499,601,351.48	六、（十四）
无形资产		1,339,393.08	1,769,116.72	六、（十五）
其中：数据资源				
开发支出				
其中：数据资源				
商誉		188,403,342.68	334,275,757.62	六、（十六）
长期待摊费用		86,605,712.92	279,950,714.78	六、（十七）
递延所得税资产		564,012,705.83	519,286,767.69	六、（十八）
其他非流动资产		779,209,151.15	1,514,964,174.85	六、（十九）
非流动资产合计		11,682,741,924.92	16,563,482,596.85	
资产总计		23,081,019,730.11	34,146,441,022.95	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：车建兴



主管会计工作负责人：储琴华



会计机构负责人：刘敏



合并资产负债表（续）

编制单位：红星美凯龙控股集团有限公司

2024年12月31日

金额单位：元

项 目	2024年12月31日	2023年12月31日	附注编号
流动负债			
短期借款	275,432,254.43	1,326,580,049.79	六、（二十一）
△向中央银行借款			
△拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	6,961,775.00	80,711,089.80	六、（二十二）
应付账款	1,267,430,119.70	1,890,215,852.36	六、（二十三）
预收款项	190,588.16		六、（二十四）
合同负债	1,396,706,751.57	3,607,577,676.80	六、（二十五）
△卖出回购金融资产款			
△吸收存款及同业存放			
△代理买卖证券款			
△代理承销证券款			
应付职工薪酬	25,201,018.80	35,362,470.37	六、（二十六）
应交税费	1,378,286,957.34	1,271,882,318.61	六、（二十七）
其他应付款	9,950,589,078.13	8,382,519,132.41	六、（二十八）
其中：应付利息	692,814,392.25		六、（二十八）
应付股利	5,807,338.32	5,807,338.32	六、（二十八）
△应付手续费及佣金			
△应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	7,820,106,968.05	4,756,034,488.74	六、（二十九）
其他流动负债	127,124,510.53	306,443,234.46	六、（三十）
流动负债合计	22,248,030,021.71	21,657,326,313.34	
非流动负债			
△保险合同准备金			
长期借款	85,600,000.00	186,000,000.00	六、（三十一）
应付债券	6,845,087,151.45	9,862,648,782.83	六、（三十二）
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	208,393,807.47	480,291,726.85	六、（三十三）
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	20,445,580.91	49,735,899.80	六、（三十四）
递延收益		2,799,475.83	六、（三十五）
递延所得税负债	191,435,706.97	285,882,065.42	六、（十八）
其他非流动负债			
非流动负债合计	7,350,962,246.80	10,867,357,950.73	
负 债 合 计	29,598,992,268.51	32,524,684,264.07	
所有者权益			
实收资本	200,000,000.00	200,000,000.00	六、（三十六）
其他权益工具		557,000,000.00	六、（三十七）
其中：优先股			
永续债			
资本公积	50,984,113.01	90,380,564.43	六、（三十八）
减：库存股			
其他综合收益	-37,614,612.41	16,739,081.68	六、（三十九）
专项储备			
盈余公积	50,000,000.00	50,000,000.00	六、（四十）
△一般风险准备			
未分配利润	-7,169,145,198.48	482,452,971.22	六、（四十一）
归属于母公司所有者权益合计	-6,905,775,697.88	1,396,572,617.33	
少数股东权益	387,803,159.48	225,184,141.55	
所有者权益合计	-6,517,972,538.40	1,621,756,758.88	
负债及所有者权益合计	23,081,019,730.11	34,146,441,022.95	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：车建兴



主管会计工作负责人：储琴华



会计机构负责人：刘敏



合并利润表

编制单位：红星美凯龙控股集团有限公司

2024年度

金额单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额	附注编号
一、营业总收入	3,286,960,629.33	13,888,762,337.64	
其中：营业收入	3,286,960,629.33	13,888,762,337.64	六、（四十二）
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本	4,058,454,387.59	14,045,082,627.87	
其中：营业成本	2,669,062,667.15	7,953,644,847.80	六、（四十二）
△利息支出			
△手续费及佣金支出			
△退保金			
△赔付支出净额			
△提取保险责任准备金净额			
△保单红利支出			
△分保费用			
税金及附加	232,664,968.43	812,728,751.32	六、（四十三）
销售费用	102,565,594.54	767,788,948.05	六、（四十四）
管理费用	669,957,612.11	1,356,745,785.24	六、（四十五）
研发费用		32,119,715.26	六、（四十六）
财务费用	384,203,545.36	3,122,054,580.20	六、（四十七）
其中：利息费用	697,328,306.52	2,982,206,055.28	六、（四十七）
利息收入	338,000,543.28	14,424,629.77	六、（四十七）
加：其他收益	5,643,829.38	44,198,290.23	六、（四十八）
投资收益（损失以“-”号填列）	-787,715,510.14	-18,488,233,183.96	六、（四十九）
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-805,963,093.79	-1,179,618,982.02	六、（四十九）
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
△汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-1,131,833,795.82	-998,028,788.75	六、（五十）
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,843,211,922.27	-3,380,949,264.81	六、（五十一）
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-2,095,285,809.07	-2,129,392,271.27	六、（五十二）
资产处置收益（损失以“-”号填列）	2,648,474.99	1,387,587.70	六、（五十三）
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-6,621,248,491.19	-25,107,337,921.09	
加：营业外收入	102,886,917.56	109,432,959.96	六、（五十四）
减：营业外支出	771,406,808.66	517,472,405.98	六、（五十五）
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-7,289,768,382.29	-25,515,377,367.11	
减：所得税费用	-180,023,443.95	1,670,070,568.37	六、（五十六）
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-7,109,744,938.34	-27,185,447,935.48	
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-7,109,744,938.34	-27,185,447,935.48	
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. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	-7,051,949,416.58	-27,174,238,898.17	
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-57,795,521.76	-11,209,037.31	
六、其他综合收益的税后净额	-54,353,694.09	-733,295,789.46	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-54,353,694.09	-734,037,508.73	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-21,276,163.25	-112,402,607.69	
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	-2,486,337.91	-62,211,671.74	
3. 其他权益工具投资公允价值变动	-18,789,825.34	-60,190,935.95	
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	-33,077,530.84	-621,634,901.04	
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	-1,604,579.61		
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-615,281,337.02	
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额	151,148.33		
7. 其他	-31,624,099.56	-6,353,564.02	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		741,719.27	
七、综合收益总额	-7,164,098,632.43	-27,918,743,724.94	
归属于母公司所有者的综合收益总额	-7,106,303,110.67	-27,908,276,406.90	
归属于少数股东的综合收益总额	-57,795,521.76	-10,467,318.04	
八、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：车建兴

主管会计工作负责人：储琴华

会计机构负责人：刘敏



合并现金流量表

编制单位：红星美凯龙控股集团有限公司

2024年度

金额单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额	附注编号
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	736,533,126.38	8,582,033,009.89	
△客户存款和同业存放款项净增加额			
△向中央银行借款净增加额			
△向其他金融机构拆入资金净增加额			
△收到原保险合同保费取得的现金			
△收到再保险业务现金净额			
△保户储金及投资款净增加额			
△收取利息、手续费及佣金的现金			
△拆入资金净增加额			
△回购业务资金净增加额			
△代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还	5,839,403.08	45,087,853.07	
收到其他与经营活动有关的现金	1,288,879,345.70	1,797,426,031.13	六、（五十七）
经营活动现金流入小计	2,031,251,874.16	10,424,546,894.09	
购买商品、接受劳务支付的现金	569,823,605.30	3,073,497,914.65	
△客户贷款及垫款净增加额			
△存放中央银行和同业款项净增加额			
△支付原保险合同赔付款项的现金			
△拆出资金净增加额			
△支付利息、手续费及佣金的现金			
△支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金	150,013,630.91	1,707,908,253.16	
支付的各项税费	119,818,731.78	1,079,498,452.53	
支付其他与经营活动有关的现金	1,301,995,406.11	4,309,628,897.64	六、（五十七）
经营活动现金流出小计	2,141,651,274.10	10,170,533,517.98	
经营活动产生的现金流量净额	-110,399,399.94	254,013,376.11	六、（五十八）
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	31,714,725.64	735,351,931.40	
取得投资收益收到的现金	87,278,537.37	77,523,855.37	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	101,640,402.71	122,229,332.95	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	3,500,000.00		
收到其他与投资活动有关的现金		924,938,249.70	
投资活动现金流入小计	224,133,665.72	1,860,043,369.42	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	707,979.54	266,541,399.73	
投资支付的现金	20,372,679.57	279,958,560.86	
△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			
支付其他与投资活动有关的现金	168,471,574.39	773,884,063.10	
投资活动现金流出小计	189,552,233.50	1,320,384,023.69	
投资活动产生的现金流量净额	34,581,432.22	539,659,345.73	
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	8,750,000.00	100,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		100,000.00	
取得借款收到的现金	198,540,000.00	2,439,895,260.86	
收到其他与筹资活动有关的现金	75,944,968.00	1,143,351,405.03	六、（五十七）
筹资活动现金流入小计	283,234,968.00	3,583,346,665.89	
偿还债务支付的现金	144,192,294.36	3,596,254,436.73	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	10,273,425.13	1,946,103,941.32	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	48,655,748.76	2,813,404,815.36	六、（五十七）
筹资活动现金流出小计	203,121,468.25	8,355,763,193.41	
筹资活动产生的现金流量净额	80,113,499.75	-4,772,416,527.52	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	174.50		
五、现金及现金等价物净增加额	4,295,706.53	-3,978,743,805.68	六、（五十八）
加：期初现金及现金等价物的余额	112,392,214.01	4,091,136,019.69	六、（五十八）
六、期末现金及现金等价物余额	116,687,920.54	112,392,214.01	六、（五十八）

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：车建兴



主管会计工作负责人：储琴华



会计机构负责人：刘敏



合并所有者权益变动表

金额单位：元

2021年度

本公司											
截至2024年12月31日止											
项目	所有者权益		资本公积	盈余公积	未分配利润	其他	小计	少数股东权益	所有者权益合计		
	实收资本	其他综合收益									
一、上年年末余额	200,000,000.00	557,000,000.00	50,390,554.43	16,720,081.69		492,452,971.22	1,396,572,617.33	225,184,341.55	1,621,756,958.88		
二、本年年初余额	200,000,000.00	557,000,000.00	50,390,554.43	16,720,081.69		492,452,971.22	1,396,572,617.33	225,184,341.55	1,621,756,958.88		
三、本年年末余额	200,000,000.00	-557,000,000.00	-50,390,554.43	-54,353,694.09		-7,657,949,418.58	-8,302,340,315.21	-382,639,617.93	-8,129,729,297.29		
(一) 综合收益总额				-54,353,694.09		-7,657,949,418.58	-7,196,303,116.67	-37,795,521.76	-7,164,508,632.43		
(二) 所有者权益减少											
1. 所有者投入的普通股											
2. 所有者投入的普通股											
3. 所有者投入的普通股											
4. 所有者投入的普通股											
(三) 所有者权益											
1. 所有者权益											
2. 所有者权益											
3. 所有者权益											
4. 所有者权益											
(四) 所有者权益											
1. 所有者权益											
2. 所有者权益											
3. 所有者权益											
4. 所有者权益											
(五) 所有者权益											
1. 所有者权益											
2. 所有者权益											
3. 所有者权益											
4. 所有者权益											
(六) 所有者权益											
1. 所有者权益											
2. 所有者权益											
3. 所有者权益											
4. 所有者权益											
(七) 所有者权益											
1. 所有者权益											
2. 所有者权益											
3. 所有者权益											
4. 所有者权益											
(八) 所有者权益											
1. 所有者权益											
2. 所有者权益											
3. 所有者权益											
4. 所有者权益											
(九) 所有者权益											
1. 所有者权益											
2. 所有者权益											
3. 所有者权益											
4. 所有者权益											
(十) 所有者权益											
1. 所有者权益											
2. 所有者权益											
3. 所有者权益											
4. 所有者权益											
(十一) 所有者权益											
1. 所有者权益											
2. 所有者权益											
3. 所有者权益											
4. 所有者权益											
(十二) 所有者权益											
1. 所有者权益											
2. 所有者权益											
3. 所有者权益											
4. 所有者权益											
(十三) 所有者权益											
1. 所有者权益											
2. 所有者权益											
3. 所有者权益											
4. 所有者权益											
(十四) 所有者权益											
1. 所有者权益											
2. 所有者权益											
3. 所有者权益											
4. 所有者权益											
(十五) 所有者权益											
1. 所有者权益											
2. 所有者权益											
3. 所有者权益											
4. 所有者权益											
(十六) 所有者权益											
1. 所有者权益											
2. 所有者权益											
3. 所有者权益											
4. 所有者权益											
(十七) 所有者权益											
1. 所有者权益											
2. 所有者权益											
3. 所有者权益											
4. 所有者权益											
(十八) 所有者权益											
1. 所有者权益											
2. 所有者权益											
3. 所有者权益											
4. 所有者权益											
(十九) 所有者权益											
1. 所有者权益											
2. 所有者权益											
3. 所有者权益											
4. 所有者权益											
(二十) 所有者权益											
1. 所有者权益											
2. 所有者权益											
3. 所有者权益											
4. 所有者权益											
(二十一) 所有者权益											
1. 所有者权益											
2. 所有者权益											
3. 所有者权益											
4. 所有者权益											
(二十二) 所有者权益											
1. 所有者权益											
2. 所有者权益											
3. 所有者权益											
4. 所有者权益											
(二十三) 所有者权益											
1. 所有者权益											
2. 所有者权益											
3. 所有者权益											
4. 所有者权益											
(二十四) 所有者权益											
1. 所有者权益											
2. 所有者权益											
3. 所有者权益											
4. 所有者权益											
(二十五) 所有者权益											
1. 所有者权益											
2. 所有者权益											
3. 所有者权益											
4. 所有者权益											
(二十六) 所有者权益											
1. 所有者权益											
2. 所有者权益											
3. 所有者权益											
4. 所有者权益											
(二十七) 所有者权益											
1. 所有者权益											
2. 所有者权益											
3. 所有者权益											
4. 所有者权益											
(二十八) 所有者权益											
1. 所有者权益											
2. 所有者权益											
3. 所有者权益											
4. 所有者权益											
(二十九) 所有者权益											
1. 所有者权益											
2. 所有者权益											
3. 所有者权益											
4. 所有者权益											
(三十) 所有者权益											
1. 所有者权益											
2. 所有者权益											
3. 所有者权益											
4. 所有者权益											
(三十一) 所有者权益											
1. 所有者权益											
2. 所有者权益											
3. 所有者权益											
4. 所有者权益											
(三十二) 所有者权益											
1. 所有者权益											
2. 所有者权益											
3. 所有者权益											
4. 所有者权益											
(三十三) 所有者权益											
1. 所有者权益											
2. 所有者权益											
3. 所有者权益											
4. 所有者权益											
(三十四) 所有者权益											
1. 所有者权益											
2. 所有者权益											
3. 所有者权益											
4. 所有者权益											
(三十五) 所有者权益											
1. 所有者权益											
2. 所有者权益											
3. 所有者权益											
4. 所有者权益											
(三十六) 所有者权益											
1. 所有者权益											
2. 所有者权益											
3. 所有者权益											
4. 所有者权益											
(三十七) 所有者权益											
1. 所有者权益											
2. 所有者权益											
3. 所有者权益											
4. 所有者权益											
(三十八) 所有者权益											
1. 所有者权益											
2. 所有者权益											
3. 所有者权益											
4. 所有者权益											
(三十九) 所有者权益											
1. 所有者权益											
2. 所有者权益											
3. 所有者权益											
4. 所有者权益											
(四十) 所有者权益											
1. 所有者权益											
2. 所有者权益											
3. 所有者权益											
4. 所有者权益											
(四十一) 所有者权益											
1. 所有者权益											
2. 所有者权益											
3. 所有者权益											
4. 所有者权益											
(四十二) 所有者权益											
1. 所有者权益											
2. 所有者权益											
3. 所有者权益											
4. 所有者权益											
(四十三) 所有者权益											
1. 所有者权益											
2. 所有者权益											
3. 所有者权益											
4. 所有者权益											
(四十四) 所有者权益											



合并所有者权益变动表(续)

编制单位: 兴车集团 2024年度 单位: 元

	实收资本		资本公积		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
	年初余额	年末余额	年初余额	年末余额	年初余额	年末余额				
一、上年年末余额	100,000,000.00	1,971,325,660.72			750,776,590.41			27,639,454,369.29	30,455,556,020.52	35,706,818,474.25
二、本年增减变动										
(一) 综合收益总额										
(二) 所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入的普通股										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他权益工具持有者投入资本										
4. 其他										
(三) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者投入的资本										
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. 其他										
(五) 专项储备										
1. 提取专项储备										
2. 使用专项储备										
3. 其他										
三、本年年末余额	100,000,000.00	1,971,325,660.72			750,776,590.41			27,639,454,369.29	30,455,556,020.52	35,706,818,474.25
四、本年年末余额	100,000,000.00	1,971,325,660.72			750,776,590.41			27,639,454,369.29	30,455,556,020.52	35,706,818,474.25

刘敏

蔡华

兴车印建

会计机构负责人: 刘敏

主管会计工作负责人: 蔡华

财务总监: 蔡华

法定代表人: 蔡建兴



资产负债表

编制单位：红山黄骅港控股集团有限公司

2024年12月31日

金额单位：元

项 目	2024年12月31日	2023年12月31日	附注编号
流动资产			
货币资金	77,424,452.47	3,766,275.02	
△结算备付金			
△拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项		1,528,581.82	
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
其他应收款	6,789,999,506.17	11,710,961,498.04	十八、（一）
其中：应收利息			
应收股利		76,174,952.80	十八、（一）
△买入返售金融资产			
存货			
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	4,283,882.20	1,867,987.62	
流动资产合计	6,871,707,840.84	11,718,114,342.50	
非流动资产			
△发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	3,624,348,429.07	5,778,995,154.56	十八、（二）
其他权益工具投资		403,689,625.40	
其他非流动金融资产	110,126,818.78		
投资性房地产			
固定资产	60,479,335.22	70,870,701.31	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		50,815,633.25	
递延所得税资产			
其他非流动资产	189,124,318.37	924,879,342.07	
非流动资产合计	3,984,078,901.44	7,229,250,456.59	
资 产 总 计	10,855,786,742.28	18,947,364,799.09	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：车建兴



主管会计工作负责人：储琴华



会计机构负责人：刘敏



资产负债表（续）

编制单位：红星美凯龙控股集团有限公司

2024年12月31日

金额单位：元

项 目	2024年12月31日	2023年12月31日	附注编号
流动负债			
短期借款	264,950,000.00	964,950,000.00	
△向中央银行借款			
△拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
△卖出回购金融资产款			
△吸收存款及同业存放			
△代理买卖证券款			
△代理承销证券款			
应付职工薪酬	56,918.28	1,180,602.96	
应交税费	197,831,039.96	303,174,301.33	
其他应付款	3,486,036,069.48	1,979,467,134.33	
其中：应付利息	676,081,362.49		
应付股利			
△应付手续费及佣金			
△应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	6,003,817,921.03	2,973,109,787.53	
其他流动负债			
流动负债合计	9,952,691,948.75	6,221,881,826.15	
非流动负债			
△保险合同准备金			
长期借款		177,500,000.00	
应付债券	6,845,087,151.45	9,862,648,782.83	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	17,314,918.73	49,735,899.80	
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	6,862,402,070.18	10,089,884,682.63	
负 债 合 计	16,815,094,018.93	16,311,766,508.78	
所有者权益			
实收资本	200,000,000.00	200,000,000.00	
其他权益工具		557,000,000.00	
其中：优先股			
永续债			
资本公积	2,051,633,465.97	2,090,834,940.00	
减：库存股			
其他综合收益	81,364,127.50	133,121,035.31	
专项储备			
盈余公积	100,000,000.00	100,000,000.00	
△一般风险准备			
未分配利润	-8,392,304,870.12	-445,357,685.00	
所有者权益合计	-5,959,307,276.65	2,635,598,290.31	
负债及所有者权益合计	10,855,786,742.28	18,947,364,799.09	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：车建兴



主管会计工作负责人：储琴华



会计机构负责人：刘敏



利润表

编制单位：红星美凯龙控股集团有限公司

2024年度

金额单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额	附注编号
一、营业总收入	538,738.37	5,744,075.90	
其中：营业收入	538,738.37	5,744,075.90	十八、（三）
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本	851,613,116.58	1,347,762,357.51	
其中：营业成本			十八、（三）
△利息支出			
△手续费及佣金支出			
△退保金			
△赔付支出净额			
△提取保险责任准备金净额			
△保单红利支出			
△分保费用			
税金及附加	299,169.98	6,535,939.79	
销售费用			
管理费用	138,302,718.62	138,678,579.69	
研发费用			
财务费用	713,011,227.98	1,202,547,838.03	
其中：利息费用	821,757,800.19	1,195,353,682.16	
利息收入	117,726,778.88	34,782.51	
加：其他收益		63,848.66	
投资收益（损失以“-”号填列）	-721,443,080.94	5,867,961,114.51	十八、（四）
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-689,260,605.59	-1,243,836,773.55	十八、（四）
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
△汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-37,178,406.32		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-4,268,498,505.28	-5,525,593,540.09	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,084,982,316.02	-9,101,160,274.49	
资产处置收益（号填以“-”号填列）	5,187,622.10		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-7,557,989,064.67	-10,100,747,133.02	
加：营业外收入	69,746,041.38	35,662,145.88	
减：营业外支出	568,643,933.63	62,119,948.43	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-8,056,886,956.92	-10,127,204,935.57	
减：所得税费用	-109,939,771.80	1,307,003,916.25	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-7,946,947,185.12	-11,434,208,851.82	
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-7,946,947,185.12	-11,434,208,851.82	
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额	-51,756,907.81	133,121,035.31	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-21,276,163.25	-62,111,671.74	
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	-2,486,337.91	-52,211,671.74	
3.其他权益工具投资公允价值变动	-18,789,825.34	-9,900,000.00	
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-30,480,744.56	195,232,707.05	
1.权益法下可转损益的其他综合收益	992,206.67	195,232,707.05	
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额	151,148.33		
7.其他	-31,624,099.56		
七、综合收益总额	-7,998,704,092.93	-11,301,087,816.51	
八、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：车建兴

主管会计工作负责人：储琴华

会计机构负责人：刘敏



现金流量表

编制单位：红星美凯龙控股集团有限公司

2024年度

金额单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	附注编号
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			
△客户存款和同业存放款项净增加额			
△向中央银行借款净增加额			
△向其他金融机构拆入资金净增加额			
△收到原保险合同保费取得的现金			
△收到再保险业务现金净额			
△保户储金及投资款净增加额			
△收取利息、手续费及佣金的现金			
△拆入资金净增加额			
△回购业务资金净增加额			
△代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还	71,239.05	58,517.11	
收到其他与经营活动有关的现金	55,541,272.67	15,746,047.83	
经营活动现金流入小计	55,612,511.72	15,804,564.94	
购买商品、接受劳务支付的现金			
△客户贷款及垫款净增加额			
△存放中央银行和同业款项净增加额			
△支付原保险合同赔付款项的现金			
△拆出资金净增加额			
△支付利息、手续费及佣金的现金			
△支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金	25,334,632.12	40,197,221.20	
支付的各项税费	511,154.54	195,468.72	
支付其他与经营活动有关的现金	60,597,752.00	206,087,981.61	
经营活动现金流出小计	86,443,538.66	246,480,671.53	
经营活动产生的现金流量净额	-30,831,026.94	-230,676,106.59	
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	21,032,761.52	352,661,478.05	
取得投资收益收到的现金	79,269,617.37	5,284,151.81	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	7,210,160.00	1,590,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计	107,512,538.89	359,535,629.86	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金		3,200,000.00	
△质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		3,200,000.00	
投资活动产生的现金流量净额	107,512,538.89	356,335,629.86	
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	386,100.00	3,451,210.00	
筹资活动现金流入小计	386,100.00	3,451,210.00	
偿还债务支付的现金		105,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	687,593.04	16,325,840.48	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		10,982,755.10	
筹资活动现金流出小计	687,593.04	132,308,595.58	
筹资活动产生的现金流量净额	-301,493.04	-128,857,385.58	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	76,380,018.91	-3,197,862.31	
加：期初现金及现金等价物的余额	171,578.25	3,369,440.56	
六、期末现金及现金等价物余额	76,551,597.16	171,578.25	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：车建兴



主管会计工作负责人：储琴华



会计机构负责人：刘敏





所有者权益变动表

编制单位：江苏怀远投资集团有限公司 2024年度 金额单位：元

	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	200,000,000.00			557,000,000.00	2,090,834,940.00		130,121,035.31		100,000,000.00	-445,357,685.00	2,635,598,290.31
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年末余额	200,000,000.00			557,000,000.00	2,090,834,940.00		130,121,035.31		100,000,000.00	-445,357,685.00	2,635,598,290.31
三、本年年末余额（减少以“-”号填列）				-557,000,000.00	-39,201,474.03		-51,755,907.81			-7,945,947,185.12	-8,554,905,566.96
（一）综合收益总额							-51,755,907.81			-7,945,947,185.12	-7,998,704,092.93
（二）所有者投入和减少资本											
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
（三）利润分配											
1.提取盈余公积											
2.提取一般风险准备											
3.对所有者分配											
4.其他											
（四）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本											
2.盈余公积转增资本											
3.盈余公积弥补亏损											
4.盈余公积计提减值准备											
5.其他综合收益计提减值准备											
6.其他											
（五）专项储备提取和使用											
1.本年提取											
2.本年使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	200,000,000.00			-557,000,000.00	-39,201,474.03		81,364,127.50		100,000,000.00	-8,392,304,870.12	-5,959,307,276.65

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：李建兴

主管会计工作负责人：陈学华

会计机构负责人：刘敏

李华

刘敏



所有者权益变动表(续)

2024年度										上期金额		金额单位: 元	
编 制 单 位: 重 庆 爱 美 求 索 文 创 股 份 有 限 公 司	项 目	实收资本	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	所有者权益合计	
			优先股	永续债									其他
	一、上年年末余额	100,000,000.00		557,000,000.00	2,123,088.60				50,000,000.00		1,850,948,273.43	2,559,971,362.03	
	加: 会计政策变更												
	前期差错更正												
	其他				1,849,048,857.83						-346,879,006.73	-346,879,006.73	
	二、本年年末余额	100,000,000.00		557,000,000.00	1,851,171,946.43				50,000,000.00		9,462,644,400.12	11,311,693,257.95	
	三、本年年末余额(减少以“-”号填列)	100,000,000.00			239,662,993.57		133,121,035.31		50,000,000.00		10,966,613,666.82	13,324,785,813.25	
	(一) 综合收益总额						133,121,035.31				-11,434,208,851.82	-11,301,087,816.51	
	(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								150,000,000.00		-150,000,000.00		
	1. 提取盈余公积								150,000,000.00		-150,000,000.00		
	2. 提取一般风险准备												
	3. 对所有者的分配												
	4. 其他												
	(四) 所有者权益内部结转	100,000,000.00							-100,000,000.00		172,237,500.00	172,237,500.00	
	1. 资本公积转增资本												
	2. 盈余公积转增资本	100,000,000.00							-100,000,000.00				
	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										172,237,500.00	172,237,500.00	
	6. 其他												
	(五) 专项储备提取和使用												
	1. 本年提取												
	2. 本年使用												
	(六) 其他				239,662,993.57						-445,357,685.00	239,662,993.57	
	四、本年年末余额	200,000,000.00		557,000,000.00	2,050,854,940.00		133,121,035.31		100,000,000.00		-445,357,685.00	2,635,598,290.31	



刘敏

李华

兴车印建

会计机构负责人: 刘敏

主管会计工作负责人: 李华

法定代表人: 李建兴



红星美凯龙控股集团有限公司

2024 年度财务报表附注

（除另有注明外，所有金额均以人民币元为货币单位）

一、公司的基本情况

红星美凯龙控股集团有限公司（以下简称“红星控股”、“公司”或“本公司”）前身系上海红星美凯龙投资有限公司，由车建兴和车建芳于 2007 月 4 月 28 日共同投资设立的有限责任公司，经上海市浦东新区市场监督管理局核准登记，统一社会信用代码：91310115660714607P。

根据公司章程规定，公司成立时注册资本人民币 1,600 万元，出资方式为现金。截至 2007 年 4 月 18 日，公司收到全体股东认缴出资，并由上海佳瑞会计师事务所有限公司出具的佳瑞验字（2007）第 20160 号验资报告验证。首次出资完成后，公司各股东出资及出资比例如下：

股东名称	出资（万元人民币）	出资比例（%）
车建兴	1,472.00	92.00
车建芳	128.00	8.00
合计	1,600.00	100.00

2012 年 2 月 28 日，根据股东会决议及章程修正案以未分配利润向全体股东转增注册资本 3,400 万元，注册资本增加至 5,000 万元。截至 2012 年 3 月 20 日，公司收到全体股东以未分配利润缴纳的出资 3,400 万元。本次增资完成后，公司各股东出资及出资比例如下：

股东名称	出资（万元人民币）	出资比例（%）
车建兴	4,600.00	92.00
车建芳	400.00	8.00
合计	5,000.00	100.00

2016 年 3 月 25 日，根据公司股东会决议及章程修正案，公司注册资本由 5,000 万元增加至 20,000 万元，由全体股东于 2021 年 12 月 30 日前缴足。

2016 年 8 月 8 日，根据公司股东会决议将未分配利润中的 6,250 万元扣除两位股东应缴纳的税款合计 1,250 万元即人民币 5,000 万元同比例转增注册资本，转增后公司实缴注册资本 10,000 万元。截至 2016 年 12 月 31 日，公司各股东认缴出资及实际出资情况如下：

股东名称	认缴出资 (万元人民币)	认缴出资比例 (%)	实缴出资 (万元人民币)	实缴出资比例 (%)
车建兴	18,400.00	92.00	9,200.00	92.00



股东名称	认缴出资 (万元人民币)	认缴出资比例 (%)	实缴出资 (万元人民币)	实缴出资比例 (%)
车建芳	1,600.00	8.00	800.00	8.00
合计	20,000.00	100.00	10,000.00	100.00

2016年12月15日，根据股东会决议及章程修正案，公司名称变更为红星美凯龙控股集团有限公司。以上变更于2016年12月23日经上海市浦东新区工商行政管理局核准。

2023年9月29日，根据股东会决议，公司将盈余公积中的10,000万元按同比例转增注册资本，转增后公司实缴注册资本20,000万元。截至2024年12月31日，公司各股东认缴出资及实际出资情况如下：

股东名称	认缴出资 (万元人民币)	认缴出资比例 (%)	实缴出资 (万元人民币)	实缴出资比例 (%)
车建兴	18,400.00	92.00	18,400.00	92.00
车建芳	1,600.00	8.00	1,600.00	8.00
合计	20,000.00	100.00	20,000.00	100.00

营业期限：2007年4月28日至无固定期限。

法定代表人：车建兴。

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）。

住所：上海市浦东新区临御路518号6楼F8020-1。

本公司主要经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；企业管理咨询；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；物业管理；广告制作；广告设计、代理；家具销售；建筑材料销售；日用百货销售；日用品销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

本财务报告经公司董事会于2025年4月29日批准报出。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本财务报告以公司持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照企业会计准则的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

（二）持续经营

2024年6月7日，红星控股以不能清偿到期债务、明显缺乏清偿能力、具备重整价值为由向上海市浦东新区人民法院（以下简称“法院”）申请进行破产重整。2024年7月1日，法院



下达（2024）沪 0115 破 90 号民事裁定书，裁定受理红星控股重整，指定重整管理人。2025 年 4 月 1 日，红星控股向法院和债权人会议提交了《重整计划草案》，公司将采取以下措施化解经营困境，推进重整工作顺利完成：

1. 分类资产、分别处置、优化资产运营能力。针对核心运营资产，积极加强运营管理，提升盈利水平；具有盘活价值的资产，通过投资少量资金以盘活项目、督促合作方提升项目运营和出售价值等方式获益；待剥离担保资产进行变现和处置；待处置资产作为偿债资源向债权人分配。

重整计划执行完毕后，公司作为上市公司红星美凯龙家居集团股份有限公司（以下简称“美凯龙家居”）第二大股东，将通过行使股东权利方式参与美凯龙家居经营管理工作，提升其盈利水平及股票价格，使得转股债权人共享上市公司增值红利。

2. 上海卓雨乔企业管理咨询有限公司（以下简称“卓雨乔”）、上海旦艺商务咨询有限公司（以下简称“上海旦艺”）分别与红星控股签署协议，将合计持有的重庆乔运昌商业管理有限责任公司（以下简称“乔运昌”）100%股权和上海猎户管理咨询中心（有限合伙）（以下简称“猎户咨询”）50.2052%有限合伙份额转回至红星控股。鉴于乔运昌持有爱琴海集团 60.75%的股份、猎户咨询持有爱琴海集团 24.25%的股份，因此红星控股将通过乔运昌及猎户咨询间接享有上海爱琴海商业集团股份有限公司（以下简称“爱琴海集团”）72.92%股份权益，爱琴海集团成为红星控股控股子公司。截至报告日，红星控股已与相关方就爱琴海集团股份注入事宜完成协议签署工作。

重整计划执行完毕后，符合相关法律法规前提下，公司着力培育爱琴海集团等核心业务板块，推动盘活资产的优化升级及资产保值增值，使债权人充分享受重整后的经营成果。

3. 设立债权人持股平台，普通债权人通过有限合伙企业（债权人持股平台）间接持有红星控股的股权。同一合伙平台内超过三分之二以上份额的债权人可提名该转股平台内的普通合伙人。合伙平台设立和执行事务的费用将作为破产费用支付。

4. 将持有的全部待处置资产用于设立重整服务信托，由信托公司在信托期间内实现待处置资产的盘活、处置和分配等工作。

公司预计资产负债表日后十二个月内重整计划草案能实施完毕，因此公司 2024 年度财务报表仍然按照持续经营假设编制。

三、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）的要求，真实完整地反映了本公司 2024 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2024 年度的合并及经营成果和现金流量。



（二）会计期间和经营周期

本公司的会计年度从公历1月1日至12月31日止。

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

（三）记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

（四）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在一次交易取得或通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，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，应按以下顺序处理：

（1）调整长期股权投资初始投资成本。购买日之前持有股权采用权益法核算的，按照该股权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投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，转为购买日所属当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动以及持有的其他权益工具投资公允价值变动而产生的其他综合收益除外。

（2）确认商誉（或计入当期损益的金额）。将第一步调整后长期股权投资初始投资成本与购买日应享有子公司可辨认净资产公允价值份额比较，前者大于后者，差额确认为商誉；前者小于后者，差额计入当期损益。

通过多次交易分步处置股权至丧失对子公司控制权的情形

（1）判断分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易是否属于“一揽子交易”的原则

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，



通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

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

(2) 分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中应当确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益或留存收益。

(3) 分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易不属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司的投资未丧失控制权的，合并财务报表中处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额计入资本公积（资本溢价或股本溢价），资本溢价不足冲减的，应当调整留存收益。

处置对子公司的投资丧失控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益或留存收益。

(五) 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围应当以控制为基础予以确定。

控制，是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。被投资方的相关活动应当根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

本公司在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相



关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化的，本公司进行重新评估。

合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

（六）合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排的认定和分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排具有下列特征：

（1）各参与方均受到该安排的约束；（2）两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制。任何一个参与方都不能够单独控制该安排，对该安排具有共同控制的任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排。

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。

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。

2. 合营安排的会计处理

共同经营参与方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：（1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；

（2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；（3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；（4）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；（5）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营企业参与方应当按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理。

（七）现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（八）外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，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，不改变其人民币金额；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，差额计入当期损益或其他综合收益。

2. 外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。

（九）金融工具

1. 金融工具的确认和终止确认

本公司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。

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，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

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。

2. 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司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以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产的后续计量取决于其分类。

本公司对金融资产的分类，依据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的现金流量特征进行分类。

（1）以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实



际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。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，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。与此类金融资产相关利息收入，计入当期损益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将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。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。

当且仅当本公司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。

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。

3. 金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融负债与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：（1）该项指定能够消除或显著减少会计错配；（2）根据正式书面文件载明的公司风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在公司内部以此为基础向关键管理人员报告；（3）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

本公司在初始确认时确定金融负债的分类。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：

(1) 以摊余成本计量的金融负债

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。

(2) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)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负债。

4. 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。

5. 金融资产减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对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(债务工具)的预期信用损失进行估计。

(1) 预期信用损失一般模型

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

通常逾期超过30日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具体来说，本公司将购买或源生时未发生信用减值的金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具的减值有不同的会计处理方法：

第一阶段：信用风险自初始确认后未显著增加

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照未来12个月的预期信用损失计量损失准备，



并按其账面余额(即未扣除减值准备)和实际利率计算利息收入(若该工具为金融资产,下同)。

第二阶段:信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具,企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备,并按其账面余额和实际利率计算利息收入。

第三阶段:初始确认后发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具,企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备,但对利息收入的计算不同于处于前两阶段的金融资产。对于已发生信用减值的金融资产,企业应当按其摊余成本(账面余额减已计提减值准备,也即账面价值)和实际利率计算利息收入。

对于购买或源生时已发生信用减值的金融资产,企业应当仅将初始确认后整个存续期内预期信用损失的变动确认为损失准备,并按其摊余成本和经信用调整的实际利率计算利息收入。

(2) 本公司对在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具,选择不与其初始确认时的信用风险进行比较,而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果企业确定金融工具的违约风险较低,借款人在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强,并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化,也不一定会降低借款人履行其支付合同现金流量义务的能力,那么该金融工具可被视为具有较低的信用风险。

(3) 应收款项及租赁应收款

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分(包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况)的应收款项,采用预期信用损失的简化模型,始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司对包含重大融资成分的应收款项和《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租赁应收款,本公司作出会计政策选择,选择采用预期信用损失的简化模型,即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。

6. 金融资产转移

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的,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。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,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。

(十) 应收票据

1. 应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收票据，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于包含重大融资成分的应收票据，本公司选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

2. 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

组合类型	确定组合的依据
应收票据组合 1	商业承兑汇票
应收票据组合 2	银行承兑汇票

3. 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

账龄	预期信用损失率（%）
1 年以内（含 1 年）	1.00
1-2 年（含 2 年）	3.00
2-3 年（含 3 年）	5.00
3-4 年（含 4 年）	10.00
4-5 年（含 5 年）	50.00
5 年以上	100.00

4. 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收票据，本公司单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备。

(十一) 应收账款

1. 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收账款，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。



对于包含重大融资成分的应收账款，本公司选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

2. 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

组合类型	确定组合的依据
应收账款组合 1	应收外部客户
应收账款组合 2	应收关联方客户

3. 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

账龄	预期信用损失率（%）
1 年以内（含 1 年）	1.00
1-2 年（含 2 年）	3.00
2-3 年（含 3 年）	5.00
3-4 年（含 4 年）	10.00
4-5 年（含 5 年）	50.00
5 年以上	100.00

4. 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收账款，本公司单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备。

（十二）其他应收款

1. 其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对其他应收款采用预期信用损失的一般模型详见附注三（九）金融工具进行处理。

2. 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

组合类型	确定组合的依据
其他应收款组合 1	应收押金和保证金
其他应收款组合 2	备用金
其他应收款组合 3	其他代垫款等

3. 按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的其他应收款，本公司单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备。



（十三）存货

1. 存货的分类

本公司存货分为库存产品、合同履约成本、开发产品、开发成本。

2. 存货取得和发出的计价方法

本公司存货盘存制度采用永续盘存制，存货取得时按实际成本计价。原材料、在产品、库存商品、发出商品等发出时采用先进先出法计价；低值易耗品领用时采用一次转销法摊销；周转用包装物按照预计的使用次数分次计入成本费用。

3. 存货跌价准备计提方法

本公司期末存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，期末，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

4. 存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是按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。

（十四）合同资产

1. 合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（除应收款项）列示为合同资产。

2. 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的合同资产，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于包含重大融资成分的合同资产，本公司选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

（十五）长期股权投资

1. 投资成本的确定

（1）同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务



报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

分步实现同一控制下企业合并的，应当以持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为该项投资的初始投资成本。初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

（2）非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

（3）除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

2. 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算；对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。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，按享有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，并同时根据有关资产减值政策考虑长期投资是否减值。

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的份额，确认投资损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各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本公司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持股比例计算归属于投资企业的部分（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。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司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，本公司负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

3. 确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

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；重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经



营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

4. 长期股权投资的处置

(1) 部分处置对子公司的长期股权投资，但不丧失控制权的情形

部分处置对子公司的长期股权投资，但不丧失控制权时，应当将处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益。

(2) 部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的情形

部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的，对于处置的股权，应结转与所售股权相对应的长期股权投资的账面价值，出售所得价款与处置长期股权投资账面价值之间差额，确认为投资收益（损失）；同时，对于剩余股权，应当按其账面价值确认为长期股权投资或其它相关金融资产。处置后的剩余股权能够对子公司实施共同控制或重大影响的，应按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

5. 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十六) 投资性房地产

1. 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。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

2. 本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本，其他后续支出，在发生时计入当期损益。

3. 本公司投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，而且本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而能够对投资性房地产的公允价值作出合理估计，因此本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，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。

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

(十七) 固定资产

1. 固定资产的确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

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



时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

2. 固定资产分类及折旧政策

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	40	5	2.375
机器设备	年限平均法	10	5	9.5
运输工具	年限平均法	5	5	19
电子设备办公家具及其他	年限平均法	3-5	5	19-31.67

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（十八）在建工程

1. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

2. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（十九）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

本集团发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

（1）当借款费用同时满足下列条件时，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可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

（3）当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费



用停止资本化。

3. 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

（二十）租赁

1. 作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

（1）判断依据

短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁。包含购买选择权的租赁不属于短期租赁。

低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

承租人在判断是否是低价值资产租赁时，应基于租赁资产的全新状态下的价值进行评估，不应考虑资产已被使用的年限。

（2）会计处理方法

本公司对于短期租赁和低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

2. 作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

（1）融资租赁

本公司作为出租人的，在租赁期开始日，对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产，并按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

（2）经营租赁

本公司作为出租人的，在租赁期内各个期间，采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。将发生的与经营租赁有关的初始直接费用进行资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

对于经营租赁资产中的固定资产，本公司应当采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，应当根据该资产适用的企业会计准则，采用系统合理的方法进行摊销。本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，确定经营租赁资产是否发生减



值，并进行相应会计处理。

（二十一）无形资产

本公司无形资产包括软件使用权和其他，按成本进行初始计量。

1. 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

2. 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

（1）研发支出的归集范围

本公司将与开展研发活动直接相关的各项费用归集为研发支出，包括直接投入、直接人工、其他费用等。

（2）研发支出相关会计处理方法

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

本公司划分内部研究开发项目研究阶段支出和开发阶段支出的具体标准：

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出，同时满足下列条件的，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计入当期损益。

（二十二）长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。



（二十三）合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

（二十四）长期资产减值

企业应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。

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，每年都应当进行减值测试。

存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

（1）资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；（2）企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；（3）市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；（4）有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；（5）资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；（6）企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；（7）其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。

可收回金额应当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。

处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。

资产预计未来现金流量的现值，应当按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。预计资产未来现金流量的现值，应当综合考虑资产的预计未来现金流量、使用寿命和折现率等因素。

可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，应当将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

（二十五）职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

1. 短期职工薪酬

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司



提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

2. 离职后福利

离职后福利主要包括设定提存计划，其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

3. 辞退福利

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

（二十六）预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为本公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出本公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，本公司将该项义务确认为预计负债。

2. 本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

（二十七）股份支付

1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 权益工具公允价值的确定方法

（1）存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定。

（2）不存在活跃市场的，采用估值技术确定，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

3. 确认可行权权益工具最佳估计的依据



根据最新取得的可行权职工数变动等后续信息进行估计。

4. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

(1) 以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应调整资本公积。

换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

(2) 以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按本公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

(3) 修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，本公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，本公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果本公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，本公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，本公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果本公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

(二十八) 收入

1. 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策



(1) 收入的确认

本公司的收入主要包括商业地产、住宅销售收入、影视文化收入、租赁及管理收入、商品销售及家装收入、与委托经营管理商场相关收入及其他收入。

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

(2) 本公司依据收入准则相关规定判断相关履约义务性质属于“在某一时段内履行的履约义务”或“某一时点履行的履约义务”，分别按以下原则进行收入确认。

本公司满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务：

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本公司履约过程中在建的资产。

③本公司履约过程中所产出的资产具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。

对于不属于在某一时段内履行的履约义务，属于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：

①本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

⑤客户已接受该商品。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司收入确认的具体政策：

1. 商业地产、住宅销售收入

本公司商品房销售业务在物业控制权转移给客户时确认收入。基于销售合同条款及适用的法律法规，物业的控制权可在某一时段内或在某一时点转移。满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，本公司在该时段内按照履约进度确认收入；其他的房地产销售，在达到



合同约定的交付条件、客户取得相关控制权时点确认销售收入。

2. 影视文化收入

影视文化收入系电影院的票房收入，即当观众购买电影票并进入影厅观影，或线上购票且电影开始播放前无退票情况至电影播映完毕，认定完成电影播放服务，确认销售收入。

3. 租赁及管理收入

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

4. 商品销售及家装收入

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

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

5. 与委托经营管理商场相关收入

（1）项目前期品牌咨询委托管理服务收入

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

（2）项目年度品牌咨询委托管理服务收入

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

（3）招商佣金收入

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

（4）工程项目商业管理咨询费收入

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



（5）商业咨询费收入

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

6. 其他收入

（1）战略咨询费收入

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

（2）联合营销收入

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

（3）收入的计量

本公司应当按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。在确定交易价格时，本公司考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

①可变对价

本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，应当不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。企业在评估累计已确认收入是否极可能不会发生重大转回时，应当同时考虑收入转回的可能性及其比重。

②重大融资成分

合同中存在重大融资成分的，本公司应当按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，应当在合同期间内采用实际利率法摊销。

③非现金对价

客户支付非现金对价的，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本公司参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。

④应付客户对价

针对应付客户对价的，应当将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，但应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的除外。



企业应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的，应当采用与本企业其他采购相一致的方式确认所购买的商品。企业应付客户对价超过向客户取得可明确区分商品公允价值的，超过金额冲减交易价格。向客户取得的可明确区分商品公允价值不能合理估计的，企业应当将应付客户对价全额冲减交易价格。

2. 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

本公司不存在同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法的情况。

（二十九）政府补助

1. 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2. 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。

3. 政府补助采用总额法：

（1）与资产相关的政府补助，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。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

（2）与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

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

5. 本公司将与本公司日常活动相关的政府补助按照经济业务实质计入其他收益或冲减相关成本费用；将与本公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

6. 本公司将取得的政策性优惠贷款贴息按照财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本公司两种情况处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司选择按照下列方法进行会计处理：

以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。



四、 税项

（一）主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	商品销售收入	13%、9%
	现代服务业收入	6%
	按场地租赁及管理服务收入	5%、9%
	建筑服务收入	3%、9%
	不动产销售收入	5%、9%
	小规模纳税收入	3%
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%、5%、1%
土地增值税	房地产销售增值额	30%-60%
契税	应纳税土地使用权及房屋受让金	1.5%-3%
房产税	税务机关核定的房产余值	1.2%
	租金转入	12%
教育费附加	实缴流转税税额	3%
地方教育费附加	实缴流转税税额	1%
企业所得税	应纳税所得额	15%、16.5%、20%、25%

（二）重要税收优惠政策及其依据

根据《财政部税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财税[2023]6号）有关规定，2023年1月1日至2024年12月31日对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。根据《关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2022年第13号）有关规定，2022年1月1日至2024年12月31日对小型微利企业年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

根据财政部税务总局住房城乡建设部公告2021年第24号《财政部税务总局住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》，住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税，或适用一般计税方法计算缴纳增值税。住房租赁企业中的增值税小规模纳税人向个人出租住房，按照5%的征收率减1.5%计算缴纳增值税。



五、 会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明

（一）会计政策的变更

（1）本公司经董事会会议批准，自 2024 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号）相关规定，根据累积影响数，调整财务报表相关项目金额。本次会计政策变更对财务报表项目无影响。

（2）本公司经董事会会议批准，自 2024 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号）相关规定，根据累积影响数，调整财务报表相关项目金额。本次会计政策变更对财务报表项目无影响。

（二）会计估计的变更

无。

（三）前期会计差错更正

无。

（四）2024 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初财务报表无。

六、合并财务报表主要项目注释

说明：期初指2024年01月01日，期末指2024年12月31日，上期指2023年度，本期指2024年度。

（一）货币资金

1. 分类列示

项目	期末余额	期初余额
库存现金	664,154.32	456,275.77
银行存款	199,983,534.34	623,507,841.67
其他货币资金	3,285,802.80	184,769,164.21
合计	203,933,491.46	808,733,281.65

其中：存放在境外的款项总额

2. 期末存在抵押、质押、冻结等对使用有限制款项 87,245,570.92 元。



（二）应收票据

1. 应收票据分类列示

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票		30,000.00
商业承兑汇票		1,510,316.00
合计		<u>1,540,316.00</u>

2. 期末已质押的应收票据

无。

3. 期末已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

无。

（三）应收账款

1. 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	22,201,471.51	93,157,207.20
1-2年（含2年）	9,382,574.47	48,157,717.61
2-3年（含3年）	25,197,530.11	38,905,261.63
3-4年（含4年）	18,571,973.48	14,911.82
合计	<u>75,353,549.57</u>	<u>180,235,098.26</u>

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备	4,042,761.28	5.37	4,042,761.28	100.00	
按组合计提坏账准备：	<u>71,310,788.29</u>	<u>94.63</u>	<u>16,278,599.40</u>		<u>55,032,188.89</u>
其中：按账龄分析组合	47,360,497.47	62.85	4,067,346.17	8.59	43,293,151.30
按关联方组合	23,950,290.82	31.78	12,211,253.23	50.99	11,739,037.59
合计	<u>75,353,549.57</u>	<u>100.00</u>	<u>20,321,360.68</u>		<u>55,032,188.89</u>

接上表：



类别	账面余额		期初余额		计提比例	账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		
按单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	180,235,098.26	100.00	20,094,252.47			160,140,845.79
其中：按账龄分析组合	135,884,654.03	75.39	875,233.00	0.64		135,009,421.03
按关联方组合	44,350,444.23	24.61	19,219,019.47	43.33		25,131,424.76
合计	180,235,098.26	100.00	20,094,252.47			160,140,845.79

按单项计提坏账准备：

名称	期末余额		计提比例 (%)	计提理由
	账面余额	坏账准备		
上海海上明珠影业有限公司	2,007,789.80	2,007,789.80	100.00	预计无法收回
天津猫眼微影科技有限公司	595,117.77	595,117.77	100.00	预计无法收回
临时客商	1,439,853.71	1,439,853.71	100.00	预计无法收回
合计	4,042,761.28	4,042,761.28		

按组合计提坏账准备：

名称	期末余额		计提比例 (%)
	应收账款	坏账准备	
账龄分析组合	47,360,497.47	4,067,346.17	8.59
关联方组合	23,950,290.82	12,211,253.23	50.99
合计	71,310,788.29	16,278,599.40	

3. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额 合计数的比例 (%)	坏账准备期末余 额
中影云(北京)科技有限公司	10,125,619.69	13.44	1,127,282.02
杭州淘票票科技有限公司	6,917,698.91	9.18	1,097,699.83
上海海上明珠影业有限公司	6,101,683.82	8.10	2,419,625.34
上海美凯龙爱家房地产管理咨询有限公司	5,397,769.20	7.16	5,397,769.20
赣州凯越置业有限公司	4,514,526.18	5.99	4,514.53
合计	33,057,297.80	43.87	10,046,890.92



（四）预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	152,831,629.23	66.42	94,848,231.65	67.02
1-2 年 (含 2 年)	68,876,001.75	29.93	20,679,049.18	14.61
2-3 年 (含 3 年)	4,940,981.45	2.15	22,565,625.80	15.94
3 年以上	3,459,926.15	1.50	3,438,613.10	2.43
合计	<u>230,108,538.58</u>	<u>100.00</u>	<u>141,531,519.73</u>	<u>100.00</u>

2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额合计数的比例 (%)
上海路元建筑工程有限公司	71,836,548.64	31.22
上海爱琴海商业集团股份有限公司	21,980,000.00	9.55
湛江市霞山区新兴街道新村股份合作经济联合社	15,100,000.00	6.56
上海檀汇企业管理有限公司	10,000,000.00	4.35
太原市热力集团有限责任公司	7,552,986.47	3.28
合计	<u>126,469,535.11</u>	<u>54.96</u>

（五）其他应收款

1. 项目列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息	6,741,620.43	9,084,434.34
应收股利		76,174,952.80
其他应收款	6,474,093,827.56	9,480,279,293.18
合计	<u>6,480,835,447.99</u>	<u>9,565,538,680.32</u>

2. 应收利息

（1）应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
借款利息	6,741,620.43	9,084,434.34
合计	<u>6,741,620.43</u>	<u>9,084,434.34</u>



(2) 重要的逾期利息

无。

3. 应收股利

(1) 应收股利

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		76,174,952.80
合计		<u>76,174,952.80</u>

(2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

无。

4. 其他应收款

(1) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
借款往来款及代垫款	11,692,645,904.02	12,483,371,504.93
代收代付款项	46,033,906.59	258,009,648.24
定金及保证金	685,587,692.15	1,181,619,100.90
其他	3,497,530.49	8,841,570.14
合计	<u>12,427,765,033.25</u>	<u>13,931,841,824.21</u>

(2) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2024 年 1 月 1 日余额	4,448,229,003.29	450,000.00	2,883,527.74	<u>4,451,562,531.03</u>
2024 年 1 月 1 日余额				
在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	-84,266,184.80	-450,000.00	1,882,272,961.43	<u>1,797,556,776.63</u>
本期转回				



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）	
本期转销				
本期核销	860,952.22			<u>860,952.22</u>
其他变动			-294,587,149.75	<u>-294,587,149.75</u>
2024 年 12 月 31 日余额	<u>4,363,101,866.27</u>		<u>1,590,569,339.42</u>	<u>5,953,671,205.69</u>

（3）坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	4,451,562,531.03	1,797,556,776.63		860,952.22	-294,587,149.75	5,953,671,205.69
合计	4,451,562,531.03	1,797,556,776.63		860,952.22	-294,587,149.75	5,953,671,205.69

（4）本期实际核销的其他应收款情况

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	860,952.22

（5）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	期末余额	占其他应收款 总额的比例（%）	款项性质	账龄	坏账准备 期末余额
重庆远洋红星企业发展有限公司	3,174,555,228.67	25.54	往来款	3 年以内	1,587,277,614.34
红星家具集团有限公司	1,413,746,104.92	11.38	往来款	4-5 年	1,413,746,104.92
上海弘郡投资有限公司	1,191,860,727.33	9.59	往来款	3 年以内	299,171,523.10
淮安市尚诚置业发展有限公司	741,939,701.35	5.97	往来款	4 年以内	741,939.70
上海新华成城资产管理有限公司	486,505,755.31	3.91	往来款	4 年以内	69,116,728.98
合计	<u>7,008,607,517.58</u>	<u>56.39</u>			<u>3,370,053,911.04</u>

（6）因资金集中管理而列报于其他应收款

无。



(六) 存货

1. 存货分类

项目	账面余额	期末余额	账面价值
		存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	
库存商品	31,884,244.50	7,142,246.01	24,741,998.49
合同履约成本	19,732,610.25		19,732,610.25
开发成本	2,911,757,791.52	525,771,017.51	2,385,986,774.01
开发产品	1,922,326,432.03	130,208,509.43	1,792,117,922.60
合计	4,885,701,078.30	663,121,772.95	4,222,579,305.35

接上表:

项目	账面余额	期初余额	账面价值
		存货跌价准备/合同履 约成本减值准备	
库存商品	177,543,278.91	23,009,939.23	154,533,339.68
合同履约成本	17,077,845.28		17,077,845.28
开发成本	3,753,235,068.27	318,121,381.22	3,435,113,687.05
开发产品	3,088,515,004.09	151,057,858.52	2,937,457,145.57
合计	7,036,371,196.55	492,189,178.97	6,544,182,017.58

主要开发成本项目

项目	2024年12月31日
湛江红星海景花园	791,955,075.21
湛江红星天铂广场	381,799,293.08
太原红星紫御华府	515,658,086.81
紫御庭苑	361,201,609.43
兴山爱情海	187,359,874.35
象山县爱琴海商场	81,665,849.37
太原红星紫御半山	56,240,265.28
铂悦府	10,072,167.48
合计	2,385,952,221.01



主要开发产品项目

项目	2024年12月31日
湛江红星天铂广场	256,602,218.98
红星美凯龙家居商场	245,903,699.45
上河檀府	238,915,670.01
天铂佳苑	145,364,589.37
紫御庭苑	106,693,262.49
红星都会广场	101,549,373.18
盐城红星都会广场	80,527,326.02
湛江红星海景花园	75,671,248.93
江月府	73,886,321.04
上海金山红星国际广场	59,280,668.79
合计	1,384,394,378.26

2. 存货跌价准备

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	23,009,939.23				15,867,693.22	7,142,246.01
开发成本	318,121,381.22	207,649,636.29				525,771,017.51
开发产品	151,057,858.52			20,849,349.09		130,208,509.43
合计	492,189,178.97	207,649,636.29		20,849,349.09	15,867,693.22	663,121,772.95

本期转回或转销存货跌价准备系对于已经计提存货跌价准备的库存商品和开发产品确认收入时同步转销存货跌价准备。

3. 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

无。

(七) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
委托贷款及资金拆借	51,164.39	
预缴税金及留抵税额	141,377,906.76	164,346,466.82
理财产品及其他	493,033.30	6,054,234.51
发放贷款	229,592,013.31	228,105,067.93
佣金手续费	8,929,290.21	10,893,193.06



项目	期末余额	期初余额
应收融资租赁款		3,621,420.44
减：减值准备	74,654,575.05	51,728,617.73
合计	305,788,832.92	361,291,765.03

注：发放贷款项目系公司子公司上海黄浦红星小额贷款有限公司以自有资金向第三方发放的小额贷款。

（八）长期股权投资

被投资单位名称	期初余额	本期增减变动	
		追加投资	减少投资
一、合营企业			
徐州茂星置业有限公司	1,295,566,190.38		
南通南景房地产开发有限公司	788,241,507.61		
宝鸡东尚房地产开发有限责任公司	2,965,563.88		
上海荣城置业有限公司	57,000,354.92		
天津雍鑫红星置业有限公司	58,649,870.12		
淮安市尚诚置业发展有限公司	3,725,855.67		
徐州威润房地产开发有限公司	281,459,472.36		
上海元真文化传媒有限公司	1,723,957.06		
小计	2,489,332,772.00		
二、联营企业			
红星美凯龙家居集团股份有限公司	4,378,130,071.68		
重庆远洋红星企业发展有限公司	1,129,878,988.17		
上海或京商业管理有限公司	2,563,392.60		
重庆金科爱琴海置业发展有限公司	1,023,975.76		
衢州市慧城奥莱商业管理有限公司	19,122,353.29		
上海星隼企业管理有限公司	1,900,000.00		1,900,000.00
响水县华坤隆开发置业有限公司	3,600,000.00		3,600,000.00
温州美星置业有限公司	5,000,000.00		5,000,000.00
张掖泓沧置业有限公司	9,500,000.00		9,500,000.00
德州德鑫置业有限公司	5,100,000.00		
上海琴纤实业有限公司	5,100,000.00	4,900,000.00	10,000,000.00
上海渝建置业有限公司	969,000.00		
安徽红盛置业有限公司	5,000,000.00		5,000,000.00
上海晟宝隆实业发展有限公司	1,900,000.00		



被投资单位名称	期初余额	本期增减变动	
		追加投资	减少投资
上海凯焱企业管理有限公司	5,100,000.00		5,100,000.00
太原双明凯龙房地产开发有限公司	1,650,739.92		2,202,600.00
慈溪市河坊商业管理有限公司	1,249,525.27		
宁波彭凯企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	990,281.45		
上海青葱美容科技有限公司	12,300,000.00		
若观文化发展（上海）有限公司	34,803,922.00		
上海嗨马洗涤科技有限公司	9,333,920.88		
上海希荣文化传播有限公司	1,100,000.00		
衡水星龙房地产开发有限公司			
天津美凯龙置业有限公司			
昆明远鸿汇房地产有限公司			
其他	200,374.35		
小计	5,635,516,545.37	4,900,000.00	42,302,600.00
合计	8,124,849,317.37	4,900,000.00	42,302,600.00

接上表：

被投资单位名称	权益法下确认的投 资损益	本期增减变动		宣告发放现金红 利或利润
		其他综合收益调 整	其他权益变动	
一、合营企业				
徐州茂星置业有限公司	-102,542,482.35			
南通南景房地产开发有限公司	-15,942,053.90			
宝鸡东尚房地产开发有限责任公司	-38,961.10			
上海荣城置业有限公司	27,500,031.52			
天津雍鑫红星置业有限公司	2,842,183.62			
淮安市尚诚置业发展有限公司	14,654.73			
徐州威润房地产开发有限公司	2,028,448.48			
上海元真文化传媒有限公司	-1,723,957.06			
小计	-87,862,136.06			
二、联营企业				
红星美凯龙家居集团股份有限公司	-718,227,358.63	-61,777,905.45	-4,760,350.58	
重庆远洋红星企业发展有限公司				
上海或京商业管理有限公司	867,678.84			-1,760,000.00
重庆金科爱琴海置业发展有限公司	556.85			



被投资单位名称	权益法下确认的投 资损益	本期增减变动		宣告发放现金红 利或利润
		其他综合收益调 整	其他权益变动	
衢州市慧城奥莱商业管理有限公司	10,640.90			
上海星醴企业管理有限公司				
响水县华坤隆开发置业有限公司				
温州美星置业有限公司				
张掖泓沧置业有限公司				
德州德鑫置业有限公司				
上海琴纤实业有限公司				
上海渝建置业有限公司				
安徽红盛置业有限公司				
上海晟宝隆实业发展有限公司				
上海凯焱企业管理有限公司				
太原双明凯龙房地产开发有限公司	551,860.08			
慈溪市河坊商业管理有限公司	-331,182.60			
宁波彭凯企业管理咨询合伙企业（有限合 伙）	-29.96			
上海青葱美容科技有限公司	-973,123.21			
若观文化发展（上海）有限公司				
上海嗨马洗涤科技有限公司				
上海希荣文化传播有限公司				
衡水星龙房地产开发有限公司				
天津美凯龙置业有限公司				
昆明远鸿汇房地产有限公司				
其他				
小计	-718,100,957.73	-61,777,905.45	-4,760,350.58	-1,760,000.00
合计	-805,963,093.79	-61,777,905.45	-4,760,350.58	-1,760,000.00

接上表：

被投资单位名称	本期增减变动		期末余额	减值准备期末 余额
	本期计提减值 准备	其他		
一、合营企业				
徐州茂星置业有限公司			1,193,023,708.03	
南通南景房地产开发有限公司			772,299,453.71	



被投资单位名称	本期增减变动		期末余额	减值准备期末 余额
	本期计提减值 准备	其他		
宝鸡东尚房地产开发有限责任公司			2,926,602.78	
上海荣城置业有限公司			84,500,386.44	
天津雍鑫红星置业有限公司			61,492,053.74	
淮安市尚诚置业发展有限公司			3,740,510.40	
徐州威润房地产开发有限公司			283,487,920.84	
上海元真文化传媒有限公司				
小计			2,401,470,635.94	
二、联营企业				
红星美凯龙家居集团股份有限公司	746,454,094.07	-197,913,694.96	3,395,450,762.06	615,625,431.71
重庆远洋红星企业发展有限公司			1,129,878,988.17	564,939,494.08
上海或京商业管理有限公司			1,671,071.44	
重庆金科爱琴海置业发展有限公司			1,024,532.61	
衢州市慧城奥莱商业管理有限公司			19,132,994.19	
上海星醴企业管理有限公司				
响水县华坤隆开发置业有限公司				
温州美星置业有限公司				
张掖泓沧置业有限公司				
德州德鑫置业有限公司			5,100,000.00	
上海琴纤实业有限公司				
上海渝建置业有限公司			969,000.00	
安徽红盛置业有限公司				
上海晟宝隆实业发展有限公司			1,900,000.00	
上海凯煮企业管理有限公司				
太原双明凯龙房地产开发有限公司				
慈溪市河坊商业管理有限公司			918,342.67	
宁波彭凯企业管理咨询合伙企业（有限合 伙）			990,251.49	
上海青葱美容科技有限公司			11,326,876.79	
若观文化发展（上海）有限公司		-34,803,922.00		
上海嗨马洗涤科技有限公司			9,333,920.88	9,333,920.88
上海希荣文化传播有限公司			1,100,000.00	1,100,000.00
衡水星龙房地产开发有限公司		45,000.00	45,000.00	



被投资单位名称	本期增减变动		期末余额	减值准备期末余额
	本期计提减值准备	其他		
天津美凯龙置业有限公司		30,000,000.00	30,000,000.00	
昆明远鸿汇房地产有限公司		1,020,800.00	1,020,800.00	
其他		-200,374.35		
小计	746,454,094.07	-201,852,191.31	4,609,862,540.30	1,190,998,846.67
合计	746,454,094.07	-201,852,191.31	7,011,333,176.24	1,190,998,846.67

（九）其他权益工具投资

1. 其他权益工具投资情况

项目	期初余额	追加投资	减少投资	本期增减变动		其他
				本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	
恐龙园文化旅游集团股份有限公司	47,947,145.40					-47,947,145.40
翎翎互联安吉投资合伙企业（有限合伙）	89,542,480.00					-89,542,480.00
北京华卓精科科技股份有限公司	16,200,000.00		16,200,000.00			
北京七印象文化传媒有限公司	50,000,000.00					-50,000,000.00
上海丰景支付有限公司				9,900,000.00		-9,900,000.00
常熟银行	803.02					
天颂(上海)信息科技有限公司	3,000,000.00					
北京好租科技发展有限公司						
北方信托厚盈1号24期	440,369,681.86		6,190,948.35			
武林昆仑3号私募证券投资基金	116,910,000.00		116,910,000.00			
ForU Worldwide Inc	55,000,000.00					
北京国富纵横科技咨询服务 有限公司	2,195,835.32					



项目	期初余额	追加 投资	减少投资	本期增减变动		其他
				本期计入其他 综合收益的利 得	本期计 入其他 综合收 益的损 失	
苏州太平红星投资企业（有 限合伙）	1,000,000.00					-1,000,000.00
上海非码网络科技有限公司	19,368,907.55					
龙江元盛和牛产业股份有限 公司	45,704,500.00					-45,704,500.00
上海茶田餐饮管理有限公司	50,000,000.00					
北京探境科技有限公司	10,000,000.00					
摩根产品	479,624,250.00		479,624,250.00			
北京联创聚兴科技有限公司	14,751,514.00					
东研科技发展有限公司	890,380,000.00					
成都双流富豪实业有限公司	500,000.00					
合计	2,332,495,117.15		618,925,198.35	9,900,000.00		-244,094,125.40

接上表：

项目	期末余额	本期确认 的股利收 入	累计计入其他 综合收益的利 得	累计计入其 他综合收益 的损失	指定为以公允价值计 量且其变动计入其他 综合收益的原因
恐龙园文化旅游集团股份有 限公司					
翊翎互联安吉投资合伙企业 （有限合伙）					
北京华卓精科科技股份有限 公司					
北京七印象文化传媒有限公司					
上海丰景支付有限公司			9,900,000.00		
常熟银行	803.02				
天颂（上海）信息科技有限公 司	3,000,000.00				
北京好租科技发展有限公司					
北方信托厚盈1号24期	434,178,733.51				



项目	期末余额	本期确认 的股利收 入	累计计入其他 综合收益的利 得	累计计入其 他综合收益 的损失	指定为以公允价值计 量且其变动计入其他 综合收益的原因
武林昆仑 3 号私募证券投资基金					
ForU Worldwide Inc	55,000,000.00				
北京国富纵横科技咨询服务 有限公司	2,195,835.32				
苏州太平红星投资企业（有限 合伙）					
上海非码网络科技有限公司	19,368,907.55				
龙江元盛和牛产业股份有限 公司					
上海茶田餐饮管理有限公司	50,000,000.00				
北京探境科技有限公司	10,000,000.00				
摩根产品					
北京联创聚兴科技有限公司	14,751,514.00				
东研科技发展有限公司	890,380,000.00				
成都双流富豪实业有限公司	500,000.00				
<u>合计</u>	<u>1,479,375,793.40</u>		<u>9,900,000.00</u>		

2. 本期存在终止确认的情况说明

项目	因终止确认转入留存 收益的累计利得	因终止确认转入留存收益的 累计损失	终止确认的原因
龙江元盛和牛产业股份有限公司		13,599,097.55	抵债处置
苏州太平红星投资企业（有限合伙）		786,941.34	清算注销
武林昆仑 3 号私募证券投资基金		112,518,984.23	赎回
摩根产品		472,743,730.00	赎回
<u>合计</u>		<u>599,648,753.12</u>	

（十）其他非流动金融资产

项目	期末余额	期初余额
权益工具投资	110,126,818.78	
<u>合计</u>	<u>110,126,818.78</u>	



(十一) 投资性房地产

1. 投资性房地产计量模式

公允价值计量的投资性房地产

项目	期初余额	购置	本期增加		本期减少		期末余额
			自用 房地 产或 存货 转入	公允价值变动损益	处置	转为 自用 房地 产	
1. 成本合计	3,157,060,000.00				121,525,906.81		3,035,534,093.19
(1) 房屋建筑 物、在建物业	3,157,060,000.00				121,525,906.81		3,035,534,093.19
2. 公允价值变 动合计				-1,052,205,393.19			-1,052,205,393.19
(1) 房屋建筑 物、在建物业				-1,052,205,393.19			-1,052,205,393.19
3. 投资性房地 产账面价值合 计	3,157,060,000.00			-1,052,205,393.19	121,525,906.81		1,983,328,700.00
(1) 房屋建筑 物、在建物业	3,157,060,000.00			-1,052,205,393.19	121,525,906.81		1,983,328,700.00

2. 未办妥产权证书的投资性房地产

无。

(十二) 固定资产

1. 项目列示

项目	期末余额	期初余额
固定资产	246,376,340.07	313,289,916.99
固定资产清理		
合计	246,376,340.07	313,289,916.99



2. 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备及办公家具及其他	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	100,093,851.87	286,336,042.59	24,745,707.46	367,983,304.84	779,158,906.76
2. 本期增加金额		5,619,394.93	38,696.24	9,633,284.83	15,291,376.00
(1) 外购		4,817.09	38,696.24	9,633,284.83	9,676,798.16
(2) 其他		5,614,577.84			5,614,577.84
3. 本期减少金额		4,367,835.54	16,545,054.08	73,023,226.34	93,936,115.96
(1) 处置或报废		4,365,873.02	1,265,520.83	66,072,186.78	71,703,580.63
(2) 出售			14,217,717.25	1,629,534.13	15,847,251.38
(3) 其他		1,962.52	1,061,816.00	5,321,505.43	6,385,283.95
4. 期末余额	100,093,851.87	287,587,601.98	8,239,349.62	304,593,363.33	700,514,166.80
二、累计折旧					
1. 期初余额	34,910,357.56	114,433,726.91	17,562,287.69	298,962,617.61	465,868,989.77
2. 本期增加金额	47,980,165.05	4,898,366.41	1,855,128.87	57,023,853.41	111,757,513.74
(1) 计提	47,980,165.05	4,567,985.63	1,855,128.87	57,023,853.41	111,427,132.96
(2) 其他		330,380.78			330,380.78
3. 本期减少金额	43,243,406.83	3,749,522.32	12,418,182.36	64,799,660.38	124,210,771.89
(1) 处置或报废		3,749,009.50	10,249,694.74	58,070,053.33	72,068,757.57
(2) 出售	17,943,019.55		1,111,421.62	1,393,739.90	20,448,181.07
(3) 其他	25,300,387.28	512.82	1,057,066.00	5,335,867.15	31,693,833.25
4. 期末余额	39,647,115.78	115,582,571.00	6,999,234.20	291,186,810.64	453,415,731.62
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额		3,950.58		718,144.53	722,095.11
(1) 计提		3,950.58		718,144.53	722,095.11
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额		3,950.58		718,144.53	722,095.11
四、账面价值					
1. 期末账面价值	60,446,736.09	172,001,080.40	1,240,115.42	12,688,408.16	246,376,340.07
2. 期初账面价值	65,183,494.31	171,902,315.68	7,183,419.77	69,020,687.23	313,289,916.99



(十三) 在建工程

1. 项目列示

项目	期末余额	期初余额
在建工程	78,895,259.76	78,915,738.17
合计	<u>78,895,259.76</u>	<u>78,915,738.17</u>

2. 在建工程

(1) 在建工程情况

项目	期末余额		账面价值
	账面余额	减值准备	
商场改造装修工程	9,105,900.26	9,105,900.26	
七星酒店	78,895,259.76		78,895,259.76
长兴荣皓电梯安装			
海洋公园			
毛瑞林场棚户区改造工程			
合计	<u>88,001,160.02</u>	<u>9,105,900.26</u>	<u>78,895,259.76</u>

接上表:

项目	期初余额		账面价值
	账面余额	减值准备	
商场改造装修工程	9,105,900.26	9,105,900.26	
七星酒店	78,895,259.76		78,895,259.76
长兴荣皓电梯安装	20,478.41		20,478.41
海洋公园	11,161,260.46	11,161,260.46	
毛瑞林场棚户区改造工程	325,000.00	325,000.00	
合计	<u>99,507,898.89</u>	<u>20,592,160.72</u>	<u>78,915,738.17</u>

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

无。

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

无。



(十四) 使用权资产

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	744,275,736.84	<u>744,275,736.84</u>
2. 本期增加金额	<u>275,030,884.41</u>	<u>275,030,884.41</u>
(1) 新增租入	275,030,884.41	<u>275,030,884.41</u>
3. 本期减少金额	<u>726,754,367.84</u>	<u>726,754,367.84</u>
(1) 到期及其他减少	726,754,367.84	<u>726,754,367.84</u>
4. 期末余额	292,552,253.41	<u>292,552,253.41</u>
二、累计折旧		
1. 期初余额	244,674,385.36	<u>244,674,385.36</u>
2. 本期增加金额	<u>40,308,717.59</u>	<u>40,308,717.59</u>
(1) 计提	40,308,717.59	<u>40,308,717.59</u>
3. 本期减少金额	<u>237,165,227.22</u>	<u>237,165,227.22</u>
(1) 到期及其他减少	237,165,227.22	<u>237,165,227.22</u>
4. 期末余额	47,817,875.73	<u>47,817,875.73</u>
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	<u>244,734,377.68</u>	<u>244,734,377.68</u>
2. 期初账面价值	<u>499,601,351.48</u>	<u>499,601,351.48</u>

(十五) 无形资产

1. 无形资产情况

项目	软件使用权	其他	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	5,612,134.58	1,268,731.08	<u>6,880,865.66</u>
2. 本期增加金额			
(1) 购置			



项目	软件使用权	其他	合计
3. 本期减少金额	<u>232,584.08</u>		<u>232,584.08</u>
(1) 处置			
(2) 其他	232,584.08		<u>232,584.08</u>
4. 期末余额	5,379,550.50	1,268,731.08	<u>6,648,281.58</u>
二、累计摊销			
1. 期初余额	3,879,913.64	1,231,835.30	<u>5,111,748.94</u>
2. 本期增加金额	<u>288,667.39</u>	<u>10,379.63</u>	<u>299,047.02</u>
(1) 计提	288,667.39	10,379.63	<u>299,047.02</u>
3. 本期减少金额	<u>101,907.46</u>		<u>101,907.46</u>
(1) 处置			
(2) 其他	101,907.46		<u>101,907.46</u>
4. 期末余额	4,066,673.57	1,242,214.93	<u>5,308,888.50</u>
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	<u>1,312,876.93</u>	<u>26,516.15</u>	<u>1,339,393.08</u>
2. 期初账面价值	<u>1,732,220.94</u>	<u>36,895.78</u>	<u>1,769,116.72</u>

2. 未办妥产权证书的土地使用权情况

无。

(十六) 商誉

1. 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加 企业合并形成的	本期减少 处置	期末余额
浙江龙凯影业有限公司	352,228,698.92			352,228,698.92
青岛德纳国际影城有限公司	176,659,611.13			176,659,611.13
上海听凯影院管理有限公司	9,728,939.45			9,728,939.45



被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加 企业合并形成的	本期减少 处置	期末余额
天津卡美奥影业有限公司	8,180,607.29			8,180,607.29
高邮市华莱迪影视管理有限公司	30,144,290.05			30,144,290.05
哈尔滨星光艾美影院管理有限公司	14,665,321.21			14,665,321.21
金华市佳艺影业有限公司	24,765,161.44			24,765,161.44
上海美影企业管理有限公司	15,785,267.65			15,785,267.65
宜兴逸美影城有限公司	21,910,198.55			21,910,198.55
宜兴市晨兴数字影院有限公司	15,934,349.48			15,934,349.48
北京莱纳恒泰影院管理有限公司	78,639,378.10			78,639,378.10
天津莱纳华开影业有限公司	12,171,192.06			12,171,192.06
上海潯源实业有限公司	43,762,690.00			43,762,690.00
孝感泓河影城管理有限公司	37,628,388.25			37,628,388.25
上海希映文化传播有限公司	44,089,689.68			44,089,689.68
上海海珠文化传媒有限公司	74,258,008.79			74,258,008.79
上海红凯星影院管理有限公司	28,321,046.28			28,321,046.28
新昌县见见影城有限公司	15,509,837.69			15,509,837.69
孝感市元素影业文化发展有限公司	16,195,227.17			16,195,227.17
中外博海(北京)文化艺术有限公司	19,075,502.00			19,075,502.00
宁波佳弈商业管理有限公司		48,603,741.61		48,603,741.61
上海锦御投资咨询有限公司		689,233,827.05		689,233,827.05
合计	1,039,653,405.19	737,837,568.66		1,777,490,973.85

2. 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加 计提	本期减少 处置	期末余额
德纳资产包(注1)	458,505,900.00	27,697,736.79		486,203,636.79
上海听凯影院管理有限公司	9,728,939.45			9,728,939.45
天津卡美奥影业有限公司	4,058,065.48			4,058,065.48
高邮市华莱迪影视管理有限公司	17,687,100.00			17,687,100.00
焰石资产包(注2)	64,710,342.31	25,781,876.78		90,492,219.09
莱纳资产包(注3)	26,292,818.12	48,268,140.63		74,560,958.75
上海潯源实业有限公司		43,762,690.00		43,762,690.00
孝感泓河影城管理有限公司	29,214,000.00			29,214,000.00
上海希映文化传播有限公司	44,089,689.68			44,089,689.68



被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加 计提	本期减少 处置	期末余额
上海红凯星影院管理有限公司	15,820,063.36	361,970.74		16,182,034.10
孝感市元素影业文化发展有限公司	16,195,227.17			16,195,227.17
中外博海（北京）文化艺术有限公司	19,075,502.00			19,075,502.00
宁波佳弈商业管理有限公司		48,603,741.61		48,603,741.61
上海锦御投资咨询有限公司		689,233,827.05		689,233,827.05
合计	705,377,647.57	883,709,983.60		1,589,087,631.17

注1：“德纳资产包”包含青岛德纳国际影城有限公司、嘉善德纳国际影城有限公司、射阳德纳国际影城有限公司、湖州时代德纳国际影城有限公司、建德德纳国际影城有限公司、杭州萧山德纳国际影城有限公司、浙江龙凯影业有限公司7家公司。

注2：“焰石资产包”包含上海美影企业管理有限公司、哈尔滨星光艾美影院有限公司、宜兴市晨兴数字影院有限公司、宜兴逸美影城有限公司、金华市佳艺影业有限公司5家公司。

注3：“莱纳资产包”包含天津莱纳华开影业公司、北京莱纳恒泰影院管理有限公司2家公司。

（十七）长期待摊费用

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
装修支出及其他	279,950,714.78	738,545.55	86,937,982.23	107,145,565.18	86,605,712.92
合计	279,950,714.78	738,545.55	86,937,982.23	107,145,565.18	86,605,712.92

（十八）递延所得税资产及递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

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
计提尚未支付的税费	188,145.00	47,036.25	188,145.00	47,036.25
资产减值准备及信用损失准备	233,624,786.68	58,406,196.67	86,788,886.72	21,697,221.68
可抵扣亏损	1,150,972,068.80	287,743,017.20	1,168,889,269.85	292,222,317.46
租赁负债差异	255,527,280.12	63,881,820.03	584,615,735.19	146,153,933.80
投资性房地产公允价值变动	615,738,542.72	153,934,635.68	236,665,034.00	59,166,258.50



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
合计	2,256,050,823.32	564,012,705.83	2,077,147,070.76	519,286,767.69

2. 未经抵销的递延所得税负债

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
投资性房地产公允价值变动	454,909,247.76	113,727,311.94	577,827,707.76	144,456,926.94
使用权资产差异	244,734,377.72	61,183,594.43	499,601,351.48	124,900,337.88
企业摊销税费差异	66,099,202.40	16,524,800.60	66,099,202.40	16,524,800.60
合计	765,742,827.88	191,435,706.97	1,143,528,261.64	285,882,065.42

(十九) 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
预付购房款	451,690,000.00	451,690,000.00
长期借款	189,124,318.37	665,726,253.90
次级信托	138,394,832.78	397,547,920.95
合计	779,209,151.15	1,514,964,174.85

注：长期借款系公司向北京东方欧美时代家居广场有限公司提供借款，期末列示为其他非流动资产。

(二十) 所有权或使用权受限资产

项目	期末	
	账面价值	受限类型
货币资金	87,245,570.92	信用证保证金、银行承兑汇票保证金受限、诉讼冻结、预售监管资金、其他特殊受限、存出投资款、证券交易结算资金账户等
应收账款	10,327,614.97	诉讼受限
存货	145,930,712.86	诉讼受限
固定资产	61,250,324.39	查封受限、抵押受限、诉讼冻结
在建工程	78,895,259.76	诉讼受限
投资性房地产	1,983,328,700.00	抵押受限
其他权益工具投资	996,937,192.82	股权质押



项目	期末	
	账面价值	受限类型
长期股权投资	1,961,590,914.18	股权质押
合计	5,325,506,289.90	

接上表:

项目	期初	
	账面价值	受限类型
货币资金	696,341,067.64	借款质押及银行授信质押等
存货	105,208,228.00	借款抵押、司法查封
固定资产	65,169,963.88	借款抵押
投资性房地产	3,144,800,000.00	借款抵押、司法查封
其他权益工具投资	890,380,000.00	借款质押
长期股权投资	4,378,130,071.68	质押、司法查封
应收股利	76,174,952.80	股票冻结
应收账款	12,311,620.23	诉讼冻结
合计	9,368,515,904.23	

（二十一）短期借款

1. 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
信用借款	10,482,254.43	12,630,049.79
保证兼质押借款		844,950,000.00
抵押兼保证借款	264,950,000.00	375,000,000.00
抵押兼质押兼保证借款		94,000,000.00
合计	275,432,254.43	1,326,580,049.79

2. 已逾期未偿还的短期借款情况

期末已逾期未偿还的短期借款总额为272,892,254.43元。

（二十二）应付票据

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	6,961,775.00	80,711,089.80
银行承兑汇票		
合计	6,961,775.00	80,711,089.80



（二十三）应付账款

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	1,091,725,841.85	1,672,016,324.84
应付广告及货款	38,703,921.98	117,896,714.05
其他	137,000,355.87	100,302,813.47
合计	<u>1,267,430,119.70</u>	<u>1,890,215,852.36</u>

注：截至2024年12月31日，账龄超过一年的重要应付账款630,858,901.57元，主要为应付工程款，未偿还原因系款项尚未结清。

（二十四）预收款项

1. 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
预收房租	190,588.16	
合计	<u>190,588.16</u>	

2. 期末账龄超过1年的重要预收账款

无。

3. 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

（二十五）合同负债

1. 合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
未结算销售房屋款	980,036,474.74	3,435,120,699.11
未结算工程款	388,973,642.59	
未结算提供劳务款	482,591.66	
未结算商业咨询费和招商佣金		3,857,071.30
其他	27,214,042.58	168,599,906.39
合计	<u>1,396,706,751.57</u>	<u>3,607,577,676.80</u>

2. 期末账龄超过1年的重要合同负债

无。



（二十六）应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	31,256,880.23	169,040,794.22	178,911,840.89	21,385,833.56
二、离职后福利中-设定提存计划负债	1,580,867.15	17,730,074.64	18,408,353.89	902,587.90
三、辞退福利	2,522,991.39	13,952,207.44	13,562,601.49	2,912,597.34
四、其他	1,731.60	3,848.00	5,579.60	
<u>合计</u>	<u>35,362,470.37</u>	<u>200,726,924.30</u>	<u>210,888,375.87</u>	<u>25,201,018.80</u>

2. 短期薪酬列示

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	28,677,394.25	142,984,765.11	152,809,942.50	18,852,216.86
二、职工福利费	602,257.50	3,727,261.37	3,061,318.26	1,268,200.61
三、社会保险费	<u>1,208,766.32</u>	<u>11,937,006.53</u>	<u>12,415,579.91</u>	<u>730,192.94</u>
其中：医疗保险费	1,122,883.95	11,262,615.25	11,712,623.90	672,875.30
工伤保险费	29,585.75	287,953.89	307,716.11	9,823.53
生育保险费	42,248.97	386,437.39	381,192.25	47,494.11
其他保险费	14,047.65		14,047.65	
四、住房公积金	560,435.56	9,635,243.33	9,810,813.53	384,865.36
五、工会经费和职工教育经费	208,026.60	692,195.00	749,863.81	150,357.79
六、其他短期薪酬		64,322.88	64,322.88	
<u>合计</u>	<u>31,256,880.23</u>	<u>169,040,794.22</u>	<u>178,911,840.89</u>	<u>21,385,833.56</u>

3. 设定提存计划列示

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	1,537,110.89	16,935,966.82	17,838,929.21	634,148.50
2. 失业保险费	43,756.26	544,940.50	568,375.36	20,321.40
3. 企业年金缴费		249,167.32	1,049.32	248,118.00
<u>合计</u>	<u>1,580,867.15</u>	<u>17,730,074.64</u>	<u>18,408,353.89</u>	<u>902,587.90</u>

（二十七）应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
企业所得税	289,183,156.20	465,109,437.62
增值税	216,441,222.43	144,131,166.29



税费项目	期末余额	期初余额
房产税	2,355,424.35	813,573.74
土地增值税	662,214,602.36	441,628,243.15
其他	208,092,552.00	220,199,897.81
合计	<u>1,378,286,957.34</u>	<u>1,271,882,318.61</u>

（二十八）其他应付款

1. 项目列示

项目	期末余额	期初余额
应付利息	692,814,392.25	
应付股利	5,807,338.32	5,807,338.32
其他应付款	9,251,967,347.56	8,376,711,794.09
合计	<u>9,950,589,078.13</u>	<u>8,382,519,132.41</u>

2. 应付利息

项目	期末余额
分期付息到期还本的长期借款利息	348,887,651.16
企业债券利息	225,674,700.00
短期借款应付利息	4,480,299.98
划分为金融负债的永续债利息	103,683,544.68
其他	10,088,196.43
合计	<u>692,814,392.25</u>

注：公司期末已逾期未偿还的应付利息682,726,195.82元。

3. 应付股利

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	5,807,338.32	5,807,338.32
合计	<u>5,807,338.32</u>	<u>5,807,338.32</u>

4. 其他应付款

（1）按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
保证金及押金	72,753,397.45	277,411,920.57
代收款项	96,070,994.56	



项目	期末余额	期初余额
借款及往来款	8,170,959,665.52	7,598,580,645.32
意向金	87,584,313.71	94,290,610.02
应付租赁费	887,862.66	988,347.10
预提费用	816,697,102.37	127,309,567.12
其他	7,014,011.29	278,130,703.96
<u>合计</u>	<u>9,251,967,347.56</u>	<u>8,376,711,794.09</u>

(2) 期末账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转 的原因
徐州茂星置业有限公司	980,100,070.00	尚未支付
敏华投资有限公司	672,685,604.38	尚未支付
泰安复星招银壹号股权投资基金合伙企业（有限 合伙）	586,064,345.18	尚未支付
南通南景房地产开发有限公司	565,477,475.75	尚未支付
上海荣城置业有限公司	454,801,756.36	尚未支付
徐州威润房地产开发有限公司	248,914,000.00	尚未支付
太原双明智坤房地产开发有限公司	217,415,394.71	尚未支付
<u>合计</u>	<u>3,725,458,646.38</u>	

(二十九) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款本金及利息	3,938,093,895.72	4,360,737,094.15
一年内到期的应付债券本金及利息	3,199,588,700.53	211,282,000.00
一年内到期的长期应付款	78,290,899.14	87,091,390.25
一年内到期的租赁负债	47,133,472.66	96,924,004.34
一年内到期的永续债	557,000,000.00	
<u>合计</u>	<u>7,820,106,968.05</u>	<u>4,756,034,488.74</u>

注：公司期末已逾期未偿还的一年内到期的非流动负债4,447,593,895.72元。

(三十) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	127,124,510.53	306,443,234.46
<u>合计</u>	<u>127,124,510.53</u>	<u>306,443,234.46</u>



(三十一) 长期借款

借款条件类别	期末余额	期初余额	利率区间
抵押借款	1,953,964,675.22	1,784,909,306.62	6.00%-13.80%
保证兼质押借款	1,629,300,000.00	2,114,395,730.61	8.00%-11.00%
抵押兼保证兼质押借款	440,429,220.50	438,032,507.52	10.00%
减：一年内到期的长期借款	3,938,093,895.72	4,151,337,544.75	
合计	<u>85,600,000.00</u>	<u>186,000,000.00</u>	

(三十二) 应付债券

1. 应付债券

项目	期末余额	期初余额
17 红星 02	572,114,766.14	1,078,035,558.30
20 红星 02	243,074,027.99	442,789,884.40
20 红星 03	1,687,731,328.19	1,964,269,187.11
20 红星 05	1,529,099,184.50	2,695,762,832.11
20 红星 07	517,908,246.58	502,128,198.32
21 红星 01	2,295,159,598.05	3,179,663,122.59
合计	<u>6,845,087,151.45</u>	<u>9,862,648,782.83</u>

(三十三) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	255,527,280.13	577,215,731.19
减：一年内到期的租赁负债	47,133,472.66	96,924,004.34
合计	<u>208,393,807.47</u>	<u>480,291,726.85</u>

(三十四) 预计负债

项目	期末余额	期初余额
未决诉讼	20,445,580.91	49,735,899.80
合计	<u>20,445,580.91</u>	<u>49,735,899.80</u>

(三十五) 递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
增值税加计抵扣	2,799,475.83		2,799,475.83	
合计	<u>2,799,475.83</u>		<u>2,799,475.83</u>	



(三十六) 实收资本

股东名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
车建兴	184,000,000.00			184,000,000.00
车建芳	16,000,000.00			16,000,000.00
合计	200,000,000.00			200,000,000.00

(三十七) 其他权益工具

1. 期初发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

金融工具名称	发行时间	会计分类	利息率	发行价格
永续债	2022/11/06	权益工具	9.90%	557,000,000.00

接上表:

金融工具名称	金额	到期日或续期情况	转股条件	转换情况
永续债	557,000,000.00			

截至2024年12月31日, 剩余本金557,000,000.00元计入一年内到期的非流动负债核算, 利息103,683,544.68 元计入应付利息核算。

(三十八) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	2,830,943,727.25			2,830,943,727.25
其他资本公积	-2,740,563,162.82		39,396,451.42	-2,779,959,614.24
合计	90,380,564.43		39,396,451.42	50,984,113.01

注: 本期其他资本公积变动系对联营企业红星美凯龙家居集团股份有限公司享有的长期股权投资根据权益法按持股比例计算享有的资本公积。

(三十九) 其他综合收益

项目	期初余额	本期所得税前发生额	本期发生金额	
			减: 前期计入其他综合收益当期转入损益	减: 前期计入其他综合收益当期转入留存收益
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-60,190,935.95	-21,276,163.25		
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		-2,486,337.91		



项目	期初余额	本期所得税前发生额	本期发生金额	
			减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益
3. 其他权益工具投资公允价值变动	-60,190,935.95	-18,789,825.34		
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	76,930,017.63	-33,077,530.84		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	-54,490,662.21	-1,604,579.61		
2. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
3. 现金流量套期的有效部分				
4. 外币财务报表折算差额		151,148.33		
5. 其他	131,420,679.84	-31,624,099.56		
合计	16,739,081.68	-54,353,694.09		

接上表：

项目	本期发生金额			期末余额
	减：所得税	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		-21,276,163.25		-81,467,099.20
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		-2,486,337.91		-2,486,337.91
3. 其他权益工具投资公允价值变动		-18,789,825.34		-78,980,761.29
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		-33,077,530.84		43,852,486.79
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-1,604,579.61		-56,095,241.82
2. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
3. 现金流量套期的有效部分				
4. 外币财务报表折算差额		151,148.33		151,148.33
5. 其他		-31,624,099.56		99,796,580.28
合计		-54,353,694.09		-37,614,612.41

（四十）盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	50,000,000.00			50,000,000.00
合计	50,000,000.00			50,000,000.00



(四十一) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上期期末未分配利润	482,452,971.22	27,634,454,369.39
调整期初未分配利润调整合计数(调增+, 调减-)		
调整后期初未分配利润	<u>482,452,971.22</u>	<u>27,634,454,369.39</u>
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	-7,051,949,416.58	-27,174,238,898.17
减: 提取法定盈余公积		50,000,000.00
提取任意盈余公积		100,000,000.00
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
所有者权益内部结转		
加: 其他	-599,648,753.12	172,237,500.00
期末未分配利润	<u>-7,169,145,198.48</u>	<u>482,452,971.22</u>

(四十二) 营业收入、营业成本

1. 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,066,569,406.05	2,423,903,870.81	13,874,635,989.27	7,933,435,811.82
其他业务	220,391,223.28	245,158,796.34	14,126,348.37	20,209,035.98
合计	<u>3,286,960,629.33</u>	<u>2,669,062,667.15</u>	<u>13,888,762,337.64</u>	<u>7,953,644,847.80</u>

2. 营业收入、营业成本的分解信息

合同分类	2024 年度		2023 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商业地产、住宅销售收入	2,770,159,114.55	2,201,509,802.08	7,439,930,721.73	4,991,619,008.43
租赁及经营管理收入	8,725,966.93	7,588,720.92	3,527,282,134.50	1,136,242,457.98
与委托经营管理商场相关收入			1,077,411,783.23	583,161,565.37
商品销售及家装收入	75,759,631.28	116,318,615.72	221,619,420.59	211,702,159.71
其他	211,924,693.29	98,486,732.09	1,608,391,929.22	1,010,710,620.33
合计	<u>3,066,569,406.05</u>	<u>2,423,903,870.81</u>	<u>13,874,635,989.27</u>	<u>7,933,435,811.82</u>



(四十三) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	210,994,569.12	560,663,757.78
房产税	5,427,256.81	162,381,564.22
城建税及教育费附加	11,121,871.08	54,480,074.49
其他	5,121,271.42	35,203,354.83
<u>合计</u>	<u>232,664,968.43</u>	<u>812,728,751.32</u>

(四十四) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
人工成本	29,839,935.83	92,743,613.20
折旧及摊销	26,611,283.34	8,277,016.58
广告及宣传费	14,611,923.56	371,658,044.31
能源及维修费用	3,324,316.05	198,253,442.21
服务费	1,462,335.98	13,487,040.78
办公费	467,934.80	36,236,759.61
其他	26,247,864.98	47,133,031.36
<u>合计</u>	<u>102,565,594.54</u>	<u>767,788,948.05</u>

(四十五) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬及福利费	155,020,293.81	630,631,366.19
折旧及摊销	247,521,336.08	213,735,599.83
租赁及装修费	89,546,663.94	67,622,877.37
中介服务费	73,555,858.15	207,717,775.04
办公费	23,679,647.70	127,846,372.50
业务招待费	8,426,461.59	17,745,245.14
车辆使用费	1,614,068.03	2,163,708.90
其他	70,593,282.81	89,282,840.27
<u>合计</u>	<u>669,957,612.11</u>	<u>1,356,745,785.24</u>

(四十六) 研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期研发支出		32,119,715.26
<u>合计</u>		<u>32,119,715.26</u>



(四十七) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	697,328,306.52	2,982,206,055.28
减：利息收入	338,000,543.28	14,424,629.77
汇兑损失	15,000,532.95	73,606,110.72
减：汇兑收益		
其他	9,875,249.17	80,667,043.97
<u>合计</u>	<u>384,203,545.36</u>	<u>3,122,054,580.20</u>

(四十八) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	2,893,188.87	43,022,542.11
进项税加计抵减	-403,188.06	577,859.40
个税手续费返还	139,644.08	542,716.79
其他	3,014,184.49	55,171.93
<u>合计</u>	<u>5,643,829.38</u>	<u>44,198,290.23</u>

注：进项税加计抵减项目明细为负数的原因是子公司厦门红星美凯龙影视文化娱乐有限公司电影专项基金政策到期冲减已计提未抵扣的加计抵减额。

(四十九) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-805,963,093.79	-1,179,618,982.02
处置权益工具投资产生的投资收益	205,963.38	31,327,131.39
以公允价值计量且其变动计入当期损益金融资产在持有期间的投资收益		-21,819,246.24
处置长期股权投资产生的投资收益	-206,929,338.24	-17,121,008,166.75
持有其他权益工具投资期间取得的投资收益	653,619.78	
其他	224,317,338.73	-197,113,920.34
<u>合计</u>	<u>-787,715,510.14</u>	<u>-18,488,233,183.96</u>

(五十) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
其他非流动金融资产产生的公允价值变动收益	-37,178,406.32	-6,000,000.00
交易性权益工具投资		1,040,418.77



产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	-1,094,655,389.50	-981,255,387.17
其他		-11,813,820.35
<u>合计</u>	<u>-1,131,833,795.82</u>	<u>-998,028,788.75</u>

(五十一) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-8,833,466.82	-53,621,619.59
其他应收款坏账损失	-1,797,556,776.63	-3,272,531,129.11
长期应收款坏账损失	-1,392,760.63	-303,643.16
一年内到期的非流动资产减值损失		-5,891,161.24
其他非流动资产信用减值损失		6,086,628.78
其他流动资产信用减值损失	-35,428,918.19	-54,688,340.49
<u>合计</u>	<u>-1,843,211,922.27</u>	<u>-3,380,949,264.81</u>

(五十二) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-207,649,636.29	-341,915,199.38
长期股权投资减值损失	-746,454,094.07	-592,975,375.96
合同资产减值损失		-126,995,847.54
预付账款减值损失		-22,603,810.06
固定资产减值损失	-722,095.11	
在建工程减值损失		-20,592,160.72
其他非流动资产减值损失	-256,750,000.00	-749,986,144.92
商誉减值损失	-883,709,983.60	-274,323,732.69
<u>合计</u>	<u>-2,095,285,809.07</u>	<u>-2,129,392,271.27</u>

(五十三) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产	2,648,474.99	1,387,587.70
<u>合计</u>	<u>2,648,474.99</u>	<u>1,387,587.70</u>



(五十四) 营业外收入

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
违约补偿收入	26,052,695.40	19,760,856.13	26,052,695.40
政府补助	463,376.27		463,376.27
无需支付款项	65,259,678.26	47,663,594.56	65,259,678.26
车牌拍卖费	1,632,192.00	2,952,275.18	1,632,192.00
固定资产清理收益	146,049.42	5,679,649.65	146,049.42
其他	9,332,926.21	33,376,584.44	9,332,926.21
合计	102,886,917.56	109,432,959.96	102,886,917.56

(五十五) 营业外支出

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
固定资产报废损失	9,501,931.54	7,177,979.68	9,501,931.54
对外捐赠支出		216,680.00	
计提预计负债		49,735,899.80	
税收滞纳金	65,312,512.83	2,558,887.77	65,312,512.83
赔偿及违约金、罚款及其他	696,592,364.29	457,782,958.73	696,592,364.29
合计	771,406,808.66	517,472,405.98	771,406,808.66

(五十六) 所得税费用

1. 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	-98,003,365.42	14,583,213.90
递延所得税费用	-82,020,078.53	1,655,487,354.47
合计	-180,023,443.95	1,670,070,568.37

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	-7,289,768,382.29
按法定/适用税率计算的所得税费用	-1,822,442,095.57
子公司适用不同税率的影响	-53,492,638.81
调整以前期间所得税的影响	-160,360,230.15



项目	本期发生额
非应税收入的影响	139,849,205.13
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,862,074.72
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	74,276,866.33
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	1,605,751,428.54
其他	34,531,945.86
<u>所得税费用合计</u>	<u>-180,023,443.95</u>

（五十七）现金流量表项目注释

1. 与经营活动有关的现金

（1）收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
经营性保证金、往来款及其他	1,248,018,054.66	1,308,837,840.01
利息收入	17,219,441.18	14,424,629.77
政府补助收到的现金	2,878,777.14	43,022,542.11
代收代付货款净额	132,440.27	376,542,133.77
其他	20,630,632.45	54,598,885.47
<u>合计</u>	<u>1,288,879,345.70</u>	<u>1,797,426,031.13</u>

（2）支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
往来款项及其他	1,098,330,100.24	2,563,376,947.05
支付的费用	124,166,974.40	1,205,446,146.98
营业外支出	1,463,012.17	392,323,371.00
银行手续费等	606,363.48	80,667,043.97
罚没及滞纳金	5,044,667.25	
其他	72,384,288.57	67,815,388.64
<u>合计</u>	<u>1,301,995,406.11</u>	<u>4,309,628,897.64</u>

2. 与投资活动有关的现金

（1）收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
资金往来及其他		391,095,868.27



项目	本期发生额	上期发生额
理财产品、受限货币资金及到期三个月以上		517,432,672.85
资金拆借利息收入		9,359,708.58
收到委托贷款还款		7,050,000.00
<u>合计</u>		<u>924,938,249.70</u>

(2) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
资金往来及其他	11,607,257.60	559,535,704.59
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额	156,864,316.79	126,288,348.34
购买理财产品等		88,060,010.17
<u>合计</u>	<u>168,471,574.39</u>	<u>773,884,063.10</u>

3. 与筹资活动有关的现金

(1) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
资金往来款	75,944,968.00	1,143,351,405.03
<u>合计</u>	<u>75,944,968.00</u>	<u>1,143,351,405.03</u>

(2) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
资金往来款	48,655,748.76	2,498,319,769.35
支付的租赁商场租金		315,085,046.01
<u>合计</u>	<u>48,655,748.76</u>	<u>2,813,404,815.36</u>

(五十八) 合并现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
一、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-7,109,744,938.34	-27,185,447,935.48
加：资产减值准备	2,095,285,809.07	2,129,392,271.27
信用减值损失	1,843,211,922.27	3,380,949,264.81



补充资料	本期发生额	上期发生额
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	111,427,132.96	484,298,630.87
使用权资产摊销	40,308,717.59	
无形资产摊销	299,047.02	21,156,121.65
长期待摊费用摊销	86,937,982.23	278,691,815.62
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“一”号填列)	-2,656,591.49	-1,387,587.70
固定资产报废损失(收益以“一”号填列)	9,501,931.54	1,498,330.03
公允价值变动损失(收益以“一”号填列)	1,131,833,795.82	998,028,788.75
财务费用(收益以“一”号填列)	525,335,621.75	2,999,621,178.49
投资损失(收益以“一”号填列)	787,715,510.14	18,488,233,183.96
递延所得税资产减少(增加以“一”号填列)	-44,725,938.14	1,309,228,598.21
递延所得税负债增加(减少以“一”号填列)	-94,446,358.45	346,258,756.26
存货的减少(增加以“一”号填列)	2,113,953,075.94	3,923,588,209.84
经营性应收项目的减少(增加以“一”号填列)	2,000,841,076.86	13,507,513,333.90
经营性应付项目的增加(减少以“一”号填列)	-3,605,477,196.71	-20,427,609,584.37
其他		
经营活动产生的现金流量净额	<u>-110,399,399.94</u>	<u>254,013,376.11</u>

二、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

三、现金及现金等价物净变动情况：

现金的期末余额	116,687,920.54	112,392,214.01
减：现金的期初余额	112,392,214.01	4,091,136,019.69
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	<u>4,295,706.53</u>	<u>-3,978,743,805.68</u>

2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	<u>116,687,920.54</u>	<u>112,392,214.01</u>
其中：库存现金	664,154.32	456,275.77
可随时用于支付的银行存款	115,695,976.72	111,935,938.24
可随时用于支付的其他货币资金	327,789.50	



项目	期末余额	期初余额
可用于支付的存放中央银行款项		
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额		
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	116,687,920.54	112,392,214.01

（五十九）所有者权益其他项目注释

无。

七、合并范围的变更

（一）非同一控制下企业合并

1. 本期发生的非同一控制下企业合并

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
宁波佳弈商业管理有限公司	2024-6-30	75,515,625.95	100.00	购买
上海锦御投资咨询有限公司及其子公司	2024-3-29	10,000,000.00	100.00	购买
若观文化发展（上海）有限公司	2024-5-29	17,401,961.00	100.00	其他股东减资

接上表：

被购买方名称	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
宁波佳弈商业管理有限公司	2024-6-30	协议生效日期	122,936,800.00	-96,685,363.54
上海锦御投资咨询有限公司及其子公司	2024-3-29	协议生效日期		-70,145,858.72
若观文化发展（上海）有限公司	2024-5-29	工商变更日期		2,459,587.61

2. 合并成本及商誉

项目	宁波佳弈商业管理有限公司	上海锦御投资咨询有限公司及其子公司	若观文化发展（上海）有限公司
合并成本	75,515,625.95	10,000,000.00	17,401,961.00
其中：现金		10,000,000.00	
非现金资产的公允价值	75,515,625.95		
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值			17,401,961.00
合并成本合计	75,515,625.95	10,000,000.00	17,401,961.00



项目	宁波佳弈商业管理有限公司	上海锦御投资咨询有限公司及其子公司	若观文化发展（上海）有限公司
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	26,911,884.34	-679,233,827.05	17,667,807.73
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	48,603,741.61	689,233,827.05	265,846.73

3. 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

无。

4. 其他说明

无。

（二）同一控制下企业合并

无。

（三）反向购买

无。

（四）处置子公司

1. 本期丧失子公司控制权的交易或事项

子公司名称	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例（%）	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权时点的判断依据
深圳美凯龙科技产业发展有限公司	2024-4-28	800,000.00	80.00	股权出让	工商变更
浙江森野房地产开发有限公司	2024-7-19	120,252,470.14	67.11	股权出让	工商变更
太原双明智坤房地产开发有限公司	2024-8-23	3,000,000.00	100.00	股权出让	工商变更
衡水星龙房地产开发有限公司	2024-11-28	44,955,000.00	99.90	股权出让	工商变更

接上表：

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例（%）	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额
深圳美凯龙科技产业发展有限公司					不适用	不适用
浙江森野房地产开发有限公司					不适用	不适用



子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例(%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额
太原双明智坤房地产开发有限公司					不适用	不适用
衡水星龙房地产开发有限公司	0.10	45,000.00	45,000.00		市场交易价格	不适用

2. 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

无。

(五) 其他原因的合并范围变动

公司名称	合并范围变动原因
深圳美凯龙科技产业品牌管理有限公司	注销
沈阳梦享岛水上游乐园有限公司	注销
德清星甄甄选酒店管理有限公司	注销
上海乔咏企业管理有限公司	注销
星業香港投资管理有限公司	注销
上海星勃企业发展有限公司	注销
上海红星云计算科技有限公司	破产清算
红星云成都科技有限公司	上海红星云计算科技有限公司下属子公司
贵州红星云计算科技有限公司	上海红星云计算科技有限公司下属子公司
黑龙江星创云计算科技有限公司	上海红星云计算科技有限公司下属子公司
上海星臻咨询管理有限公司	上海红星云计算科技有限公司下属子公司
上海南智星云计算科技有限公司	上海红星云计算科技有限公司下属子公司
辽宁省红星云计算科技有限公司	上海红星云计算科技有限公司下属子公司
上海系晖云计算科技有限公司	上海红星云计算科技有限公司下属子公司
大连红星云计算科技有限公司	上海红星云计算科技有限公司下属子公司
辽宁省红星云物业管理有限公司	上海红星云计算科技有限公司下属子公司
浙江美凯龙爱家互联网科技有限公司	注销
上海云绅智能科技有限公司	破产清算
北京红星鼎超商业管理有限公司	注销
上海龙链商业保理有限公司	注销
重庆荣远凯建商业管理有限公司	注销
天津左上教育管理有限公司	注销



公司名称	合并范围变动原因
上海菰歆文化传媒有限公司	新增设立

（六）其他

无。

八、在其他主体中的权益

（一）在子公司中的权益

1. 本公司的构成

公司本期纳入合并范围的子公司共 244 家，合并范围变动详见附注七、合并范围的变更。

序号	层级	公司名称	主要经营地	注册地	业务板块	持股比例(%)		备注
						直接	间接	
1	2	上海游隆企业管理有限公司	上海	上海	商务服务业	100.00		
2	2	海南星凯企业管理咨询有限公司	海口	海南	商务服务业	100.00		
3	2	深圳美凯龙科技产业发展有限公司	深圳	深圳	房地产业	80.00		2024-04-28 转让股权
4	3	深圳美凯龙科技产业品牌管理有限公司	深圳	深圳	商务服务业		80.00	2024-5-16 注销
5	2	重庆梦享岛海洋公园管理有限公司	重庆	重庆	公共设施管理业	85.00		
6	3	沈阳梦享岛水上游乐园有限公司	沈阳	辽宁	娱乐业		100.00	2024-1-16 注销
7	2	上海星之域商业经营管理有限公司	上海	上海	房地产业	100.00		
8	2	上海星之韵商务信息咨询有限公司	上海	上海	商务服务业	99.00	1.00	
9	2	上海星琴海品牌管理有限公司	上海	上海	商务服务业	100.00		
10	2	上海红星停车管理有限公司	上海	上海	商务服务业	92.06	7.94	
11	2	上海红星星龙商业管理有限公司	上海	上海	商务服务业	100.00		
12	2	上海信葆企业管理有限公司	上海	上海	商务服务业	100.00		
13	2	四川博诚泰建筑工程有限公司	成都	四川	建筑业	100.00		
14	2	天津凯龙置业有限公司	天津	天津	房地产业	100.00		



序号	层级	公司名称	主要经营地	注册地	业务板块	持股比例(%)		备注
						直接	间接	
15	2	常州盈鸿投资有限公司	常州	江苏	商务服务业	100.00		
16	2	常州美开信息科技有限公司	常州	江苏	信息技术服务业	100.00		
17	2	常州龙耀股权投资管理有限公司	常州	江苏	商务服务业	70.00		
18	2	上海星辰瀚海科技服务有限公司	上海	上海	信息技术服务业	100.00		
19	2	上海红星宏易投资管理有限公司	上海	上海	商务服务业	100.00		
20	2	上海黄浦红星小额贷款有限公司	上海	上海	金融业	70.00		
21	2	绍兴星凯置业有限公司	绍兴	浙江	房地产业	99.00	1.00	
22	2	上海投凯企业管理有限公司	上海	上海	商务服务业	100.00		
23	2	云南农垦红星食品发展有限公司	昆明	云南	批发和零售业	60.00		
24	3	凯乾嘉企业管理有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	
25	4	凯乾嘉(上海)餐饮管理有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	
26	4	凯乾嘉(云南)企业管理有限公司	昆明	云南	商务服务业		100.00	
27	4	凯乾嘉(浙江)企业管理有限公司	宁波	浙江	商务服务业		100.00	
28	2	上海美凯龙七星酒店管理有限公司	上海	上海	商务服务业	100.00		
29	3	黄山美凯龙酒店管理有限公司	黄山	安徽	住宿和餐饮业		100.00	
30	3	长兴谷盈酒店管理有限公司	湖州	浙江	商务服务业		100.00	
31	3	苏州美凯龙酒店管理有限公司	苏州	江苏	住宿和餐饮业		100.00	
32	3	德清星麓甄选酒店管理有限公司	湖州	浙江	商务服务业		100.00	2024-9-10 注销
33	2	上海爱琴海奥莱商业管理有限公司	上海	上海	商务服务业	100.00		
34	3	安徽腾辉投资集团合肥有限公司	合肥	安徽	商务服务业		100.00	
35	3	衢州爱琴海奥莱商业管理有限公司	衢州	浙江	商务服务业		100.00	



序号	层级	公司名称	主要经营地	注册地	业务板块	持股比例(%)		备注
						直接	间接	
36	2	贵阳爱凯星置业有限公司	贵阳	贵州	房地产业	100.00		
37	3	贵阳黔志恒置业有限公司	贵阳	贵州	房地产业		100.00	
38	2	上海红星美凯龙房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	94.01		
39	3	上海藏琮实业发展有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	
40	3	上海藏璞实业发展有限公司	上海	上海	房地产业		100.00	
41	3	上海启浚企业管理有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	
42	3	红星航瑞(河南)房地产开发有限公司	开封	河南	房地产业		100.00	
43	3	上海皋序企业管理有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	
44	4	宜昌凯曜房地产开发有限公司	宜昌	湖北	房地产业		100.00	
45	2	上海鼎幸投资管理有限公司	上海	上海	商务服务业	99.00	1.00	
46	3	上海众意得商贸有限公司	上海	上海	批发和零售业		100.00	
47	2	上海隆美企业管理有限公司	上海	上海	商务服务业	100.00		
48	3	大连星凯商业管理有限公司	大连	辽宁	商务服务业		100.00	
49	3	大连星琴商业管理有限公司	大连	辽宁	商务服务业		100.00	
50	2	重庆凯幸商业管理有限公司	重庆	重庆	商务服务业	100.00		
51	3	上海珑帛商业管理有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	
52	4	上海锦御投资咨询有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	2024-3-29 股权受让
53	5	北京星凯爱琴海购物中心有限公司	北京	北京	批发和零售业		100.00	2024-3-29 股权受让
54	5	浙江森野房地产开发有限公司	安吉	浙江	房地产业		100.00	2024-7-19 转让股权
55	4	上海宇浚企业管理合伙企业(有限合伙)	上海	上海	商务服务业		0.10	
56	4	上海星山投资管理有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	



序号	层级	公司名称	主要经营地	注册地	业务板块	持股比例(%)		备注
						直接	间接	
57	4	上海乔咏企业管理有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	2024-3-14 注销
58	3	上海泊湾企业管理有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	
59	3	上海乔曙企业管理有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	
60	3	上海乔蕴企业管理有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	
61	3	上海星业商业管理有限公司	上海	上海	信息技术服务业		100.00	
62	3	上海韵乔企业管理有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	2024-10-18 注销
63	3	星瑾(香港)有限公司	香港	香港	商业服务业		100.00	
64	3	星業香港投資管理有限公司	香港	香港	商业服务业		100.00	
65	3	上海理郵企业管理有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	
66	2	上海智割企业管理咨询服务有限公	上海	上海	商务服务业	100.00		
67	3	上海常梓企业管理中心(有限合伙)	上海	上海	商务服务业		100.00	2024-08-23 转让股权
68	3	上海红星美凯龙置业有限公司	上海	上海	房地产业		100.00	
69	4	上海洪美置业有限公司	上海	上海	房地产业		100.00	
70	5	象山洪美置业有限公司	宁波	浙江	房地产业		100.00	
71	4	宁波汇鑫置业有限公司	宁波	浙江	房地产业		100.00	
72	5	象山美龙置业有限公司	宁波	浙江	房地产业		100.00	
73	4	西安星凯置业有限公司	西安	陕西	房地产业		100.00	
74	4	西安星美龙置业有限公司	西安	陕西	房地产业		70.00	
75	4	太原双明美凯房地产开发有限公司	太原	山西	房地产业		100.00	
76	4	太原双明智坤房地产开发有限公司	太原	山西	房地产业		100.00	
77	4	山西红星新世界置业有限公司	太原	山西	房地产业		100.00	
78	4	呼伦贝尔凯隆房地产开发有限公司	呼伦贝尔	内蒙	房地产业		100.00	
79	4	盐城凯龙置业有限公司	盐城	江苏	房地产业		100.00	
80	4	象山星龙置业有限公司	宁波	浙江	房地产业		100.00	



序号	层级	公司名称	主要经营地	注册地	业务板块	持股比例(%)		备注
						直接	间接	
81	4	慈溪星凯置业有限公司	宁波	浙江	房地产业		100.00	
82	4	慈溪凯胜置业有限公司	宁波	浙江	房地产业		100.00	
83	4	衡水星龙房地产开发有限公司	衡水	河北	房地产业	0.1		2024-11-28 转让股权
84	4	湛江市海新美凯投资有限公司	湛江	广东	房地产业		80.00	
85	4	湛江市新美置业有限公司	湛江	广东	房地产业		100.00	
86	4	徐州凯龙置业有限公司	徐州	江苏	房地产业		100.00	
87	4	常州市金坛维亿建设工程有限公司	常州	江苏	房地产业		100.00	
88	4	余姚洪美信息咨询有限公司	宁波	浙江	房地产业		100.00	
89	5	上海瑞米房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业		100.00	
90	4	上海伽乙实业有限公司	上海	上海	房地产业		100.00	
91	5	余姚星凯置业有限公司	宁波	浙江	房地产业		100.00	
92	4	上海皓米实业有限公司	上海	上海	房地产业		100.00	
93	5	慈溪皓瑞置业有限公司	宁波	浙江	房地产业		100.00	
94	4	慈溪洪美置业有限公司	宁波	浙江	房地产业		100.00	
95	4	上海极米实业有限公司	上海	上海	房地产业		100.00	
96	5	湛江市星凯房地产开发有限公司	湛江	广东	房地产业		100.00	
97	4	上海皇德房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业		100.00	
98	4	上海静辰置业有限公司	上海	上海	房地产业		100.00	
99	4	上海晞和置业有限公司	上海	上海	房地产业		100.00	
100	5	长兴荣皓贸易有限公司	湖州	浙江	房地产业		100.00	
101	5	上海铭皓贸易有限公司	上海	上海	房地产业		100.00	
102	4	上海迪雅房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业		100.00	
103	4	上海沐雅实业有限公司	上海	上海	房地产业		100.00	
104	4	上海米齐实业有限公司	上海	上海	房地产业		100.00	
105	4	上海劲米实业有限公司	上海	上海	房地产业		100.00	
106	5	慈溪星跃置业有限公司	宁波	浙江	房地产业		100.00	
107	4	淮安美龙咨询有限公司	淮安	江苏	房地产业		100.00	
108	4	美凯龙城市建设发展(上海)有限公司	上海	上海	房地产业		100.00	
109	4	上海叠析实业有限公司	上海	上海	房地产业		100.00	



序号	层级	公司名称	主要经营地	注册地	业务板块	持股比例(%)		备注
						直接	间接	
110	4	上海欣及实业有限公司	上海	上海	房地产业		100.00	
111	4	上海昕益实业有限公司	上海	上海	房地产业		100.00	
112	4	河北皓友房地产开发有 限公司	衡水	河北	房地产业		100.00	
113	4	宁波凯龙置业有限公司	宁波	浙江	房地产业		100.00	
114	5	象山凯胜置业有限公司	宁波	浙江	房地产业		100.00	
115	2	厦门红星美凯龙影视文 化娱乐有限公司	厦门	福建	商务服务业	100.00		
116	3	上海美珑互动娱乐科技 有限公司	上海	上海	技术服务业		100.00	
117	4	重庆星冰乐实业发展有 限公司	重庆	重庆	商务服务业		100.00	
118	5	常州星琛娱乐科技有限 公司	常州	江苏	娱乐业		100.00	
119	3	上海逸萃企业发展有限 公司	上海	上海	商务服务业		100.00	
120	4	常州逸歆餐饮有限公司	常州	江苏	住宿和餐饮业		100.00	
121	4	重庆领赛体育产业发展 有限公司	重庆	重庆	娱乐业		76.50	
122	5	上海觅星餐饮管理有限 公司	上海	上海	商务服务业		65.00	
123	5	上海林赛美容美体有限 公司	上海	上海	居民服务业		65.00	2024-4-7 注销
124	4	上海星勃企业发展有限 公司	上海	上海	商务服务业		100.00	2024-2-26 注销
125	3	重庆彭凯影院管理有限 公司	重庆	重庆	商务服务业		100.00	
126	3	重庆星灿股权投资管理 有限公司	重庆	重庆	金融业		100.00	
127	3	上海红星美凯龙影业发 展有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	
128	4	上海红星美凯龙影院管 理有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	
129	5	宁波龙红影院管理有限 公司	宁波	浙江	娱乐业		100.00	
130	5	乐清凯红影院管理有限 公司	温州	浙江	商务服务业		100.00	
131	5	青岛红影影院管理有限 公司	青岛	山东	娱乐业		100.00	
132	5	重庆市巴南区星龙影院 管理有限公司	重庆	重庆	商务服务业		100.00	



序号	层级	公司名称	主要经营地	注册地	业务板块	持股比例(%)		备注
						直接	间接	
133	5	重庆市綦江区凯星影院管理有限公司	重庆	重庆	娱乐业		100.00	
134	5	大同红辰影院管理有限公司	大同	山西	商务服务业		100.00	
135	5	西安红影影院管理有限公司	西安	陕西	商务服务业		100.00	
136	5	常州红美影院管理有限公司	常州	江苏	商务服务业		100.00	
137	5	咸阳星凯影院管理有限公司	咸阳	陕西	娱乐业		100.00	
138	5	宁波凯星影院管理有限公司	宁波	浙江	娱乐业		100.00	
139	5	上海瑞米麟企业管理有限公司	上海	上海	娱乐业		100.00	
140	5	苏州红美影院管理有限公司	苏州	江苏	娱乐业		100.00	
141	5	上海星凯影院管理有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	
142	5	上海凯红影院管理有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	
143	5	苏州凯美影院管理有限公司	苏州	江苏	娱乐业		100.00	
144	5	北京红影影院管理有限公司	北京	北京	娱乐业		100.00	
145	5	青岛红凯影院管理有限公司	青岛	山东	娱乐业		100.00	
146	5	广州龙凯影院管理有限公司	广州	广东	商务服务业		100.00	
147	5	天津红影影院管理有限公司	天津	天津	商务服务业		100.00	
148	4	重庆美技影院设备有限公司	重庆	重庆	批发和零售业		100.00	
149	4	上海龙红影院管理有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	
150	4	重庆美技融资租赁有限公司	重庆	重庆	金融业		100.00	
151	4	重庆美技商业保理有限公司	重庆	重庆	商务服务业		100.00	
152	4	北京心高度影院管理有限公司	北京	北京	商务服务业		65.00	
153	4	上海红星太平洋影业投资有限公司	上海	上海	商务服务业		60.00	



序号	层级	公司名称	主要经营地	注册地	业务板块	持股比例(%)		备注
						直接	间接	
154	5	昆明红星太平洋影院管理有限公司	昆明	云南	商务服务业		100.00	
155	5	天津红星太平洋影院管理有限公司	天津	天津	商务服务业		100.00	
156	5	兰州红星太平洋影院管理有限公司	兰州	甘肃	娱乐业		100.00	
157	5	重庆红星太平洋影院管理有限公司	重庆	重庆	娱乐业		100.00	
158	5	重庆市南岸区红美影院管理有限公司	重庆	重庆	住宿和餐饮业		100.00	
159	4	浙江龙凯影业公司	杭州	浙江	娱乐业		100.00	
160	5	湖州荳歆文化传媒有限公司	湖州	浙江	娱乐业		100.00	
161	5	嘉善德纳国际影城有限公司	嘉兴	浙江	娱乐业		100.00	
162	5	建德德纳国际影城有限公司	杭州	浙江	娱乐业		100.00	
163	5	射阳德纳国际影城有限公司	盐城	江苏	娱乐业		100.00	
164	5	杭州萧山德纳国际影城有限公司	杭州	浙江	居民服务业		90.00	
165	4	青岛德纳国际影城有限公司	青岛	山东	娱乐业		100.00	
166	4	天津卡美奥影业公司	天津	天津	娱乐业		100.00	
167	4	高邮市华莱迪影视管理有限公司	扬州	江苏	商务服务业		100.00	
168	4	孝感市元素影业文化发展有限公司	孝感	湖北	商务服务业		100.00	
169	4	上海听凯影院管理有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	
170	5	上海红听影院管理有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	
171	5	上海凯听影院管理有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	
172	5	上海听红影院管理有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	
173	4	哈尔滨星光艾美影院有限公司	哈尔滨	黑龙江	娱乐业		100.00	
174	4	金华市荳歆文化传媒有限公司	金华	浙江	娱乐业		100.00	



序号	层级	公司名称	主要经营地	注册地	业务板块	持股比例(%)		备注
						直接	间接	
175	4	上海美影企业管理有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	
176	4	宜兴逸美影城有限公司	无锡	江苏	娱乐业		100.00	
177	4	北京莱纳恒泰影院管理有限公司	北京	北京	商务服务业		100.00	
178	4	天津莱纳华开影业有限公司	天津	天津	娱乐业		100.00	
179	4	上海湃源实业有限公司	上海	上海	建筑业		100.00	
180	4	孝感泓河影城管理有限公司	孝感	湖北	商务服务业		100.00	
181	4	上海希映文化传播有限公司	上海	上海	娱乐业		85.00	
182	5	上海希远文化传播有限公司	上海	上海	娱乐业		100.00	
183	5	上海仁阳电影投资有限公司	上海	上海	商务服务业		51.00	2024 年股权受让， 2024-6-5 被吊销营业执照
184	5	上海升仁文化传播有限公司	上海	上海	娱乐业		100.00	
185	5	上海希策文化传播有限公司	上海	上海	娱乐业		100.00	
186	5	上海希晨文化传播有限公司	上海	上海	商务服务业		80.00	
187	5	北京希映光华五号文化传播有限公司	北京	北京	娱乐业		100.00	
188	5	北京仁德光华路五号体育服务有限公司	北京	北京	娱乐业		100.00	2024-3-21 被吊销营业执照
189	5	上海仁兆健身服务有限公司	上海	上海	娱乐业		100.00	
190	5	嘉兴希嘉文化传播有限公司	嘉兴	浙江	娱乐业		100.00	
191	4	上海海珠文化传媒有限公司	上海	上海	娱乐业		55.00	
192	5	上海海岳天影院投资管理有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	
193	5	上海浦洋海上影院管理有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	



序号	层级	公司名称	主要经营地	注册地	业务板块	持股比例(%)		备注
						直接	间接	
194	5	上海海隼影城有限责任公司	上海	上海	娱乐业		100.00	
195	5	杭州海上明珠电影院有限公司	杭州	浙江	娱乐业		100.00	
196	5	南京海上明珠影城有限公司	南京	江苏	娱乐业		100.00	
197	5	成都海上明珠影城有限公司	成都	四川	娱乐业		100.00	
198	4	上海红凯星影院管理有限公司	上海	上海	娱乐业		51.00	
199	4	新昌县见见影城有限公司	绍兴	浙江	娱乐业		100.00	
200	3	上海荭歆文化传媒有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	新增设立
201	2	上海米璁实业有限公司	上海	上海	商务服务业	100.00		
202	3	上海冠序企业管理有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	
203	3	上海茂序企业管理有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	
204	3	上海暄妍企业管理有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	
205	3	上海研净企业管理有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	
206	3	上海焰序企业管理有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	
207	2	西藏奕盈企业管理有限公司	拉萨	西藏	商务服务业	100.00		
208	3	中外博海(北京)文化艺术有限公司	北京	北京	娱乐业		100.00	
209	4	海南晖瑞投资有限公司	海南	海南	房地产业		80.00	
210	3	珠海建驰投资合伙企业(有限合伙)	珠海	广东	商务服务业		100.00	
211	3	嘉兴盈达君信企业管理有限公司	嘉兴	浙江	商务服务业		100.00	
212	3	若观文化发展(上海)有限公司	上海	上海	娱乐业		100.00	2024-5-29 股权受让
213	2	香港星泰有限公司	香港	香港	商业服务业	100.00		
214	2	江苏红星云计算科技有限公司	常州	江苏	技术服务业	85.00		
215	3	上海红星云计算科技有限公司	上海	上海	信息技术服务业		66.20	2024 年度 破产清算



序号	层级	公司名称	主要经营地	注册地	业务板块	持股比例(%)		备注
						直接	间接	
216	4	红星云成都科技有限公司	成都	四川	信息技术服务业		100.00	上海红星云子公司
217	4	贵州红星云计算科技有限公司	贵阳	贵州	技术服务业		100.00	上海红星云子公司
218	4	黑龙江星创云计算科技有限公司	哈尔滨	黑龙	信息技术服务业		100.00	上海红星云子公司
219	4	上海星臻咨询管理有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	上海红星云子公司
220	4	上海南智星云计算科技有限公司	上海	上海	技术服务业		100.00	上海红星云子公司
221	4	辽宁省红星云计算科技有限公司	沈阳	辽宁	技术服务业		100.00	上海红星云子公司
222	4	上海系晖云计算科技有限公司	上海	上海	技术服务业		100.00	上海红星云子公司
223	4	大连红星云计算科技有限公司	大连	辽宁	技术服务业		100.00	上海红星云子公司
224	5	辽宁省红星云物业管理有限公司	沈阳	辽宁	房地产业		100.00	2024-1-10 注销
225	3	上海星微商务咨询有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	
226	4	上海兹南企业发展有限公司	上海	上海	商务服务业		51.00	
227	5	上海兹欣嘉企业发展有限公司	上海	上海	商务服务业		90.00	
228	3	上海臻擎管理咨询有限公司	上海	上海	商务服务业		70.00	
229	2	上海城香商业管理有限公司	上海	上海	商务服务业	100.00		
230	3	云南爱聚购科技有限公司	昆明	云南	技术服务业		100.00	
231	2	北京奇迪文化艺术有限公司	北京	北京	娱乐业	70.00	30.00	
232	2	上海跃影科技有限公司	上海	上海	技术服务业	100.00		
233	2	浙江美凯龙爱家互联网科技有限公司	湖州	浙江	信息技术服务业	100.00		2024-3-8 注销
234	2	霍尔果斯赢达智创业投资有限公司	新疆	新疆	商务服务业	100.00		
235	3	上海星敦科技有限公司	上海	上海	技术服务业		100.00	
236	2	上海云绅智能科技有限公司	上海	上海	信息技术服务业	100.00		
237	2	广东建驰企业管理咨询有限公司	韶关	广东	商务服务业	100.00		



序号	层级	公司名称	主要经营地	注册地	业务板块	持股比例(%)		备注
						直接	间接	
238	2	北京红星鼎超商业管理有限公司	北京	北京	商务服务业	100.00	100.00	2024-1-2 注销
239	2	长兴美凯龙七星酒店投资管理有限公司	湖州	浙江	商务服务业	100.00		
240	3	长兴星龙景园文化发展有限公司	湖州	浙江	公共设施管理业		100.00	
241	2	上海龙链商业保理有限公司	上海	上海	金融业	100.00		2024-1-3 注销
242	2	重庆荣远凯建商业管理有限公司	重庆	重庆	商务服务业	100.00		2024-12-9 注销
243	2	天津左上教育管理有限公司	天津	天津	商务服务业	100.00		2024-3-19 注销
244	2	宁波佳弈商业管理有限公司	宁波	浙江	商务服务业	100.00		2024-6-30 股权受让

2. 重要非全资子公司

子公司全称	少数股东的持股比例	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
湛江市海新美凯投资有限公司	20.00%	6,552,055.38		39,358,128.25

3. 重要的非全资子公司的主要财务信息

项目	期末余额或本期发生额	期初余额或上期发生额
	湛江市海新美凯投资有限公司	湛江市海新美凯投资有限公司
流动资产	1,247,898,490.62	1,104,927,684.22
非流动资产	18,584.45	24,990.27
资产合计	1,247,917,075.07	1,104,952,674.49
流动负债	1,045,526,433.86	932,422,310.16
非流动负债	5,600,000.00	8,500,000.00
负债合计	1,051,126,433.86	940,922,310.16
营业收入	639,502,557.22	458,824,942.84
净利润（净亏损）	32,760,276.88	5,438,110.90
综合收益总额	32,760,276.88	5,438,110.90
经营活动现金流量	2,384,784.47	-120,629,793.29

4. 使用集团资产和清偿集团债务的重大限制

无。



(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制的子公司的交易

无。

(三) 投资性主体

无。

(四) 在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要合营企业或联营企业

合营企业或联营企业的名称	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	
一、合营企业						
1、徐州茂星置业有限公司	徐州	徐州	房地产业		60.00	长期股权投资权益法核算
2、南通南景房地产开发有限公司	南通	南通	房地产业		49.00	长期股权投资权益法核算
3、徐州威润房地产开发有限公司	徐州	徐州	房地产业		25.00	长期股权投资权益法核算
二、联营企业						
1、红星美凯龙家居集团股份有限公司	上海	上海	批发业	22.51	0.99	长期股权投资权益法核算
2、重庆远洋红星企业发展有限公司	重庆	重庆	商业服务业	28.50		长期股权投资权益法核算

2. 重要合营企业的主要财务信息

项目	期末余额或本期发生额		
	徐州茂星置业有限公 司	南通南景房地产开发 有限公司	徐州威润房地产开发 有限公司
流动资产	2,152,719,311.61	1,677,252,535.08	1,291,819,194.76
非流动资产	575,998,812.83	16,726,621.63	-2,683,486.07
资产合计	<u>2,728,718,124.44</u>	<u>1,693,979,156.71</u>	<u>1,289,135,708.69</u>
流动负债	707,907,326.92	174,519,433.30	155,184,025.31
非流动负债	75,385,863.83		
负债合计	<u>783,293,190.75</u>	<u>174,519,433.30</u>	<u>155,184,025.31</u>
少数股东权益			
归属于母公司股东权益	1,945,424,933.69	1,519,459,723.41	1,133,951,683.38
按持股比例计算的净资产份额	1,167,254,960.21	744,535,264.47	283,487,920.85
调整事项			
——商誉			
——内部交易未实现利润			



项目	期末余额或本期发生额		
	徐州茂星置业有限公司	南通南景房地产开发有限公司	徐州威润房地产开发有限公司
——其他	25,768,747.81	27,764,189.24	-0.01
对合营企业权益投资的账面价值	1,193,023,708.03	772,299,453.71	283,487,920.84
存在公开报价的合营企业权益投资			
营业收入	202,181,534.22	403,669.75	-114,141.32
财务费用	-1,349,341.56	-4,036.48	-96,212.46
所得税费用	8,208,516.43		
净利润	-170,904,137.25	-32,534,803.88	8,113,793.93
终止经营的净利润			
其他综合收益			
综合收益总额	-170,904,137.25	-32,534,803.88	8,113,793.93
本年度收到的来自合营企业的股利			

接上表：

项目	期初余额或上期发生额		
	徐州茂星置业有限公司	南通南景房地产开发有限公司	徐州威润房地产开发有限公司
流动资产	2,593,557,865.91	1,709,061,512.43	1,270,204,489.20
非流动资产	636,994,251.91	16,729,888.04	-2,608,591.17
资产合计	<u>3,230,552,117.82</u>	<u>1,725,791,400.47</u>	<u>1,267,595,898.03</u>
流动负债	888,568,577.53	186,055,283.84	141,758,008.58
非流动负债	75,385,863.83		
负债合计	<u>963,954,441.36</u>	<u>186,055,283.84</u>	<u>141,758,008.58</u>
少数股东权益			
归属于母公司股东权益	2,266,597,676.46	1,539,736,116.63	1,125,837,889.45
按持股比例计算的净资产份额	1,359,958,605.88	754,470,697.15	281,459,472.36
调整事项			
——商誉			
——内部交易未实现利润			
——其他	-64,392,415.50	33,770,810.46	
对合营企业权益投资的账面价值	1,295,566,190.38	788,241,507.61	281,459,472.36
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值			
营业收入	189,683,436.76	4,230,192.30	14,711,688.81



项目	期初余额或上期发生额		
	徐州茂星置业有限公司	南通南景房地产开发有限公司	徐州威润房地产开发有限公司
财务费用	-926,153.66	-52,357.21	-341,514.09
所得税费用			51,372,755.56
净利润	-3,464,136.95	-2,590,036.06	-32,370,760.95
终止经营的净利润			
其他综合收益			
综合收益总额	-3,464,136.95	-2,590,036.06	-32,370,760.95
本年度收到的来自合营企业的股利			

3. 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额或本期发生额	期初余额或上期发生额
	红星美凯龙家居集团股份	红星美凯龙家居集团股份
流动资产	8,975,755,816.47	10,427,891,309.98
非流动资产	107,261,466,936.10	110,632,747,089.37
资产合计	<u>116,237,222,752.57</u>	<u>121,060,638,399.35</u>
流动负债	28,931,132,415.93	28,591,542,625.08
非流动负债	37,785,295,086.72	39,647,429,773.82
负债合计	<u>66,716,427,502.65</u>	<u>68,238,972,398.90</u>
少数股东权益	3,031,098,391.03	3,206,371,722.53
归属于母公司股东权益	46,489,696,858.89	49,615,294,277.92
按持股比例计算的净资产份额	10,924,931,169.02	11,659,436,639.53
调整事项		
——商誉		
——内部交易未实现利润		
——其他	-7,529,480,406.95	-7,281,306,567.85
对联营企业权益投资的账面价值	3,395,450,762.07	4,378,130,071.68
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入	7,821,265,939.71	11,514,982,938.87
财务费用	2,487,791,190.03	2,560,957,468.28
所得税费用	-412,508,895.65	97,475,245.18
净利润	-3,190,129,943.13	-2,370,435,197.43
终止经营的净利润		
其他综合收益	-123,591,438.12	-225,237,051.12



项目	期末余额或本期发生额	期初余额或上期发生额
	红星美凯龙家居集团股份	红星美凯龙家居集团股份
综合收益总额	-3,313,721,381.25	-2,595,672,248.55
本年度收到的来自联营企业的股利	76,174,952.80	

九、政府补助

类型	本期发生额	上期发生额
税收奖励	258,246.33	545,983.51
重点引资企业、项目发展扶持奖励	115,000.00	
其他	2,982,960.93	41,882,277.73
合计	<u>3,356,207.26</u>	<u>42,428,261.24</u>

十、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具，除衍生工具外，包括银行借款、货币资金等。这些金融工具的主要目的在于为本公司的运营融资。本公司具有多种因经营而直接产生的其他金融资产和负债，如应收账款和应付账款等。

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险。

（一）金融工具的风险

1. 金融工具的分类

（1）资产负债表日的各类金融资产的账面价值

①2024年12月31日

金融资产项目	以摊余成本计量的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	合计
货币资金	203,933,491.46			<u>203,933,491.46</u>
应收账款	55,032,188.89			<u>55,032,188.89</u>
其他应收款	6,480,835,447.99			<u>6,480,835,447.99</u>
其他权益工具投资			1,479,375,793.40	<u>1,479,375,793.40</u>
其他非流动金融资产		110,126,818.78		<u>110,126,818.78</u>

②2023年12月31日



金融资产项目	以摊余成本计量的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	合计
货币资金	808,733,281.65			<u>808,733,281.65</u>
应收票据	1,540,316.00			<u>1,540,316.00</u>
应收账款	160,140,845.79			<u>160,140,845.79</u>
其他应收款	9,565,538,680.32			<u>9,565,538,680.32</u>
其他权益工具投资			2,332,495,117.15	<u>2,332,495,117.15</u>

(2) 资产负债表日的各类金融负债的账面价值

①2024年12月31日

金融负债项目	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	其他金融负债	合计
短期借款		275,432,254.43	<u>275,432,254.43</u>
应付票据		6,961,775.00	<u>6,961,775.00</u>
应付账款		1,267,430,119.70	<u>1,267,430,119.70</u>
其他应付款		9,950,589,078.13	<u>9,950,589,078.13</u>
一年内到期的非流动负债		7,820,106,968.05	<u>7,820,106,968.05</u>
其他流动负债		127,124,510.53	<u>127,124,510.53</u>
长期借款		85,600,000.00	<u>85,600,000.00</u>
应付债券		6,845,087,151.45	<u>6,845,087,151.45</u>
租赁负债		208,393,807.47	<u>208,393,807.47</u>

②2023年12月31日

金融负债项目	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	其他金融负债	合计
短期借款		1,326,580,049.79	<u>1,326,580,049.79</u>
应付票据		80,711,089.80	<u>80,711,089.80</u>
应付账款		1,890,215,852.36	<u>1,890,215,852.36</u>
其他应付款		8,382,519,132.41	<u>8,382,519,132.41</u>
一年内到期的非流动负债		4,756,034,488.74	<u>4,756,034,488.74</u>
其他流动负债		306,443,234.46	<u>306,443,234.46</u>
长期借款		186,000,000.00	<u>186,000,000.00</u>
应付债券		9,862,648,782.83	<u>9,862,648,782.83</u>
租赁负债		480,291,726.85	<u>480,291,726.85</u>



2. 信用风险

本公司仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本公司的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本公司对应收账款余额进行持续监控，以确保本公司不致面临重大坏账风险。对于未采用相关经营单位的记账本位币结算的交易，除非本公司信用控制部门特别批准，否则本公司不提供信用交易条件。

由于本公司仅与经认可的且信誉良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户/交易对手、地理区域和行业进行管理。由于本公司的应收账款客户群广泛地分散于不同的部门和行业中，因此在本公司内部不存在重大信用风险集中。本公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

信用风险显著增加判断标准

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于本公司历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。本公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，本公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

- 定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例
- 定性标准主要债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等

已发生信用减值资产的定义

为确定是否发生信用减值，本公司所采用的界定标准，与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑定量、定性指标。本公司评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实；



金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本公司对不同的资产分别以12个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本公司考虑历史统计数据(如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等)的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

相关定义如下：

- 违约概率是指债务人在未来12个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。本公司的违约概率以应收款项历史迁移率模型为基础进行调整，加入前瞻性信息，以反映当前宏观经济环境下债务人违约概率；
- 违约损失率是指本公司对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来12个月内或整个存续期为基准进行计算；
- 违约风险敞口是指，在未来12个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本公司应被偿付的金额。

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。本公司通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。

本公司因应收票据、应收账款和其他应收款产生的信用风险敞口的量化数据，参见附注“六、（二）、六、（三）”和“六、（五）”。

3. 流动性风险

本公司采用循环流动性计划工具管理资金短缺风险。该工具既考虑其金融工具的到期日，也考虑本公司运营产生的预计现金流量。金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

项目	2024年12月31日		合计
	1年以内	1年以上	
短期借款	275,432,254.43		275,432,254.43
应付票据	6,961,775.00		6,961,775.00
应付账款	1,267,430,119.70		1,267,430,119.70
其他应付款	9,950,589,078.13		9,950,589,078.13



项目	2024 年 12 月 31 日		
	1 年以内	1 年以上	合计
一年内到期的非流动负债	7,820,106,968.05		<u>7,820,106,968.05</u>
其他流动负债	127,124,510.53		<u>127,124,510.53</u>
长期借款		85,600,000.00	<u>85,600,000.00</u>
应付债券		6,845,087,151.45	<u>6,845,087,151.45</u>
租赁负债		208,393,807.47	<u>208,393,807.47</u>

接上表：

项目	2023 年 12 月 31 日		
	1 年以内	1 年以上	合计
短期借款	1,326,580,049.79		<u>1,326,580,049.79</u>
应付票据	80,711,089.80		<u>80,711,089.80</u>
应付账款	1,890,215,852.36		<u>1,890,215,852.36</u>
其他应付款	8,382,519,132.41		<u>8,382,519,132.41</u>
一年内到期的非流动负债	4,756,034,488.74		<u>4,756,034,488.74</u>
其他流动负债	306,443,234.46		<u>306,443,234.46</u>
长期借款		186,000,000.00	<u>186,000,000.00</u>
应付债券		9,862,648,782.83	<u>9,862,648,782.83</u>
租赁负债		480,291,726.85	<u>480,291,726.85</u>

十一、资本管理

公司资本管理的主要目标是确保本公司持续经营的能力，保持健康的资本比率，以支持业务发展并使股东价值最大化。

本公司管理资本结构并根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化对其进行调整。为维持或调整资本结构，本公司可以调整对股东的利润分配、向股东归还资本等。本公司不受外部强制性资本要求约束。2024 年度和 2023 年度，资本管理目标、政策或程序未发生重大变化。

十二、公允价值的披露

（一）以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			合计
	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	

一、持续的公允价值计量



项目	期末公允价值			合计
	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	
(一) 交易性金融资产			110,126,818.78	<u>110,126,818.78</u>
1. 以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融资产			110,126,818.78	<u>110,126,818.78</u>
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资			110,126,818.78	<u>110,126,818.78</u>
(3) 衍生金融资产				
(二) 其他债权投资				
(三) 应收款项融资				
(四) 其他权益工具投资			1,479,375,793.40	<u>1,479,375,793.40</u>
(五) 投资性房地产		1,983,328,700.00		<u>1,983,328,700.00</u>
(1) 出租的土地使用权				
(2) 出租的建筑物		1,983,328,700.00		<u>1,983,328,700.00</u>
(3) 持有并准备增值后转让的 土地使用权				
持续以公允价值计量的资产 总额		<u>1,983,328,700.00</u>	<u>1,589,502,612.18</u>	<u>3,572,831,312.18</u>

(二) 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

无。

(三) 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用估值技术和重要参数的定性及定量信息

第二层次公允价值计量项目核算投资性房地产，红星控股聘请评估机构出具投资性房地产公允价值咨询报告，采取市场法和收益法对投资性房地产公允价值计量。

(四) 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用估值技术和重要参数的定性及定量信息

无。

(五) 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

第三层次公允价值计量项目核算其他权益工具投资和其他非流动金融资产，不能直接观察市场数据，使用公司自身数据作为财务预测值。



(六) 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

无。

(七) 本期内发生的估值技术变更及变更原因

无。

(八) 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

无。

(九) 其他

无。

十三、关联方关系及其交易

(一) 关联方的认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

(二) 本公司的实际控制人有关信息

本公司的最终控制方为车建兴。

(三) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注八、（一）在子公司中的权益。

(四) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见附注八、（四）在合营企业或联营企业中的权益。

(五) 本公司的主要其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
车建兴	实际控制人
车建芳	公司股东
车安安	与实际控制人关系密切的家庭成员
车宣桥	与实际控制人关系密切的家庭成员
车建林	与实际控制人关系密切的家庭成员
车平平	与实际控制人关系密切的家庭成员



其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
重庆星远凯建商业管理有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
重庆星璨爱琴海企业管理有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
重庆乔运昌商业管理有限责任公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
长兴星文贸易有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
义乌美龙置业有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
扬州凯龙管理咨询有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
徐州茂星置业有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
天津雍鑫红星置业有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
天津美凯龙置业有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
天津滨海新区临碧房地产开发有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
太原双明凯龙房地产开发有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
上海振洋建筑装潢工程有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
上海燕窝尚居网络科技有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
上海兴凯企业管理有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
上海星银海实业有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
上海新华成城资产管理有限公司	实际控制人任职的企业
上海希荣文化传播有限公司郑州分公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
上海希荣文化传播有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
上海荣城置业有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
上海权米实业有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
上海美凯龙爱家互联网科技有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
上海美凯龙爱家房地产管理咨询有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
上海聚粹企业管理有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
上海锦序企业管理有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
上海嘉展建筑装潢工程有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
上海或京商业管理有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
上海红星美凯龙品牌管理有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
上海红星美凯龙建筑设计有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
上海红美投资管理有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
上海格悦投资管理有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
上海度若管理咨询合伙企业（有限合伙）	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
上海帝景餐饮管理有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业



其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
上海旦艺商务咨询有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
上海爱琴海商业集团股份有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
上海爱琴海商业管理有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
上海爱琴海商务管理有限公司	控股股东有重大影响的企业
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
浦江县华昱房地产开发有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
南通凯龙商业管理有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
龙之惠（上海）设施管理服务有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
柳州红星美凯龙置业有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
兰州红星商业管理有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
江苏苏南建筑安装工程有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
淮安市尚诚置业发展有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
红星家具集团有限公司	实际控制人控制的其他企业
海南韵宇企业管理咨询有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
贵阳龙海星商业管理有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
赣州凯越置业有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
东研汽车科技有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
慈溪玺玛体育文化发展有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
常州市红星装饰城	实际控制人控制的其他企业
常州爱琴海奥莱商业管理有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
宝鸡东尚房地产开发有限责任公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业

（六）关联方交易

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海红星美凯龙全球家居有限公司	接受服务	145,975.54	151,754.05
天津市华运商贸物业有限公司	商品购买	139,782.42	
上海爱琴海商业集团股份有限公司盐城分公司	商品购买	83,519.50	
上海美凯龙物业管理服务有限公司及其子、分公司	接受劳务		182,295,271.39
上海星悦物业服务有限公司	接受劳务		156,774,270.18



关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
红星美凯龙家居集团股份有限公司	空间广告位租 赁/管理费		28,490,904.00
浙江天猫技术有限公司	接受劳务		11,282,581.29
上海美凯龙智装科技有限公司	接受服务		6,879,683.18
江苏苏南建筑安装工程有限公司	接受服务		6,158,349.06
上海振洋建筑装饰工程有限公司	接受劳务		5,653,864.10
山东银座家居有限公司及其子公司	联合营销		2,611,103.74
上海嘉展建筑装饰工程有限公司	接受劳务		2,089,940.42
北京国富纵横文化科技咨询股份有限公司	接受劳务		841,281.53
武汉市正凯物流有限公司	联合营销		643,867.91
阿里云计算有限公司	商品购买		453,987.51
红星美凯龙家居集团股份有限公司	接受服务		357,948.11
上海宇煦企业管理有限公司	空间广告位租 赁/管理费		288,000.00
杭州蚁巢供应链服务有限公司	接受劳务		264,196.45
阳光海天停车控股有限公司及其子公司	商品购买		256,007.25
成都东泰商城有限公司	联合营销		247,549.27
芜湖明辉商业管理有限公司	联合营销		193,161.61
中船邮轮产业发展（上海）有限公司	商品购买		174,051.52
芜湖明辉商业管理有限公司	空间广告位租 赁/管理费		155,978.93
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		106,031.70
山东银座家居有限公司	空间广告位租 赁/管理费		101,276.74
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		94,116.42
深圳红星美凯龙世博家居广场有限公司	联合营销		92,663.21
中船邮轮产业发展（上海）有限公司	存款结息		91,410.41
龙之惠（上海）设施管理服务有限公司	接受服务		90,273.70
惠州美好生活家具有限公司	商品购买		90,118.00
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	联合营销		61,792.45
厦门建发酒业销售管理有限公司	商品购买		49,539.84
上海泊睿海通停车管理有限公司	空间广告位租 赁/管理费		44,800.00
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	空间广告位租 赁/管理费		40,476.00



关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
常州美凯龙国际电脑家电装饰城有限公司	空间广告位租 赁/管理费		36,273.81
重庆泽瑞商业管理有限公司	商品购买		29,974.37
亚细亚新材（北京）建筑材料有限公司	商品购买		9,574.15
谊美吉斯光电科技（福建）有限公司	商品购买		720.00

(2) 出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海远星寰宇房地产集团有限公司	提供劳务	688,073.39	
天津市华运商贸物业有限公司	出售商品	627,066.54	
上海洛昶企业管理有限公司	提供劳务	5,097.71	
衢州市慧城奥莱商业管理有限公司	提供劳务		145,269,516.19
红星美凯龙家居集团股份有限公司	提供劳务/服务收入		35,343,601.03
上海美凯龙物业管理服务有限公司	提供劳务		17,090,393.06
上海星悦物业服务有限公司	提供劳务		15,460,977.22
杭州诺贝尔陶瓷有限公司	服务收入		6,980,056.03
芜湖美和资产管理有限公司	服务收入		4,339,622.64
济宁鸿瑞市场经营管理有限公司	品牌委管服务		2,122,641.51
深圳市朗乐福睡眠科技有限公司	服务收入		1,957,547.16
徐州威润房地产开发有限公司	服务收入		1,886,792.45
丹阳市融锦宏星置业发展有限公司	出售商品		1,708,722.22
徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	品牌委管服务		1,462,264.14
武汉市正凯物流有限公司	品牌委管服务		1,415,094.34
扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司	品牌委管服务		1,415,094.34
浙江天猫技术有限公司	服务收入		998,316.95
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	品牌委管服务		943,396.25
义乌美龙置业有限公司	设计咨询收入		943,396.23
徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	品牌委管服务		896,226.40
美时智能家居（深圳）有限公司	服务收入		877,358.50
芜湖明辉商业管理有限公司	品牌委管服务		849,056.60
成都东泰商城有限公司	提供劳务		813,063.79
良木道门窗集团有限公司	服务收入		537,735.85
兰州红星商业管理有限公司	出售商品		473,346.58
红星美凯龙凯撒至尊（上海）家居有限公司	出售商品		458,000.00



关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
徐州茂星置业有限公司	设计咨询收入		424,528.30
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	提供劳务		239,462.02
云南远择品唯物业管理有限公司	出售商品		205,495.19
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	服务收入		191,226.37
深圳红星美凯龙世博家居广场有限公司	服务收入		182,900.95
芜湖明辉商业管理有限公司	出售商品		140,731.84
成都东泰商城有限公司	服务收入		106,928.86
上海红星美凯龙爱家房地产管理咨询有限公司	服务收入		103,852.80
漯河星汇置业有限公司	设计咨询收入		94,339.62
广东威法定制家居股份有限公司	服务收入		94,339.62
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	提供劳务		72,903.54
上海威来适装饰科技有限公司	出售商品		62,143.44
上海或京商业管理有限公司及其分公司	提供劳务		56,646.25
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	出售商品/提供劳务		50,663.71
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	服务收入		47,169.81
武汉市正凯物流有限公司	出售商品		44,336.28
深圳红星美凯龙世博家居广场有限公司	出售商品		43,566.37
成都东泰商城有限公司	出售商品		37,300.88
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	出售商品		34,256.64
上海天合智能科技股份有限公司及其分公司	服务收入		29,388.59
上海或京商业管理有限公司及其分公司	出售商品		23,587.06
山东银座家居有限公司及其子公司	出售商品		21,407.08
上海红星美凯龙信息科技有限公司	出售商品		12,260.86
上海天合智能科技股份有限公司及其分公司	出售商品		12,200.62
晨葆（上海）智能科技有限公司	提供劳务		11,354.24
上海威来适装饰科技有限公司	提供劳务		9,713.21
杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	出售商品		8,976.48
杭州诺贝尔陶瓷有限公司	提供劳务		8,493.00
南京欧凯龙家居有限公司	出售商品		5,522.12
上海红星美凯龙爱家房地产管理咨询有限公司	出售商品		4,800.00
东风设计研究院有限公司	服务收入		2,087.89
晨葆（上海）智能科技有限公司	出售商品		1,857.78
上海天合智能科技股份有限公司及其分公司	提供劳务		1,785.17



2. 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

无。

3. 关联租赁情况

(1) 本公司作为出租方：

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
车一鸣	房屋租赁	825,688.08	825,688.08

(2) 本公司作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
天津美龙房地产开发有限公司	房屋及建筑物租赁				
红星美凯龙家居集团股份有限公司	房屋及建筑物租赁				

合计

接上表：

出租方名称	租赁资产种类	支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
天津美龙房地产开发有限公司	房屋及建筑物租赁	1,369.86		176,165.51		4,465,636.91	
红星美凯龙家居集团股份有限公司	房屋及建筑物租赁	6,646,461.41	5,490,010.80	443,530.00			
合计		6,647,831.27	5,490,010.80	619,695.51		4,465,636.91	

4. 关联担保情况

(1) 本公司作为担保方

被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海红星停车管理有限公司	658.11	2022/9/14	2026/9/13	否
上海红星停车管理有限公司	136.12	2022/6/20	2026/12/17	否
慈溪凯胜置业有限公司	9,800.00	2022/1/17	2022/12/30	否
上海红星美凯龙置业有限公司	6,000.00	2022/9/1	2025/9/1	否



被担保方	担保金额（万 元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行 完毕
厦门红星美凯龙影视文化娱乐有限公司	7,822.00	2021/9/1	2025/9/17	否
湖州苕歆文化传媒有限公司（曾用名：湖州时代德纳国际影城有限公司）	233.26	2022/3/3	2028/3/24	否
杭州萧山德纳国际影城有限公司				
上海红星美凯龙置业有限公司	1,300.00	2023/4/25	2027/4/24	否
湛江市海新美凯投资有限公司	560.00	2023/3/31	2026/3/26	否
宜昌凯曜房地产开发有限公司	5,000.00	2023/8/29	2025/8/29	否
四川博诚泰建筑工程有限公司	637.43	/	/	否
上海星琴海品牌管理有限公司	142.50	/	/	否
上海云绅智能科技有限公司	18.80	/	/	否
上海皋序企业管理有限公司	579.01	/	/	否
天津凯龙置业有限公司	34.63	/	/	否
上海新华成城资产管理有限公司	187,000.00	2022/6/1	2024/6/1	否
上海新华成城资产管理有限公司	149,488.13	2019/10/30	2036/10/20	否
上海爱琴海商业集团股份有限公司	13,000.00	2023/5/22	2024/5/21	否
常州市红星装饰城		2022/7/28	2035/10/26	否
徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	31,950.00	2022/7/28	2035/10/26	否
扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司		2022/7/26	2035/10/25	否
衢州市慧城奥莱商业管理有限公司	43,240.00	2022/9/15	2032/9/15	否
西安佳和兴家居有限责任公司	12,500.00	2023/3/24	2032/3/1	否
天津市华运商贸物业有限公司	213,000.00	2019/3/1	2037/1/13	否
西宁远鸿房地产开发有限公司 （曾用名：西宁红星美凯龙房地产开发有限公司）	26,770.00	2021/2/1	2029/9/30	否
郑州红星美凯龙国际家居有限公司	24,905.76	2019/6/20	2032/6/20	否
南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司	13,100.00	2020/1/15	2028/9/17	否
南宁红星美凯龙世博家居展览中心有限公司	53,294.35	2020/3/25	2033/3/25	否
上海费程企业管理有限公司	4,500.00	2020/7/22	2030/12/10	否
杭州伟量机电五金市场有限公司	40,570.00	2019/7/1	2029/6/20	否
苏州红星美凯龙世博家居广场有限公司	20,000.00	2018/7/13	2030/7/10	否



被担保方	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
红星美凯龙家居集团股份有限公司、合肥红星美凯龙世博家居广场有限公司	30,000.00	2022/7/7	2028/7/7	否
佛山郡达企业管理有限公司	21,689.99	2023/3/23	2031/3/19	否
上海红星美凯龙商贸有限公司、深圳红星美凯龙商业管理有限公司	12,835.06	2018/7/17	2025/8/17	否
上海红星美凯龙商贸有限公司	387.50	2018/7/17	2025/8/17	否
浦江县华昱房地产开发有限公司	10,000.00	2022/12/1	2025/12/1	否
上海檀宫企业发展有限公司	15,000.00	2022/10/25	2024/10/24	否
车建兴夫妇、个人1				
重庆远洋红星企业发展有限公司	6,096.00	2020/6/8	2023/6/8	否
淮安新美龙置业有限公司	51,000.00	2023/1/1	2027/6/21	否
吉林红星美凯龙物流有限公司	5,682.80	2020/8/17	2032/6/21	否
杭州红星美凯龙环球家居有限公司、杭州伟量机电五金市场有限公司	1,679.03	2019/6/27	2025/12/31	否
上海远序企业管理有限公司	43,000.00	2020/10/30	2024/10/8	否
重庆远洋红星企业发展有限公司	33,819.42	2019/5/1	2030/12/31	否
重庆远洋红星企业发展有限公司	80,474.44	2020/3/4	2028/4/9	否
红星美凯龙家居集团股份有限公司、红星美凯龙商业经营管理有限公司	16,945.84	2022/3/7	2028/6/30	否
上海勋谨企业管理有限公司	9,385.57	/	/	否
上海远星寰宇房地产集团有限公司	3,101.00	2020/9/1	/	否
安徽龙檀红置业有限公司	5,000.00	2023/3/2	2024/7/1	否
武汉市正凯物流有限公司	9,289.92	2019/3/27	2026/6/25	否
盐城凯龙置业有限公司	7,700.00	2021/11/19	2026/11/29	否
上海红星美凯龙影业发展有限公司、厦门红星美凯龙影视文化娱乐有限公司	88,576.68	2017/9/22	2022/9/21	否
香港星泰有限公司	55,562.40	2021/5/1	2024/5/24	否
西藏奕盈企业管理有限公司	30,288.00	2021/6/1	2026/6/28	否
合计	1,403,753.75			



(2) 本公司作为被担保方

担保方	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行 完毕
上海红星美凯龙置业有限公司		2023/1/9	2023/11/7	
上海红星美凯龙置业有限公司	93,437.23	2022/12/23	2023/11/7	否
车建兴		2017/11/7	2026/5/7	
上海洪美置业有限公司	39,970.00	2023/3/1	2026/7/21	否
西藏奕盈企业管理有限公司				
上海红星美凯龙置业有限公司	182,900.00	2023/3/1	2026/11/29	否
上海红星美凯龙置业有限公司	49,970.00	2023/3/1	2027/6/23	否
上海红星美凯龙置业有限公司	249,900.00	2022/11/26	2023/11/26	否
车建兴		2020/11/26	2026/5/26	
上海红星美凯龙置业有限公司		2023/3/1	2026/9/10	
西藏奕盈企业管理有限公司、重庆彭凯影院管理有限公司、重庆割幸商业管理有限公司、上海珑帛商业管理有限公司	299,930.00	2021/3/10	2026/9/10	否
重庆远洋红星企业发展有限公司		2023/3/1	2026/9/10	
安徽腾辉投资集团合肥有限公司	13,000.00	2023/4/3	2023/4/3	否
车建兴及陈淑红、远洋控股集团(中国)有限公司	48,509.57	2021/9/11	2026/1/31	否
车建兴、陈淑红	110,020.00	分批放款,借款期限2年 债务履行期限届满之日后三年		否
			2023/12/30-	
			115,271,712.50	
车建兴、上海焘序企业管理有限公司			2024/3/20-	
			46,108,685.00	
			2024/6/20-	
			69,163,027.50	
	44,042.92	2021/12/20	2024/9/20-	否
			69,163,027.50	
绍兴星凯置业有限公司			2024/12/19-	
			138,326,055.00	
天津凯龙置业有限公司				
广东建驰企业管理咨询有限公司、车建兴	79,405.00	分批放款,借款期限1年(已逾期)		否
车建兴	995.15	2022/3/31	债务全部偿还为止	否



担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
车建兴、长兴美凯龙七星酒店投资管理有限公司	12,000.00	2022/7/27	未注明期限	否
车建兴	1,500.00	2021/7/21	未注明期限	否
盐城凯龙置业有限公司	7,700.00	2021/11/19	2026/11/29	否
厦门红星美凯龙影视文化娱乐有限公司、上海韵乔企业管理有限公司、上海潞源实业有限公司	88,576.68	2017/9/22	2022/9/21	否
车建兴、陈淑红、上海星丽雅投资管理有限公司、				
扬州星龙房地产有限公司		2020/11/1	2022/7/1	否
扬州星龙房地产有限公司、远洋控股集团（中国）有限公司	55,700.00	2020/11/1	2025/12/15	否
上海红星美凯龙置业有限公司、慈溪星凯置业有限公司	5,400.00	2023/12/18	2024/8/1	否
宁波凯龙置业有限公司、上海红星美凯龙置业有限公司	28,339.93	2022/11/30	2026/11/7	否
上海浩序企业管理有限公司	4,000.00	2022/6/30	2025/6/16	否
重庆红星美凯龙企业发展有限公司	17,701.44	2020/12/30	2023/1/14	否
上海红星美凯龙置业有限公司、上海爱琴海商业集团股份有限公司、慈溪皓瑞置业有限公司、重庆乔运昌商业管理有限责任公司	15,000.00	2022/10/25	2024/10/24	否
上海珑帛商业管理有限公司	10,000.00	2024/3/21	2024/4/19	否
合计	1,457,997.92			

（七）应收、应付关联方等未结算项目情况

1. 应收项目

项目 名称	关联方	期末金额		期初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：					
	上海美凯龙爱家房 地产管理咨询有限 公司	5,397,769.20	5,397,769.20	5,397,769.20	5,397,769.20
	常州爱琴海奥莱商 业管理有限公司	5,169,906.80	5,169,906.80	6,841,408.63	6,841.41
	衡水星龙房地产开 发有限公司	3,865,718.90	3,865.72		
	赣州凯越置业有限	3,264,545.55	1,632,272.78		



项目名称	关联方	期末金额		期初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	公司				
	长兴星文贸易有限公司	1,550,000.00	1,550.00		
	宝鸡东尚房地产开发有限责任公司	161,459.95	161.46	161,459.95	161.46
	朔州星琴商业管理有限公司	93,898.46		48,122.00	48.12
	上海爱琴海商业集团股份有限公司	84,802.90	84.80	6,284,849.60	6,284.85
	太原双明凯龙房地产开发有限公司	26,408.40	26.41	26,408.40	26.41
	柳州红星美凯龙置业有限公司	11,126.37	5,563.18	11,126.37	11.13
	徐州茂星置业有限公司			280,227.00	280.23
	江苏苏南建筑安装工程有限公司			7,950,047.50	7,950.04
	北京星琴商业管理有限公司			59,200.00	59.2
	上海爱琴海商业集团股份有限公司赣州市南康区分公司			1,449,797.00	1,449.80
	上海爱琴海商业集团股份有限公司沐阳分公司			1,280,466.00	1,280.47
	上海爱琴海商业集团股份有限公司义乌分公司			208,409.00	208.41
	河北皓友房地产开发有限公司			201,261.81	201.26
	昆明星琴商业管理有限公司			90,000.00	90
	上海爱琴海商业集团股份有限公司盐城分公司			57,200.00	57.2
	上海爱琴海商业集团股份有限公司武进分公司			21,600.00	21.6
	上海爱琴海商业集团股份有限公司南宁分公司			19,600.00	19.6



项目 名称	关联方	期末金额		期初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	贵阳龙海星商业管 理有限公司			16,800.00	16.8
	湘西星琴商业管理 有限公司			16,400.00	16.4
	上海爱琴海商业集 团股份有限公司天 津东丽分公司			15,600.00	15.6
预付款项:					
	常州爱琴海奥莱商 业管理有限公司	3,195.00		3,195.00	
	上海爱琴海商业集 团股份有限公司	1,851.81		21,980,000.00	
	重庆星璨爱琴海企 业管理有限公司			1,500,000.00	
其他应收款:					
	重庆远洋红星企业 发展有限公司	3,174,555,228.67	1,587,277,614.34	3,386,756,934.02	1,693,378,467.01
	红星家具集团有限 公司	1,413,746,104.92	1,413,746,104.92	1,420,146,104.92	1,420,146,104.92
	淮安市尚诚置业发 展有限公司	741,939,701.35	741,939.70	644,512,885.41	644,512.89
	上海新华成城资产 管理有限公司	486,505,755.31	69,116,728.98	630,751,201.35	630,751.20
	徐州茂星置业有限 公司	411,103,617.11	411,103.62	401,881,832.49	401,881.83
	宝鸡东尚房地产开 发有限责任公司	398,448,328.60	398,448.33	398,448,328.60	398,448.33
	上海爱琴海商业集 团股份有限公司	185,823,053.23	185,772.90	13,864,538.98	13,754.80
	浦江县华昱房地产 开发有限公司	160,528,785.55	160,528.78	160,129,616.49	160,129.62
	上海锦序企业管理 有限公司	128,418,529.41	128,418,529.41		
	天津滨海新区临碧 房地产开发有限公 司	114,066,604.11	114,066.60	114,066,604.11	114,066.60
	徐州红星美凯龙全 球家居生活广场有 限公司	101,946,526.02	101,946,526.02		
	常州市红星装饰城	89,853,450.50	22,184,816.93		
	上海帝景餐饮管理	67,533,810.00	67,533,810.00	69,343,166.00	69,343,166.00



项目名称	关联方	期末金额		期初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	有限公司				
	义乌美龙置业有限公司	37,245,636.63	37,245.64	22,753,346.62	22,753.35
	天津美凯龙置业有限公司	33,556,548.00	33,556.55		
	徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	31,795,769.96	28,668,899.96	28,665,769.96	286,657.70
	上海燕窝尚居网络科技有限公司	26,054,085.30	26,054,085.30	33,554,085.30	33,554,085.30
	上海美凯龙爱家互联网科技有限公司	21,199,200.00	21,199,200.00	21,224,200.00	21,224,200.00
	重庆星远凯建商业管理有限公司	15,000,000.00	15,000.00	20,000,000.00	20,000.00
	海南韵宇企业管理咨询有限公司	13,490,982.37	13,490,982.37	13,490,982.37	13,490,982.37
	东研汽车科技有限公司	10,130,162.33	10,130.16		
	贵阳龙海星商业管理有限公司	9,956,500.00	-	9,925,300.00	9,925.30
	上海美凯龙爱家房地产管理咨询有限公司	8,206,852.36	8,206,852.36	12,025,064.24	12,025,064.24
	太原双明凯龙房地产开发有限公司	7,844,994.89	7,845.00	13,552,433.04	13,552.43
	陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000.00
	上海爱琴海商业集团股份有限公司慈溪分公司	4,828,673.21	4,828.67	4,135,309.97	41,353.10
	重庆星璨爱琴海企业管理有限公司	3,717,149.71	3,717.15	5,058,659.71	5,058.66
	湖南辉创大卫茂置业有限公司	2,870,000.00	2,870,000.00		
	上海星银海实业有限公司	1,500,000.00	1,500.00		
	上海希荣文化传播有限公司	1,045,440.13	1,045.44		
	上海聚粹企业管理有限公司	1,000,000.00	-	1,000,000.00	1,000.00
	苏州远择品唯物业	990,000.00	990.00		



项目 名称	关联方	期末金额		期初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	管理有限公司象山分公司				
	江苏苏南建筑安装工程	810,565.45	810.57	661,905.82	661.91
	有限公司				
	上海爱琴海商业集团	789,495.66	789.50		
	股份有限公司盐城分公司				
	红星美凯龙家居集团	781,667.02	190.37		
	股份有限公司				
	南通南景房地产开发	556,111.02	556.11	266,662.02	266.66
	有限公司				
	南通凯龙商业管理	480,000.00	480.00	480,000.00	480
	有限公司				
	慈溪玺玛体育文化	364,040.45	364.04	360,523.47	360.52
	发展有限公司				
	上海旦艺商务咨询	306,698.00	306.70		
	有限公司				
	苏州远择品唯物业	264,014.71	264.01		
	管理有限公司				
	常州爱琴海奥莱商	183,387.21	183.39	543,187.21	359.8
	业管理有限公司				
	苏州远择品唯物业	11,450.00	11.45		
	管理有限公司余姚				
	分公司				
	上海希荣文化传播	10,727.50	10.73		
	有限公司郑州分公				
	司				
	上海爱琴海商业集	10,000.00	10.00		
	团股份有限公司义				
	乌分公司				
	兰州红星商业管理	3,000.00	3.00		
	有限公司				
	上海权米实业有限	1,000.00	1.00		
	公司				
	徐州威卓企业管			67,018,859.22	67,018.86
	理咨询有限公司				
	江苏建泰供应链			18,000,000.00	9,000,000.00
	管理有限公司				
	车建兴			10,132,351.12	10,132.35
	上海千仕航实业			4,577,409.91	45,774.10
	发展有限公司				



项目名称	关联方	期末金额		期初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	香港红星美凯龙全球家居有限公司			1,448,412.14	1,448.41
	浙江品茗文化发展有限公司			1,400,000.00	70,000.00
	浙江紫澜文化发展有限公司			1,400,000.00	70,000.00
	上海美凯龙智装科技有限公司			1,005,155.00	1,005.16
	天津市爱琴海商业管理有限公司			779,920.10	779.92
	上海玺玛文化旅游有限公司			310,000.00	310
	上海红星晶海商业管理有限公司			188,679.27	188.68
	上海乔彤企业管理有限公司			168,960.76	168,960.76
	营口星琴商业管理有限公司			116,600.00	116.6
	唐山丰南区凯琴商业管理有限公司			116,600.00	116.6
	梅河口爱琴海商业管理有限公司			116,600.00	116.6
	辉南爱琴海商业管理有限公司			58,300.00	58.3
	百色星琴商业管理有限公司			49,096.18	49.1
	上海乔瑜企业管理有限公司			25,000.00	25
	上海乔溪企业管理有限公司			20,347.66	20.35
	上海地产馨越置业有限公司			15,680.00	156.8
其他非流动资产：					
	红星家具集团有限公司	2,350,000,000.00	2,350,000,000.00	727,112,072.16	727,112,072.16

2. 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款：			
	上海红星美凯龙建筑设计有限公司	3,833,200.00	
	江苏苏南建筑安装工程有限公司	3,641,973.07	6,522,823.07



项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
上海振洋建筑装潢工程有限公司		2,114,494.13	
上海爱琴海商业集团股份有限公司		1,200,000.00	
上海红星美凯龙房地产集团有限公司大连分公司		598,740.29	
上海爱琴海商业集团股份有限公司盐城分公司		431,958.28	
重庆星璨爱琴海企业管理有限公司		351,200.00	
苏州远择品唯物业管理有限公司象山分公司		78,198.64	
慈溪玺玛体育文化发展有限公司		64,244.00	
上海爱琴海商业集团股份有限公司慈溪分公司		40,884.10	
北京星琴商业管理有限公司			4,825,737.66
上海红星美凯龙建筑设计有限公司			4,105,232.16
上海爱琴海商业集团股份有限公司			3,595,735.94
上海帝景餐饮管理有限公司			3,500,000.00
上海乔欢企业管理有限公司			1,875,000.00
上海美凯龙智装科技有限公司			1,626,242.10
上海红星美凯龙星家居用品有限公司			1,609,994.78
湛江爱琴海商业管理有限公司			1,132,962.26
重庆星璨爱琴海企业管理有限公司			351,200.00
上海爱琴海商业集团股份有限公司盐城分公司			347,978.96
上海宇熙企业管理有限公司			288,000.00
云南红星美凯龙家居生活广场有限公司			200,000.00
上海爱琴海商业集团股份有限公司慈溪分公司			196,351.08
苏州凯琴商业管理有限公司			106,829.45
慈溪玺玛体育文化发展有限公司			64,244.00
上海美凯龙装饰工程集团有限公司			33,741.70
上海爱琴海商业集团股份有限公司义乌分公司			798.9
合同负债:			
合肥星琴商业管理有限公司			90,589.56
昆明星购商业管理有限公司			12,634.65
苏州爱琴海商业管理有限公司			4,650.00
上海曙香商务管理有限公司			2,640.00
其他应付款:			
徐州茂星置业有限公司		980,100,070.00	980,100,070.00
南通南景房地产开发有限公司		565,477,475.75	565,477,475.75
上海荣城置业有限公司		454,801,756.37	539,301,756.37



项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
衡水星龙房地产开发有限公司		251,534,124.79	
徐州威润房地产开发有限公司		248,914,000.00	251,414,000.00
太原双明智坤房地产开发有限公司		217,415,394.71	
淮安新美龙置业有限公司		204,109,350.70	
上海爱琴海商业管理有限公司		94,319,527.10	
上海格悦投资管理有限公司		93,000,000.00	93,800,000.00
天津雍鑫红星置业有限公司		56,235,500.00	
天津美凯龙置业有限公司		42,233,716.33	
上海新华成城资产管理有限公司		24,675,012.19	
上海爱琴海商业集团股份有限公司		20,102,877.00	
车安安		23,227,248.88	
上海度若管理咨询合伙企业（有限合伙）		22,150,756.00	
徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司		21,634,642.59	
重庆星璨爱琴海企业管理有限公司		10,479,947.45	
车建林		15,000,000.00	
东风设计研究有限公司		10,330,162.33	
车平平		10,000,000.00	
上海红星云计算科技有限公司		8,530,976.86	
上海爱琴海商务管理有限公司		6,052,069.57	
车建兴		4,736,612.02	
上海振洋建筑装潢工程有限公司		3,348,634.48	
重庆乔运昌商业管理有限责任公司		3,079,537.18	
上海兮哲管理咨询合伙企业（有限合伙）		1,285,796.50	
上海红美投资管理有限公司		685,177.46	
上海帝景餐饮管理有限公司		520,000.00	
扬州凯龙管理咨询有限公司		495,300.32	
上海兴凯企业管理有限公司		450,569.58	
车建芳		437,200.00	437,200.00
上海或京商业管理有限公司		420,000.00	
上海嘉展建筑装潢工程有限公司		351,000.00	
江苏苏南建筑安装工程有限公司		263,608.20	
上海红星美凯龙品牌管理有限公司		53,000.00	
贵阳龙海星商业管理有限公司		45,798.06	
龙之惠（上海）设施管理服务服务有限公司		12,000.00	



项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
	徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司		660,000,000.00
	上海爱琴海商业管理有限公司		139,992,360.39
	上海新华成城资产管理有限公司		25,103,569.00
	徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司		22,225,525.15
	上海爱琴海商业集团股份有限公司		16,822,897.79
	重庆星璨爱琴海企业管理有限公司		15,554,706.70
	若观文化发展（上海）有限公司		13,247,236.25
	重庆乔运昌商业管理有限公司		8,370,479.15
	太原双明凯龙房地产开发有限公司		4,892,023.05
	上海乔欢企业管理有限公司		3,886,000.00
	兰州红星商业管理有限公司		2,242,004.78
	常州爱琴海奥莱商业管理有限公司		2,156,916.93
	上海红星美凯龙建筑设计有限公司		2,000,000.00
	上海爱琴海沃德冰雪文化旅游发展有限公司		1,549,473.28
	苏州凯琴商业管理有限公司		1,381,374.87
	龙之惠(上海)设施管理服务服务有限公司		902,777.60
	上海爱琴海商业集团股份有限公司第一分公司		818,785.92
	上海爱琴海商业集团股份有限公司云南分公司		550,000.00
	上海美凯龙智装科技有限公司		524,781.24
	上海帝景餐饮管理有限公司		520,000.00
	上海玺玛文化旅游有限公司		306,866.00
	江苏苏南建筑安装工程有限公司		263,608.20
	上海乔彤企业管理有限公司		147,062.00
	上海红星美凯龙品牌管理有限公司		53,000.00
	贵阳龙海星商业管理有限公司		37,200.00
	常州红凯商务信息咨询有限公司		27,198.35
	成都万福星凯商业管理有限公司		92.72

十四、股份支付

无。



十五、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

1. 重庆远洋红星企业发展有限公司股权交易事项

2021年，红星控股、重庆远洋红星企业发展有限公司（曾用名：重庆红星美凯龙企业发展有限公司，以下简称“重庆远洋”）、上海勋髦企业管理有限公司、上海煦程企业管理有限公司、车建兴、陈淑红、车建芳、徐国峰（“红星方”）与天津远璞企业管理咨询有限公司、远洋资本有限公司（“远洋方”）签署了《关于收购重庆红星美凯龙企业发展有限公司70%股权的框架协议》及补充协议，根据约定，重庆远洋将持有物业委托红星方进行运营管理，红星控股对受托管理的重庆远洋21个自持物业项目的EBITDA提供保底承诺，承诺期限为各项目开业后的第三年开始直至第十年止。截至2024年12月31日，红星控股受托管理的重庆远洋21个自持物业项目中12个项目尚未开业，已开业的9个项目中部分项目存在红星方不再受托管理远洋方自持物业的情况。

红星控股需回购辽宁信基红星商业地产开发有限公司、乌鲁木齐市红星星马房地产开发有限公司（现更名为乌鲁木齐市远泽星马房地产开发有限公司）、四川首信实业有限公司、重庆美龙置业有限公司、山西亚泰圣景房地产开发有限公司、保山红星城乡投置业有限公司六个项目公司并偿还重庆远洋在这六个项目上前期投入的尚未收回的本息。

远洋方有权要求红星方于扬州星龙房地产开发有限公司（“扬州家居项目”）开业之日起三年内向扬州星龙房地产开发有限责任公司回购该项目。截至2024年12月31日，扬州家居项目尚未开业。

赣州红星美凯龙世博家居广场有限公司开发的红星美凯龙家居广场对赣州凯越置业有限公司承担的住宅等物业的开发、建设、销售、运营等可能产生不利影响。对此，各方确认，若因此承担的政府的违约责任产生的损失应当由红星方承担。红星方应对目标公司或交易范围内的任何公司在交接日之前所产生的任何与税项有关的负债或损失，其主要包括任何应付未付税项，承担全部责任和风险并赔偿远洋方因此所遭受的全部损失。

远洋方已就重庆远洋股权转让相关事项申报大额债权，远洋方和红星控股对申报债权是否成立争议较大，截至报告报出日债权审核尚未完全完成，红星控股存在上述兜底、回购等事项。

(二) 或有事项

1. 本公司对外担保情况

截至 2024 年 12 月 31 日，根据公司提供的对外担保清单总金额为 134.30 亿元，如下：

被担保方	担保余额（万元）	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
上海新华成城资产管理有限公司	187,000.00	2022/6/1	2024/6/1	否
上海新华成城资产管理有限公司	149,488.13	2019/10/30	2036/10/20	否



被担保方	担保余额（万元）	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
上海爱琴海商业集团股份有限公司	13,000.00	2023/5/22	2024/5/21	否
常州市红星装饰城		2022/7/28	2035/10/26	否
徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	31,950.00	2022/7/28	2035/10/26	否
扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司		2022/7/26	2035/10/25	否
衢州市慧城奥莱商业管理有限公司	43,240.00	2022/9/15	2032/9/15	否
西安佳和兴家居有限责任公司	12,500.00	2023/3/24	2032/3/1	否
天津市华运商贸物业有限公司	213,000.00	2019/3/1	2037/1/13	否
西宁远鸿房地产开发有限公司 （曾用名：西宁红星美凯龙房地产开发 有限公司）	26,770.00	2021/2/1	2029/9/30	否
郑州红星美凯龙国际家居有限公司	24,905.76	2019/6/20	2032/6/20	否
南昌红星美凯龙环球家居博览中心有 限责任公司	13,100.00	2020/1/15	2028/9/17	否
南宁红星美凯龙世博家居展览中心有 限公司	53,294.35	2020/3/25	2033/3/25	否
上海费程企业管理有限公司	4,500.00	2020/7/22	2030/12/10	否
杭州伟量机电五金市场有限公司	40,570.00	2019/7/1	2029/6/20	否
苏州红星美凯龙世博家居广场有限公司	20,000.00	2018/7/13	2030/7/10	否
红星美凯龙家居集团股份有限公司、合肥 红星美凯龙世博家居广场有限公司	30,000.00	2022/7/7	2028/7/7	否
佛山郡达企业管理有限公司	21,689.99	2023/3/23	2031/3/19	否
上海红星美凯龙商贸有限公司、深圳红星 美凯龙商业管理有限公司	12,835.06	2018/7/17	2025/8/17	否
上海红星美凯龙商贸有限公司	387.50	2018/7/17	2025/8/17	否
浦江县华昱房地产开发有限公司	10,000.00	2022/12/1	2025/12/1	否
上海檀宫企业发展有限公司	15,000.00	2022/10/25	2024/10/24	否
车建兴夫妇、个人 1				
重庆远洋红星企业发展有限公司	6,096.00	2020/6/8	2023/6/8	否
淮安新美龙置业有限公司	51,000.00	2023/1/1	2027/6/21	否
吉林红星美凯龙物流有限公司	5,682.80	2020/8/17	2032/6/21	否
杭州红星美凯龙环球家居有限公司、杭州 伟量机电五金市场有限公司	1,679.03	2019/6/27	2025/12/31	否
上海远序企业管理有限公司	43,000.00	2020/10/30	2024/10/8	否
重庆远洋红星企业发展有限公司	33,819.42	2019/5/1	2030/12/31	否
重庆远洋红星企业发展有限公司	80,474.44	2020/3/4	2028/4/9	否



被担保方	担保余额（万元）	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
红星美凯龙家居集团股份有限公司、红星美凯龙商业经营管理有限公司	16,945.84	2022/3/7	2028/6/30	否
上海勋谨企业管理有限公司	9,385.57	/	/	否
上海远星寰宇房地产集团有限公司	3,101.00	2022/9/1	/	否
安徽龙檀红置业有限公司	5,000.00	2023/3/2	2024/7/1	否
武汉市正凯物流有限公司	9,289.92	2019/3/27	2026/6/25	否
宜兴红星美凯龙国际家居生活广场有限公司	9,587.97	2019/5/24	2027/6/30	否
上海弘郡投资有限公司	15,800.00	2021/1/14	2025/3/18	否
新昌县星龙置业有限公司				
上海弘郡投资有限公司	13,838.92	2020/6/28	2025/8/2	否
上海卓巡企业管理有限公司	4,850.00	2021/9/26	未按约定使用资金或美凯龙项目产生亏损	否
上海卓巡企业管理有限公司	7,000.00	2021/8/6	2024/12/31	否
北京海润弘郡商业管理有限公司	53,190.74	2021/5/6	2023/7/1	否
许某某	50,000.00	2023/4/30	2026/5/30	否
合计	1,342,972.44			

2. 未决诉讼

截至2024年12月31日，单项涉案金额超过1,000万元的诉讼或仲裁涉案具体金额合计20,937.36万元，目前，公司正积极与相关方沟通协商处理方案，保障公司的持续经营，如公司能妥善解决，则存在和解的可能；如未能妥善解决，则公司相关资产存在被动处置的风险，将对公司的持续经营产生重大不利影响。重大的诉讼或仲裁案件列示如下：

序号	原告（申请人）	被告/第三人（被申请人）	案由	案件进展	涉案金额（万元）
1	陈心刚	江苏省建筑工程集团有限公司、西安星凯置业有限公司	建设工程合同纠纷	二审进行中	1,548.90
2	上海川营建设发展有限公司	湛江市星凯房地产开发有限公司	建设工程施工合同纠纷	一审未开庭	2,996.19
3	上海国成建设工程有限公司	盐城凯龙置业有限公司、上海红星美凯龙置业有限公司	施工合同纠纷	二审上诉中	1,053.01
4	上海建工一建集团有限公司	绍兴星凯置业有限公司、红星美凯龙控股集团有限公司、上海红星美凯龙置业有限公司	建设工程施工合同纠纷	一审未开庭	1,079.36
5	上海建工一建集团有限公司	绍兴星凯置业有限公司、红星美凯龙控股集团有限公司、上海红星美凯龙置业有限公司	建设工程施工合同纠纷	一审未开庭	2,736.47



序号	原告（申请人）	被告/第三人（被申请人）	案由	案件进展	涉案金额（万元）
6	重庆润田房地产开发有限公司	重庆红星太平洋影院管理有限公司、 上海红星太平洋影业投资有限公司、 重庆力帆商业管理有限公司、上海爱 琴海商业集团股份有限公司	房屋租赁合同纠 纷	二审进行中	1,670.07
7	中国中信金融资产管理 股份有限公司上海自贸 试验区分公司	杭州红星美凯龙环球家居有限公司、 杭州伟量机电五金市场有限公司、红 星美凯龙控股集团有限公司、上海弘 郡投资有限公司	金融借款合同纠 纷	一审进行中	1,623.36
8	常州东方新城建设集团 有限公司	红星美凯龙控股集团有限公司、红星 美凯龙家居集团股份有限公司	合同纠纷	仲裁裁定中	8,230.00
合计					20,937.36

3. 其他事项

截至报告报出日，公司部分债权人申报的债权尚未审查完毕，待法院裁定后，按照《企业会计准则》等相关规定进行处理。

十六、资产负债表日后事项

（一）重要的非调整事项

1. 上海爱琴海商业集团股份有限公司股权受让

2024年6月7日，红星控股以不能清偿到期债务、明显缺乏清偿能力、具备重整价值为由向上海市浦东新区人民法院申请进行破产重整。2024年7月1日，法院下达（2024）沪0115破90号民事裁定书，裁定受理红星控股重整，指定重整管理人。

截至报告日，红星控股破产重整程序仍进行中，卓雨乔、上海旦艺分别与红星控股签署协议，将合计持有的乔运昌100%股权和猎户咨询50.2052%有限合伙份额转回至红星控股。鉴于乔运昌持有爱琴海集团60.75%的股份、猎户咨询持有爱琴海集团24.25%的股份，因此红星控股将通过乔运昌及猎户咨询间接享有爱琴海集团72.92%股份权益，爱琴海集团成为红星控股控股子公司。截至报告日，红星控股已与相关方就爱琴海集团股份注入事宜完成协议签署工作。

2. 税收债权更正申报

2025年3月，公司股东会决议撤销以前年度分红及任意盈余公积转增实收资本，国家税务总局上海市浦东新区税务局相应更正申报，表明申报债权金额为0元。

3. 上海桉枫股权转让撤销

2024年1月，红星控股将其持有的上海桉枫企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“上海桉枫”）的全部合伙份额以20,630.00万元转让给其子公司上海红星美凯龙置业有限公司（以下简称“红星置业”）。此外上海桉枫持有太原智坤房地产开发有限公司（以下简称“太原双明”）48.9999%的股权，太原双明为红星·紫御半山项目的开发建设单位。上海桉枫于2024年



将其持有的太原双明股权作价23,537.54万元分配给红星置业后办理注销清算手续。

上海市浦东新区人民法院于2024年7月1日裁定受理红星控股重整，并指定管理人，管理人认为上海梭枫股权转让的行为不符合《中华人民共和国企业破产法》的有关规定，相关合伙份额转让协议应当予以解除。2025年3月，因上海梭枫已注销清算，故双方签订协议约定红星置业应按照合伙份额转让协议中约定的转让对价人民币20,630.00万元，向红星控股赔偿损失。

4. 宁波佳弈股权转让撤销

2023年9月，上海千弈企业管理有限公司（以下简称“上海千弈”）与红星控股签署《股权转让协议》，约定上海千弈将其持有的宁波佳弈商业管理有限公司（以下简称“宁波佳弈”）100%的股权和100%的债权转让给红星控股，股权转让对价为76,000,000元，债权转让对价为199,695,999.98元。上海千弈提供宁波佳弈名下不动产等房屋为红星控股向陕西鸿瑞家居生活广场有限公司的融资提供抵押。2024年7月，上海千弈与红星控股签署补充协议约定宁波佳弈100%股权的转让对价变更为人民币75,515,625.95元，债权转让对价不变，双方办理工商变更登记，红星控股受让宁波佳弈100%股权。同月，上海千弈将其对红星控股享有的债权转让给上海红星美凯龙置业有限公司。

上海市浦东新区人民法院于2024年7月1日裁定受理红星控股重整，并指定管理人，管理人认为宁波佳弈股权转让的行为不符合《中华人民共和国企业破产法》的有关规定，相关协议应当予以解除。2025年3月，各方一致同意，红星控股将宁波佳弈100%股权退回至上海千弈指定方，并将相关债权债务关系恢复至协议签署前的原状。

（二）利润分配情况

无。

（三）销售退回

无。

（四）其他资产负债表日后调整事项说明

无。

十七、其他重要事项

（一）重要债务重组

2024年6月7日，红星控股以不能清偿到期债务、明显缺乏清偿能力、具备重整价值为由向上海市浦东新区人民法院（以下简称“法院”）申请进行破产重整。2024年7月1日，法院下达（2024）沪0115破90号民事裁定书，裁定受理红星控股重整，指定上海市方达律师事务所担任公司的管理人，红星控股进入破产重整程序。

根据《中华人民共和国企业破产法》，红星控股已于2025年4月1日向法院提交《红星美凯



龙控股集团有限公司重整计划（草案）》（以下简称“《重整计划（草案）》”），同时提请法院召开债权人会议对《重整计划（草案）》进行表决。2025年4月21日，红星控股对《重整计划（草案）》进行修订并重新向法院及债权人会议提交。根据《重整计划（草案）》，红星控股在本次重整中的债权分为有财产担保债权、职工债权、税款债权、普通债权和劣后债权。

1、债权分类、调整及清偿方案

一是有财产担保债权。截至2025年3月12日，经管理人初步审查，红星控股有财产担保债权金额共计56.56亿元。对于担保财产为上市公司美凯龙股票的有财产担保债权人，将通过留债方式予以清偿，留债金额以债权人对对应质押股票的评估市场价值或以其被质押股票担保的债权金额孰低确定，并作为有财产担保债权的优先受偿部分，超出优先受偿部分的债权列入普通债权组并按照普通债权清偿方式清偿。担保财产为上市公司股票之外的其他担保物的有财产担保债权，红星控股将在法院裁定批准重整计划后通过公开处置变现或以物抵债的方式确定优先受偿范围，未能优先受偿的部分列入普通债权组，按照普通债权清偿方案清偿。

二是职工债权。职工债权不作调整，以现金方式在重整计划批准后六个月内全额清偿。

三是税款债权。鉴于国家税务总局上海市浦东新区税务局已经更正其本次债权申报金额为0元，因此本重整计划不再对该笔税款债权作清偿安排，且债权人会议不再设置税款债权组表决本重整计划。若后续实际发生其他税款债权的，则由红星控股在本重整计划获得法院裁定批准或相应税款债权获得确认后（以孰晚为准）的六个月内以现金方式清偿，或者由红星控股与税务机关另行协商确定清偿方案。

四是普通债权。针对普通债权，为兼顾普通债权人权益以及红星控股的存活与发展，将采取现金清偿、股票抵债、信托受益份额及持股平台份额清偿”相结合的原则。

五是劣后债权。由于红星控股已经资不抵债，故对红星控股在重整受理日前产生的民事惩罚性赔偿金、行政罚款、刑事罚金、加倍支付迟延履行利息等惩罚性债权，不再安排清偿，不占用偿债资源。

根据《上海市浦东新区完善市场化法治化企业破产制度若干规定》第六条第二款的相关规定，破产重整案件的已知债权人收到债权申报通知和失权后果告知后，无正当理由未在重整计划提交债权人会议表决前申报债权的，视为放弃债权，债务人不再向该债权人承担清偿责任。

鉴于管理人已经向已知债权人发送了《红星美凯龙控股集团有限公司重整案债权申报通知及失权告知书》（以下简称“《失权告知书》”），因此，对于已经合法送达《失权告知书》后且无正当理由而未在重整计划草案提交债权人会议表决前申报债权的，视为放弃债权，红星控股未来不再向该等债权人承担清偿责任，本次重整不再向该等失权债权人清偿或预留偿债资源。

2、偿债资源的构成

本次重整中，红星控股支付破产费用、共益债务并根据本重整计划清偿各类债权所需的偿债资源，将由以下部分构成：一是红星控股生产经营所产生的偿债资源；二是红星控股实施财



产处置所产生的偿债资源；三是红星控股直接持有的上市公司美凯龙股票；四是红星控股设立服务信托计划获得信托受益权份额；五是红星控股通过出资人权益调整并由原股东所让渡的红星控股股权。

3、偿债资源预留处理

一是已申报但暂缓确认债权的处理。已依法申报但在红星控股重整程序中尚未得到管理人审查确认的债权，在经法院裁定确认后，根据法院裁定确认的债权金额和性质按照重整计划规定的同类债权的清偿方案予以清偿。在浦东法院裁定确认债权之前，管理人将以暂缓确认金额确定相应的偿债资源并予以预留，相关预留偿债资源由红星控股或其指定主体代为持有。

二是异议债权及附条件债权的处理。对于债权人提起债权确认诉讼的债权，以及附条件债权中经管理人审查条件不成就或条件成就期限尚未届满的债权，在其债权确认后，将根据确认的债权金额和性质，按照重整计划规定的同类债权的调整及清偿方案受偿。在浦东法院裁定确认债权之前，管理人将以暂缓确认金额或者异议金额确定相应的偿债资源并予以预留，相关预留偿债资源由红星控股或其指定主体代为持有。

三是未收到失权告知书的未申报债权的处理。除前述失权债权外，根据相关法律规定，未申报债权在重整计划执行期间不得行使权利，在重整计划执行完毕后，可以按照本重整计划规定的同类债权的清偿方式向新红星控股主张权利。自重整计划批准之日起满3年后，仍未补充申报或提出债权受偿请求的，视为债权人放弃获得清偿的权利，红星控股不再承担清偿责任，已为相关主体预留的偿债资源按照重整计划“预留偿债资源的最终处理”部分的规定处理。

四是确认但未领受偿债资源的债权。债权已获确认的债权人未按重整计划的规定在重整计划执行期内领受偿债资源的，应向其分配的偿债资源由红星控股代为持有。预留期限届满，债权已获确认的债权人如因自身原因未按规定领受偿债资源的，视为放弃领受偿债资源的权利，因延期预留偿债资源的除外。

五是预留期限。上述偿债资源的预留期限为3年，自重整计划获得浦东法院裁定批准之日起计算。如债权人出于处置其他担保人提供的担保财产或向其他债务人主张权利等需要，在预留期限届满时仍未实现其对除红星控股之外的第三方债务人或担保人的权利的，其有权向红星控股发出延期预留通知函，红星控股应当为其继续预留相关偿债资源，但相关债权人应及时对第三方主张权利，且该等预留不视为对相应债权人的实际清偿。

六是预留偿债资源的最终处理。预留期限届满时，因已确认债权放弃受领分配权利、暂缓确认债权最终未能确认、未申报债权仍未申报等原因剩余的全部预留偿债资源，将向债权人进行二次分配。

4、超额受偿

针对重整程序中任何涉及第三方债务人或第三方提供担保物的债权，在浦东法院裁定批准重整计划后，债权人如向第三方债务人主张权利的，该等债权人有权将该等情况书面告知红星控股。如该等债权人通过多个渠道获得超额受偿、构成不当得利的，红星控股有权向超额受



偿债权人主张合法权利。

(二) 资产置换

无。

(三) 年金计划

无。

(四) 终止经营

无。

(五) 分部信息

项目	红星美凯龙控股集团有限公司及其他		上海智凯企业管理咨询服务有限公司		厦门红星美凯龙影视 文化娱乐有限公司
	本期	上期	本期	上期	本期
营业收入	223,523,238.61	6,034,972,590.08	2,823,352,526.57	7,474,690,642.73	249,679,374.50
营业成本	359,716,036.66	2,758,904,999.15	2,208,764,072.68	5,013,104,938.31	100,582,557.81

接上表：

项目	厦门红星美凯龙影视 文化娱乐有限公司		抵消		合计
	上期	本期	上期	本期	上期
营业收入	455,921,249.17	-9,594,510.35	-76,822,144.34	3,286,960,629.33	13,888,762,337.64
营业成本	201,334,507.13		-19,699,596.79	2,669,062,667.15	7,953,644,847.80

(六) 借款费用

无。

(七) 外币折算

公司计入本期的汇兑损失为15,000,532.95元。

(八) 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

无。

(九) 其他

2024年7月，中国证监会上海监管局对红星控股开展现场检查，截至报告报出日，公司尚未收到正式的检查结果。



十八、母公司财务报表项目注释

(一) 其他应收款

1. 项目列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		76,174,952.80
其他应收款	6,789,999,506.17	11,634,786,545.24
合计	<u>6,789,999,506.17</u>	<u>11,710,961,498.04</u>

2. 应收股利

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		76,174,952.80
合计		<u>76,174,952.80</u>

3. 其他应收款

(1) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	12,463,527,858.95	13,170,607,201.44
备用金/个人借款	256,920,000.00	206,877,408.21
股权转让款	5,063,616,484.44	4,905,630,636.15
保证金	36,064,500.00	79,144,899.22
其他	7,698.45	34,459,930.61
合计	<u>17,820,136,541.84</u>	<u>18,396,720,075.63</u>

(2) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024年1月1日余额	85,653,719.61	1,955,090,574.64	4,721,189,236.14	<u>6,761,933,530.39</u>
2024年1月1日余额在本期				
——转入第二阶段				



坏账准备	第一阶段 未来 12 个月预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	第三阶段 整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	合计
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	-85,013,122.00	-282,567,183.47	4,636,078,810.75	<u>4,268,498,505.28</u>
本期转回				
本期转销			295,000.00	<u>295,000.00</u>
本期核销				
其他变动				
2024 年 12 月 31 日余额	<u>640,597.61</u>	<u>1,672,523,391.17</u>	<u>9,356,973,046.89</u>	<u>11,030,137,035.67</u>

(3) 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	6,761,933,530.39	4,268,498,505.28		295,000.00		11,030,137,035.67
<u>合计</u>	<u>6,761,933,530.39</u>	<u>4,268,498,505.28</u>		<u>295,000.00</u>		<u>11,030,137,035.67</u>

(4) 本期实际核销的其他应收款情况

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	295,000.00

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	期末余额	占其他应收款总额的比例（%）	款项性质	账龄	坏账准备期末余额
重庆远洋红星企业发展有限公司	3,345,046,782.33	18.77	往来款	3 年以内	1,672,523,391.17
上海珑帛商业管理有限公司	2,066,431,354.09	11.60	往来款	3 年以内	1,046,440,837.71
红星家具集团有限公司	1,413,746,104.92	7.93	往来款	4-5 年	1,413,746,104.92
上海红星美凯龙影业发展有限公司	1,299,094,411.78	7.29	往来款	1-2 年	1,249,339,095.80
厦门红星美凯龙影视文化娱乐有限公司	1,095,343,887.61	6.15	往来款	1-4 年	1,067,960,290.42
合计	<u>9,219,662,540.73</u>	<u>51.74</u>			<u>6,450,009,720.02</u>



(二) 长期股权投资

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,677,764,005.96	933,029,122.84	744,734,883.12
对联营、合营企业投资	11,617,314,183.99	8,737,700,638.04	2,879,613,545.95
合计	13,295,078,189.95	9,670,729,760.88	3,624,348,429.07

接上表：

项目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,583,048,380.01	251,972,996.00	1,331,075,384.01
对联营、合营企业投资	12,569,994,976.88	8,122,075,206.33	4,447,919,770.55
合计	14,153,043,356.89	8,374,048,202.33	5,778,995,154.56

1. 对子公司投资

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	本期增减变动	
			追加投资	减少投资
上海红星宏易投资管理有限公司		3,295,320.00		
上海鼎幸投资管理有限公司	9,900,000.00			
厦门红星美凯龙影视文化娱乐有限公司		95,500,000.00		
西藏奕盈企业管理有限公司	5,000,000.00			
重庆割幸商业管理有限公司	37,000,000.00			
上海星琴海品牌管理有限公司		5,000,000.00		
云南农垦红星食品发展有限公司		5,000,000.00		
上海游隆企业管理有限公司	164,663,400.00			
上海云绅智能科技有限公司		65,000,000.00		
北京奇迪文化艺术有限公司		3,500,000.00		
重庆梦享岛海洋公园管理有限公司		26,945,000.00		
上海爱琴海奥莱商业管理有限公司	20,000,000.00			
上海美凯龙七星酒店管理有限公司		1,000,000.00		
香港星泰有限公司		1,232,676.00		
上海跃影科技有限公司		3,000,000.00		
上海投凯企业管理有限公司	211,017,031.10			
上海信葆企业管理有限公司	208,764,158.76			
上海星辰瀚海科技服务有限公司	500,000.00			



被投资单位	期初余额	减值准备	本期增减变动	
	(账面价值)	期初余额	追加投资	减少投资
广东建驰企业管理咨询有限公司	20,000,000.00			
绍兴星凯置业有限公司	88,684,323.59			
常州龙耀股权投资管理有限公司	7,000,000.00			
上海星之韵商务信息咨询有限公司	1,980,000.00			
上海黄浦红星小额贷款有限公司	141,438,178.02			
江苏红星云计算科技有限公司		42,500,000.00		
贵阳爱凯星置业有限公司	414,328,292.54			
宁波佳弈商业管理有限公司			75,515,625.95	
四川博诚泰建筑工程有限公司			20,000,000.00	
深圳美凯龙科技产业发展有限公司	800,000.00			800,000.00
合计	1,331,075,384.01	251,972,996.00	95,515,625.95	800,000.00

接上表:

被投资单位	本期增减变动		期末余额	减值准备
	计提减值准备	其他	(账面价值)	期末余额
上海红星宏易投资管理有限公司				3,295,320.00
上海鼎幸投资管理有限公司			9,900,000.00	
厦门红星美凯龙影视文化娱乐有限公司				95,500,000.00
西藏奕盈企业管理有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00
重庆捌幸商业管理有限公司	37,000,000.00			37,000,000.00
上海星琴海品牌管理有限公司				5,000,000.00
云南农垦红星食品发展有限公司				5,000,000.00
上海游隆企业管理有限公司	159,484,226.62		5,179,173.38	159,484,226.62
上海云绅智能科技有限公司				65,000,000.00
北京奇迪文化艺术有限公司				3,500,000.00
重庆梦享岛海洋公园管理有限公司				26,945,000.00
上海爱琴海奥莱商业管理有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00
上海美凯龙七星酒店管理有限公司				1,000,000.00
香港星泰有限公司				1,232,676.00
上海跃影科技有限公司				3,000,000.00
上海投凯企业管理有限公司	93,373,144.76		117,643,886.34	93,373,144.76
上海信葆企业管理有限公司	159,104,747.73		49,659,411.03	159,104,747.73
上海星辰瀚海科技服务有限公司			500,000.00	



被投资单位	本期增减变动		期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
	计提减值准备	其他		
广东建驰企业管理咨询有限公司			20,000,000.00	
绍兴星凯置业有限公司	88,684,323.59			88,684,323.59
常州龙耀股权投资管理有限公司	4,518,141.29		2,481,858.71	4,518,141.29
上海星之韵商务信息咨询有限公司			1,980,000.00	
上海黄浦红星小额贷款有限公司	17,030,947.20		124,407,230.82	17,030,947.20
江苏红星云计算科技有限公司				42,500,000.00
贵阳爱凯星置业有限公司	1,344,969.70		412,983,322.84	1,344,969.70
宁波佳弈商业管理有限公司	75,515,625.95			75,515,625.95
四川博诚泰建筑工程有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00
深圳美凯龙科技产业发展有限公司				
合计	681,056,126.84		744,734,883.12	933,029,122.84

2. 对联营企业、合营企业投资

被投资单位名称	期初余额	本期增减变动	
		追加投资	减少投资
一、联营企业			
重庆远洋红星企业发展有限公司	1,129,878,988.17		
红星美凯龙家居集团股份有限公司	11,417,406,267.06		
上海或京商业管理有限公司	2,563,392.60		
衢州市慧城奥莱商业管理有限公司	19,122,353.29		
重庆金科爱琴海置业发展有限公司	1,023,975.76		
合计	12,569,994,976.88		

接上表：

被投资单位名称	权益法下确认的 投资损益	本期增减变动		宣告发放现金红 利或利润
		其他综合收益 调整	其他权益变动	
一、联营企业				
重庆远洋红星企业发展有限公司				
红星美凯龙家居集团股份有限公司	-690,139,482.18	-59,181,119.17	-4,565,373.17	
上海或京商业管理有限公司	867,678.84			-1,760,000.00
衢州市慧城奥莱商业管理有限公司	10,640.90			
重庆金科爱琴海置业发展有限公司	556.85			
合计	-689,260,605.59	-59,181,119.17	-4,565,373.17	-1,760,000.00



接上表：

被投资单位名称	本期增减变动		期末余额	减值准备
	本期计提 减值准备	其他		期末余额
一、联营企业				
重庆远洋红星企业发展有限公司			1,129,878,988.17	564,939,494.08
红星美凯龙家居集团股份有限公司	746,454,094.07	-197,913,694.96	10,465,606,597.58	8,172,761,143.96
上海或京商业管理有限公司			1,671,071.44	
衢州市慧城奥莱商业管理有限公司			19,132,994.19	
重庆金科爱琴海置业发展有限公司			1,024,532.61	
合计	746,454,094.07	-197,913,694.96	11,617,314,183.99	8,737,700,638.04

(三) 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务	538,738.37		5,744,075.90	
合计	538,738.37		5,744,075.90	

(四) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	10,000,000.00	96,995,803.56
权益法核算的长期股权投资收益	-689,260,605.59	-1,243,836,773.55
处置长期股权投资产生的投资收益	-38,058,445.66	4,381,019,695.98
持有其他权益工具投资期间取得的投资收益	653,594.78	
处置其他权益工具投资取得的投资收益	205,963.38	
其他	-4,983,587.85	2,633,782,388.52
合计	-721,443,080.94	5,867,961,114.51



国家企业信用信息公示系统网址：
http://www.gsxt.gov.cn



营业执照

(副本) (15-13)

统一社会信用代码
911101085923425568



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 邱靖之

经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务；技术开发、技术咨询、技术服务；应用软件开发；软件开发；计算机系统服务；数据处理；产品设计；基础软件服务；数据处理（数据处理中的银行卡中心、PUE值在1.4以上的云计算数据中心除外）；企业管理咨询；销售计算机、软件及辅助设备。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 14000 万元

成立日期 2012 年 03 月 05 日

主要经营场所 北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼 A-1 和 A-5 区域



登记机关

2025 年 02 月 18 日

国家企业信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>

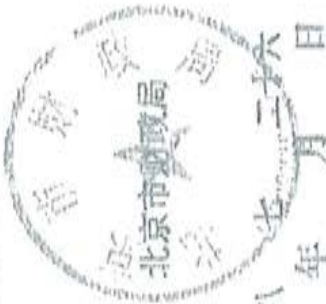
市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0000175

说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变更的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止或执业许可过期的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

2011年7月26日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所 执业证书

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)

名称: 邱靖之
首席合伙人:
主任会计师:
经营场所: 北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

组织形式: 特殊普通合伙
执业证书编号: 11010150
批准执业文号: 京财会许可[2011]0105号
批准执业日期: 2011年11月14日



天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
与原件核对一致
(xiv)

姓名 陈柏林
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1975-01-28
Date of birth
工作单位 通合伙(江苏分所)
Working unit
身份证号码 321029197501260015
Identity card No.



陈柏林(110001800117)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会



年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日
/ /

年 月 日
/ /

与原件一致

该资质仅用于天职国际



证书编号: 110101500509
No. of Certificate

授权注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2019 年12 月31 日
Date of Issuance

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
与原件核对一致
(xpv)

姓名: 赵迅
Full name: 赵迅
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1991-09-29
Date of Birth: 1991-09-29
工作单位: 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所
Working unit: 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所
身份证号: 342623199109294013
Admission card No. 342623199109294013



赵迅(110101500509)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会



赵迅(110101500509)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会



年 月 日
ty mn jd



姓名 杨世锦
Full name 杨世锦
性别 女
Sex 女
出生日期 1993-11-22
Date of birth 1993-11-22
工作单位 上海立信会计师事务所(普通合伙)
Working unit 立信会计师事务所(普通合伙)
身份证号码 310101199311222447
Identity card No. 310101199311222447



天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
与原件核对一致
(XIV)

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



杨世锦 110101500761

证书编号: 110101500761
No. of Certificate
批准注册协会: 上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2021年 01月 15日
Date of Issuance 2021年 01月 15日

年 月 日
y m d