

公司代码：601828

公司简称：美凯龙

红星美凯龙家居集团股份有限公司 2025 年年度报告



重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

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

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经公司2026年3月30日召开的第五届董事会第十一次会议审议通过，公司2025年度拟不进行现金股利分配，不进行资本公积金转增股本。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

适用 不适用

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

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

十一、 其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	5
第二节	公司简介和主要财务指标.....	6
第三节	管理层讨论与分析.....	13
第四节	公司治理、环境和社会.....	44
第五节	重要事项.....	65
第六节	股份变动及股东情况.....	106
第七节	债券相关情况.....	112
第八节	财务报告.....	118

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

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
红星美凯龙、股份公司、(本)公司、(本)集团	指	红星美凯龙家居集团股份有限公司及其控股子公司
建发股份	指	厦门建发股份有限公司
联发集团	指	联发集团有限公司
红星控股	指	红星美凯龙控股集团有限公司
人民币普通股、A股	指	获准在中国境内证券交易所发行上市、以人民币认购和进行交易的普通股股票，每股面值人民币1.00元
H股	指	在中国境内注册登记的公司在大陆以外地区发行并在香港联合交易所挂牌交易的，以人民币标明面值，以港币认购和交易的普通股股票，是境外上市外资股
董事会	指	本公司董事会
董事	指	本公司董事
《公司章程》	指	《红星美凯龙家居集团股份有限公司章程》
证监会	指	中国证券监督管理委员会
联交所	指	香港联合交易所有限公司
《联交所上市规则》	指	《香港联合交易所有限公司证券上市规则》
《中国企业会计准则》	指	中华人民共和国财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南，解释及其他相关规定
《企业管治守则》	指	《联交所上市规则》附录十四之《企业管治守则》及《企业管治报告》
(本)报告期	指	2025年
自营商场	指	以下所有商场：(1) 公司控股子公司所持有的商场；(2) 回购商场；(3) 公司租赁的商场；(4) 公司经营且合并商场经营业绩并向相关业主支付固定金额年费的商场(“固定费用商场”)；(5) 与联营企业或合营企业合作方共同持有且由公司经营的商场(“合营联营商场”)。就本报告而言，上述(1)和(2)为“自有商场”，上述(3)、(4)、(5)为“非自有商场”
委管商场	指	根据委管协议管理的商场

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书
姓名	曹澍
联系地址	上海市闵行区申长路1466弄美凯龙环球中心A座南楼4层
电话	021-52820220
传真	021-52820272
电子信箱	ir@chinaredstar.com

三、 基本情况简介

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

四、 信息披露及备置地点

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

五、 公司股票简况

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

六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26
	签字会计师姓名	邱小娇、李平
公司聘请的会计师事务所（境外）	名称	容诚（香港）会计师事务所有限公司

外)	办公地址	香港上环皇后大道中 183 号中远大厦 43 楼 4301-7
	签字会计师姓名	阮倩婷
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	中国国际金融股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层
	签字的保荐代表人姓名	谢晶欣、曾庆霖
	持续督导的期间	2021 年 10 月 20 日—2022 年 12 月 31 日 ^{注 1}

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

七、 近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元币种：人民币

主要会计数据	2025年	2024年	本期比上年同期增减(%)	2023年
营业收入	6,581,940,812.80	7,821,265,939.71	-15.85	11,514,982,938.87
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	6,559,722,256.59	7,819,789,787.22	-16.11	11,479,769,935.16
利润总额	-27,998,802,076.76	-3,602,638,838.78	不适用	-2,272,959,952.25
归属于上市公司股东的净利润	-23,722,257,667.01	-2,983,497,056.49	不适用	-2,216,358,759.33
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-5,729,329,138.40	-1,679,626,705.97	不适用	-1,228,025,025.00
经营活动产生的现金流量净额	816,466,717.67	216,373,750.36	277.34	2,363,640,628.08
	2025年末	2024年末	本期末比上年同期末增减(%)	2023年末
归属于上市公司股东的净资产	22,525,237,844.09	46,489,696,858.89	-51.55	49,615,294,277.92
总资产	87,355,665,991.56	116,237,222,752.57	-24.85	121,060,638,399.35

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2025年	2024年	本期比上年同期增减(%)	2023年
基本每股收益(元/股)	-5.45	-0.69	不适用	-0.51
稀释每股收益(元/股)	不适用	不适用	不适用	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-1.32	-0.39	不适用	-0.28
加权平均净资产收益率(%)	-68.75	-6.21	不适用	-4.37
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-13.17	-3.49	不适用	-2.40

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、 境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

单位：元币种：人民币

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	-23,722,257,667.01	-2,983,497,056.49	22,525,237,844.09	46,489,696,858.89
按国际会计准则调整的项目及金额：				
冲回中国准则下投资性房地产所计提折旧	293,852,805.89	430,707,994.06	-1,625,631,055.21	-1,683,655,908.64
投资性房地产公允价值变动	-846,151,426.44	-946,852,749.08	3,470,000,000.00	4,062,000,000.00
递延所得税	133,493,786.64	179,237,272.50	-461,092,236.20	-594,586,022.84
资产处置损益	18,323,473.99	-200,804,334.97		-
少数股东损益	29,021,414.88	29,166,973.45	-46,181,233.54	-75,202,648.43
按国际会计准则	-24,093,717,612.05	-3,492,041,900.53	23,862,333,319.14	48,198,252,278.98

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

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

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

九、 2025年分季度主要财务数据

单位：元币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	1,615,436,680.31	1,721,639,511.35	1,631,585,229.51	1,613,279,391.63
归属于上市公司股东的净利润	-513,410,914.99	-1,386,638,133.55	-1,242,545,451.77	-20,579,663,166.70
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-218,498,099.14	-383,882,034.32	-356,429,215.47	-4,770,519,789.47
经营活动产生的现金流量净额	-112,448,762.92	314,336,633.88	440,988,497.06	173,590,349.65

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

非经常性损益项目	2025 年金额	附注（如适用）	2024 年金额	2023 年金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	20,261,056.98		165,720,016.39	-2,072,848.22
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	44,097,845.32		55,830,736.28	71,114,607.29
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-49,480,136.22		-77,997,757.27	19,221,674.28
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	22,141,342.20		90,238,317.67	154,430,602.41
委托他人投资或管理资产的损益				
对外委托贷款取得的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	65,901,757.92		45,673,277.82	50,511,735.14
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
非货币性资产交换损益				
债务重组损益				
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等				
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响				
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用				
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-23,369,181,758.05		-1,932,168,543.99	-841,885,353.85
交易价格显失公允的交易产生的收益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-173,293,854.76		-204,794,185.11	-407,131,307.16

其他符合非经常性损益定义的损益项目	-308,371,305.96	包括:1>企业享有的投资收益中联营企业及合营企业投资性房地产评估公允价值变动部分; 2>处置对子公司投资产生的投资收益; 3>处置联营公司投资产生的投资收益。	-78,052,703.04	-128,555,489.51
减: 所得税影响额	-4,255,069,860.12		-443,126,978.67	-88,413,950.47
少数股东权益影响额(税后)	-1,499,926,663.84		-188,553,512.06	-7,618,694.82
合计	-17,992,928,528.61		-1,303,870,350.52	-988,333,734.33

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

适用 不适用

十一、营业收入扣除情况表

单位：元币种：人民币

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	6,581,940,812.80		7,821,265,939.71	
营业收入扣除项目合计金额	22,218,556.21		1,476,152.49	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重（%）	0.34	/	0.02	/
一、与主营业务无关的业务收入				
1.正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	19,256,590.11	物业处置收入		
2.不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。				
3.本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。	2,961,966.10	贸易收入	1,476,152.49	贸易收入
4.与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。				
5.同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。				
6.未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。				
与主营业务无关的业务收入小计	22,218,556.21		1,476,152.49	
二、不具备商业实质的收入				
1.未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				
2.不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法				

构造交易产生的虚假收入等。				
3.交易价格显失公允的业务产生的收入。				
4.本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5.审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6.其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
不具备商业实质的收入小计				
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入				
营业收入扣除后金额	6,559,722,256.59		7,819,789,787.22	

十二、存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润

适用 不适用

十三、采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	144,634,242.51	111,621.60	-144,522,620.91	5,144,924.76
其他非流动金融资产	160,878,765.36	93,400,000.00	-67,478,765.36	-60,648,480.97
其他权益工具投资	1,230,891,718.94	508,783,686.11	-722,108,032.83	6,023,419.98
应收款项融资	11,764,612.37	1,899.50	-11,762,712.87	-212,940.78
投资性房地产	91,042,200,000.00	70,649,800,000.00	-20,392,400,000.00	-23,369,181,758.05
合计	92,590,369,339.18	71,252,097,207.21	-21,338,272,131.97	-23,418,874,835.06

十四、其他

适用 不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的业务情况

公司是国内领先的家居装饰及家具商场运营商和泛家居业务平台服务商，主要通过经营和管理自营商场、委管商场、特许经营商场和战略合作商场，为商户、消费者和合作方提供全面服务。同时，公司还提供包括互联网零售、装修设计等泛家居消费服务。公司专注于打造集家电、家居、家装于一体的商场运营、互联网零售、M+高端设计等泛家居消费服务体系，以“运营+服务”模式，致力于打造国内领先的全国性中高端耐用消费品场景体验连锁企业。

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

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

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

公司在一、二线城市核心地区通过自营业务模式构建行业进入壁垒，稳固其市场领导地位；

通过委管及特许经营模式在三线及以下城市拓展商场网络，对下沉市场进行有效的渗透。公司作为全国性家居装饰及家具商场运营商，商场地域覆盖面广阔、数量多、经营面积大。公司强大的品牌影响力、丰富的管理经验和全国性的布局网络体系，使公司在我国稳健增长的家居装饰及家具零售行业中具备绝对领先优势。

截至2025年12月31日，公司经营74家自营商场，平均出租率为85.0%，218家不同管理深度的委管商场，平均出租率为82.9%，通过战略合作经营7家家居商场，此外，公司以特许经营方式授权19家特许经营家居建材项目，共包括345家家居建材店/产业街。覆盖全国30个省、直辖市、自治区的181个城市，商场总经营面积1,913.48万平方米。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

适用 不适用

二、报告期内公司所处行业情况

2025年，在党中央、国务院的领导下，我国宏观政策逆周期调节力度显著加大。通过落实一揽子增量政策与大规模消费品以旧换新行动，社会预期和信心有效提振。

（一）宏观经济运行平稳，居民消费潜力持续释放

根据国家统计局数据，2025年全年我国国内生产总值(GDP)达140.19万亿元，同比增长5.0%，经济总量稳步迈上新台阶。随着就业优先政策及减税降费措施的落地，全国居民人均可支配收入增长约5.0%，扣除价格因素，与经济增长基本同步。居民消费结构持续优化，消费模式从以满足基本生活需求为主的“生存型消费”逐步转向追求品质、体验和自我实现的“发展型消费”。

（二）行业零售数据表现：以旧换新政策释放强劲动能

2025年，国家加力支持消费品以旧换新，政策效应由“家电”快速向“家装厨卫”及“家居焕新”渗透。全年社会消费品零售总额（社零总额）达50.12万亿元，同比增长3.7%。在细分领域中，家用电器和音像器材类受补贴政策直接驱动，全年零售额突破1万亿元，同比增长11.0%，增速处于近五年高位；家具类在存量房翻新需求和以旧换新补贴的双重拉动下，表现出较强韧性，全年零售额实现同比增长14.6%，较2024年显著加速；建筑及装潢材料类受房地产市场转型期影响，全年同比下降约2.7%，但降幅较上年明显收窄，行业底部支撑逻辑增强。国家对家装、厨卫局部改造的专项支持，有效带动了家居全产业链的活跃度，成为社零增长的重要拉动力。

（三）人口结构与城镇化进程：存量市场成为主引擎

2025年末，我国城镇化率进一步提升至67.89%，比上年末提高0.89个百分点。尽管人口总量有所下降，但城镇化质量的提升及超大规模市场的韧性未变。特别是核心城市二手房交易占比持续提升，带动了大规模的“二次装修”与“局部翻新”需求，家居行业已正式步入存量博弈与品质升级并重的新阶段。

（四）房地产市场：止跌回稳态势显现，新模式加速构建

2025年，房地产政策着力于“止跌回稳”与“去库存、优增量”。随着金融、财税组合拳的深度落实，房地产市场信心逐步提振，核心城市二手房成交保持活跃，刚性及改善性住房需求得

到有效释放。与此同时，建筑行业“好房子”标准的推广以及老旧小区改造的深入推进，为中高端家居流通平台提供了稳定的市场空间。

（五）行业竞争格局与公司地位

随着消费者对一站式家居解决方案及绿色智能化产品的偏好增强，家居装饰及家具行业正加速向品牌化、集成化、数字化转型。公司作为行业龙头，积极响应国家以旧换新号召，通过渠道下沉与品类拓展，在存量房翻新、厨卫局部改造等新赛道上保持领先地位，行业集中度在市场洗牌中持续提升，资源加速向具备全链路综合服务能力的头部平台高度集聚，公司作为行业标杆显著受益于这一趋势。

三、经营情况讨论与分析

报告期内，公司实现营业收入 65.8 亿元，归属于上市公司股东的净利润为-237.2 亿元，造成亏损主要是由于公司的投资性房地产大额的公允价值变动损失，以及各类资产减值造成的资产减值损失和信用减值损失的增加。由于受到近两年行业波动的影响，公司各类资产的公允价值和变现情况也受到不同程度的影响，公司对截止 2025 年末各类资产的公允价值和可变现净值进行了评估，并对应计提了相应的公允价值变动损失和减值准备。其中，公允价值变动损失主要是由于公司行业和市场环境连续两年的显著变化，以及公司近两年业绩的大幅波动带来的预期变化导致的。受地产行业不景气以及家居建材行业需求下滑的持续影响，家居零售市场需求减弱，公司持续通过减免租金及管理收入的方式稳商留商，同时积极调整战略与品类布局，以优惠的商业条件吸引优质业态及品牌入驻，并在拓展初期给予租金及管理费优惠，使得租赁及管理收入受到较为明显的影响，租金水平较以往年度显著下降。由于市场对未来租金预期发生了转变，租金价格短期内得到修复的估计已需要进行调整，因此公司对未来租金预期的收益情况进行了相应调整，致使投资性房地产价值显著下降，2025 年度公司公允价值变动合计损失 234.4 亿元。此外，由于市场环境的变化，公司历史上各类投资的资产包括土地平整收益权及项目开发支出、长期股权投资、财务资助、应收账款和合同资产、商誉及固定资产等，由于其底层资产与公司的投资性房地产价值、资产预计的未来现金流情况和资产当下市场的变现等情况紧密相关，投资性房地产的减值以及对未来收益情况的调整也会导致其他资产出现较大的减值情况，2025 年度公司的减值合计损失 39.0 亿元。

以上相关事项的减值不会对公司未来的经营能力造成影响，不影响公司目前所持有的物业赚取现金流的能力，不会对公司目前偿债能力造成影响，不影响公司整体经营的止跌企稳，以及不改变公司出租率和经营活动净流入已大幅优化和改善的现状。公司商场租赁及运营业务依然实现了较为稳健的盈利能力，2025 年度实现的经营净现金流流入为 8.2 亿元，相比较 2024 年的 2.2 亿元实现了较快的复苏。

公司将顺应国家“十五五”规划及新的市场环境，主动调整，将战略定位升级为“家居生活新商业运营商与家居产业生态服务商”，聚焦家居主业升级，同时拓展家居产业生态服务，打造第

二增长曲线，尽快提升公司的经营业绩，扭转公司目前亏损的情况，实现规模价值双提升。

（一）聚焦家居核心主业，提升市场竞争力

报告期内，公司在品类发展、业务规划、出租率提升、资源整合、租金管理与租赁管理等方面稳步推进，并在品类拓展方面持续突破创新。

1. 核心品类深度运营，样板工程成效显著

高端电器（MEGA-E）战略全速推进：报告期内，电器馆经营面积达140.5万平方米，可租面积占比提升至10.1%。公司通过“项目组机制”打造样板商场，成功固化潮电荟、影音汇、厨房空间等六大场景，形成标准化产品矩阵。其中，上海一号店MEGA-E旗舰店重装开业，面积翻倍至3万平方米，品牌数增至100个；潮电荟模块实现全国铺开41家，成为生活电器品类的增长极。

新零售家具异军突起：公司抢占线上品牌线下落地的首选渠道红利，新零售家具品类面积同比增长51.5%，达18.4万平方米，成为增速最快的二级品类。通过举办全国巡回推介会及上海家博会首创“新零售专区”，公司吸引了源氏木语、出乎等20余个头部品牌入驻，并已在全国遴选43家商场进行样板复制。

M+高端家装设计中心前置获客：公司以设计为引擎驱动关联销售。截至报告期末，设计中心总面积达70.8万平方米。通过小程序矩阵数字化赋能，汇聚逾6,300位专业设计师，全年开展500余场IP活动增强粘性，最终撬动带单销售额超过1.5亿元，有效实现了“设计引流+商场转化”的闭环。

2. “人车家”生态跨界融合，新兴业态多点开花

汽车业态倍速增长：公司深化“品牌集群+场景联动”模式，汽车经营面积实现翻倍增长，从16万平方米增至32万平方米，覆盖全国46座城市。公司与超30家车企及平台深度合作，成功将中高端家庭客群转化为汽车消费流量，打造出重庆欧陆汽车港等多个行业标杆项目，完善了“人车家”消费闭环。

餐饮配套业态全覆盖：公司致力于提升商场生活化功能，全国餐饮业态面积达9.2万平方米，自营商场餐饮覆盖率提升至96%。通过与星巴克、德克士等连锁品牌的战略合作，并积极引入Tims、库迪等新兴流量品牌，显著优化了消费者的到店体验与留存时长。

创新品类前瞻布局：公司积极挖掘市场空白，成功打造上海“山丘-美凯龙银发生活美学馆”，抢占康养家居新赛道。同时，金属定制等细分垂直品类在全国范围实现稳步拓展。

（二）加强商户和用户运营管理、数智驱动与服务生态协同增效

报告期内，公司营运管理体系紧密围绕“提升用户价值”与“赋能商户经营”双核驱动，通过数字化工具迭代、国家政策深度衔接及全链路服务体系构建，全面提升场域经营质效。

1. 数字化会员运营实现跨越式增长

公司完成官方小程序功能的全面重构，集在线客服、智能客服及设计师端等功能于一体，显著增强了用户触达与转化能力。截至报告期末，小程序覆盖商场达225家，平台PV（页面浏览量）达2,366万，同比大幅增长161%，UV（独立访客）增长94%至280万。数字化运营直接赋能业绩增

长，注册会员消费人数占统一收银总人数的 39.8%；会员贡献消费金额达 100 亿元，占统一收银总额的 47.7%，占比同比提升 84%。

2. 精准衔接国家“以旧换新”政策，释放消费动能

公司率先响应国家政策，通过政企双补、全员直播及全国联动，打造了行业领先的“焕新”声量。2025 年，全国商场累计实现国补销售订单 102.9 万单，累计销售金额达 99.1 亿元，其中政府补贴投入 16.0 亿元。以旧换新政策均衡拉动了全品类增长，其中电器类销售占比 38.7%，建材类占比 33.8%，家具类占比 27.5%，有效提振了场内商户的经营信心。

3. 构建全生命周期服务生态，重塑品牌口碑

公司坚持“顾客第一”导向，通过完善服务链条提升差异化竞争力，拓展家电延保、维保、回收及 3C 维修等增值服务。公司开发延保产品 49 款，结合 3C 数码产品服务刚需、大众化、粘性强等特性，拓展上线手机维修等 377 款产品，建设回收服务能力，统一回收标准和服务体系，将回收服务融入家居卖场场景之中，新增小家电回收、清洁电器回收、智能数码回收三大类共 30 项回收服务产品。服务中心模式落地，全国首家美凯龙服务中心于上海全球家居 1 号店正式揭牌运营，涵盖维修清洗、收银承诺、水饮休闲等功能专区，实现了由单纯购物空间向品质生活服务平台的转型。报告期内，公司实施全流程服务质量管控，整体订单好评率 98.90%，综合服务满意度 95.81%。

4. 营运专业能力与风险管控体系持续强化

人才素质提升方面，通过“用户运营全能班”及龙 E 学《运营宝典》，实现营运条线人才盘点与专业技能的精准赋能；风控与质量标准方面，组织全国逾 3 万个在营品牌完成风险评级；坚持常态化环保质量抽检，全年实现重大绿色环保质量零事故，环保质量检测整体合格率达 98.9%。

（三）强化品牌势能，深耕全域流量与数字化营销

报告期内，公司市场品牌工作聚焦“品牌向上、流量向下”，通过重大事件营销提升公众认知，依托数字化工具深度赋能一线，实现了品牌声量与销售转化的协同增长。

1. 重大事件与顶流资源赋能，品牌势能显著提升

借势顶级赛事，总冠名 2025 年钻石联赛红星美凯龙厦门站，通过国际级赛事联动实现媒体传播价值达 14.17 亿元。落地多场顶流代言人活动，全网话题阅读量突破 20 亿，0 成本斩获热搜 31 个，成功拉动两地商场声誉与销量双升。坚持“原创内容+AI 工具”应用，全网粉丝总量突破 505 万，全年度发布内容 210 篇，稳步夯实品牌自媒体影响力。

2. 全域流量运营模式突破，驱动客资高效转化

公司实现了从单渠道向多平台矩阵的战略转型，线上流量获取能力持续增强。构建多平台流量矩阵，整合抖音本地生活、天猫同城站、高德地图、美团点评及小程序等多平台，全年获取线上流量达 6.3 亿。其中，新晋平台美团与高德贡献增量客资超 7 万。直播营销方面，线上营销发起“超级星主播”等 IP 活动，获取客资同比增幅达 96%。抖音本地生活业务表现亮眼，商品及权益券到店核销率超 40%，同比增长 95%。私域沉淀与赋能方面，强化企业微信与设计师小程序运营，

企业微信覆盖超 200 家商场，新增好友 100 万+，关联销售额达 57.6 亿元。

3. 跨界资源整合与品类专项传播

深化与控股股东建发股份的资源整合，联动钻石联赛、厦门马拉松等赛事开展品宣。依托建发/联发楼盘资源，实现 20 城 76 盘深度合作，拓客 1.4 万+，转化金额约 1.5 亿元。针对“智电 2.0”与“M+高端设计中心”实施专项传播，联动吴声、秦朔等意见领袖，全网曝光量分别超过 1.6 亿及 2.36 亿。同时，通过创新叙事赋能汽车及新零售家居业务，助力新品类的招商与合作拓展。

4. 营销创新与费效管控

2025 年公司 IP 营销升级，315/818 两大核心大促实现创新突破，315 期间通过引入“脱口秀”形式聚焦核心优势，总曝光超 5,000 万，档期销售额同比增长 33%。报告期内，费用管控提效显著，在提升品牌声量的同时，公司通过优化授权与过程管控，实现自营商场企划基础预算同比下降 30.8%，在客流获客成本上涨的背景下，客总价同比提升 37%，确保了整体费效的可控性。

（四）提速数智化转型，构建智慧家居零售新生态

报告期内，公司以“业务赋能、流程提效、模型驱动、智能应用”为核心，全面开启新五年数智化战略规划。通过落地关键数字化应用、深化数据治理及探索人工智能场景，为公司战略执行与稳健经营提供了高质量的科技支撑。

1. 业财深度融合，驱动管理效能升级

公司聚焦核心业务链路的数字化重塑，显著提升了财务自动化与管理精度。业务流程自动化方面，快速上线“以旧换新”全链路平台，实现政府补贴全流程自动化处理，支撑了 99.1 亿元换新销售额的达成。结算与报表提效方面，交付开单收银优化项目，构建自主可控的结算体系，提升开单效率 40%；上线合并报表系统，处理时效提升超 40%。流程中枢升级方面，通过“统一待办中心”集成多套系统，审批效率提升超 30%；利用低代码平台实现 234 次流程迭代，审批周期由 5.7 天大幅缩减至 2.1 天。

2. 数据模型驱动，辅助科学经营决策

公司持续夯实数据底座，将数据资产转化为决策动力。提升数据治理标准化水平，完成“数据仓库 2.0”建设，统一约 200 个原子指标，数据开发效率提升 50%。上线“经营一览表”，覆盖 6 大主题域及 300 余项指标，实现总部到区域的口径统一与灵活下钻分析。提升风险评估精准化水平，迭代商户评估模型，每年为 14 万余家商户提供风险评级，有效夯实经营质量并预警经营风险。

3. AI 场景化探索，赋能一线业务增长

公司积极试点人工智能技术，提升用户体验与产研效率。企业级 AI 平台方面，建设统一的 AI 服务平台，将智能应用交付效率提升 50%；通过业绩档案 AI 助手，提升公司优秀案例的学习与推广效率，帮助省营发快速沉淀业务经验，赋能一线团队提升经营质量；实现智能服务闭环，打造小程序 AI 客服，实现秒级响应与精准问答，沉淀高意向客资赋能营销；在一盘货商城中，通过

AI智能推荐跨商户套餐，优化用户选配体验；提升产研能效，引入智能代码助手，提升开发效率超30%，显著加速研发体系的智能化升级。

4. 筑牢安全底座，确保稳健运营

公司持续强化数字化基础设施的稳定性与安全性。报告期内，完成集团首次攻防演习实战，成功拦截外部攻击超5亿次；通过架构优化与云资源治理，在保障系统可用性达99.9%以上的同时，有效节约了运营成本。

四、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

2025年，面对行业从“增量驱动”向“存量驱动”的深度转型，公司依托强大的品牌护城河、独有的物理网络优势以及与大股东建发股份的深度协同，进一步巩固并提升了在大家居零售领域的领导地位。

（一）卓越的品牌影响力与深厚的行业资源壁垒

公司经营的“红星美凯龙”品牌已成为国内家居装饰及家具行业的代名词。依托数十年的深耕，公司构建了极高的准入门槛。资源号召力方面，公司积淀了深厚的家居、建材、电器行业资源，品牌库拥有超41,000个品牌。2025年，公司利用品牌优势深度响应国家“以旧换新”政策，成为政府补贴发放与品类换新的首选线下平台。IP化文化运营方面，通过“爱家日”、“M+设计大赛”、“超级星主播”等成熟IP，将单纯的购物场景转化为家文化与美学文化的体验中心，增强了消费者的情感粘性与品牌忠诚度。

（二）“自营+委管”双轮驱动，核心资产构建强大护城河

公司拥有行业内稀缺的优质物业资源，形成了难以复制的线下渠道网络。

重资产构筑底座：公司在全国主要城市落地64座自持家居商场，多位于一、二线城市核心地段。自持物业不仅规避了租金成本波动风险，更为公司提供了稳健的现金流和强有力的议价能力。通过成熟的委管及特许经营模式，利用标准化招商与管理体系，实现在三线及以下下沉市场的低投入布局，保持了全国范围内的网络覆盖广度。

（三）品类业态持续进化，“人车家”全生态协同效应显现

公司不断打破传统卖场边界，通过业态融合创造新流量。深度优化智能电器生活馆，借力2025年家电换新红利，强化了在高净值人群中的渗透力，打造高端电器第一渠道；大力推进M+高端设计中心，将消费触角前伸至设计环节，通过“设计带动材料销售”的逻辑，提升了商场内十大主题馆的关联销售率；探索“人车家”生态：深化与新能源汽车头部品牌的合作，引入汽车改造、充换电等高频业态，将家居卖场升级为综合性大家居生活场域。

（四）数字化新零售领先地位与全域获客能力

公司信息化起步早、建设程度高，2025年数字化赋能进一步下沉至经销商端。目前公司实现了从单渠道向多平台矩阵的战略转型，线上流量获取能力持续增强。构建多平台流量矩阵，整合抖音本地生活、天猫同城站、高德地图、美团点评及小程序等多平台，实现“线上留资、线下核

销”的高效转化。通过“金牌导购”与“超级星主播”项目，孵化了一批专业化的家居达人，实现商场常态化直播，大幅提升了非节假日的场域活跃度。

(五) 股东结构持续优化，建发协同释放深度红利

自引入新股东建发股份、联发集团以来，公司的治理结构与业务协同迎来质变。供应链协同方面，依托建发股份在全球供应链运营领域的领先优势，公司在集采、拓展家电、新能源汽车业务等方面获得赋能。地产业务联动方面，公司与建发房产、联发集团深度对接，探索“交房即装修”的精装房配套及社区服务新模式，直接锁定上游流量，大幅降低获客成本。

(六) 专业化的管理体系与远见卓识的团队

公司拥有具备深厚行业背景且稳定的管理团队，拥有从商场开发、招商策划到运营管理的全流程专业能力。标准化的SOP（标准作业程序）确保了全国数百家商场在服务质量、绿色环保品质及售后维保上保持高度一致，有效提升了品牌溢价。

五、报告期内主要经营情况

报告期内，公司主要经营情况具体如下：

(一) 主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	6,581,940,812.80	7,821,265,939.71	-15.85
营业成本	2,646,118,348.27	3,264,973,399.10	-18.95
销售费用	837,155,560.35	1,028,347,521.33	-18.59
管理费用	777,315,435.82	1,025,706,075.65	-24.22
财务费用	2,157,312,162.33	2,487,791,190.03	-13.28
研发费用	4,756,036.31	13,365,877.46	-64.42
投资收益	-216,046,045.42	-29,578,508.14	不适用
公允价值变动收益	-23,441,580,840.02	-2,028,664,232.86	不适用
信用减值损失	-908,813,125.53	-930,161,138.15	不适用
资产减值损失	-2,995,082,120.57	-246,553,111.85	不适用
资产处置收益	18,556,393.50	165,720,016.39	-88.80
营业外支出	259,665,431.97	281,089,986.06	-7.62
经营活动产生的现金流量净额	816,466,717.67	216,373,750.36	277.34
投资活动产生的现金流量净额	-616,695,205.65	631,159,515.86	-197.71
筹资活动产生的现金流量净额	-522,818,635.15	-242,637,308.46	不适用

营业收入变动原因说明：受地产行业不景气以及家居建材行业需求下滑的持续影响，家居零售市场需求减弱，公司持续通过减免租金及管理收入的方式稳商留商。同时，公司积极调整战略与品类布局，以优惠的商业条件吸引优质业态及品牌入驻，并在拓展初期给予租金及管理费优惠，导致商场的租金收入出现下滑。另外，公司商场数量和其他业务板块的项目数量减少、进度放缓，综合导致公司营业收入同比下滑。

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

销售费用变动原因说明：主要系本年广告及宣传费用等各类费用下降所致。

管理费用变动原因说明：主要系本年人工开支等各类费用下降所致。

财务费用变动原因说明：主要系本年公司融资成本下降所致。

研发费用变动原因说明：主要系本年研发人员的人工开支减少所致。

投资收益变动原因说明：主要系部分联合营商场所持物业公允价值下降，相关商场产生较大的损失，导致投资损失较大。

公允价值变动收益：主要系本年投资性房地产公允价值变动损失增加所致。

信用减值损失变动原因说明：本年因坏账损失产生信用减值损失与上年同期相比基本持平。

资产减值损失变动原因说明：主要系本年其他非流动资产减值计提增加所致。

资产处置收益变动原因说明：主要系本年使用权资产处置利得减少所致。

营业外支出变动原因说明：主要系本年项目终止产生损失减少所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本年经营性现金流出减少所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本年取得子公司支付的现金较上年增加所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本年取得和偿还债务的现金净流入较上年同期减少所致。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

2、收入和成本分析

适用 不适用

报告期内，公司实现营业收入 6,581,940,812.80 元，较上年同期减少 15.8%，变动主要受地产行业不景气以及家居建材行业需求下滑的持续影响，家居零售市场需求减弱，公司持续通过减免租金及管理收入的方式稳商留商。同时，公司积极调整战略与品类布局，以优惠的商业条件吸引优质业态及品牌入驻，并在拓展初期给予租金及管理费优惠，导致商场的租金收入出现下滑。另外，公司商场数量和其他业务板块的项目数量减少、进度放缓，综合导致公司营业收入同比下滑。公司营业成本 2,646,118,348.27 元，较上年同期减少 19.0%，主要系建筑装饰服务业务成本减少，以及公司降本增效、人工开支下降所致。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)

家居商业服务业	6,072,590,612.90	2,312,923,848.29	61.9	-11.0	-15.5	增加 2.0 个百分点
建筑装饰服务业	107,807,713.36	154,811,231.51	-43.6	-67.5	-45.3	减少 58.4 个百分点
其他	401,542,486.54	178,383,268.47	55.6	-40.0	-26.8	减少 8.0 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
自营及租赁收入	4,881,280,968.34	1,598,391,286.74	67.3	-8.9	-13.1	增加 1.6 个百分点
委托经营管理收入	1,191,309,644.56	714,532,561.55	40.0	-18.4	-20.5	增加 1.6 个百分点
建筑装饰服务收入	107,807,713.36	154,811,231.51	-43.6	-67.5	-45.3	减少 58.4 个百分点
其他收入	401,542,486.54	178,383,268.47	55.6	-40.0	-26.8	减少 8.0 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
东北	503,799,562.56	170,929,718.49	66.1	-1.6	-5.6	增加 1.5 个百分点
华北	1,223,131,913.94	490,131,335.40	59.9	-1.2	-15.4	增加 6.7 个百分点
华东	3,477,103,849.06	1,368,367,290.57	60.6	-22.7	-23.2	增加 0.2 个百分点
华中	470,344,610.40	213,153,451.84	54.7	-15.2	-9.0	减少 3.1 个百分点
华南	65,608,942.99	24,862,966.74	62.1	-43.6	-62.8	增加 19.5 个百分点
西部	841,951,933.85	378,673,585.23	55.0	-6.6	-10.4	增加 1.9 个百分点
合计	6,581,940,812.80	2,646,118,348.27	59.8	-15.8	-19.0	增加 1.5 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

注：上表“业务分地区情况”中的营业收入、营业成本以取得收入主体所在地为标准进行划分。

报告期内，公司实现营业收入 65.82 亿元，较上年同期下降 15.8%。其中：

自营及租赁收入为 48.81 亿元，同比下降 8.9%，占营业收入 74.2%，变动主要系受地产行业不景气以及家居建材行业需求下滑的持续影响，家居零售市场需求减弱，公司持续通过减免租金及管理收入的方式稳商留商。同时，公司积极调整战略与品类布局，以优惠的商业条件吸引优质业态及品牌入驻，并在拓展初期给予租金及管理费优惠，导致商场的租金收入出现下滑所致。

委托经营管理收入为 11.91 亿元，同比下降 18.4%，主要系委管商场数量减少所致。

建筑装饰服务收入为 1.08 亿元，相比上年同期减少 2.24 亿元；主要系工程项目数量减少及项目进度放缓结算减少所致。

其他收入为 4.02 亿元，同比下降 40.0%，主要系联合营销收入减少所致。

报告期内，本公司实现毛利 39.36 亿元，相比 2024 年同期毛利 45.56 亿元下降 13.6%；综合毛利率为 59.8%，相比 2024 年同期的 58.3%增加了 1.5 个百分点。

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

(4). 成本分析表

单位：元币种：人民币

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
家居商业服务业		2,312,923,848.29	87.4	2,738,090,424.81	83.8	-15.5	主要系管控商场日常运营成本及商场数量减少所致。
建筑装饰服务业		154,811,231.51	5.9	283,055,633.62	8.7	-45.3	主要系建筑装饰服务项目规模下降所致。
其他		178,383,268.47	6.7	243,827,340.67	7.5	-26.8	主要系本年其他收入下降，对应相匹配的成本减少。
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
租赁及管理成本		1,598,391,286.74	60.4	1,838,786,305.08	56.3	-13.1	主要系管控商场日常运营成本及商场数量减少所致。
委托经营管理成本		714,532,561.55	27.0	899,304,119.73	27.5	-20.5	主要系本年收入减少，成本随之减少。
建筑装饰服务成本		154,811,231.51	5.9	283,055,633.62	8.7	-45.3	主要系建筑装饰服务项目规模下降所致。
其他成本		178,383,268.47	6.7	243,827,340.67	7.5	-26.8	主要系本年其他收入下降，对应相匹配的成本减少。

成本分析其他情况说明

无

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

详见“第十一节财务报告”之“九、合并范围的变更”。

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

属于同一控制人控制的客户或供应商视为同一客户或供应商合并列示，受同一国有资产管理机构实际控制的除外。

下列客户及供应商信息按照同一控制口径合并计算列示的情况说明

无

A.公司主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

前五名客户销售额16,163.29万元，占年度销售总额2.46%；其中前五名客户销售额中关联方销售额0.00万元，占年度销售总额0。

前五名供应商采购额35,577.08万元，占年度采购总额17.59%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额28,716.48万元，占年度采购总额14.20%。

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

适用 不适用

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

适用 不适用

C.报告期内公司股票被实施退市风险警示或其他风险警示

前五名销售客户

适用 不适用

前五名供应商

适用 不适用

D.报告期内公司存在贸易业务收入

适用 不适用

贸易业务占营业收入比例超过 10%前五名销售客户

适用 不适用

贸易业务收入占营业收入比例超过 10%前五名供应商

适用 不适用

其他说明：

无

3、 费用

适用 不适用

项目	本期金额	上期金额	变动比率 (%)	说明
销售费用	837,155,560.35	1,028,347,521.33	-18.59	主要系本年广告及宣传费用等各类费用下降所致
管理费用	777,315,435.82	1,025,706,075.65	-24.22	主要系本年人工开支等各类费用下降所致
研发费用	4,756,036.31	13,365,877.46	-64.42	主要系本年研发人员的人工开支减少所致
财务费用	2,157,312,162.33	2,487,791,190.03	-13.28	主要系本年公司融资成本下降所致

4、研发投入

(1). 研发投入情况表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

本期费用化研发投入	4,756,036.31
本期资本化研发投入	
研发投入合计	4,756,036.31
研发投入总额占营业收入比例 (%)	0.07
研发投入资本化的比重 (%)	

(2). 研发人员情况表

□适用 √不适用

(3). 情况说明

□适用 √不适用

(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

□适用 √不适用

5、现金流

√适用 □不适用

项目	本期金额	上期金额	变动比率 (%)	说明
经营活动产生的现金流量净额	816,466,717.67	216,373,750.36	277.34	主要系本年经营性现金流出减少所致。
投资活动产生的现金流量净额	-616,695,205.65	631,159,515.86	-197.71	主要系本年取得子公司支付的现金较上年增加所致。
筹资活动产生的现金流量净额	-522,818,635.15	-242,637,308.46	不适用	主要系本年取得和偿还债务的现金净流入较上年同期减少所致。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1、 资产及负债状况

单位：元币种：人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产（总负债）的比例（%）	上期期末数	上期期末数占总资产（总负债）的比例（%）	本期期末金额较上期期末变动比例（%）	情况说明
交易性金融资产	111,621.60	0.00	144,634,242.51	0.12	-99.92	主要系本期收回投资所致
应收票据	276,182.95	0.00	2,361,775.00	0.00	-88.31	主要系本期末持有的商业承兑票据余额减少所致
应收款项融资	1,899.50	0.00	11,764,612.37	0.01	-99.98	主要系本期末持有的我国系统重要性银行承兑汇票余额减少所致
预付款项	109,986,894.38	0.13	265,414,052.80	0.23	-58.56	主要系本期建筑装饰服务板块业务收缩所致
存货	25,927,209.09	0.03	53,065,471.64	0.05	-51.14	主要系本期存货出售以及期末持有的低值易耗品余额减少所致
合同资产	411,207,178.04	0.47	1,008,633,901.21	0.87	-59.23	主要系本期项目状态的进一步变动以及计提合同资产减值准备所致
一年内到期的非流动资产	707,113,993.36	0.81	1,071,377,334.67	0.92	-34.00	主要系本期计提一年内到期的非流动资产减值准备所致
长期应收款	74,120,973.94	0.08	251,297,367.28	0.22	-70.50	主要系本期处置长期应收款以及计提长期应收款减值准备所致
递延所得税资产	2,607,866,884.75	2.99	3,889,344,211.77	3.35	-32.95	主要系本期可抵扣暂时性差异变动所致
其他非流动金融资产	93,400,000.00	0.11	160,878,765.36	0.14	-41.94	主要系本期处置其他非流动金融资产以及公允价值变动所致
其他权益工具投资	508,783,686.11	0.58	1,230,891,718.94	1.06	-58.67	主要系本期处置其他权益工具投资以及公允价值变动所致
在建工程	27,942,002.33	0.03	17,419,777.78	0.01	60.40	主要系本期项目投入所致
无形资产	42,716,460.33	0.05	64,170,938.75	0.06	-33.43	主要系本期资产摊销所致
商誉	-	-0.00	97,597,047.85	0.08	-100.00	主要系本期计提商誉减值准备所致
长期待摊费用	116,045,566.28	0.13	184,308,677.47	0.16	-37.04	主要系本年相关资产处置以及资产摊销所致

其他非流动资产	975,280,758.45	1.12	2,833,898,304.54	2.44	-65.59	主要系本期计提其他非流动资产减值准备所致
应付票据	-	-	309,172,944.99	0.46	-100.00	主要系本期应付票据到期结算所致
应付账款	962,349,863.20	1.52	1,402,974,329.82	2.10	-31.41	主要系本期建筑装饰服务板块业务收缩所致
递延所得税负债	9,040,184,429.20	14.25	13,160,126,505.64	19.73	-31.31	主要系本期公司投资性房地产公允价值变动所致

其他说明：

无

2、境外资产情况

适用 不适用

(1). 资产规模

其中：境外资产201,417,812.49（单位：元币种：人民币），占总资产的比例为0.23%。

(2). 境外资产占比较高的相关说明

适用 不适用

3、截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

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

4、其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

见本节六、公司关于公司未来发展的讨论与分析。

零售行业经营性信息分析

1、报告期末已开业门店分布情况

适用 不适用

经营业态	地区	期末商场	
		商场数量	经营面积 (平方米)
自有	东北	10	1,101,823
自有	华北	13	1,112,763
自有	华东	22	2,679,988
自有	华中	4	525,033
自有	华南	3	181,752
自有	西部	12	1,003,853
合计:		64	6,605,211

经营业态	地区	期末商场	
		商场数量	经营面积 (平方米)
合营联营	东北		
合营联营	华北		
合营联营	华东	1	127,066
合营联营	华中		
合营联营	华南		
合营联营	西部	1	88,174
合计:		2	215,240

注 1: 上表中合计数尾差系四舍五入所致

经营业态	地区	期末商场	
		商场数量	经营面积

			(平方米)
租赁	东北		
租赁	华北	4	299,516
租赁	华东	4	201,741
租赁	华中		
租赁	华南		
租赁	西部		
合计:		8	501,257

经营业态	地区	期末商场	
		商场数量	经营面积 (平方米)
委管	东北	10	537,229
委管	华北	29	1,619,022
委管	华东	106	5,433,844
委管	华中	24	1,193,710
委管	华南	5	276,869
委管	西部	44	1,949,654
合计:		218	11,010,327

注 1: 上表中合计数尾差系四舍五入所致

(1) 营业收入前 10 的门店信息

序号	门店	物业权属	经营面积 (平方米)	开业时间	地址
1	上海全球家居 1 号店	自有	243,968.08	2000.10.28	上海市普陀区真北路 1108 号
2	上海浦东沪南	自有	190,337.93	2010.05.08	上海市浦东新区临御路 518 号
3	上海汶水	自有	173,304.59	2007.04.26	上海市宝山区汶水路 1555 号
4	北京北四环	自有	77,906.00	2008.09.29	北京市朝阳区北沙滩 1 号
5	北京全球家居 1 号店	租赁	122,488.55	2010.10.23	北京市朝阳区来广营西路 59 号
6	中原全球家居 1 号店	自有	159,837.04	2007.10.01	河南省郑州市郑东新区商都路 1 号
7	江苏全球家居 1 号店	自有	141,658.03	2008.12.06	江苏省南京市秦淮区卡子门大街 29 号
8	西南全球家居 1 号店	自有	106,364.93	2006.12.16	重庆市渝北区新南路 888 号

9	北京至尊 MALL	自有	76,403.80	2006.10.01	北京市朝阳区东四环中路 193 号
10	山东全球家居 1 号店	自有	128,100.83	2010.10.01	山东省济南市天桥区北园大街 225 号

(2) 报告期内商场变动明细表

A. 报告期内门店增加情况

单位：平方米

名称	地址	经营面积	开业日期	取得方式	合同期限 (适用租赁、委管)
泰州姜堰	江苏省泰州市姜堰区三水街道海姜大道 1 号	28,236	2025 年 3 月 19 日	受托管理	至 2027 年 3 月 18 日

B. 报告期内门店减少情况

单位：平方米

名称	地址	经营面积	开业日期	取得方式	合同期限 (适用租赁、委管)	停业原因	停业时间
成都美学中心	四川省成都市天府新区天府大道南段 2608 号	51,729	2020 年 12 月 25 日	自建	不适用	商场转型	2025 年 9 月
广东全球家居 1 号店	广东省广州市海珠区新港东路 285 号	44,529	2021 年 12 月 31 日	合营联营	至 2031 年 12 月 30 日	提前解约	2025 年 6 月
重庆南坪	重庆市南岸区南坪西路 58 号	63,972	2009 年 11 月 15 日	租赁	至 2029 年 11 月 14 日	提前解约	2025 年 2 月
长沙韶山	湖南省长沙市雨花区中意一路红星国际会展中心南侧	119,139	2007 年 10 月 1 日	租赁	至 2025 年 12 月 31 日	提前解约	2025 年 9 月
乐清虹桥	浙江省温州市乐清市城南大道 969 号	36,994	2019 年 1 月 13 日	受托管理	开业起 15 年	提前解约	2025 年 1 月
邯郸邱县	河北省邯郸市邱县柳苑路北自强大街东侧	6,380	2021 年 12 月 30 日	受托管理	开业起 10 年	提前解约	2025 年 2 月
秦皇岛海港	河北省秦皇岛市海港区河北大街 358 号	72,173	2009 年 9 月 28 日	受托管理	至 2024 年 12 月 31 日	委管合同到期	2025 年 3 月
郸城迎宾	河南省周口市郸城县科技大道与迎宾大道交叉口	33,012	2020 年 12 月 30 日	受托管理	开业起 10 年	提前解约	2025 年 3 月
六安	安徽省六安市裕安区佛子岭	58,254	2015 年 10 月 31 日	受托管	开业起 20 年	提前解约	2025 年 3 月

名称	地址	经营面积	开业日期	取得方式	合同期限（适用租赁、委管）	停业原因	停业时间
佛子岭	西路与黄巢尖路交叉口			理			
绵阳三台	四川省绵阳市三台县梓州干道518号	23,718	2017年12月30日	受托管理	开业起10年	提前解约	2025年3月
乐山青江	四川省乐山市市中区至乐路与凤洲路交叉口	35,375	2019年9月28日	受托管理	开业起10年	提前解约	2025年3月
广东河源	广东省河源市源城区建设大道东88号	28,462	2020年12月28日	受托管理	开业起10年	提前解约	2025年3月
本溪商场	辽宁省本溪市溪湖区彩屯北路31号	16,045	2018年12月8日	受托管理	开业起10年	提前解约	2025年3月
淮安翔宇	江苏省淮安市淮阴区翔宇北道99号	85,348	2012年10月1日	受托管理	开业起10年	委管合同到期	2025年3月
吉首乾州	湖南省湘西土家族苗族自治州吉首市乾州办事处狮子社区燕子路	56,150	2020年7月30日	受托管理	开业起10年	提前解约	2025年3月
长沙欧丽洛雅	湖南省长沙市天心区新电路86号	65,290	2018年11月18日	受托管理	开业起10年	提前解约	2025年4月
芜湖奥体	安徽省芜湖市弋江区南塘湖路41号	24,183	2018年4月28日	受托管理	至2025年4月30日	委管合同到期	2025年4月
威县腾飞	河北省邢台市威县跨越路与开放东路交叉口	22,114	2018年12月27日	受托管理	至2026年12月31日	提前解约	2025年5月
白银福门	甘肃省白银市白银区长通路与纺织路交叉口	31,790	2020年12月26日	受托管理	开业起10年	提前解约	2025年5月
张北华安	河北省张家口市张北县桦皮岭南大街与北辰东路交叉口西250米南侧	13,856	2021年5月16日	受托管理	开业起10年	提前解约	2025年5月
临沂经开	山东省临沂市河东区沂河路与沃尔沃路交汇处	69,820	2015年5月30日	受托管理	开业起10年	委管合同到期	2025年6月
珠海金湾	广东省珠海市金湾区三灶镇金河东路1151号601	62,817	2023年6月18日	受托管理	至2025年6月17日	委管合同到期	2025年6月

名称	地址	经营面积	开业日期	取得方式	合同期限（适用租赁、委管）	停业原因	停业时间
唐山中环	河北省唐山市路北区北新西道24号	29,049	2018年12月30日	受托管理	开业起10年	提前解约	2025年6月
内江传化	四川省内江市东兴区东城路2号附47号	30,648	2021年9月30日	受托管理	开业起10年	提前解约	2025年6月
新蔡商场	河南省驻马店市新蔡县开元大道与新正路交汇处	29,179	2018年12月30日	受托管理	开业起10年	提前解约	2025年6月
合肥滨湖	安徽省合肥市滨湖新区锦绣大道与庐州大道交叉口西南角	79,956	2016年9月28日	受托管理	开业起15年	提前解约	2025年6月
庆阳万辉	甘肃省庆阳市西峰区朔州东路6号	35,688	2021年12月5日	受托管理	开业起10年	提前解约	2025年7月
萍乡佳禾	江西省萍乡市上栗县经济开发区洪山路21号	38,036	2018年12月22日	受托管理	开业起10年	提前解约	2025年7月
重庆黔江	重庆市黔江区武陵大道南段22号	30,335	2018年9月22日	受托管理	开业起10年	提前解约	2025年7月
株洲天元	湖南省株洲市天元区湘山路79号	93,835	2011年12月31日	受托管理	至2028年5月31日	提前解约	2025年8月
营口鲅鱼圈	辽宁省营口市鲅鱼圈区日月大道48号	65,022	2017年5月22日	受托管理	开业起15年	提前解约	2025年8月
苏州新区	江苏省苏州市高新区迎宾路35号	90,112	2010年4月29日	受托管理	至2029年4月30日	提前解约	2025年8月
惠山城铁	江苏省无锡市惠山区中惠大道1777号	31,687	2020年9月29日	受托管理	至2025年9月30日	委管合同到期	2025年9月
鞍山达道湾	辽宁省鞍山市铁西区经济开发区千山西路600号	56,340	2010年9月28日	受托管理	开业起15年	委管合同到期	2025年11月
通辽商场	内蒙古自治区通辽市叫来河大街与胜利北路交叉口	32,544	2017年11月23日	受托管理	开业起8年	委管合同到期	2025年11月
兰州新区	甘肃省兰州市永登县建材三	39,618	2019年5月25日	受托管	开业起10年	提前解约	2025年11月

名称	地址	经营面积	开业日期	取得方式	合同期限（适用租赁、委管）	停业原因	停业时间
	路与新港三路交叉路			理			
宝鸡商场	陕西省宝鸡市金台区陈仓大道8号	40,071	2014年11月29日	受托管理	开业起10年	委管合同到期	2025年11月
玉林商场	广西壮族自治区玉林市玉州区二环北路715号	46,330	2019年12月31日	受托管理	开业起20年	提前解约	2025年11月
盐城城北	江苏省盐城市亭湖区开放大道北路269号29号楼	46,559	2022年10月1日	受托管理	开业起10年	提前解约	2025年11月
昆明呈贡	云南省昆明市呈贡区纳源路与呈荣大道交叉口	38,135	2019年9月30日	受托管理	开业起10年	提前解约	2025年12月
宜兴家乐美	江苏省无锡市宜兴市阳泉西路188号	88,573	2011年11月19日	受托管理	至2031年11月18日	提前解约	2025年12月
重庆荣昌	重庆市荣昌区荣昌大道28号	22,603	2018年12月8日	受托管理	至2027年9月30日	提前解约	2025年12月

(3) 报告期内管理期满的门店及续约安排

编号	经营业态	商场名称	开业时间	位置	管理期限	续签计划
1	租赁	北京全球家居1号店	2010.10.23	华北	2025.10.31	2025年续签, 续签至2035.10.31
2	委管	吉林船营	2014.02.15	东北	2024.2.14	2025年续签, 续签至2029.4.30
3	委管	北京朝阳路	2011.12.16	华北	2025.8.31	2025年续签, 续签至2030.8.31
4	委管	静海迎宾	2015.8.08	华北	2025.8.07	2025年续签, 续签至2035.8.7
5	委管	绍兴柯桥	2013.5.11	华东	2025.5.10	2025年续签, 续签至2035.5.30

6	委管	西安全球家居1号店	2012.9.30	西部	2025.9.29	2025年续签,续签至2026.9.29
7	委管	迁安燕山	2015.1.01	华北	2024.12.31	2025年续签,续签至2029.12.31
8	委管	河北香河	2010.5.02	华北	2025.6.30	2025年续签,续签至2030.6.30
9	委管	福清宏路	2014.10.01	华东	2024.9.30	2025年续签,续签至2029.7.31
10	委管	连云港凌州	2015.4.11	华东	2025.4.10	2025年续签,续签至2028.4.10
11	委管	如皋海阳	2015.4.29	华东	2025.4.28	2025年续签,续签至2028.4.28
12	委管	苏州吴江	2015.11.14	华东	2025.11.13	2025年续签,续签至2026.11.13
13	委管	南充高坪	2016.9.03	西部	2026.9.02	2025年续签,续签至2035.1.13
14	委管	赤壁商场	2018.11.03	华中	2025.3.31	2025年续签,续签至2028.3.31
15	委管	安徽淮北	2013.12.07	华东	2024.12.06	2025年续签,续签至2025.12.6
16	委管	山东济宁	2011.9.29	华东	2025.9.28	2025年续签,续签至2026.8.31
17	委管	聊城东昌	2015.9.20	华东	2025.9.19	2025年续签,续签至2028.8.31
18	委管	宣城麦莎	2017.5.18	华东	2027.5.17	2025年续签,续签至2035.5.17
19	委管	宁德闽东	2015.12.26	华东	2025.12.26	2025年续签,续签至2030.12.31
20	委管	扬州润扬家居馆	2006.05.01	华东	2025.12.31	2025年续签,续签至2028.12.31

1、其他说明

√适用 □不适用

	2025 平均实际单位面积经营收入	2024 平均实际单位面积经营收入
自有	60.04	65.11
租赁	54.80	54.70
联营合营	48.56	55.52

	2025 平均实际单位面积经营收入	2024 平均实际单位面积经营收入
东北	35.33	36.07
华东	67.17	75.02
华北	74.55	76.51
华南	21.82	33.84
华中	57.02	56.21
西部	52.50	56.67

2025年本公司仍在正常运营的自营商场（包含联营、合营）的平均实际单位经营收入为人民币 59.32 /平方米 /月，相比 2024 年的平均实际单位经营收入 63.63 元 /平方米 /月有所下降。主要系本公司为了支持商户持续经营，稳商留商优惠增加所致。

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

（五）投资状况分析

对外股权投资总体分析

适用 不适用

1、重大的股权投资

适用 不适用

2、重大的非股权投资

适用 不适用

3、以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
交易性金融资产	144,634,242.51				119,646,679.94	264,169,300.85		111,621.60
其他非流动金融资产	160,878,765.36	-72,399,081.97			22,576,000.00	13,063,638.17	-4,592,045.22	93,400,000.00
其他权益工具投资	1,230,891,718.94		-317,938,331.66			404,169,701.17		508,783,686.11
应收款项融资	11,764,612.37				5,579,035.42	17,341,748.29		1,899.50
合计	1,548,169,339.18	-72,399,081.97	-317,938,331.66	0.00	147,801,715.36	698,744,388.48	-4,592,045.22	602,297,207.21

证券投资情况
适用 不适用

单位：元币种：人民币

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	资金来源	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	期末账面价值	会计核算科目
股票	832570	蓝海科技	44,151,221.29	自有资金	2,625,644.45		-42,697,018.21		-	1,454,203.08	其他权益工具投资
股票	688139	海尔生物	42,766,333.64	自有资金	132,824,467.78		-	111,189,452.11	111,189,452.11	-	其他权益工具投资
股票	001323	慕思股份	44,265,600.00	自有资金	115,426,368.00		15,837,879.44	65,324,903.41	65,324,903.41	29,357,047.72	其他权益工具投资
股票	001322	箭牌家居	54,106,600.00	自有资金	33,304,572.22		-17,590,956.54			36,515,643.46	其他权益工具投资
股票	02533	黑芝麻智能	12,493,744.08	自有资金	156,971,709.86		64,158,164.80	33,349,116.74	33,349,116.74	73,064,505.97	其他权益工具投资
股票	WRD	WeRidelInc.	20,200,471.65	自有资金	102,519,317.00		28,883,737.36	22,148,418.17	22,148,418.17	43,058,809.97	其他权益工具投资
股票	688615	合合信息	5,383,929.00	自有资金	28,266,429.47		34,749,694.92	4,929,035.48	4,929,035.48	39,534,181.27	其他权益工具投资
合计	/	/	223,367,899.66		571,938,508.78		83,341,501.77	236,940,925.91	236,940,925.91	222,984,391.47	/

证券投资情况的说明

适用 不适用

私募基金投资情况

适用 不适用

衍生品投资情况

适用 不适用

4、报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

适用 不适用

(六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

(七) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
南京名都家居广场有限公司	子公司	家居商场运营	8,000.00	420,620.94	204,384.02	10,594.55	-166,595.60	-125,554.45
郑州红星美凯龙国际家居有限公司	子公司	家居商场运营	3,000.00	320,156.15	197,086.76	18,666.07	-119,962.84	-93,680.83

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

具体情况详见“第八节财务报告”之“九、合并范围的变更”。

其他说明

适用 不适用

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

公司名称	总认缴额（元）	普通合伙人名称/姓名	有限合伙人名称/姓名	认缴出资额（元）	认缴比例	
上海鼎识企业管理合伙企业（有限合伙）	180,851,064.00	上海星凯程鹏企业管理有限公司		1,808,511.00	1.00%	星凯程鹏 1%，红星美凯龙家居商场管理 99%
			红星美凯龙家居商场管理有限公司	179,042,553.00	99.00%	
上海合祝企业管理合伙企业（有限合伙）	15,000,000.00	上海星凯程鹏企业管理有限公司		150,000.00	1.00%	星凯程鹏 1%，红美电商 99%

公司名称	总认缴额（元）	普通合伙人名称/姓名	有限合伙人名称/姓名	认缴出资额（元）	认缴比例	
			上海红美电子商务有限公司	14,850,000.00	99.00%	
上海集量企业管理合伙企业（有限合伙）	4,000,000.00	上海星凯程鹏企业管理有限公司		40,000.00	1.00%	星凯程鹏 1%，红美电商 99%
			上海红美电子商务有限公司	3,960,000.00	99.00%	
上海聚尊企业管理合伙企业（有限合伙）	11,000,000.00	上海星凯程鹏企业管理有限公司		110,000.00	1.00%	星凯程鹏 1%，红美电商 99%
			上海红美电子商务有限公司	10,890,000.00	99.00%	
天津信美企业管理合伙企业（有限合伙）	1,301,000,000.00	鑫盛利保股权投资有限公司		1,000,000.00	0.08%	星凯程鹏 61.49% 鑫盛利保股权投资有限公司 0.08% 中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司 38.43%
			中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司	500,000,000.00	38.43%	
			上海星凯程鹏企业管理有限公司	800,000,000.00	61.49%	

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

√适用 □不适用

1. 消费需求重构：从“置业刚需”向“生活品质改善”转型

随着房地产市场进入存量时代，家居行业增长动能发生根本性转换。未来，基于存量房产的翻新改造、局部更新（如厨卫焕新、适老化改造）将取代新房配套，成为市场的核心增量。消费者的决策逻辑正从单纯的“买产品”向“买场景、买服务”转变，对空间利用率、功能集成度及居住健康的要求达到新高度，推动家居行业从单纯的商品流通向“空间解决方案”转型。

2. 政策长效化影响：绿色、智能、健康成为准入标准

2025年大规模消费品“以旧换新”政策的实施，不仅在短期内刺激了消费，更在深层次重塑了行业标准。未来，低碳环保与智能化不再是附加值，而是市场竞争的底线。政府补贴导向将加速缺乏环保技术优势和供应链透明度的中小品牌退出，行业正进入品牌集中度快速提升的窗口期，具备合规优势与全链条管控能力的头部企业将占据更有利的竞争地位。

3. 渠道边界模糊：全渠道融合与“大家居”业态集成

传统单体卖场的流量红利正向多端引流、全域运营转型。流量前置化，流量入口正由线下门店向社交媒体、本地生活服务平台以及装修前端的设计环节前移；品类集成化，家居卖场竞争格局已由单品类竞争演变为“大家居”生态的对抗；家电、家具、家装的深度融合（如嵌入式家电、门墙柜一体化）成为主流，能够提供全品类集成、一站式交付的平台化商场将显著提升客单值与渠道议价权。

4. 产业逻辑重塑：由“制造销售型”向“服务运营型”进化

未来的家居行业格局将由单纯的销售规模竞争转向“后市场服务能力”的较量。随着家居产品生命周期的延长，维修、保养、拆旧、绿色检测等后端服务正成为构建用户黏性的核心抓手。能够建立起覆盖全国、标准化、数字化的交付与售后服务体系的企业，将把流量变为“存量资产”，实现从单次交易向全生命周期服务的价值升级。

5. 技术驱动变革：数字化与AI重塑设计与营销效能

数字化技术正在深度赋能行业。AI设计工具的普及使得“所见即所得”的方案生成效率大幅提升，极大地缩短了消费决策链路。同时，数字化管理系统实现了从工厂、商场到消费者的全链路透明化，提升了供应链响应速度。未来，数据驱动的精准营销和智慧运营将成为大型连锁商场提升坪效、降低获客成本的关键武器。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

美凯龙未来战略定位明确为“家居生活新商业运营商与家居产业生态服务商”。“家居生活新商业运营商”：聚焦家居行业为用户提供更美好的生活，通过提升商业内容、做好商业运营、闭环商业模式、提升空间价值。“家居产业生态服务商”：与家居商业同频共振，打造第二增长曲线平

衡整体业务规模，承担服务型角色定位，将服务范围拓展至产业链上游如品牌工厂等，提升全产业链整体运作效率。

未来五年，美凯龙将立足“十五五”战略全局，突破局部战略修补的传统框架，构建清晰的战略重构路径，分阶段推进系统性进化，完成全面升级，夯实行业引领地位。

1. 聚焦商业模式构建，推进轻重资产分离，分拆两大专业化主体，实现重资产经营与轻资产运营双轮驱动，破解重资产困境，夯实“人-货-场”核心能力，筑牢转型基础。

2. 强化商业内容供给，通过套餐化、场景化、家居生活百货化实现内容破局，重塑卖场吸引力，优化商户运营与转化效率，打通“内容-流量-变现”链路。

3. 深耕存量精准捕捉改善需求，布局前置触点织密获客网络，聚焦流量拦截、深挖存量痛点、迭代产品服务，巩固存量市场份额与商业模式闭环稳定性。

4. 拓展第二增长曲线，依托积淀优势发展家居供应链业务，探索生态圈要素型业务，拓宽收入来源，增强抗风险韧性，实现全生态服务跨越。

(三) 经营计划

适用 不适用

1. 推进家居核心主业高质量发展

公司将提升专业化经营能力，学习商业综合体“首店经济”模式，提升项目吸引力、客流量与商业价值；重点打造13家电器2.0 MEGA-E智电绿洲样板商场，推进电器新场景体验和生态创新；通过“标杆引领”计划，系统化推动专业经营水平提升；创新企划营销，实施“核心渠道深耕+高潜渠道探索”双线策略；加强精细化管理能力，发挥集采优势降低采购成本，提升采购管理的水平和效率；迭代全面预算管理，持续优化薪酬结构与业务发展目标适配。

2. 盘活存量资产，释放资产价值

公司将聚焦存量资产精细化运营，通过资产焕新、委托运营等盘活手段提升优质低效资产收益，以股权转让、资产置换等出清方式优化资产组合，借助REITs发行、股权合作等资本化路径打通退出闭环。加快资产盘点节奏，对历史遗留问题评估定策，及时汰换问题项目。匹配资产尽调估值、资本运作落地等专业能力建设与针对性绩效导向，实现重资产“价值经营、高效周转、风险隔离”目标，筑牢美凯龙发展资产根基。

3. 夯实轻资产运营业务

公司将推动各省轻资产运营公司投拓业务的开展，推进新委管模式的标准化建设，加速轻资产项目优质高效落地，聚焦商业内容再造核心方向深化推进，包括但不限于套餐化、场景化、家居生活百货化在内的三大战略，持续释放轻资产运营价值，扩大经营规模、提升经营质量。

4. 推进商业内容、商业模式创新

公司将积极开拓新品牌、新品类、新商户，深耕导购资源，对标同行综合体等前沿先进商业模式，向市场挖潜力，促进业务工作创新。公司将探索商业模式转型机会，把握行业发展规律和市场发展趋势，适时调整商业模式，提升竞争力，从租赁业务向商业运营转型。

5. 孵化第二曲线

公司将积极拓展产业生态、供应链服务、装饰业务与海外业务。供应链业务方面，利用美凯龙行业生态超2万亿资源规模，在B端挖掘业务机会，同时考虑孵化内生、外延、融合及其他路径的业务。装饰业务方面，尽快落实业务初创期相关工作机制，鼓励创新业务模式，落实资源配置和差异化考核激励机制打造竞争力。海外业务方面，借力建发丰富的国际化供应链运营服务经验和美凯龙的品牌影响力，帮助中国的建材家居品牌出海，共同探讨家居商场轻资产输出的实施路径。

6. 强化金融和科技赋能

公司将以多元化、低成本和结构优化为核心，持续提升资金配置效率与融资能力。积极推进REITs发行上市，拓展权益融资渠道；深化与各类金融机构的合作，积极开拓融资渠道，扩大融资规模；优化融资结构，降低综合融资成本；积极利用境内外资本市场平台进行再融资，发挥资本平台的价值。

公司将推进科技赋能，增加业务一线急需的项目投入，深化商场全周期管理系统建设；落地资财税一体化平台，提升业财一体化水平；构建“用户通”全渠道流量运营体系；开发全国停车场统一智慧停车管理平台；建设协同办公统一平台；重构人力数字化平台；深挖高价值AI应用业务场景，实现业务赋能和用户体验双提升。

7. 优化组织架构，保障战略执行

公司将精简去化部分低效、无效业务，加快新业务布局；推动存量业务在整合、转型与升级中动态调整；提升组织决策效率，确保各项战略规划与经营策略得到有效执行。

8. 打造高素质的干部人才队伍

公司将推进年轻业务骨干和干部的培养和梯队建设；建立常态化流动与轮岗机制；提升“星动力”人才引进的数量和质量；升级“青年鲁班”盘点项目。

9. 加强风控合规和安全管理防线

公司将加强商户经营健康度评估，降低商户逃场风险，减少应收租金坏账情况的发生；推进安全生产管理体系规范化、标准化、系统化建设；优化考核评价机制，确保责任闭环、管理落地、隐患清零；聚焦关键风险开展审计监督工作，发挥经责审计作用。

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

1. 宏观经济波动及消费复苏不及预期的风险

家居行业作为耐用消费品行业，其需求受宏观经济波动及居民消费信心影响较大。尽管2025年国民经济稳步增长，但如果未来居民收入预期出现波动，或消费复苏势头放缓，可能导致家居装饰及家具等大宗消费需求被压抑或延迟。

应对措施：公司将密切关注宏观经济走向，以“以旧换新”及“局部焕新”为突破口，深挖存量市场潜力，提升客流转转化率。

2. 房地产市场波动及新发展模式转换的风险

虽然房地产市场正致力于“止跌回稳”，但行业整体仍处于转型阵痛期。新房交付量的持续收缩可能对传统建材及前装市场造成冲击；同时，房地产发展新模式的建立需要时间，市场预期的彻底扭转存在不确定性。

应对措施：公司将加快业务重心向二手房翻新、老旧小区改造渗透，主动对接大股东建发股份的地产开发链条，锁定上游精装房及交付后的软装配套需求。

3. 行业竞争加剧及新业态冲击的风险

家居流通行业竞争日益激烈，除了传统卖场间的博弈，具备强大引流能力的互联网平台、装修全案公司以及品牌直营模式均在分流传统商场的流量。若公司无法在空间场景优化、业态融合及服务链延伸上持续领先，可能面临市场份额下滑及租金议价能力减弱的风险。

应对措施：通过套餐化、场景化、家居生活百货化实现内容破局，重塑卖场吸引力，优化商户运营与转化效率，通过业态多元化布局，提升商场坪效，强化线下物理空间不可替代的“体验价值”。

4. 政策补贴持续性及执行不确定性的风险

2025年公司深度受益于“以旧换新”政策。若未来相关补贴政策发生退坡，或者各地区、各品类之间的补贴标准及兑付细则出现调整，可能导致短期内的销售增速出现波动。

应对措施：公司将积极配合各级政府落实补贴政策，同时加强品牌建设和产品力的提升，将“政策驱动”转化为“品牌驱动”，减少对单一补贴政策的依赖。2026年国家政策重点补贴方向如家电、数码智能、汽车、智能家居项目依旧与美凯龙战略业务板块强相关，公司将继续扎实聚焦运营。2026年以旧换新政策中新增支持线下商业综合体设备更新政策，设备达到或超过规定年限，重点支持电梯、空调、智能安防、节能照明、消防设施等系统的升级改造，推动商业设施节能减碳、数字化转型、绿色消费环保水平及安全服务升级。后续公司将密切关注地方政府部门发布的设备更新支持政策实施细则，成立专项小组，对现有设备进行评估，确定更新需求、制定更新计划，利用政策利好。

5. 投资性房地产公允价值下滑的风险

截至2025年12月末，公司经营74家自营商场，其中自有商场64家，除北四环商场及杭州古墩商场之外的相关物业资产计入投资性房地产，并采用公允价值模式进行后续计量。公司2025年投资性房地产公允价值大幅度下降，主要是公司所处行业和市场环境连续两年的显著变化，以及公司近两年业绩的大幅波动带来的预期变化导致。

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

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

(五)其他

适用 不适用

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

适用 不适用

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

报告期内，公司严格遵守A+H上市地相关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的核心要求，紧扣新《公司法》实施契机优化治理体系，确保企业规范、高效、可持续运作，切实维护全体股东（尤其是中小股东）的合法权益与公司良好社会形象。公司根据《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》及香港联交所《企业管治守则》等境内外监管规范，根据中国证监会《关于新〈公司法〉配套制度规则实施相关过渡期安排》及《上市公司章程指引（2025年修订）》要求，于报告期内完成监事会取消及治理架构优化，构建“股东会、董事会、管理层”分权制衡、各司其职、有效协同的治理体系，确保了公司的规范运作。公司股东会、董事会及其下属专门委员会、独立董事专门会议的会议召集召开程序、表决程序合法有效；信息披露工作严格恪守“真实、准确、完整、及时、公平”原则，境内外披露同步一致，充分保障投资者知情权；投资者关系管理持续深化，通过业绩说明会、投资者调研、线上互动等多渠道搭建高效沟通桥梁，积极回应市场关切，提升公司透明度与投资者信任度。公司严格遵守《企业管治守则》，遵守了全部守则条文，并达到了《企业管治守则》中所列明的绝大多数建议最佳常规条文的要求。

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

（一）资产完整情况

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

（二）人员独立情况

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

（三）财务独立情况

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

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

（四）机构独立情况

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

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

（五）业务独立情况

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

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

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

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

三、董事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动及薪酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前薪酬总额(万元)	是否在公司关联方获取薪酬
李玉鹏	非执行董事(调职)	男	36	2025-02-19	2025-03-21	0	0	0	无	138.10	否
	董事长、执行董事			2025-03-21	2026-08-14						
叶衍榴	非执行董事	女	53	2025-07-04	2026-08-14	0	0	0	无	0	是
邹少荣	非执行董事	男	49	2023-08-15	2026-08-14	0	0	0	无	0	是
施姚峰	执行董事	男	50	2023-08-15	2026-08-14	0	0	0	无	202.58	否
	副总经理(调职)	男		2023-08-15	2025-07-18						
	总经理	男		2025-07-18	2026-08-14						
杨映武	执行董事、副总经理、财务负责人	男	41	2023-08-15	2026-08-14	0	0	0	无	166.31	否
车建兴	总经理(离任)	男	59	2023-08-15	2025-07-16	435,600	435,600	0	无	176.28	是
	执行董事(调职)			2023-08-15	2025-10-13						
	非执行董事			2025-10-13	2026-08-14						

	事										
徐国峰	非执行董事	男	60	2025-08-15	2026-08-14	0	0	0	无	0	是
郑永达 (离任)	董事长	男	54	2023-08-15	2025-03-21	0	0	0	无	0	是
	非执行董事			2023-08-15	2025-05-16						
王文怀 (离任)	非执行董事	男	53	2023-08-15	2025-02-19	0	0	0	无	0	是
李建宏 (离任)	非执行董事	男	52	2024-12-27	2025-07-16	1,134,330	1,134,330	0	无	0	否
宋广斌 (离任)	非执行董事	男	43	2023-08-15	2025-09-03	0	0	0	无	0	是
许迪(离任)	非执行董事	女	37	2023-08-15	2025-09-03	0	0	0	无	0	是
薛伟	独立董事	男	47	2023-08-15	2026-08-14	0	0	0	无	20	否
陈善昂	独立董事	男	59	2023-08-15	2026-08-14	0	0	0	无	20	否
黄建忠	独立董事	男	63	2023-08-15	2026-08-14	0	0	0	无	20	否
黄志伟	独立董事	男	56	2023-08-15	2026-08-14	0	0	0	无	20	否
蔡庆辉	独立董事	男	51	2023-08-15	2026-08-14	0	0	0	无	20	否
郑建杰	职工董事	男	43	2025-08-21	2026-08-14	0	0	0	无	36.47	否
朱家桂	副总经理	男	47	2025-10-13	2026-08-14	0	0	0	无	48.37	否
曹澍	董事会秘书、联席公司秘书	男	39	2026-01-29	2026-08-14	0	0	0	无	0	否
邱喆(离任)	董事会秘书、联席公司秘书、副总经理	女	48	2023-08-15	2025-09-15	187,200	140,400	46,800	减持	329.37	否
蒋小忠 (离任)	副总经理	男	56	2023-08-15	2025-01-31	1,794,780	1,794,780	0	无	2.01	否
车国兴	副总经理	男	51	2023-08-15	2025-08-31	0	0	0	无	76.09	否

(离任)											
合计	/	/	/	/	/	3,551,910	3,505,110	46,800	/	1,275.58	/

姓名	主要工作经历
李玉鹏	任本公司党委书记、董事长。历任厦门建发集团有限公司法律事务部副总经理、总经理等职。
叶衍榴	任本公司董事，厦门建发股份有限公司董事，厦门建发集团有限公司副总经理。曾任建发股份监事会主席，建发集团法律事务部总经理、法务总监、总法律顾问等职。
邹少荣	任本公司董事，厦门建发股份有限公司董事，厦门建发集团有限公司副总经理。曾任建发集团法律事务部总经理、法务总监、总法律顾问、投资总监、董事会秘书等职。
施姚峰	任本公司党委副书记、总经理。历任厦门建发浆纸集团有限公司副总经理，建发新胜浆纸有限公司执行董事兼行政总裁等职。于2023年8月加入公司并担任执行董事及副总经理。
杨映武	任本公司董事、副总经理、财务负责人。曾任职于中国银行股份有限公司厦门市分行，历任厦门建发股份有限公司财务部副总经理，厦门建发物产有限公司财务总监，厦门建发浆纸集团有限公司财务总监等职。
车建兴	车建兴先生，1966年6月出生，中国国籍，无境外居留权。于1990年12月创办常州市红星家具城，且于1990年至1994年担任总经理。于1994年6月创办红星家具集团有限公司，且于1994年至2007年担任董事长及总经理。于2007年创办本公司的前身上海红星美凯龙家居饰品有限公司，于2007年至2023年8月担任董事长及总经理，2023年8月至2025年7月担任董事、总经理，2025年7月至今担任董事。车建兴先生是中华全国工商业联合会执行委员会会员、上海市工商业联合会副主席、上海市政协第十四届委员会常务委员，并于2018年12月获上海市统战部授予“上海市统一战线工作先进个人”荣誉称号，于2019年2月获上海市企业联合会授予“上海市优秀企业家”荣誉称号。
徐国峰	任本公司董事。历任常州市红星家具总厂厂长、红星家具集团副总裁、本公司执行董事、副总经理、非执行董事、红星美凯龙控股集团有限公司执行总裁。
薛伟	薛伟先生，1978年8月出生，中国国籍，毕业于厦门大学，获会计学专业博士学位。自2015年12月至今任职于厦门国家会计学院，历任讲师、副教授，2018年担任厦门国家会计学院“云顶财说”编辑部主任，从事财务与会计、税收理论与实践等方面的教学、培训和业务实践工作，2022年8月聘任为中国大企业税收研究所研究员，2020年7月起任中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）和海华税务师事务所有限公司咨询业务合伙人，现担任厦门安纳西管理咨询有限公司监事、厦门厦迪亚斯过滤材料技术股份有限公司及厦门市铂联科技股份有限公司独立董事。2023年8月至今，担任公司独立董事。
陈善昂	陈善昂先生，1966年8月出生，中国国籍，中国民主建国会会员，毕业于厦门大学，获博士学位。自1990年3月起任教于厦门大学经济学院金融系，曾任上市公司科华数据股份有限公司、深圳市索菱实业股份有限公司、长沙银行股份有限公司、厦门万里石股份有限公司独立董事及非上市公司兴业资产管理有限公司、厦门科拓通讯技术股份有限公司、福建凯立生物制品有限公司独立董事。现为厦门大学经济学院金融系副教授，硕士生导师，现担任厦门金融租赁有限公司、绿能慧充数字能源技术股份有限公司独立董事。2023年8月至今，

	担任公司独立董事。
黄建忠	黄建忠先生，1962年11月出生，中国国籍，中共党员，毕业于厦门大学，获博士学位。曾任厦门大学外贸系副主任、国际贸易系主任、经济学院副院长和福建省企业策划中心处长，上海对外经贸大学国际经贸学院党委书记、院长、研究生院院长、自由贸易港战略研究院院长、国际经贸研究所所长等职务。现为上海对外经贸大学二级教授、博士生导师，兼任世界贸易组织教席主持人，中国国际贸易学会副会长，福建省人民政府顾问，上海市第十五、十六届人大华侨民族宗教事务委员会、外事委员会委员。2023年8月至今，担任公司独立董事。
黄志伟	黄志伟先生，1969年1月出生，中国国籍，分别于1991年及1998年在香港大学及北京大学获取法律学士学位，并于2018年于香港大学获取法律硕士学位。2011至2022年期间任职于塔博曼亚洲管理有限公司，为副总裁兼亚洲区总法律顾问。2006年至2011年期间出任香港鹰君集团有限公司法律主管。曾于多间国际律师事务所工作，包括贝克·麦坚时律师事务所，美国盛德律师事务所及史密夫菲尔律师事务所。2023年8月至今，担任公司独立董事。
蔡庆辉	蔡庆辉先生，1974年10月出生，中国国籍，中共党员，毕业于厦门大学，获博士学位。2000年8月至今任职于厦门大学法学院，历任厦门大学法律系助教、厦门大学法律系讲师、福建信实律师事务所兼职律师等职，2005年8月起任厦门大学法学院副教授及硕士生导师，现任厦门吉宏科技股份有限公司、厦门盈趣科技股份有限公司独立董事。2023年8月至今，担任公司独立董事。
郑建杰	任本公司职工董事。历任厦门建发集团有限公司及厦门建发旅游集团股份有限公司审计部主办、经理，厦门象屿股份有限公司审计部副总经理，安踏体育用品有限公司审计监察副总监，厦门弘信电子科技集团股份有限公司内控审计中心总监，九牧厨卫股份有限公司合规监察总监等职。
朱家桂	任本公司副总经理。朱家桂先生曾于2001年7月至2013年1月任职于苏宁电器集团有限公司，先后担任副总经理、市场管理中心总经理；2013年4月加入公司，历任招商中心副总裁助理、中心总经理，副董事长特别助理、助理总裁、执行总裁，自2025年10月起任公司副总经理。
曹澍	曹澍先生，1987年3月出生，中国国籍，中共党员，无境外永久居留权，研究生学历，获厦门大学会计学硕士学位。曹澍先生拥有中国注册会计师资格，并完成了上海证券交易所的董事会秘书任职培训。曹澍先生于2025年7月加入公司，主持公司证券事务部工作，自2026年1月起任公司董事会秘书、联席公司秘书。

其它情况说明

适用 不适用

(二) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员的任职情况

1、 在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
李玉鹏	厦门建发股份有限公司	监事	2022年4月	2025年5月
叶衍榴	厦门建发集团有限公司	副总经理	2011年12月	
叶衍榴	厦门建发股份有限公司	董事	2016年5月	
叶衍榴	联发集团有限公司	董事	2016年8月	
邹少荣	厦门建发集团有限公司	副总经理	2023年7月	
邹少荣	厦门建发股份有限公司	董事	2022年5月	
车建兴	红星美凯龙控股集团有限公司	董事长、总经理	2007年4月	
郑永达	厦门建发集团有限公司	党委副书记、总经理	2022年2月	2025年7月
郑永达	厦门建发集团有限公司	董事	2022年6月	2025年7月
郑永达	厦门建发股份有限公司	副董事长	2024年8月	2025年5月
郑永达	联发集团有限公司	董事	2020年6月	2025年6月
王文怀	联发集团有限公司	董事	2019年4月	2026年2月
在股东单位任职情况的说明	无			

2、 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
叶衍榴	厦门建发会展控股有限公司	董事	2014年5月	
	建发房地产集团有限公司	董事	2017年3月	
	厦门建发国际旅行社集团有限公司	董事	2015年11月	
	厦门建发旅游集团股份有限公司	董事	2017年3月	
	上海建发致新医疗科技集团股份有限公司	董事	2024年9月	
	建發國際投資集團有限公司	非执行董事	2019年3月	
	厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	董事	2014年11月	
	厦门鼓浪屿投资发展有限公司	董事	2015年7月	
	厦门建发星光时尚文创有限公司	董事长, 董事	2016年4月	
	厦门建发城服发展股份有限公司	董事	2018年11月	
	厦门建发健康集团有限	董事	2024年4月	

	公司			
	君龙人寿保险有限公司	监事	2024年4月	
	建发集团（香港）有限公司	董事	2018年4月	
	厦门华益工贸有限公司	董事长，经理	2021年6月	2025年9月
	天津金晨房地产开发有限责任公司	执行董事，经理	2024年1月	2025年9月
	武夷山大红袍山庄开发有限公司	董事长	2015年6月	2025年10月
	福建嘉悦投资发展有限公司	执行董事，总经理	2021年8月	2025年9月
	上海兆御投资发展有限公司	执行董事，总经理	2021年11月	2025年9月
	厦门建发文创体育投资有限公司	执行董事，经理	2022年6月	2025年10月
	厦门建发医疗健康投资有限公司	董事	2018年3月	2025年11月
	厦门建发新鑫荣投资有限公司	董事	2015年10月	2025年9月
邹少荣	厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	董事	2022年4月	
	厦门法拉电子股份有限公司	董事	2021年8月	
	厦门会展集团股份有限公司	董事	2020年6月	
	厦门市法拉发展有限公司	董事	2023年4月	
	厦门航空有限公司	董事	2025年7月	
	厦门国际银行股份有限公司	董事	2025年12月	
	君龙人寿保险有限公司	董事长	2025年10月	
	厦门建发会展控股有限公司	董事	2025年10月	
	厦门影视投资有限公司	董事	2026年2月	
	厦门仁爱医疗基金会	监事，理事	2024年2月	
	厦门建发旅游集团股份有限公司	董事	2017年3月	2025年9月
	厦门华益工贸有限公司	董事	2022年5月	2025年9月
	厦门建发医疗健康投资有限公司	董事	2022年4月	2025年11月
	厦门建发城服发展股份有限公司	董事	2020年11月	2025年9月
	武夷山大红袍山庄开发有限公司	总经理，董事	2020年5月	2025年10月
	宁夏建兴环保科技有限公司	董事	2022年11月	2025年9月
	厦门华亿传媒集团股份有限公司	董事	2020年7月	2026年2月
	宁夏建发实业发展有限	董事	2022年10月	2025年10月

	责任公司			
	厦门建发新鑫荣投资有限公司	董事	2024 年 5 月	2025 年 9 月
车建兴	常州凯利投资有限公司	执行董事	2007 年 3 月	
	厦门红星美凯龙影视文化娱乐有限公司	董事	2016 年 12 月	
	上海元真文化传媒有限公司	董事长	2023 年 4 月	
	常州盈鸿投资有限公司	执行董事	2017 年 5 月	
	上海红星美凯龙影业发展有限公司	董事长	2016 年 8 月	
	大连红星美凯龙投资发展有限公司	董事	2010 年 8 月	
	中外博海（北京）文化艺术有限公司	执行董事	2019 年 6 月	
	海南晖瑞投资有限公司	董事	2019 年 7 月	
	重庆梦享岛海洋公园管理有限公司	董事长	2019 年 4 月	
	上海爱琴海商业集团股份有限公司	董事	2016 年 5 月	
	武汉东研智慧设计研究院有限公司	董事	2022 年 8 月	
	上海红星美凯龙房地产开发有限公司	董事长	2022 年 7 月	
徐国峰	常州市红星家具总厂有限公司	监事	1990 年 12 月	
	上海立速实业有限公司	执行董事	2022 年 9 月	
郑永达（离任）	厦门国贸集团股份有限公司	非独立董事	2025 年 6 月	
	厦门国贸控股集团有限公司	董事长	2025 年 6 月	
	厦门君聚投资管理有限公司	董事	2020 年 9 月	
王文怀（离任）	厦门建发医疗健康投资有限公司	董事	2017 年 6 月	
	厦门君聚普建投资管理有限公司	董事	2020 年 9 月	
	北京陆道培生物技术有限公司	董事	2017 年 11 月	
	厦门建发健康集团有限公司	董事	2024 年 4 月	
	厦门君聚投资管理有限公司	董事	2020 年 9 月	
	厦门市法拉发展有限公司	董事	2023 年 4 月	
	厦门仁爱医疗基金会	理事	2013 年 12 月	
宋广斌（离任）	肇庆家享电子商务有限公司	执行公司事务的董事,经理	2025 年 5 月	
	深圳家享电子商务有限公司	经理,董事	2025 年 8 月	

	公司			
	宁德家享电子商务有限公司	经理,董事	2024年12月	
	上海家享电子商务有限公司	经理,董事	2025年9月	
	佛山家享电子商务有限公司	经理,其他人员	2024年10月	
	中山家享焕新电子商务有限公司	执行公司事务的董事,经理	2024年10月	
	居然设计家(北京)科技有限公司	董事	2019年6月	
	广州家享电子商务有限公司	经理,董事	2024年10月	
许迪(离任)	湖北创卓展览有限公司	财务负责人	2024年7月	
	杭州恒致创新智能科技集团有限公司	董事	2023年10月	
	中通供应链管理有限公	董事	2025年5月	
	杭州如涵数字科技有限	董事	2024年10月	
	上海汐果体育用品有限	董事	2021年11月	
	中通快遞(開曼)有限	非执行董事	2025年4月	
	北京寰宜商贸有限公司	董事	2022年7月	
薛伟	厦门厦迪亚斯过滤材料技术股份有限公司	独立董事	2024年2月	
	厦门安纳西管理咨询有	监事	2020年5月	
	厦门市铂联科技股份有	独立董事	2023年9月	
陈善昂	厦门金融租赁有限公司	独立董事	2024年3月	
	绿能慧充数字能源技术股份有限公司	独立董事	2025年12月	
蔡庆辉	厦门吉宏科技股份有限	独立董事	2025年11月	
	厦门盈趣科技股份有限	独立董事	2023年7月	
朱家桂	深圳红星美凯龙商业管	董事长	2022年10月	
	海尔消费金融有限公司	董事	2023年6月	
	上海中贸美凯龙经贸发	副董事长	2018年12月	
曹澍	远大产业控股股份有限	独立董事	2024年6月	
	艾郎科技股份有限公司	独立董事	2020年12月	
在其他单位任职情况的说明	无			

(三) 董事、高级管理人员薪酬情况

√适用 □不适用

董事、高级管理人员薪酬的决策程序	薪酬与考核委员会提出公司的董事薪酬计划，报经董事会同意后，提交股东会审议；公司高级管理人员的薪酬方案报董事会批准。
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、高级管理人员薪酬事项发表建议的具体情况	无
董事、高级管理人员薪酬确定依据	公司董事、高级管理人员的薪酬是根据公司所处行业的薪酬水平、公司年度经营业绩及其绩效考核结果等确定。
董事和高级管理人员薪酬的实际支付情况	董事和高级管理人员报酬支付情况参见本章三、（一）现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动及薪酬情况
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得的薪酬合计	1,275.58 万元
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据和完成情况	<p>公司章程规定薪酬与考核委员会负责制定董事、高级管理人员的考核标准并进行考核，制定、审查董事、高级管理人员的薪酬决定机制、决策流程、支付与止付追索安排等薪酬政策与方案，并就相关事项向董事会提出建议。</p> <p>公司董事、高级管理人员的考核工作由薪酬与考核委员会牵头组织，人力资源部及相关部门配合实施。考核指标围绕公司战略目标及年度经营计划设定，主要包括财务效益指标（如营业收入、净利润等）、经营管理指标（新业务探索、业务协同等）、风险合规指标（如安全生产等）以及党建工作指标等。考核工作按年度开展，每年初设定考核目标，年末根据实际完成情况及个人履职贡献进行综合评定，考核结果作为绩效薪酬发放及职务调整的重要依据。</p>
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	无
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	无

(四) 公司董事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
王文怀	非执行董事	离任	工作调动
蒋小忠	副总经理	离任	工作调动
李玉鹏	董事长、执行董事	选举	工作调动
郑永达	董事长、非执行董事	离任	工作调动
叶衍榴	非执行董事	选举	工作调动
车建兴	总经理、执行董事	离任	个人原因
李建宏	非执行董事	离任	个人原因
施姚峰	总经理	聘任	工作调动
徐国峰	非执行董事	选举	工作调动
郑建杰	职工董事	聘任	工作调动
车国兴	副总经理	离任	个人原因
宋广斌	非执行董事	离任	工作调动

许迪	非执行董事	离任	工作调动
邱喆	董事会秘书、联席公司秘书、副总经理	离任	个人原因
朱家桂	副总经理	聘任	工作调动
曹澍 ^注	董事会秘书、联席公司秘书	聘任	工作调动

注：公司于2026年1月29日召开了第五届董事会第五十三次临时会议，审议通过了《关于聘任公司董事会秘书（联席公司秘书）、公司授权代表的议案》。

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

(六) 其他

适用 不适用

四、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东会的次数
李玉鹏	否	25	25	20	0	0	否	5
叶衍榴	否	13	13	13	0	0	否	1
邹少荣	否	26	26	25	0	0	否	6
施姚峰	否	26	26	21	0	0	否	6
杨映武	否	26	26	21	0	0	否	6
车建兴	否	26	15	11	10	1	否	2
郑建杰	否	11	11	9	0	0	否	0
徐国峰	否	11	11	10	0	0	否	0
薛伟	是	26	26	26	0	0	否	6
陈善昂	是	26	26	26	0	0	否	6
黄建忠	是	26	26	25	0	0	否	6
黄志伟	是	26	26	26	0	0	否	6
蔡庆辉	是	26	26	25	0	0	否	6
郑永达(已离任)	否	9	8	7	1	0	否	2
王文怀(已离任)	否	1	1	1	0	0	否	1
李建宏(已离任)	否	13	13	13	0	0	否	5
许迪(已离任)	否	16	16	16	0	0	否	6
宋广斌(已离任)	否	16	16	16	0	0	否	6

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

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

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

□适用 √不适用

(三) 其他

□适用 √不适用

五、董事会下设专门委员会情况

√适用 □不适用

(一) 董事会下设专门委员会成员情况

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

注：1、王文怀先生因相关工作安排原因，申请辞去公司第五届董事会非执行董事及董事会战略与投资委员会职务。公司分别于2025年1月25日召开第五届董事会第三十次临时会议、2025年2月19日召开2025年度第一次临时股东大会，审议通过《关于增补李玉鹏先生为公司第五届董事会非执行董事的议案》，并在李玉鹏先生当选为公司非执行董事后，担任董事会战略与投资委员会委员职务，任期为自股东大会选举通过之日起至公司第五届董事会任期届满之日止。

2、郑永达先生因工作调动，申请辞去公司第五届董事会非执行董事及董事会战略与投资委员会、提名委员会和薪酬与考核委员会委员职务。公司分别于2025年6月11日召开第五届董事会第三十九次临时会议、2025年7月4日召开2025年第四次临时股东大会，审议通过《关于增补叶衍榴女士为公司第五届董事会非执行董事的议案》，增补叶衍榴女士担任公司第五届董事会非执行董事，并在叶衍榴女士当选为公司非执行董事后，担任董事会战略与投资委员会、提名委员会和薪酬与考核委员会委员职务，任期为自股东大会选举通过之日起至公司第五届董事会任期届满之日止。

3、李建宏先生因个人原因向公司董事会申请辞去非执行董事职务及董事会战略与投资委员会职务。公司分别于2025年7月18日召开第五届董事会第四十一次临时会议、2025年8月15日召开2025年第五次临时股东大会，审议通过《关于增补徐国峰先生为公司第五届董事会非执行董事的议案》，增补徐国峰先生担任公司第五届董事会非执行董事，并在徐国峰先生当选为公司非执行董事后，担任战略与投资委员会委员职务，任期为自股东大会选举通过之日起至公司第五届董事会任期届满之日止。

(二) 报告期内审计委员会召开4次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年3月27日	1)内控审计机构就公司2024年年度内控报告审计事项致审计委员会之报告；2)公司2024年度内部控制评价报告；3)财务报告审计机构就公司2024年年度财务报告审计事项致审计委员会之报告；4)公司截至2024年12月31	审计委员会审议通过该次会议审议的10项议案。	同意将议案2)、议案4)至议案8)共计6项议案提交公司董事会审议。

	日止年度财务报表；5) 公司截至 2024 年 12 月 31 日止年度报告及年度业绩；6) 公司董事会审计委员会 2024 年度履职情况报告；7) 公司董事会审计委员会对会计师事务所 2024 年度履行监督职责情况报告；8) 2024 年度会计师事务所履职情况评估报告；9) 公司 2024 年度内部审计工作总结及 2025 年度工作计划；10) 公司截至 2024 年 12 月 31 日止企业管治报告。		
2025年4月29日	1) 公司 2025 年第一季度报告；2) 关于续聘公司 2025 年度财务报告审计机构及内部控制审计机构的议案。	审计委员会审议通过公司 2025 年第一季度报告及续聘公司 2025 年度财务报告审计机构及内部控制审计机构的议案。	同意将该 2 项议案提交公司董事会审议。
2025年8月29日	1) 公司截至 2025 年 6 月 30 日止半年度财务报表；2) 公司截至 2025 年 6 月 30 日止半年度报告及半年度业绩；3) 公司 2025 年上半年度内部审计工作报告。	审计委员会审议通过该次会议审议的 3 项议案。	同意将该议案 1)、议案 2) 提交公司董事会审议。
2025年10月30日	1) 公司 2025 年第三季度报告；2) 关于修订《红星美凯龙家居集团股份有限公司内部审计制度》的议案。	审计委员会审议通过该次会议审议的 2 项议案。	同意将该 2 项议案提交董事会审议。

(三) 报告期内提名委员会召开5次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年1月25日	关于增补李玉鹏先生为公司第五届董事会非执行董事的议案。	提名委员会审议通过该次会议审议的议案。	同意将该项议案提交董事会审议。
2025年3月27日	关于公司 2024 年度董事会的架构、人数、组成及成员多元化。	提名委员会讨论了公司 2024 年度董事会、董事会下属各委员会、总经理及其他高级管理人员的架构、人数、组成及成员多元化（包括技能、知识、经验、性别、年龄、文化及教育背景、服务任期），出席会议的委员经讨论后，一致认为公司董事会的架构、人数、组成及成员多元化符合《公司章程》及相关法律法规的要求。	无
2025年6月11日	关于增补叶衍榴女士为公司第五届董事会非执行董事的议案。	提名委员会审议通过该次会议审议的议案。	同意将该项议案提交董事会审议。
2025年7月18日	1) 关于推荐公司总经理的议案；2) 关于增补徐国峰先生为公司第五届董事会非执行董事的议案。	提名委员会审议通过该次会议审议的 2 项议案。	同意将该 2 项议案提交董事会审议。
2025年10月	关于推荐公司副总经理的议案。	提名委员会审议通过该	同意将该项议案提

月 13 日		次会议审议的议案。	交董事会审议。
--------	--	-----------	---------

(四) 报告期内薪酬与考核委员会召开4次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年1月25日	关于审核第五届董事会非执行董事候选人李玉鹏先生薪酬的议案。	薪酬与考核委员会审议通过该次会议审议的议案。	同意将该项议案提交董事会审议。
2025年3月27日	关于公司2024年度董事、高级管理人员薪酬的议案。	薪酬与考核委员会审议通过该次会议审议的议案。	同意将该项议案提交董事会审议。
2025年6月11日	关于审核第五届董事会非执行董事候选人叶衍榴女士薪酬的议案。	薪酬与考核委员会审议通过该次会议审议的议案。	同意将该项议案提交董事会审议。
2025年7月18日	关于审核第五届董事会非执行董事候选人徐国峰先生薪酬的议案。	薪酬与考核委员会审议通过该次会议审议的议案。	同意将该项议案提交董事会审议。

(五) 报告期内战略与投资委员会召开1次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年3月27日	关于公司发展战略及2025年经营计划的议案。	战略与投资委员会审议通过关于公司发展战略及2025年经营计划的议案。	无

(六) 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

六、审计委员会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

七、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	848
主要子公司在职员工的数量	8,164
在职员工的数量合计	9,012
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
技术人员	284
财务人员	1,212
管理人员	162
业务人员	4,333
业务支持人员	3,021

合计	9,012
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生	204
本科	4,101
大专	3,076
中专	1,144
其他	487
合计	9,012

(二) 薪酬政策

适用 不适用

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

(三) 培训计划

适用 不适用

公司由集团人力资源部负责培训计划的制订和组织实施。培训计划涵盖项目周期、课程内容、参训对象、培养形式等核心要素；培训项目体系包括中高层干部培训项目、管理干部后备梯队建设、核心业务技能专项提升、内部讲师能力锻造等；培训方式融合线上移动学习、内部面授集训、标杆企业参访、行动学习工作坊等多元模式。其中，围绕战略共识、精神熔炼、视野拓展与管理赋能四大维度系统推进中高层干部培养。以“青年鲁班”与“星动力”双项目筑牢后备梯队。

公司未来将继续完善培训机制，形成常态化人才发展体系，注重业务实战与实用性，传承企业文化，为公司新五年战略落地和基业长青奠定坚实的人力基础。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

八、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

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

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

基于公司发展战略的需要，为进一步强化回报股东的意识，健全完善的分红政策和长效沟通机制，《公司章程》规定了公司的利润分配政策、差异化现金分红政策、公司利润分配的审议程序。公司将严格执行《公司章程》规定的利润分配政策，通过制定合理的分红回报规划保障公司股东的合法权益，坚持为股东创造长期价值。

《公司章程》关于利润分配政策、差异化现金分红政策、利润分配审议程序的条款：

1、公司的利润分配政策

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

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

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

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

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

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

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

2、公司的差异化现金分红政策

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

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

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

(3) 公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利

利润分配中所占比例最低应达 20%。

公司董事会认为公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，适用本款规定。

3、公司利润分配的审议程序

(1) 公司董事会负责制定利润分配方案；

(2) 董事会审议通过的利润分配方案应提交股东会审议通过后方可执行；

(3) 公司董事会未作出现金分红利润分配方案，或者董事会作出的现金利润分配方案不符合本章程规定的，应当在定期报告中详细披露原因、未用于分红的资金留存公司的用途；

(4) 审计委员会应对董事会制定的利润分配方案进行监督，当董事会未按本章程做出现金利润分配方案，或者董事会作出的现金利润分配方案不符合本章程规定的，审计委员会有权要求董事会予以纠正；

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

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

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

(二) 现金分红政策的专项说明

适用 不适用

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

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

适用 不适用

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

(五) 最近三个会计年度现金分红情况

适用 不适用

九、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

事项概述	查询索引
2025年7月30日,公司发布了《关于第三期员工持股计划出售完毕暨终止的公告》。	详见2025年7月30日在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》及上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的公告。

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

截至报告期末,公司2021年实施的第三期员工持股计划(以下简称“本员工持股计划”)所持有的公司股票5,816,200股已全部出售完毕,约占公司总股本的0.13%。根据本员工持股计划管理办法的相关规定,待资产清算和分配工作完成后,本员工持股计划终止。

其他激励措施

适用 不适用

(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制,以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

《公司章程》规定薪酬与考核委员会负责制定董事、高级管理人员的考核标准并进行考核,制定、审查董事、高级管理人员的薪酬决定机制、决策流程、支付与止付追索安排等薪酬政策与方案,并就相关事项向董事会提出建议。

公司董事、高级管理人员的考核工作由薪酬与考核委员会牵头组织,人力资源部及相关部门配合实施。考核指标围绕公司战略目标及年度经营计划设定,主要包括财务效益指标(如营业收入、净利润等)、经营管理指标(新业务探索、业务协同等)、风险合规指标(如安全生产等)以及党建工作指标等。考核工作按年度开展,每年初设定考核目标,年末根据实际完成情况及个人履职贡献进行综合评定,考核结果作为绩效薪酬发放及职务调整的重要依据。

十、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

公司高度重视内部控制制度的建设,并制定了严格的制度审核程序。根据制度审批机构和适用范围的不同,公司的内部控制制度包括涉及公司治理的基本管理制度、涉及公司运营的经营管理制度和具体管理规定等三个层次。公司内部控制制度覆盖了决策、执行、监督等环节,并根据

相关法律法规和公司实际情况的变化，适时修订调整。为保证各项内部控制制度的有效贯彻与落实，公司通过各项检查工作对公司内部控制管理工作进行评价，全面提升内部控制制度的执行力。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

十一、报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

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

对子公司的管理控制存在异常的风险提示

适用 不适用

十二、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

详见公司于2026年3月31日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《红星美凯龙家居集团股份有限公司2025年度内部控制审计报告》。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

报告期或上年度是否被出具内部控制非标准审计意见

是 否

十三、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

无

十四、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

十五、社会责任工作情况

(一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

本公司同期发布《2025年环境、社会及管治报告》，报告期内本公司有关环境保护方面的详细数据或信息在《2025年环境、社会及管治报告》中向社会公众予以同步披露。

(二) 社会责任工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

十六、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

十七、其他

适用 不适用

第五节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	解决关联交易	控股股东建发股份	1、本次交易完成后，本公司及本公司控制的其他企业将尽可能减少与美凯龙及其子公司之间的关联交易。2、本次交易完成后，若发生无法避免或有合理理由存在的关联交易，本公司将严格遵守法律法规以及美凯龙的内部规定履行关联交易审批程序，遵循公开、公平、公正的市场化原则，充分论证交易价格公允性后签订关联交易相关协议，并按照相关的法律法规及时进行信息披露，从而充分保护美凯龙全体股东利益。3、本公司承诺不利用美凯龙控股股东的地位，损害美凯龙及其他股东的合法利益。4、上述承诺于本公司作为美凯龙控股股东期间持续有效。如因本公司未履行上述承诺而给美凯龙造成损失，本公司将承担相应赔偿责任。	自红星控股转让予建发股份的美凯龙股份完成证券登记日2023年6月21日起	是	于建发股份作为美凯龙控股股东期间持续有效	是	不适用	不适用
	解决关联交易	间接控股股东建发集团	1、本公司将严格遵守法律法规以及美凯龙的内部规定履行关联交易审批程序，遵循公开、公平、公正的市场化原则，充分论证交易价格公允性后签订关联交易相关协议，并按照相关的法律法规及时进行信息披露，从而充分保护美凯龙全体股东利益。2、本公司承诺不利用美凯龙间接控股股东的地位，损	自红星控股转让予建发股份的美凯龙股份完成证券登记	是	于建发股份作为美凯龙控股股东期间持续有效	是	不适用	不适用

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

		<p>东的利益。3、本公司将对下属控股企业进行规划，明确各控股企业的业务定位和业务方向，并通过各公司的股东（大）会、董事会等公司治理机制引导各公司根据自身情况和优势制定符合实际的业务发展定位和业务发展方向，避免下属各控股企业之间出现实质性竞争行为。4、本承诺函有效期间自本承诺函签署之日起至本公司不再直接/间接控制美凯龙之日止。如未履行上述承诺的，本公司将承担相应法律责任。</p>						
股份限售	控股股东建发股份	<p>若根据《上市公司收购管理办法》《上海证券交易所股票上市规则》等规定建发股份因本次交易成为美凯龙的控股股东，建发股份在本次交易完成后18个月内不转让通过本次交易取得的美凯龙股份；前述锁定期满后，作为美凯龙控股股东期间，建发股份每年转让美凯龙股份不超过上年末所持美凯龙股份总数的10%。</p>	自红星控股转让予建发股份的美凯龙股份完成证券登记日2023年6月21日起	是	自红星控股转让予建发股份的美凯龙股份完成证券登记日2023年6月21日起18个月内，至2024年12月20日止	是	不适用	不适用
其他	控股股东建发股份	<p>本次交易完成后，在本公司作为美凯龙控股股东的期间内，本公司将严格遵守中国证券监督管理委员会、上海证券交易所相关规章及美凯龙公司章程等相关规定，依法行使股东权利、履行股东义务，不利用控股股东地位谋取不当利益，保证美凯龙在人员、资产、财务、机构及业务方面继续与本公司及本公司控制的其他企业完全分开，保持美凯龙在人员、资产、财务、机构及业务方面的独立。本承诺函有效期间自本承诺函签署之日起至本公司不再系美凯龙的控股股东之日止。</p>	自红星控股转让予建发股份的美凯龙股份完成证券登记日2023年6月21日起	是	至建发股份不再系美凯龙的控股股东之日止	是	不适用	不适用
其他	间接控股股东建发集团	<p>本次交易完成后，在本公司作为美凯龙间接控股股东的期间内，本公司将严格遵守中国证券监督管理</p>	自红星控股转让予	是	至建发股份不再系美凯	是	不适用	不适用

			委员会、上海证券交易所相关规章及美凯龙公司章程等相关规定，依法行使股东权利、履行股东义务，不利用间接控股股东地位谋取不当利益，保证美凯龙在人员、资产、财务、机构及业务方面继续与本公司及本公司控制的其他企业（如有）完全分开，保持美凯龙在人员、资产、财务、机构及业务方面的独立。本承诺函有效期间自本承诺函签署之日起至建发股份不再系美凯龙的控股股东之日止。	建发股份的美凯龙股份完成证券登记日2023年6月21日起		龙的控股股东之日止			
与首次公开发行相关的承诺	股份限售	原控股股东红星控股	（1）在公司股东大会审议通过豁免及变更本公司持股意向及减持意向承诺的议案后，本公司每年直接及间接通过二级市场集中竞价交易减持美凯龙股份累计不超过上年末直接及间接所持美凯龙股份总数的10%；（2）在承诺的持股锁定期满后两年后减持的，减持价格在满足本公司已作出的各项承诺的前提下根据减持当时的市场价格而定；（3）本公司在实施减持时，将提前三个交易日通过美凯龙进行公告，未履行公告程序前不得减持。如本公司违反本承诺进行减持的，本公司减持美凯龙股票所得归美凯龙所有。	自公司股东大会审议通过豁免及变更红星控股持股意向及减持意向承诺的议案的决议日2023年2月15日起	是	于红星控股持有公司股票期间	是 2025年6月6日浦东法院已裁定批准红星控股《重整计划》生效。重整前红星控股已及时严格履行承诺。重整计划生效后，红星控股只能根据《重整计划》执行	《重整计划》对红星控股持有的美凯龙家居股票已作出“五年内全部变现”以清偿留债债权人的安排，如继续作出该承诺，将导致重整计划无法执行。	详见备注2
	股份限售	原实际控制人车建兴	本次公开发行之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的美凯龙本次公开发行股票前已发行的股份，也不由美凯龙回购该部分股份。在前述承诺锁定期满后，本人在担任美凯龙董事或高级管理人员期间每年转让的股份不超过本人所持有美凯龙股份的25%；在离职后六个月内，	自A股上市之日2018年1月17日起	是	上市之日起三十六个月内，至2021年1月17日止；担任美凯龙董事或高	是	不适用	不适用

		不转让本人所持有的美凯龙股份。 如本人违反上述承诺或法律强制性规定减持美凯龙股份的，本人承诺违规减持所得归美凯龙所有，同时本人直接或间接持有的剩余美凯龙股份的锁定期在原股份锁定期届满后自动延长1年。			高级管理人员期间及在离职后6个月内			
股份限售	原实际控制人车建兴	(1) 在公司股东大会审议通过豁免及变更本人持股意向及减持意向承诺的议案后，本人每年直接及间接通过二级市场集中竞价交易减持美凯龙股份累计不超过上年末直接及间接所持美凯龙股份总数的10%；(2) 在承诺的持股锁定期满后两年后减持的，减持价格在满足本人已作出的各项承诺的前提下根据减持当时的市场价格而定；(3) 本人在实施减持时，将提前三个交易日通过美凯龙进行公告，披露减持原因、拟减持数量、未来持股意向，以及减持行为对公司治理结构、股权结构以及持续经营的影响。未履行公告程序前不得减持。 如本人违反本承诺进行减持的，本人减持美凯龙股票所得归美凯龙所有。	自公司股东大会审议通过豁免及变更车建兴先生持股意向及减持意向承诺的议案的决议日2023年2月15日起	是	于车建兴先生持有公司股票期间	是	不适用	不适用
股份限售	时任董事蒋小忠、李建宏，时任董事和高级管理人员近亲属储琴华	本次公开发行之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的美凯龙本次公开发行股票前已发行的股份，也不由美凯龙回购该部分股份。在前述承诺锁定期满后，在任职期间每年转让的股份不超过本人所持有美凯龙股份的25%；在离职后六个月内，不转让本人所持有的美凯龙股份。如本人违反上述承诺或法律强制性规定减持美凯龙股份的，本人承诺违规减持美凯龙股票所得归美凯龙所有，同时本人直接或间接持有的剩余美凯龙股份的锁定期在原股份锁定期届满后自动延长1年。上述承诺不因本人辞任美凯龙董事和/或高级管理人员而发生变化。	自A股上市之日2018年1月17日起	是	上市之日起十二个月内，至2019年1月16日；任职期间及在离职后6个月内	是	不适用	不适用
解决	原控股股东红	(1) 在本承诺函签署之日，本公司/本人及本公司/	自本承诺	否	长期有效	是	不适用	详见备

同业竞争	星控股	<p>本人拥有权益的附属公司及参股公司（不包括股份公司及其控股子公司，下同）均未直接或间接从事家居商场的经营管理和与服务业务等与股份公司的主营业务及其他业务相同或相似的业务；（2）自本承诺函签署之日起，本公司/本人及本公司/本人拥有权益的附属公司及参股公司将不直接或间接从事竞争业务，也不再新建或租赁用于家居商场经营的物业、直接或间接地以任何方式从事竞争业务或可能构成竞争的业务；（3）自本承诺函签署之日起，若本公司/本人及本公司/本人拥有权益的附属公司及参股公司将来面临或可能取得任何与竞争业务有关的投资机会或其他商业机会，本公司/本人及本公司/本人拥有权益的附属公司及参股公司将在同等条件下赋予股份公司该等投资机会或其他商业机会；（4）自本承诺函签署之日起，如股份公司及其控股子公司进一步拓展其业务范围，本公司/本人及本公司/本人拥有权益的附属公司及参股公司将不与股份公司及其控股子公司拓展后的业务相竞争；若与股份公司及其控股子公司拓展后业务产生竞争；本公司/本人及本公司/本人拥有权益的附属公司及参股公司将以停止经营相竞争业务、将相竞争业务纳入到股份公司及其控股子公司经营或转让给无关联关系第三方等合理可行的方式避免同业竞争；（5）如本承诺函被证明是不真实或未被遵守，本公司/本人将向股份公司及其控股子公司赔偿一切直接和间接损失。</p>	签署之日 2016年4月11日起			<p>2025年6月6日浦东法院已裁定批准红星控股《重整计划》生效。重整前红星控股已及时严格履行承诺。该时点后，重整后的红星控股倾向于认为：相关承诺因破产程序终止，且相关责任应纳入破产重整程序框架处理更具合理性。</p>	（详见备注1）	注2
解决同业竞争	原实际控制人车建兴	<p>（1）在本承诺函签署之日，本公司/本人及本公司/本人拥有权益的附属公司及参股公司（不包括股份公司及其控股子公司，下同）均未直接或间接从事家居商场的经营管理和与服务业务等与股份公司的主营业务及其他业务相同或相似的业务；（2）自本承诺函签署之日起，本公司/本人及本公司/本人拥有权</p>	自本承诺签署之日 2016年4月12日起	否	长期有效	是	不适用	不适用

		<p>益的附属公司及参股公司将不直接或间接从事竞争业务，也不再新建或租赁用于家居商场经营的物业、直接或间接地以任何方式从事竞争业务或可能构成竞争的业务；（3）自本承诺函签署之日起，若本公司/本人及本公司/本人拥有权益的附属公司及参股公司将来面临或可能取得任何与竞争业务有关的投资机会或其他商业机会，本公司/本人及本公司/本人拥有权益的附属公司及参股公司将在同等条件下赋予股份公司该等投资机会或其他商业机会；（4）自本承诺函签署之日起，如股份公司及其控股子公司进一步拓展其业务范围，本公司/本人及本公司/本人拥有权益的附属公司及参股公司将不与股份公司及其控股子公司拓展后的业务相竞争；若与股份公司及其控股子公司拓展后业务产生竞争；本公司/本人及本公司/本人拥有权益的附属公司及参股公司将以停止经营相竞争业务、将相竞争业务纳入到股份公司及其控股子公司经营或转让给无关联关系第三方等合理可行的方式避免同业竞争；（5）如本承诺函被证明是不真实或未被遵守，本公司/本人将向股份公司及其控股子公司赔偿一切直接和间接损失。</p>							
解决同业竞争	原实际控制人车建兴关系密切之家庭成员车建林、车建国等	<p>公司原实际控制人关系密切之家庭成员车建林、车建国等已分别出具《承诺函》，承诺（1）于本承诺函签署之日，本人及本人的直系亲属直接或间接控制以及参股的部分企业拥有、租赁或在建部分用于家居商场经营的物业。为了规范管理，该企业均与股份公司签订了相应的委托经营管理合同，委托股份公司对该企业拥有、租赁或建成后的物业进行经营管理，由股份公司统一派驻经营管理人员开展家居商场经营业务，并按照市场定价原则向股份公司支付相应的委托经营管理费用；本人及本人的直系亲属并未直接或间接从事家居商场的经营、管</p>	车建林自本承诺签署之日2016年4月14日起；车建国自本承诺签署之日2016年4月15日起	否	长期有效	是	不适用	不适用	

		理和服务；(2)自本承诺函签署之日起，本人及本人的直系亲属将不会以任何方式直接或间接从事家居商场的经营、管理和服务，也不再新建或租赁用于家居商场经营的物业；(3)如本承诺函被证明是不真实或未被遵守，本人将向股份公司赔偿一切直接和间接损失。						
解决关联交易	原控股股东红星控股	公司原控股股东红星控股就避免关联方资金占用作出承诺，(1)本公司/本人及本公司/本人直接或间接控制的其他企业将不以代垫费用或其他支出、直接或间接借款、代偿债务等任何方式占用股份公司及其子公司的资金，且将严格遵守《公司法》、公司章程、《关联交易管理制度》等公司治理相关制度的规定，维护股份公司财产的完整和安全；(2)股份公司若因出具本承诺之日前与本公司/本人及本公司/本人直接或间接控制的其他企业之间发生的相互借款行为而被政府主管部门处罚的，本公司/本人愿意对股份公司因受到该等处罚而产生的经济损失予以全额赔偿；(3)本公司/本人将严格履行上述承诺事项，并督促本公司/本人直接或间接控制的其他企业严格履行本承诺事项。如本公司/本人及本公司/本人直接或间接控制的其他企业违反本承诺给股份公司及其子公司造成损失的，由本公司/本人赔偿一切损失。	自本承诺签署之日2016年4月12日起	否	长期有效	是 2025年6月6日浦东法院已裁定批准红星控股《重整计划》生效。重整前红星控股已及时严格履行承诺。该时点后，重整后的红星控股倾向于认为：相关承诺因破产程序终止，且相关责任应纳入破产重整程序框架处理更具合理性。	不适用 (详见备注1)	详见备注2
解决关联交易	原实际控制人车建兴	原实际控制人车建兴就避免关联方资金占用作出承诺，(1)本公司/本人及本公司/本人直接或间接控制的其他企业将不以代垫费用或其他支出、直接或间接借款、代偿债务等任何方式占用股份公司及其子公司的资金，且将严格遵守《公司法》、公司章程、《关联交易管理制度》等公司治理相关制度的规定，维护股份公司财产的完整和安全；(2)股份公司若因出具本承诺之日前与本公司/本人及本公司/本人直接或间	自本承诺签署之日2016年4月12日起	否	长期有效	是	不适用	不适用

		接控制的其他企业之间发生的相互借款行为而被政府主管部门处罚的，本公司/本人愿意对股份公司因受到该等处罚而产生的经济损失予以全额赔偿；（3）本公司/本人将严格履行上述承诺事项，并督促本公司/本人直接或间接控制的其他企业严格履行本承诺事项。如本公司/本人及本公司/本人直接或间接控制的其他企业违反本承诺给股份公司及其子公司造成损失的，由本公司/本人赔偿一切损失。						
解决土地等产权瑕疵	原控股股东红星控股	关于北京北四环商场物业土地用途与实际用途不符的情况，公司原实际控制人已承诺将督促中国农业机械化科学研究院依法办理土地变更手续并将在中国农业机械化科学研究院有需要的情况下通过提供借款等方式协助其尽快完成土地变更手续；公司原控股股东已就上述情况可能给公司所造成的损失作出了补偿承诺。	自相关承诺出具之日2016年2月25日起	否	长期有效	是 2025年6月6日浦东法院已裁定批准红星控股《重整计划》生效。重整前红星控股已及时严格履行承诺。该时点后，重整后的红星控股倾向于认为：相关承诺因破产程序终止，且相关责任应纳入破产重整程序框架处理更具合理性。	不适用 (详见备注1)	详见备注2
解决土地等产权瑕疵	原实际控制人车建兴	关于北京北四环商场物业土地用途与实际用途不符的情况，公司原实际控制人已承诺将督促中国农业机械化科学研究院依法办理土地变更手续并将在中国农业机械化科学研究院有需要的情况下通过提供借款等方式协助其尽快完成土地变更手续；公司原控股股东已就上述情况可能给公司所造成的损失作	自本承诺签署之日2017年7月31日起	否	长期有效	是	不适用	不适用

		出了补偿承诺。							
解决土地等产权瑕疵	原控股股东红星控股	关于公司控股子公司南京名都、郑州红星在未取得建设规划许可证等建设证照的情况下建造了面积共计约 4,000 平方米的物业用于商场办公的情况,南京名都、郑州红星承诺将根据主管部门的要求对上述违建物业采取相应的整改措施;原控股股东已出具承诺,公司及其控股子公司南京名都、郑州红星如因前述事宜遭受处罚或支付其他赔偿金,该等罚金和赔偿金均由原控股股东承担。	红星控股自本承诺签署之日 2016 年 2 月 25 日起	否	长期有效	是 2025 年 6 月 6 日浦东法院已裁定批准红星控股《重整计划》生效。重整前红星控股已及时严格履行承诺。 该时点后,重整后的红星控股倾向于认为:相关承诺因破产程序终止,且相关责任应纳入破产重整程序框架处理更具合理性。	不适用 (详见备注 1)	详见备注 2	
解决土地等产权瑕疵	郑州红星、南京名都	关于公司控股子公司南京名都、郑州红星在未取得建设规划许可证等建设证照的情况下建造了面积共计约 4,000 平方米的物业用于商场办公的情况,南京名都、郑州红星承诺将根据主管部门的要求对上述违建物业采取相应的整改措施。	郑州红星、南京名都自本承诺签署之日 2017 年 5 月 22 日起	否	长期有效	是	不适用	不适用	
解决土地等产权瑕疵	原控股股东红星控股	关于部分商场经营租赁房屋出租前设立抵押权且尚未解除的情形,原控股股东承诺如果因上述租赁物业被抵押权人实现抵押权而导致公司及其控股子公司不能按照租赁合同的约定继续使用租赁物业进而使现有资产(不含基于租赁合同可能产生的预期收	自本承诺签署之日 2016 年 3 月 18 日起	否	长期有效	是 2025 年 6 月 6 日浦东法院已裁定批准红星控股《重整计	不适用 (详见备注 1)	详见备注 2	

		益) 遭受损失的, 除可以向出租方进行追偿的部分外, 原控股股东将足额补偿公司及其控股子公司所遭受的该等资产损失。					划》生效。重整前红星控股已及时严格履行承诺。 该时点后, 重整后的红星控股倾向于认为: 相关承诺因破产程序终止, 且相关责任应纳入破产重整程序框架处理更具合理性。		
解决土地等产权瑕疵	原控股股东红星控股	关于部分商场经营租赁房屋存在的瑕疵情况, 原控股股东承诺如果因为上述租赁物业的各种法律瑕疵(包括出租方未取得合法产权证明、占用土地为集体土地)导致公司及其控股子公司遭受处罚或不能按照租赁合同的约定继续使用租赁物业进而使现有资产(不含基于租赁合同可能产生的预期收益)遭受损失的, 除可以向出租方进行追偿的部分外, 原控股股东将承担该等罚金并足额补偿公司及其控股子公司所遭受的该等资产损失。	自本承诺签署之日2016年3月18日起	否	长期有效	是 2025年6月6日浦东法院已裁定批准红星控股《重整计划》生效。重整前红星控股已及时严格履行承诺。 该时点后, 重整后的红星控股倾向于认为: 相关承诺因破产程序终止, 且相关责任应纳入破产重整程序框架处理更具合理性。	不适用 (详见备注1)	详见备注2	

其他	原控股股东红星控股	对招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的承诺,承诺具体内容请参见招股说明书“重大事项提示、六、对本招股说明书内容的承诺”相关披露内容。	自A股上市之日 2018年1月17日起	否	长期有效	是 2025年6月6日浦东法院已裁定批准红星控股《重整计划》生效。重整前红星控股已及时严格履行承诺。 该时点后,重整后的红星控股倾向于认为:相关承诺因破产程序终止,且相关责任应纳入破产重整程序框架处理更具合理性。	不适用 (详见备注1)	详见备注2
其他	公司、原实际控制人车建兴时任董事、时任监事、时任高级管理人员	对招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的承诺,承诺具体内容请参见招股说明书“重大事项提示、六、对本招股说明书内容的承诺”相关披露内容。	自A股上市之日 2018年1月17日起	否	长期有效	是	不适用	不适用
其他	原控股股东红星控股	关于填补回报措施切实履行的承诺,承诺具体内容请参见招股说明书“重大事项提示、八、关于填补回报措施切实履行的承诺”相关披露内容。	自A股上市之日 2018年1月17日起	否	长期有效	是 2025年6月6日浦东法院已裁定批准红星控股《重整计划》生效。重整前红星控股已及时严格履行	不适用 (详见备注1)	详见备注2

							承诺。 该时点后,重整后的红星控股倾向于认为:相关承诺因破产程序终止,且相关责任应纳入破产重整程序框架处理更具合理性。		
其他	原实际控制人车建兴、时任董事、时任高级管理人员	关于填补回报措施切实履行的承诺,承诺具体内容请参见招股说明书“重大事项提示、八、关于填补回报措施切实履行的承诺”相关披露内容。	自A股上市之日 2018年1月17日起	否	长期有效	是	不适用	不适用	
其他	原控股股东红星控股	关于未能履行承诺的约束措施的承诺,承诺具体内容请参见招股说明书“重大事项提示、九、关于未能履行承诺的约束措施”相关披露内容。	自A股上市之日 2018年1月17日起	否	长期有效	是 2025年6月6日浦东法院已裁定批准红星控股《重整计划》生效。重整前红星控股已及时严格履行承诺。 该时点后,重整后的红星控股倾向于认为:相关承诺因破产程序终止,且相关责任应纳入破产重整程序框架处理更具	不适用 (详见备注1)	详见备注2	

							合理性。		
	其他	公司、原实际控制人车建兴、时任董事、时任监事、时任高级管理人员	关于未能履行承诺的约束措施的承诺，承诺具体内容请参见招股说明书“重大事项提示、九、关于未能履行承诺的约束措施”相关披露内容。	自A股上市之日 2018年1月17日起	否	长期有效	是	不适用	不适用
与再融资相关的承诺	其他	时任董事、时任高级管理人员	1、承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益； 2、承诺对本人的职务消费行为进行约束； 3、承诺不动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动； 4、承诺由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩； 5、承诺公司实施或拟公布的股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩； 6、本承诺出具日后至2020年度非公开发行A股股票实施完毕前，若中国证券监督管理委员会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证券监督管理委员会该等规定时，本人承诺届时将按照中国证券监督管理委员会的最新规定出具补充承诺。 承诺人若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，承诺人同意按照中国证券监督管理委员会和上海证券交易所等证券监管机构制定的有关规定，对承诺人作出相关处罚或采取相关管理措施。	自本承诺出具之日 2020年6月3日起	否	长期有效	是	不适用	不适用
	其他	原控股股东红星控股	1、不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益； 2、切实履行公司制定的有关填补回报的相关措施以及对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若违反该等承诺并给公司或者投资者造成损失的，愿意依法承担对公司或者投资者的补偿责任。 3、本承诺出具日后至2020年度非公开发行A股股	自本承诺出具之日 2020年6月3日起	否	长期有效	是 2025年6月6日浦东法院已裁定批准红星控股《重整计划》生效。重整	不适用 (详见备注1)	详见备注2

		票实施完毕前，若中国证券监督管理委员会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证券监督管理委员会该等规定时，本人/本公司承诺届时将按照中国证券监督管理委员会的最新规定出具补充承诺。 承诺人若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，承诺人同意按照中国证券监督管理委员会和上海证券交易所等证券监管机构制定的有关规定，对承诺人作出相关处罚或采取相关管理措施。				前红星控股已及时严格履行承诺。 该时点后，重整后的红星控股倾向于认为：相关承诺因破产程序终止，且相关责任应纳入破产重整程序框架处理更具合理性。		
其他	原实际控制人 车建兴	1、不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益； 2、切实履行公司制定的有关填补回报的相关措施以及对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若违反该等承诺并给公司或者投资者造成损失的，愿意依法承担对公司或者投资者的补偿责任。 3、本承诺出具日后至 2020 年度非公开发行 A 股股票实施完毕前，若中国证券监督管理委员会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证券监督管理委员会该等规定时，本人/本公司承诺届时将按照中国证券监督管理委员会的最新规定出具补充承诺。 承诺人若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，承诺人同意按照中国证券监督管理委员会和上海证券交易所等证券监管机构制定的有关规定，对承诺人作出相关处罚或采取相关管理措施。	自本承诺出具之日 2020 年 6 月 3 日起	否	长期有效	是	不适用	不适用
其他	公司	1、公司 2020 年度非公开发行募投项目“家居商场建设项目”所涉及的项目土地均已取得，与该等项目土地所有权相关的款项（包括土地出让金等）均已支付完毕。“家居商场建设项目”拟使用募集资金	自本承诺函出具签署之日 2020 年 11	是	至 2020 年度非公开发行项目募集资金使用完毕	是	不适用	不适用

			172,091.00 万元，均用于商场建造相关用途，不存在使用募集资金支付或变相支付土地出让金的情形； 2、公司 2020 年度非公开发行募投项目“新一代家装平台系统建设项目”拟使用募集资金 35,000.00 万元，主要用于平台建设设备采购相关用途。本项目所需的经营场所主要用于家具简单装配、材料研发以及展示等用途，公司拟使用自有资金取得项目所需的经营场所。公司承诺不会使用募集资金支付或变相支付包括土地出让金在内的项目用地款项。	月 17 日起					
其他承诺	其他	公司	1、本公司目前不从事房地产开发业务，本公司对物业的建设及持有情况符合国家房地产宏观调控政策要求；未来本公司的经营活动将会遵守国家房地产宏观调控政策要求。 2、本公司目前持有的物业以及本公司 2020 年度非公开发行 A 股股票募投项目涉及物业均不存在用于房地产开发销售（含分割销售等）的情形，且本公司不会将该等物业用于涉及房地产开发销售业务的用途。	自本承诺函出具签署之日 2020 年 9 月 23 日起	否	长期有效	是 2025 年 4 月 2 日，公司召开 2025 年第二次临时股东大会审议通过了《关于豁免公司部分自愿性承诺的议案》，同意豁免本公司在前期做出的部分自愿性承诺。具体情况详见公司于 2025 年 3 月 6 日及 4 月 3 日披露的相关公告。	不适用	不适用
	其他	公司	1、公司将根据 2020 年度非公开发行 A 股股票预案及其修订稿所披露的用途使用 2020 年度非公开发行 A 股股票的募集资金，不会将募集资金直接或变相用于类金融业务； 2、公司承诺在 2020 年度非公开发行 A 股股票募集资金使用完毕前或募集资金到位 36 个月内（以两者中的	第 1-2 项自本承诺签署函出具之日 2021 年 2	是	第 1 项、第 3 项长期有效；第 2 项承诺期限为自承诺函出具之日	是	不适用	不适用

		较晚者为准)，不再新增对类金融业务的资金投入； 3、公司承诺自2021年1月7日起不再新增对融资租赁、商业保理等类金融业务的签约或对现有存量类金融业务进行续展。 以上类金融业务，系指除人民银行、银保监会、证监会批准从事金融业务的持牌金融机构外，其他从事金融活动的机构（“类金融机构”）所开展的金融活动，包括但不限于：融资租赁、商业保理和小贷业务等。	月23日起；第3项自2021年1月7日起		起至2020年度非公开发行A股股票募集资金使用完毕前或募集资金到位36个月内（以两者中的较晚者为准）			
其他	公司	自承诺函出具之日起至2020年度非公开发行A股股票募集资金使用完毕前或募集资金到位36个月内（以两者中的较晚者为准），不再新增对海尔消费金融有限公司的资金投入（包含增资、借款、担保等各种形式的资金投入）。	自本承诺函出具之日2021年2月5日起	是	至2020年度非公开发行A股股票募集资金使用完毕前或募集资金到位36个月内（以两者中的较晚者为准）	是	不适用	不适用

备注：

- 1、红星控股确认在2025年度没有违反公司作为承诺主体作出的相关承诺，但鉴于浦东法院已于2025年6月6日裁定批准红星控股《重整计划》，考虑到美凯龙家居及其中小股东利益、红星控股债权人权益的多重保护，红星控股已委托第三方律所就该事项进行相关论证分析，红星控股倾向于认为：基于破产法关于公平清偿、企业拯救及重整计划可执行性的制度目标，在承诺作出时所依赖的主体身份、控制关系、资产结构、经营边界、股权处置路径等基础条件已因重整发生重大客观变化，且继续按原路径履行可能与重整计划执行、公平清偿及债务人后续经营发生实质冲突的情况下，相关承诺因破产程序终止并将相应责任纳入破产重整程序框架处理更具合理性。鉴于部分承诺内容可能导致红星控股未来在处置资产、经营范围等方面受到限制且可能导致法院裁定生效的《重整计划》无法执行，红星控股经审慎考虑，已将该承诺反馈事项提交其董事会（2026年3月13日股东会成立）审议，待其董事会决议后将提交其股东会。
- 2、若红星控股拟继续履行原有承诺，该行为属于重大债务处置事项，直接关系到其每一位债权人的切身利益，因此红星控股已将是否继续履行承诺事项提交红星控股董事会待决议后再提交股东会。最后会与上市公司协调，走必要的法定程序。

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

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺情况

适用 不适用

业绩承诺变更情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 审批程序及其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	5,000,000.00
境内会计师事务所审计年限	3
境内会计师事务所注册会计师姓名	邱小娇、李平
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	3
境外会计师事务所名称	容诚（香港）会计师事务所有限公司
境外会计师事务所报酬	1,500,000.00
境外会计师事务所审计年限	3

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

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

经公司 2025 年 4 月 29 日的审计委员会、第五届董事会第八次会议审议通过《关于续聘公司 2025 年度财务报告审计机构及内部控制审计机构的议案》，并经 2024 年年度股东大会审议批准，公司聘任容诚会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2025 年度财务报告中国境内审计机构及内部控制审计机构，聘任容诚（香港）会计师事务所有限公司为公司 2025 年度财务报告中国香港审计

机构，任期至下届股东大会结束时止。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计费用较上一年度下降 20%以上（含 20%）的情况说明

适用 不适用

七、面临退市风险的情况

(一) 导致退市风险警示的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

(三) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

八、破产重整相关事项

适用 不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

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

适用 不适用

公司董事车建兴先生于 2025 年 5 月被云南省监察委员会调查并实施留置措施，并于 2025 年 9 月解除留置措施。

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

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

十二、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

√适用 □不适用

单位：万元

关联交易类别	关联人	交易内容	2025年预计发生额	2025年实际发生额	占同类业务比例
向关联方提供劳务	建发股份及/或其下属子公司	辅助服务	6,000.00	292.45	13.44%
	上海爱琴海商业集团股份有限公司	物业管理服务	100.00	89.88	4.13%
	上海红星美凯龙置业有限公司	物业管理服务	100.00	84.25	3.87%
	上海红星美凯龙置业有限公司	日常保洁服务	10.00	6.95	0.32%
	湛江市海新美凯投资有限公司	设计服务	50.00	31.42	1.44%
	重庆星远凯建商业管理有限公司	设计服务	900.00	-	-
	湛江市海新美凯投资有限公司	土建工程服务	2,500.00	209.89	9.65%
	建发股份及/或其下属子公司及/或其关联企业	建筑装饰装修服务	8,800.00	490.53	22.55%
	徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司和徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	项目年度品牌咨询委托管理服务	700.00	277.34	12.75%
	济宁鸿瑞市场经营管理有限公司	项目年度品牌咨询委托管理服务	250.00	363.26	16.70%
	陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	项目年度品牌咨询委托管理服务	200.00	140.78	6.47%
	扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司	项目年度品牌咨询委托管理服务	200.00	188.68	8.67%
	小计		19,810.00	2,175.43	100.00%
向关联方采购商品、接受劳务	建发股份及/或其下属子公司	采购商品	2,500.00	736.83	50.29%
	建发股份下属子公司	采购电力	900.00	728.30	49.71%
		小计	3,400.00	1,465.13	100.00%
承租关联方物业	常州市红星装饰城	承租商场	2,500.00	1,164.10	100.00%
		小计	2,500.00	1,164.10	100.00%
向关联方出租物业	建发股份及/或其下属子公司	出租物业	2,000.00	629.34	53.44%
	杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	出租商场铺位	200.00	318.62	27.06%
	上海或京商业管理有限公司	出租商场铺位	300.00	224.32	19.05%

	上海爱琴海商业集团股份有限公司	出租停车位	5.00	0.99	0.08%
	上海红星美凯龙置业有限公司	出租停车位	10.00	4.29	0.36%
	小计		2,515.00	1,177.56	100.00%
合计			28,225.00	5,982.22	

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三)共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四)关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
2025年4月12日，公司发布了《关于公司向控股股东申请借款暨关联交易的公告》。	详见2025年4月12日在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的公告。

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

适用 不适用

(六)其他

适用 不适用

十三、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

4、 托管情况

适用 不适用

5、 承包情况

适用 不适用

6、租赁情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益	租赁收益确定依据	租赁收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
中国农业机械化科学研究院	红星美凯龙环球(北京)家具建材广场有限公司	租赁合同	1,272,634,924.01	2008-10-1	2048-10-1	不适用	不适用	不适用	否	其他
北京北苑星华综合市场有限公司/北京北苑实业发展有限公司	北京星凯京洲家具广场有限公司	建材馆租赁合同	1,089,664,677.40	2013-8-1	2029-6-30	不适用	不适用	不适用	否	其他
北京市朝阳来广营农工商实业总公司	北京星凯京洲家具广场有限公司	家具馆租赁合同	599,419,802.89	2025-11-1	2035-10-31	不适用	不适用	不适用	否	其他
山东芙蓉集团	济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	租赁合同	468,663,000.00	2020-10-1	2040-9-30	不适用	不适用	不适用	否	其他
兰州市南面滩工贸有限公司	兰州红星美凯龙世博家居广场有限公司	租赁合同	412,933,939.20	2016-1-1	2035-12-31	不适用	不适用	不适用	否	其他
杭州紫金实业投资有限公司	杭州红星美凯龙世博家居有限公司	黄龙商贸综合楼租赁合同	394,881,999.04	2009-6-1	2029-5-31	不适用	不适用	不适用	否	其他
江苏信达置业有限公司	上海红星美凯龙品牌管理有限公司南京河西分公司	凯旋城广场租赁合同	340,998,951.18	2016-6-28	2028-6-27	不适用	不适用	不适用	否	其他
上海晶庭企业管理有限公司	上海山海艺术家俱有限公司	商场 5-6 层租赁合同	324,550,945.18	2016-1-1	2027-4-30	不适用	不适用	不适用	否	其他

租赁情况说明

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

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物(如有)	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）														
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）														
公司及其子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计							618,150							
报告期末对子公司担保余额合计（B）							1,580,459							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）							1,580,459							
担保总额占公司净资产的比例(%)							66.08							
其中：														
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）														
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）														
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）														
上述三项担保金额合计（C+D+E）														
未到期担保可能承担连带清偿责任说明							不适用							
担保情况说明							不适用							

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1、 委托理财情况

(1). 委托理财总体情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类型	风险特征	未到期余额	逾期未收回金额
券商理财产品	保本浮动收益型	111,621.60	-

其他情况

□适用 √不适用

(2). 单项委托理财情况

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(3). 委托理财减值准备

□适用 √不适用

2、 委托贷款情况

(1). 委托贷款总体情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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

其他情况

适用 不适用

(1) 上述委托贷款“发生额”指报告期内委托贷款合同总额。

(2) 逾期未收回金额人民币 4,755.00 万元的委托贷款系公司与河南中亨建设开发有限公司于 2018 年 11 月签订委托贷款合同产生，借款到期日为 2020 年 8 月 24 日，以河南德润置业有限公司的土地作为抵押，公司管理层累计对该委托贷款本息计提减值 1,775.97 万元，该笔委托贷款逾期不构成对公司的重大风险。

(2). 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3). 委托贷款减值准备

适用 不适用

3、其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十四、募集资金使用进展说明

适用 不适用

(一) 募集资金整体使用情况

适用 不适用

单位：万元

募集资金来源	募集资金到位时间	募集资金总额	募集资金净额(1)	招股书或募集说明书中募集资金承诺投资总额(2)	超募资金总额(3) = (1) - (2)	截至报告期末累计投入募集资金总额(4)	其中：截至报告期末超募资金累计投入总额(5)	截至报告期末募集资金累计投入进度(%) (6) = (4)/(1)	截至报告期末超募资金累计投入进度(%) (7) = (5)/(3)	本年度投入金额(8)	本年度投入金额占比(%) (9) = (8)/(1)	变更用途的募集资金总额
首次公开发行股票	2018年1月9日	322,245.00	305,000.78	305,000.78	0	303,295.34	0	99.44	0	27,189.34	8.91	120,735.41
向特定对象发行股票	2021年10月11日	370,129.99	367,836.38	367,836.38	0	267,871.24	0	72.82	0	0	0	84,536.70
合计	/	692,374.99	672,837.16	672,837.16	0	571,166.58	0	/	/	27,189.34	/	205,272.11

其他说明

适用 不适用

(二) 募投项目明细

适用 不适用

1、 募集资金明细使用情况

适用 不适用

单位：万元

募集资金来源	项目名称	项目性质	是否为招股书或者募集说明书中的承诺投资项目	是否涉及变更投向	募集资金计划投资总额(1)	本年投入金额	截至报告期末累计投入募集资金总额(2)	截至报告期末累计投入进度(%) (3) = (2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	是否已结项	投入进度是否符合计划	投入进度未达计划的具体原因	本年实现的效益	本项目已实现的效益或者研发成果	项目可行性是否发生重大变化, 如是, 请说明具体情况	节余金额
--------	------	------	-----------------------	----------	---------------	--------	---------------------	-------------------------------	---------------	-------	------------	---------------	---------	-----------------	----------------------------	------

											划的进度					
首次公开发行人股票	天津北辰商场项目	运营管理	是	否	24,513.65	0	24,513.65	100	2017年4月	是	是	无	4,678.11	27,572.09	否	0
首次公开发行人股票	呼和浩特玉泉商场项目	运营管理	是	否	7,682.53	0	7,682.53	100	2016年10月	是	是	无	4,128.84	22,535.23	否	0
首次公开发行人股票	东莞万江商场项目	运营管理	是	否	16,414.51	0	16,414.51	100	2016年9月	是	是	无	1,624.72	16,580.87	否	0
首次公开发行人股票	哈尔滨松北商场项目	运营管理	是	否	29,480.94	0	29,480.94	100	2017年10月	是	是	无	2,262.43	14,185.10	否	0
首次公开发行人股票	乌鲁木齐会展商场项目	运营管理	是	是,此项目未取消,调整募集资金投资	66,673.30	0	66,673.30	100	2019年7月	是	是	无	6,297.62	40,993.09	否	0

				总额												
首次公开发行股票	长沙霞商场项目	运营管理	否	是, 此项目为新项目	16,318.09	0	14,623.80	89.62	2024年3月	是	是	无	0	15.00	注1	1,694.29
首次公开发行股票	西宁世博商场项目	运营管理	否	是, 此项目为新项目	11,000.00	0	11,001.25 (注3)	100	2018年12月	是	是	无	2,649.22	18,919.93	否	0
首次公开发行股票	统一物流配送服务体系建设项目	运营管理	是	是, 此项目取消	0	0	0	0	/	否	否	不适用	/	/	不适用	0
首次公开发行股票	家居设计及装修服务拓展项目	运营管理	是	是, 此项目取消	0	0	0	0	/	否	否	不适用	/	/	不适用	0
首次公开发行股票	互联网家装平台项目	运营管理	是	是, 此项目取消	0	0	0	0	/	否	否	不适用	/	/	不适用	0
首次	偿还	补流	是	否	40,000.00	0	40,000.00	100	/	是	是	无	/	/	否	0

公开发行股票	银行借款	还贷														
首次公开发行股票	补充流动资金	补流还贷	是	否	15,000.78	0	15,000.78	100	/	是	是	无	/	/	否	0
首次公开发行股票	新一代智慧家居商场项目	运营管理	否	是,此项目取消	11,727.64	0	11,715.24	99.89	/	否	否	注1	/	/	注1	12.40
首次公开发行股票	偿还带息债务项目	补流还贷	否	是,此项目为新项目	35,000.00	0	35,000.00	100	/	是	是	无	/	/	否	0
首次公开发行股票	永久补充流动资金	补流还贷	否	是,此项目为新项目	31,189.34	27,189.34	31,189.34	100	/	否	是	无	/	/	否	0
向特定对象发行股票	天猫“家装同城站”项目	运营管理	是	是,此项目取消		0	0	0	/	否	否	注1	/	/	注1	0
向特定对	3D设计	运营管理	是	是,此项	699.61	0	699.61	100	/	否	否	注1	/	/	注1	0

象发行股票	云平台建设项目			目取消												
向特定对象发行股票	新一代家装平台系统建设项目	运营管理	是	是,此项目取消	158.16	0	158.16	100	/	否	否	注1	/	/	注1	0
向特定对象发行股票	佛山乐从商场项目	运营管理	是	否	100,000.00	0	20,000.00	20	/	否	否	注1	/	/	注1	80,000.00
向特定对象发行股票	南宁定秋商场项目	运营管理	是	否	56,000.00	0	36,034.86	64.35	2026年12月	否	否	注1	/	/	注1	19,965.14
向特定对象发行股票	南昌朝阳新城商场项目	运营管理	是	否	16,091.00	0	16,091.00	100	2022年10月	是	是	无	6,435.84	20,042.89	否	0
向特定对象发行股票	偿还带息债务项目	补流还贷	是	否	110,350.91	0	110,350.91	100	/	是	是	无	0	/	否	0

向特定对象发行股票	永久补充流动资金	补流还贷	否	是，此项目为新项目	84,536.70	0	84,536.70	100	/	否	是	无	0	/	否	0
合计	/	/	/	/	672,837.16	27,189.34	571,166.58	/	/	/	/	/	28,076.78	147,916.01	/	101,671.83

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

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

注 3：西宁世博商场项目截至期末累计投入金额大于拟使用募集资金金额，系以募集资金专户产生的利息收入投入所致。

注 4：表中合计数与各单项加总数尾数不符的情况，系四舍五入尾差所致。

2、超募资金明细使用情况

适用 不适用

3、报告期内募投项目重新论证的具体情况

适用 不适用

(三) 报告期内募投变更或终止情况

适用 不适用

(四) 报告期内募集资金使用的其他情况

1、募集资金投资项目先期投入及置换情况

适用 不适用

2、用闲置募集资金暂时补充流动资金情况

适用 不适用

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

公司于2024年10月24日召开第五届董事会第二十三次临时会议和第五届监事会第六次临时会议，分别审议通过了《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，同意公司使用部分闲置募集资金（不超过101,000.00万元）用于暂时补充流动资金，使用期限不超过12个月（自资金划出公司募集资金专户日起至资金划回至募集资金专户日止）。公司分别于2024年10月25日、2024年10月30日从募集资金专用账户转出100,400.00万元、600.00万元。截至2025年10月23日，公司已将上述暂时用于补充流动资金的101,000.00万元闲置募集资金足额归还至募集资金专用账户。

公司于2025年10月24日召开第五届董事会第四十八次临时会议，审议通过了《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，同意公司使用部分闲置募集资金（不超过101,000.00万元）用于暂时补充流动资金，使用期限不超过12个月（自资金划出公司募集资金专户日起至资金划回至募集资金专户日止）。公司于2025年10月24日从募集资金专用账户转出100,550.00万元。截至2025年12月31日，上述补充流动资金尚未到期，相关资金尚未归还。

3、对闲置募集资金进行现金管理，投资相关产品情况

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

募集资金专户部分资金被司法划扣情况：

(1) 募集资金专户部分资金被司法划扣情况

1) 基本情况

因公司、子公司长沙红星美凯龙家居生活广场（以下简称“长沙美凯龙”）与湖南红星现代市

场经营有限责任公司（以下简称“现代公司”）及业主群体的房屋租赁合同纠纷，公司募集资金专户近期部分资金被司法扣划。具体情况如下：

账户名称	开户行	银行账号	扣划金额（元）	账户性质	执行法院
红星美凯龙家居集团股份有限公司	中国民生银行上海分行	608016079	10,676,566.57	募集资金专户	长沙市雨花区人民法院
		633503595	122,512.43		

2) 募集资金专户部分资金被司法扣划的原因

2020年12月，现代公司将长沙市雨花区物业转租至长沙美凯龙用于经营家居商场。2023年7月17日、2025年1月21日，长沙市雨花区业主群体先后向长沙市雨花区人民法院、长沙市中级人民法院提起诉讼，要求现代公司、长沙美凯龙及公司返还物业并支付场地侵占费。2025年9月30日，长沙市中级人民法院作出（2024）湘01民终18553号、（2025）湘01民终2025号《民事判决书》，判现代公司、长沙美凯龙向业主群体支付租金及相关费用，并判决美凯龙承担连带责任。近日，长沙市雨花区人民法院强制划扣公司募集资金专户合计人民币10,799,079.00元。

(2) 募集资金专户被冻结情况

截至2026年3月30日，公司募集资金专户涉及被冻结的情况，被冻结金额合计56,708,055.56元，具体情况如下：

账户名称	开户行	银行账号	账户性质	冻结文号	执行法院	案件原因	案件状态	截至2026年3月30日被司法申请冻结金额（元）	截至2026年3月30日账户余额（元）	可用余额（元）
红星美凯龙家居集团股份有限公司	中国民生银行上海分行	608016079	募集资金专户	(2026)沪0115执保139之二	上海市浦东新区人民法院	前期咨询费用纠纷	审理中	21,000,000.00	10,225,312.11	0.00
				(2025)兵0401执保92号	新疆生产建设兵团霍城县区人民法院	前期咨询费用纠纷	已结案，公司未承担责任	4,500,000.00		
				(2025)兵0401执保84号之一	新疆生产建设兵团霍城县区人民法院	前期咨询费用纠纷	审理中	5,708,055.56		
		633503595		(2026)沪0115执保139号之一	上海市浦东新区人民法院	前期咨询费用纠纷	审理中	21,000,000.00	4,504,634.48	0.00
				(2025)	新疆生	前期	已结	4,500,000.00		

账户名称	开户行	银行账号	账户性质	冻结文号	执行法院	案件原因	案件状态	截至 2026 年 3 月 30 日被司法申请冻结金额 (元)	截至 2026 年 3 月 30 日账户余额 (元)	可用余额(元)
				兵 0401 执保 92 号	产建设兵团霍城县区人民法院	咨询费用纠纷	案, 公司未承担责任			

(3) 对公司的影响及风险提示

1) 上述募集资金专户被冻结及部分资金被划扣事项对公司募集资金账户的使用造成了一定的影响。公司将密切关注募集资金账户被划扣事项, 进一步加强募集资金存放与使用的管理工作, 并严格按照法律法规的规定及时履行信息披露义务。敬请广大投资者关注相关公告并注意投资风险。

2) 截至 2026 年 3 月 30 日, 募集资金专户被司法申请冻结金额合计 56,708,055.56 元, 占公司最近一期经审计净资产的 0.24%, 占公司最近一期经审计货币资金的 1.76%, 占最近一期经审计流动资产的 0.88%。

3) 公司正在积极协商解决相关案件。其中, 就部分募集资金司法划扣事项, 公司、长沙美凯龙及现代公司正在当地政府的协调下积极与业主群体协商解决该案件, 以争取达成进一步和解方案。公司承诺将在上述案件调解完毕两个工作日内或募投项目需使用募集资金投入时(以两者孰早为准), 将被司法划扣资金及对应期间的必要利息归还募集资金专户。

(五) 中介机构关于募集资金存储与使用情况的专项核查、鉴证的结论性意见

适用 不适用

保荐人经核查后认为: 美凯龙已完整披露 2025 年度募集资金存放、管理和实际使用的情况, 募集资金具体使用情况与公司已披露情况一致; 公司已采取切实措施就 2025 年度发生的募集资金使用不规范事项开展整改; 就部分募集资金被司法强制划扣事项, 公司已就归还募集资金做出相应承诺, 相关事项不会对公司募投项目建设造成重大不利影响。

除已披露事项外, 2025 年度公司募集资金存放、管理和实际使用情况不存在违反《上海证券交易所股票上市规则》《上市公司募集资金监管规则》和《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》等法规和文件规定的情形。同时, 保荐人提示上市公司关注募集资金管理与使用的规范性, 并按照监管要求履行信息披露义务。

核查异常的相关情况说明

适用 不适用

(六) 擅自变更募集资金用途、违规占用募集资金的后续整改情况

适用 不适用

十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

期内重要事项

1、豁免公司部分自愿性承诺

于2025年3月5日及4月2日，公司召开第五届董事会第三十二次临时会议、第五届监事会第七次临时会议、2025年第二次临时股东大会，审议通过了《关于豁免公司部分自愿性承诺的议案》，同意豁免公司在前期作出的关于遵守国家房地产宏观调控政策要求等事项的承诺。

详情请参阅公司于2025年3月6日、4月3日于国内指定媒体和2025年3月5日、4月2日于香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告。

2、董事及高管变更

王文怀先生因相关工作安排原因，向公司第五届董事会提出辞去董事职务，并同时辞去战略与投资委员会委员职务。公司分别于2025年1月25日及2025年2月19日，召开第五届董事会第三十次临时会议及2025年度第一次临时股东大会，审议通过《关于增补李玉鹏先生为公司第五届董事会非执行董事的议案》，提名增补李玉鹏先生担任公司第五届董事会非执行董事，并担任战略与投资委员会委员。并于2025年3月21日召开第五届董事会第三十三次临时会议，审议通过了《关于选举董事长的议案》《关于董事调职的议案》，李玉鹏先生将由非执行董事调任为执行董事，并选举李玉鹏先生为公司第五届董事会董事长，同时担任董事会战略与投资委员会主席一职，任期自本次董事会审议通过之日起至第五届董事会任期届满之日止，任期届满，可以连选连任。

郑永达先生因工作原因，分别于2025年3月及5月辞去公司第五届董事会董事长及董事职务，并不再担任董事会战略与投资委员会、提名委员会和薪酬与考核委员会委员职务。

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

2025年6月11日，公司召开第五届董事会第三十九次临时会议，审议通过《关于增补叶衍榴女士为公司第五届董事会非执行董事的议案》，同意提名增补叶衍榴女士担任公司第五届董事会非执行董事，并在叶衍榴女士当选为公司非执行董事后，担任董事会战略与投资委员会、提名委员会和薪酬与考核委员会委员职务。任期为自股东大会选举通过之日起至公司第五届董事会任期届满之日止。该事项已经2025年第四次临时股东大会审议通过。

公司执行董事、总经理车建兴先生因个人原因向公司董事会申请辞去总经理职务，仍在公司担任执行董事、董事会战略与投资委员会及提名委员会委员职务；公司非执行董事李建宏先生因个人原因向公司董事会申请辞去非执行董事职务及董事会战略与投资委员会职务。2025年7月18日，公司召开第五届董事会第四十一次临时会议，审议通过《关于聘任公司总经理的议案》《关于增补徐国峰先生为公司第五届董事会非执行董事的议案》，同意聘任公司执行董事、副总经理施姚峰先生为公司总经理，任期自董事会审议通过之日起至第五届董事会届满之日止；同意提名增补

徐国峰先生担任公司第五届董事会非执行董事，并在徐国峰先生当选为公司非执行董事后，担任战略与投资委员会委员职务，任期为自股东大会选举通过之日起至公司第五届董事会任期届满之日止。该事项已经 2025 年第五次临时股东大会审议通过。

根据《公司法》及《公司章程》的有关规定，公司需增补 1 名职工董事。公司于 2025 年 8 月 21 日召开职工代表大会，选举郑建杰先生为公司第五届董事会职工董事。任期为自职工代表大会选举通过之日起至公司第五届董事会任期届满之日止。

邱喆女士因个人职业规划原因，申请辞去公司第五届董事会董事会秘书、副总经理职务，并不再担任香港联席公司秘书及授权代表，辞任后将不在公司及公司控股子公司担任其他职务。公司于 2025 年 9 月 15 日召开第五届董事会第四十四次临时会议，指定公司执行董事、副总经理、财务负责人杨映武先生代行董事会秘书职责，同意聘任杨映武先生担任联交所电子呈交系统(ESS)获授权人士。

经公司总经理提名、提名委员会推荐，公司于 2025 年 10 月 13 日召开第五届董事会第四十七次临时会议审议通过了《关于聘任公司副总经理的议案》，同意聘任朱家桂先生为公司副总经理，任期自董事会审议通过之日起至第五届董事会届满之日止。

截至 2025 年 12 月 15 日，杨映武先生代行董事会秘书职责已满三个月，自 2025 年 12 月 16 日起，由公司董事长李玉鹏先生代行董事会秘书职责，该代行至董事会正式聘任董事会秘书之日止。

详情请参阅本公司日期分别为 2025 年 1 月 27 日、2 月 20 日、3 月 22 日、3 月 26 日、5 月 17 日、6 月 12 日、7 月 5 日、7 月 19 日、8 月 16 日、8 月 22 日、9 月 16 日、10 月 14 日、12 月 16 日于国内指定媒体和 2025 年 1 月 26 日、2 月 19 日、3 月 21 日、3 月 25 日、5 月 16 日、6 月 11 日、7 月 4 日、7 月 18 日、8 月 15 日、8 月 21 日、9 月 15 日、10 月 13 日、12 月 15 日于香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告。

3、公司第二大股东重整计划获法院批准暨权益变动

公司收到红星控股发来的《简式权益变动报告书》《重整计划》及上海市浦东新区人民法院送达的《民事裁定书》((2024)沪 0115 破 90 号之六)，法院已裁定批准《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》”)，并终止红星控股的重整程序。

根据《重整计划》，红星控股持有的公司 155,493,495 股股票(占公司总股本的 3.57%)将全部直接以抵债形式向普通债权人进行分配。分配完毕后，红星控股持有的公司股份将由 980,325,353 股减少至 824,831,858 股。红星控股及其一致行动人合计持有的公司股份将由 1,023,955,993 股减少至 868,462,498 股。

详情请参阅本公司日期为 2025 年 6 月 11 日于国内指定媒体和 2025 年 6 月 10 日于香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告。

4、取消监事会暨修订公司章程及部分治理制度

根据《公司法》《上市公司章程指引》等相关法律法规、指引要求，并结合实际情况，公司已

取消监事会，由董事会审计委员会行使《公司法》中规定的监事会的职权，并废止《红星美凯龙家居集团股份有限公司监事会议事规则》等监事会相关制度，同时对《公司章程》《股东会议事规则》（原《股东大会议事规则》）《董事会议事规则》《独立非执行董事工作制度》《对外担保管理制度》等制度中的部分条款进行修订。该等事项已分别于2025年7月25日及2025年8月15日召开的第五届董事会第四十二次临时会议、2025年第五次临时股东大会审议通过。

详情请参阅本公司日期分别为2025年7月26日、8月16日于国内指定媒体和2025年7月25日、8月15日于香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告。

5、股东及高级管理人员减持股份计划

公司于2025年7月26日披露《关于股东及高级管理人员减持股份计划的公告》（公告编号：2025-059）。股东杭州灏月企业管理有限公司（以下简称“杭州灏月”）拟通过集中竞价、大宗交易方式减持公司股份共计不超过130,641,979股（占公司总股本3%）；邱喆女士拟以集中竞价交易方式减持公司股份不超过46,800股，占公司总股本的0.0011%。减持期间为2025年9月1日至2025年11月30日。

于2025年9月10日，邱喆女士已通过集中竞价交易方式累计减持公司股份46,800股，占公司总股本的0.0011%，其减持计划已实施完毕。

杭州灏月于2025年9月10日至2025年11月18日期间通过集中竞价、大宗交易方式合计减持公司股份55,673,300股，合计减持比例占公司总股本的1.28%。

公司于2025年12月4日披露《关于持股5%以上股东减持股份计划公告》（公告编号：2025-088），杭州灏月拟自2025年12月25日至2026年3月24日通过集中竞价、大宗交易方式减持上市公司股份共计不超过130,641,979股（占上市公司总股本3%）。基于本次减持计划，2026年2月3日至2026年3月6日杭州灏月通过集中竞价方式累计减持上市公司43,547,250股A股股份，减持完成后杭州灏月持有上市公司191,526,693股股份，占公司总股本的4.40%。

详情请参阅本公司日期分别为2025年7月26日、9月11日、12月2日、12月4日及2026年3月25日于国内指定媒体和2025年7月25日、9月10日、12月1日、12月3日及2026年3月24日于香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告。

6、持股5%以上股东所持公司股份被司法强制执行

公司收到红星美凯龙控股集团有限公司（以下简称“红星控股”）转发的上海市浦东新区人民法院（2025）沪0115执18930号的执行裁定书，被执行人常州美开信息科技有限公司（以下简称“常州美开”）持有的公司43,023,000股股份达到可售状态后按市场价在45个交易日内依据被执行人常州美开信息科技有限公司的指令通过集中竞价方式卖出，并将该股票卖出后的款项转入上海市浦东新区人民法院账户。

2025年10月18日，公司收到红星控股通知，常州美开持有的公司43,023,000股股份已全部卖出完毕，红星控股及其一致行动人的持股比例由19.95%减少至18.96%。

详情请参阅本公司日期分别为2025年8月22日、10月18日于国内指定媒体和2025年8月

21日、10月17日于香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告。

7、拟注销回购股份并减少注册资本

公司已回购股份存续期间未实施员工持股计划或股权激励，且三年期限即将届满，为积极回报投资者，增强投资者信心，公司拟将存放于回购专用证券账户的1,044,800股股份进行注销，并相应减少公司注册资本，相应修订《公司章程》。上述事项已经第五届董事会第五十次临时会议、2026年第一次临时股东会审议通过，并已通知债权人，尚未正式实施。

详情请参阅本公司日期分别为2025年12月20日、2026年1月17日于国内指定媒体和2025年12月19日、2026年1月16日于香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告。

期后重要事项

1、聘任董事会秘书

公司于2026年1月29日召开了第五届董事会第五十三次临时会议，审议通过了《关于聘任公司董事会秘书（联席公司秘书）、公司授权代表的议案》，经公司董事会提名委员会审核通过，同意聘任曹澍先生为公司董事会秘书（联席公司秘书），任期与第五届董事会任期一致；同意聘任曹澍先生担任香港联合交易所有限公司电子呈交系统（ESS）获授权人士、《上市规则》第3.05条所规定的公司授权代表，自2026年1月29日起生效。

详情请参阅本公司日期分别为2026年1月30日于国内指定媒体和2026年1月29日于香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告。

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、 股份变动情况说明

适用 不适用

3、 股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响

适用 不适用

4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

单位：股币种：美元

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

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

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

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	61,942
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数	57,501

(户)	
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

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

单位:股

前十名股东持股情况(不含通过转融通出借股份)							
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件股份数量	质押、标记或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
厦门建发股份有限公司	0	1,042,958,475	23.95	0	无	-	国有法人
红星美凯龙控股集团有限公司	-112,787,117	824,832,604	18.94	0	质押	824,831,858	境内非国有法人
香港中央结算(代理人)有限公司	-49,360	741,036,367	17.02	0	未知	-	境外法人
联发集团有限公司	0	261,283,961	6.00	0	无	-	国有法人
杭州灏月企业管理有限公司	-55,673,300	235,073,943	5.40	0	无	-	境内非国有法人
红星美凯龙控股集团有限公司破产企业财产处置专用账户	136,098,929	136,098,929	3.13	0	无	-	其他
中融人寿保险股份有限公司一分红产品	0	42,999,969	0.99	0	无	-	其他
华安基金-兴业银行-青岛城投金融控股集团有限公司	0	24,301,336	0.56	0	无	-	其他
香港中央结算有限公司	-3,096,903	19,638,073	0.45	0	无	-	境外法人
百年人寿保险股份有限公司一分红保险产品	0	12,544,567	0.29	0	无	-	其他
前十名无限售条件股东持股情况(不含通过转融通出借股份)							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量			股份种类及数量			
				种类	数量		
厦门建发股份有限公司	1,042,958,475			人民币普通股	1,042,958,475		
红星美凯龙控股集团有限公司	824,832,604			人民币普通股	824,832,604		
香港中央结算(代理人)有限公司	741,036,367			境外上市外资股	741,036,367		

联发集团有限公司	261,283,961	人民币普通股	261,283,961
杭州灏月企业管理有限公司	235,073,943	人民币普通股	235,073,943
红星美凯龙控股集团有限公司破产企业财产处置专用账户	136,098,929	人民币普通股	136,098,929
中融人寿保险股份有限公司一分红产品	42,999,969	人民币普通股	42,999,969
华安基金—兴业银行—青岛城投金融控股集团有限公司	24,301,336	人民币普通股	24,301,336
香港中央结算有限公司	19,638,073	人民币普通股	19,638,073
百年人寿保险股份有限公司一分红保险产品	12,544,567	人民币普通股	12,544,567
前十名股东中回购专户情况说明	无		
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	无		
上述股东关联关系或一致行动的说明	厦门建发股份有限公司与联发集团有限公司构成《上市公司收购管理办法》规定下的一致行动关系；公司未知其余股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无		

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

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化
适用 不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件
适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、法人

适用 不适用

名称	厦门建发股份有限公司
单位负责人或法定代表人	林茂
成立日期	1998年6月10日
主要经营业务	一般项目：货物进出口；技术进出口；进出口代理；国内贸易代理；贸易经纪；贸易经纪与代理（不含拍卖）；销售代理；豆及薯类销售；食用农产品批发；饲料原料销售；初级农产品收购；水产品批发；水产品零售；林业产品销售；食用农产品初加工；非食用农产品初加工；食品销售（仅销售预包装食品）；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；针纺织品及原料销售；针纺织品销售；棉、麻销售；服装辅料销售；

	<p>服装服饰批发；服装服饰零售；服装制造；鞋帽批发；鞋帽零售；煤炭及制品销售；石油制品销售（不含危险化学品）；金属矿石销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；汽车销售；汽车零配件批发；汽车零配件零售；通讯设备销售；广播影视设备销售；机械设备销售；电子元器件批发；电力电子元器件销售；特种设备销售；租赁服务（不含许可类租赁服务）；国际货物运输代理；海上国际货物运输代理；陆路国际货物运输代理；航空国际货物运输代理；信息系统集成服务；软件开发；科技推广和应用服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；金银制品销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：国营贸易管理货物的进出口；保税仓库经营；食品销售；食品互联网销售；药品零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）</p>
<p>报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况</p>	<p>持有建发新胜（00731.HK）70.00%股份； 持有建发物业（02156.HK）61.80%股份； 持有建发国际（01908.HK）55.70%股份； 持有建发合诚（603909.SH）29.01%股份； 持有宏发股份（600885.SH）2.99%股份； 持有帕瓦股份（688184.SH）0.71%股份； 持有首钢股份（000959.SZ）0.13%股份； 持有傲农生物（603363.SH）0.01%股份； 持有中利集团（002309.SZ）20.00%股份； 持有 ST 通脉（603559.SH）0.06%股份。</p>
<p>其他情况说明</p>	<p>无</p>

2、 自然人

适用 不适用

3、 公司不存在控股股东情况的特别说明

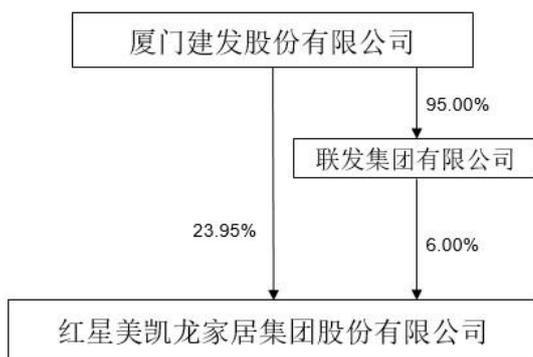
适用 不适用

4、 报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

5、 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1、 法人

适用 不适用

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

2、 自然人

适用 不适用

3、 公司不存在实际控制人情况的特别说明

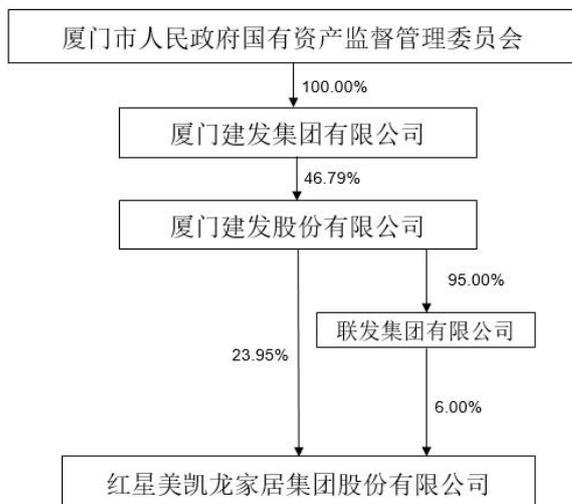
适用 不适用

4、 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

5、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6、实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%以上

适用 不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

法人股东名称	单位负责人或法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动等情况
红星美凯龙控股集团有限公司	车建兴	2007年4月28日	91310115660714607P	10,000	一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；企业管理咨询；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；物业管理；广告制作；广告设计、代理；家具销售；建筑材料销售；日用百货销售；日用品销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
情况说明	无				

七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

九、优先股相关情况

适用 不适用

第七节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

（一）公司债券（含企业债券）

适用 不适用

7、公司债券基本情况

单位：亿元币种：美元

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	2026年4月30日后的最近回售日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	主承销商	受托管理人	投资者适当性安排	交易机制	是否存在终止上市或挂牌的风险
于2025年到期的本金总额为249,700,000美元的5.20%信用增强债券	REDSTARB2508	5454	2022-8-26	2022-8-26		2025-8-26	-	5.20	按半年付息、到期一次还本，利息每半年支付一次，最后一期利息随本金一起支付	香港联合交易所有限公司	中国国际金融香港证券有限公司、上银国际有限公司、众和证券有限公司	花旗银行	面向合格投资者交易的债券	公开交易	否

公司对债券终止上市或挂牌风险的应对措施

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
------	-----------

于 2025 年到期的本金总额为 249,700,000 美元的 5.20%信用增强债券	按时、足额完成了还本、付息工作。
--	------------------

8、 公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

9、 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	联系人	联系电话
上银国际有限公司	香港中环花园道 3 号冠君大厦 34 楼	钱满满	(852) 31218372
中国国际金融香港证券有限公司	香港中环港景街 1 号国际金融中心第一期 29 楼	付东阳	(852) 28722000
众和证券有限公司	香港中环云咸街 19-27 号威信大厦 902 室	吴肇倩	(852) 52675358
海通国际证券有限公司	香港中环港景街 1 号国际金融中心一期 28 楼	朱瑞玥	(852) 22138393
兴业银行股份有限公司香港分行	香港中环港景街一号国际金融中心一期 10-12 楼	刘嘉南	(852) 21992284
达维律师事务所	香港中环遮打道 3 号 A 香港会所大厦 18 层	张陌然	(852) 25331062
高伟绅律师事务所	香港中环康乐广场一号怡和大厦 27 字楼	施超	(852) 28262436
上海市通力律师事务所	上海市银城中路 68 号时代金融中心 19 楼	王旭峰	021-31358670
通商律师事务所	中国北京建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 12-14 层	潘琦	(86) 1065637181
安永华明会计师事务所	上海市浦东新区世纪大道 100 号环球金融中心 50 楼	刘璇	021-22288172
花旗银行	香港中环花园道三号冠君大厦 47 楼	孙正龙	(86) 2128966554
史密夫斐尔律师事务所	香港皇后大道中 15 号告罗士打大厦 23 楼	黄颖朗	(852) 21014221
上海银行股份有限公司北京分行	北京市朝阳区建国门外大街丙 12 号	陈泽骏	010-57610388

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

10、 信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

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

适用 不适用

(二) 公司债券募集资金情况

公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

(1). 募集资金用于特定项目

适用 不适用

(三) 专项品种债券应当披露的其他事项

适用 不适用

(四) 报告期内公司债券相关重要事项

适用 不适用

1、非经营性往来占款和资金拆借

(1). 非经营性往来占款和资金拆借余额

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

报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00亿元，收回：0.00亿元；

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

是 否

报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0.00亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0.00亿元。

(2). 非经营性往来占款和资金拆借明细

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

(3). 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行 不适用

2、负债情况

(1). 有息债务及其变动情况

1.1 公司债务结构情况

报告期初和报告期末，公司（非公司合并范围口径）有息债务余额分别为73.94亿元和54.83亿元，报告期内有息债务余额同比变动-25.85%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比(%)
	已逾期	1年以内(含)	超过1年(不含)		
公司信用类债券					
银行贷款		20.94	11.43	32.37	59.04%
非银行金融机构贷款		17.46	5.00	22.46	40.96%
其他有息债务					
合计		38.40	16.43	54.83	—

报告期末公司存续的公司信用类债券中，公司债券余额0.00亿元，企业债券余额0.00亿元，非金融企业债务融资工具余额0.00亿元。

1.2 公司合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，公司合并报表范围内公司有息债务余额分别为295.68亿元和318.92亿元，报告期内有息债务余额同比变动7.86%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比(%)
	已逾期	1年以内(含)	超过1年(不含)		
公司信用类债券					
银行贷款		51.38	166.57	217.95	68.34%
非银行金融机构贷款		4.60	10.01	14.61	4.58%
其他有息债务		41.11	45.25	86.36	27.08%
合计		97.09	221.83	318.92	—

报告期末，公司合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额0.00亿元，企业债券余额0.00亿元，非金融企业债务融资工具余额0.00亿元。

1.3 境外债券情况

截止报告期末，公司合并报表范围内发行的境外债券余 0.00亿元人民币。

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

适用 不适用

(3). 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，公司合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

3、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

(五) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

适用 不适用

(一) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

公司报告期出现大额亏损，具体情况详见“第三节管理层讨论与分析”。报告期末，公司合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 0.00 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元。

(六) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

(七) 报告期内违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况对债券投资者权益的影响

适用 不适用

(八) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：元币种：人民币

主要指标	2025 年	2024 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-5,729,329,138.40	-1,679,626,705.97	不适用	
流动比率	0.22	0.31	-29.03	
速动比率	0.22	0.31	-29.03	
资产负债率 (%)	72.62	57.40	26.12	
EBITDA 全部债务比	-0.85	-0.01	不适用	系利润总额减少所致
利息保障倍数	-11.96	-0.42	不适用	系利润总额减少所致
现金利息保障倍数	1.64	1.41	16.04	
EBITDA 利息保障倍数	-11.74	-0.16	不适用	系利润总额减少所致
贷款偿还率 (%)	100	100		
利息偿付率 (%)	100	100		

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

容诚审字[2026]215Z0429 号

红星美凯龙家居集团股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了红星美凯龙家居集团股份有限公司（以下简称美凯龙公司）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了美凯龙公司 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

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

（一）投资性房地产公允价值的确定

1、事项描述

截至 2025 年 12 月 31 日，美凯龙公司投资性房地产公允价值为 706.50 亿元，占资产总额的比例为 80.88%。美凯龙公司投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，美凯龙公司管理层（以下简称管理层）聘请具有相关资质的第三方评估机构对投资性房地产的公允价值进行评估。

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

由于投资性房地产金额重大，且投资性房地产公允价值的评估涉及重大的管理层估计、假设

和判断，包括预计租金收入、折现率、空置率、投资性房地产所在地区的经济环境及未来趋势分析等，不确定性较高。因此，我们将投资性房地产公允价值的确定作为关键审计事项。

2、审计应对

我们对投资性房地产公允价值的确定实施的相关程序主要包括：

(1) 对第三方评估机构的客观性、独立性及专业胜任能力进行评价；

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

(3) 复核财务报表中与投资性房地产公允价值相关的披露充分性。

(二) 应收款项和合同资产的减值

1、事项描述

截至2025年12月31日，应收款项（具体包括应收账款、其他应收款、其他流动资产中委托贷款和资金拆借、长期应收款、一年内到期的非流动资产、其他非流动资产中委托贷款和资金拆借部分）和合同资产的账面余额为69.72亿元，减值准备42.10亿元，账面价值占资产总额的比例为3.16%。

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

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

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

2、审计应对

我们对应收款项和合同资产的减值实施的相关程序主要包括：

(1) 了解公司应收款项及合同资产减值准备的政策和管理层估计信用减值损失的方法，并对

应收款项和合同资产减值流程有关的内部控制执行穿行测试；

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

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

(4) 复核管理层对应收款项及合同资产减值准备相关披露的充分性。

四、其他信息

管理层对其他信息负责。其他信息包括美凯龙公司 2025 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督美凯龙公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

二、财务报表

合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：红星美凯龙家居集团股份有限公司

单位：元币种：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			

货币资金	七、1	3,221,390,029.36	3,794,656,071.56
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	111,621.60	144,634,242.51
衍生金融资产			
应收票据	七、4	276,182.95	2,361,775.00
应收账款	七、5	449,346,990.59	585,203,534.40
应收款项融资	七、7	1,899.50	11,764,612.37
预付款项	七、8	109,986,894.38	265,414,052.80
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、9	509,427,506.30	694,144,780.56
其中：应收利息		190,611.49	173,082.42
应收股利			31,000,000.00
买入返售金融资产			
存货	七、10	25,927,209.09	53,065,471.64
其中：数据资源			
合同资产	七、6	411,207,178.04	1,008,633,901.21
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	七、12	707,113,993.36	1,071,377,334.67
其他流动资产	七、13	1,002,016,849.27	1,344,500,039.75
流动资产合计		6,436,806,354.44	8,975,755,816.47
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	七、16	74,120,973.94	251,297,367.28
长期股权投资	七、17	2,366,116,665.58	3,329,208,109.59
其他权益工具投资	七、18	508,783,686.11	1,230,891,718.94
其他非流动金融资产	七、19	93,400,000.00	160,878,765.36
投资性房地产	七、20	70,649,800,000.00	91,042,200,000.00
固定资产	七、21	1,920,626,493.99	2,581,676,609.36
在建工程	七、22	27,942,002.33	17,419,777.78
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、25	1,536,160,145.36	1,578,575,407.41
无形资产	七、26	42,716,460.33	64,170,938.75
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉	七、27	-	97,597,047.85
长期待摊费用	七、28	116,045,566.28	184,308,677.47
递延所得税资产	七、29	2,607,866,884.75	3,889,344,211.77
其他非流动资产	七、30	975,280,758.45	2,833,898,304.54
非流动资产合计		80,918,859,637.12	107,261,466,936.10
资产总计		87,355,665,991.56	116,237,222,752.57
流动负债：			

短期借款	七、32	2,037,382,916.68	2,142,390,978.03
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七、35		309,172,944.99
应付账款	七、36	962,349,863.20	1,402,974,329.82
预收款项	七、37	624,055,009.61	730,600,137.03
合同负债	七、38	575,123,281.89	749,288,875.50
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、39	351,382,027.74	471,197,504.92
应交税费	七、40	368,321,407.12	326,009,584.53
其他应付款	七、41	16,554,097,261.63	16,162,609,818.34
其中：应付利息			
应付股利		180,190,617.54	136,339,394.88
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、43	7,840,350,568.44	6,383,402,632.60
其他流动负债	七、44	184,767,533.52	253,485,610.17
流动负债合计		29,497,829,869.83	28,931,132,415.93
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、45	17,657,762,756.75	17,703,683,711.83
应付债券	七、46		
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、47	1,614,676,552.49	1,624,283,012.31
长期应付款	七、48	440,966,282.02	472,935,771.06
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	七、51	154,688,397.04	160,611,975.28
递延所得税负债	七、29	9,040,184,429.20	13,160,126,505.64
其他非流动负债	七、52	5,032,951,857.55	4,663,654,110.60
非流动负债合计		33,941,230,275.05	37,785,295,086.72
负债合计		63,439,060,144.88	66,716,427,502.65
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、53	4,354,732,673.00	4,354,732,673.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、55	7,235,020,494.28	7,235,567,339.32
减：库存股	七、56	5,003,481.44	5,003,481.44
其他综合收益	七、57	9,655,446.13	361,430,032.80
专项储备			

盈余公积	七、59	2,293,732,034.41	2,293,732,034.41
一般风险准备			
未分配利润	七、60	8,637,100,677.71	32,249,238,260.80
归属于母公司所有者权益 (或股东权益) 合计		22,525,237,844.09	46,489,696,858.89
少数股东权益		1,391,368,002.59	3,031,098,391.03
所有者权益(或股东权益) 合计		23,916,605,846.68	49,520,795,249.92
负债和所有者权益(或 股东权益) 总计		87,355,665,991.56	116,237,222,752.57

公司负责人：李玉鹏 主管会计工作负责人：杨映武 会计机构负责人：刘雅斌

母公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：红星美凯龙家居集团股份有限公司

单位：元币种：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金		262,239,053.93	371,769,367.26
交易性金融资产		111,621.60	100,106,745.04
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十九、1	71,200,583.18	93,173,919.62
应收款项融资			
预付款项		3,635,681.71	7,896,530.23
其他应收款	十九、2	33,249,392,051.63	30,469,085,159.20
其中：应收利息			
应收股利		713,572,897.82	825,572,897.82
存货		2,732,777.05	3,829,838.88
其中：数据资源			
合同资产			9,683,800.00
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		403,730,727.80	693,582,888.39
其他流动资产		185,480,864.14	390,145,470.21
流动资产合计		34,178,523,361.04	32,139,273,718.83
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		633,176,556.28	743,439,420.12
长期股权投资	十九、3	24,285,123,372.50	24,297,594,695.69
其他权益工具投资		242,815,969.87	534,966,551.51
其他非流动金融资产		525,050,000.00	524,824,000.00
投资性房地产			
固定资产		12,046,115.90	10,403,407.04
在建工程		37,316,857.08	27,308,811.92
生产性生物资产			
油气资产			

使用权资产		1,379,005,694.97	1,504,369,849.09
无形资产		16,227,329.99	28,359,991.17
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		7,574,957.83	11,140,988.46
递延所得税资产		1,645,059,367.21	1,223,279,631.73
其他非流动资产		389,598,527.40	221,069,425.52
非流动资产合计		29,172,994,749.03	29,126,756,772.25
资产总计		63,351,518,110.07	61,266,030,491.08
流动负债：			
短期借款		2,813,245,694.46	3,567,512,586.59
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		99,992,772.38	85,429,447.48
预收款项		44,350,866.20	47,991,496.84
合同负债		194,377,583.55	383,298,771.12
应付职工薪酬		79,090,478.05	142,138,676.41
应交税费		8,415,161.76	5,399,787.94
其他应付款		34,499,603,038.74	29,297,919,798.19
其中：应付利息			
应付股利		104,339,394.88	104,339,394.88
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,280,054,339.39	2,642,581,812.50
其他流动负债		128,638,712.12	151,311,411.05
流动负债合计		39,147,768,646.65	36,323,583,788.12
非流动负债：			
长期借款		1,643,409,105.22	1,461,822,915.79
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		1,355,544,784.10	1,453,411,618.15
长期应付款		81,400,100.79	85,469,448.93
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		-	
其他非流动负债		832,583,769.74	941,457,726.92
非流动负债合计		3,912,937,759.85	3,942,161,709.79
负债合计		43,060,706,406.50	40,265,745,497.91
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		4,354,732,673.00	4,354,732,673.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		8,462,137,684.71	8,462,137,684.71

减：库存股		5,003,481.44	5,003,481.44
其他综合收益		-415,757,455.62	-255,344,911.34
专项储备			
盈余公积		2,113,913,467.18	2,113,913,467.18
未分配利润		5,780,788,815.74	6,329,849,561.06
所有者权益（或股东权益）合计		20,290,811,703.57	21,000,284,993.17
负债和所有者权益（或股东权益）总计		63,351,518,110.07	61,266,030,491.08

公司负责人：李玉鹏 主管会计工作负责人：杨映武 会计机构负责人：刘雅斌

合并利润表

2025年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业总收入		6,581,940,812.80	7,821,265,939.71
其中：营业收入	七、61	6,581,940,812.80	7,821,265,939.71
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		6,914,504,720.32	8,211,590,433.29
其中：营业成本	七、61	2,646,118,348.27	3,264,973,399.10
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、62	491,847,177.24	391,406,369.72
销售费用	七、63	837,155,560.35	1,028,347,521.33
管理费用	七、64	777,315,435.82	1,025,706,075.65
研发费用	七、65	4,756,036.31	13,365,877.46
财务费用	七、66	2,157,312,162.33	2,487,791,190.03
其中：利息费用		2,160,297,201.68	2,531,193,301.76
利息收入		37,168,097.20	110,681,509.16
加：其他收益	七、67	50,021,423.56	61,716,814.52
投资收益（损失以“－”号填列）	七、68	-216,046,045.42	-29,578,508.14
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-292,259,269.42	8,128,115.64
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）			

公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	七、70	-23,441,580,840.02	-2,028,664,232.86
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、71	-908,813,125.53	-930,161,138.15
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、72	-2,995,082,120.57	-246,553,111.85
资产处置收益（损失以“－”号填列）	七、73	18,556,393.50	165,720,016.39
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		-27,825,508,222.00	-3,397,844,653.67
加：营业外收入	七、74	86,371,577.21	76,295,800.95
减：营业外支出	七、75	259,665,431.97	281,089,986.06
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-27,998,802,076.76	-3,602,638,838.78
减：所得税费用	七、76	-2,532,603,357.36	-412,508,895.65
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		-25,466,198,719.40	-3,190,129,943.13
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-25,466,198,719.40	-3,190,129,943.13
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-23,722,257,667.01	-2,983,497,056.49
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-1,743,941,052.39	-206,632,886.64
六、其他综合收益的税后净额	七、77	-245,926,938.87	-123,591,438.12
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-240,640,702.20	-127,443,934.22
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益		-1,013,800.55	5,078,931.58
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			

(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-4,272,436.12	-1,226,435.48
七、综合收益总额		-25,712,125,658.27	-3,313,721,381.25
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-23,963,912,169.76	-3,105,862,059.13
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-1,748,213,488.51	-207,859,322.12
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		-5.45	-0.69
(二) 稀释每股收益(元/股)		不适用	不适用

公司负责人：李玉鹏 主管会计工作负责人：杨映武 会计机构负责人：刘雅斌

母公司利润表

2025年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业收入	十九、4	759,996,109.51	1,033,351,726.79
减：营业成本	十九、4	129,211,629.85	170,191,993.19
税金及附加		9,366,785.08	10,482,619.61
销售费用		153,381,588.28	249,271,235.50
管理费用		539,304,589.73	615,629,542.27
研发费用			
财务费用		754,571,997.41	795,026,378.05
其中：利息费用		1,500,087,062.84	1,590,569,263.70
利息收入		767,475,033.53	850,072,199.83
加：其他收益		16,378,425.00	6,482,830.33
投资收益（损失以“－”号填列）	十九、5	1,208,995,085.10	385,667,238.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-416,250,222.86	18,629,063.84
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			-4,900,000.00
信用减值损失（损失以“－”号填列）		-1,123,171,432.57	-955,398,124.18
资产减值损失（损失以“－”号填列）		-274,310,516.61	-1,411,244.89
资产处置收益（损失以“－”号填列）		3,295,063.66	737,814.65
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		-994,653,856.26	-1,376,071,526.99
加：营业外收入		8,951,338.25	17,193,658.83
减：营业外支出		39,567,047.67	30,373,721.06
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-1,025,269,565.68	-1,389,251,589.22
减：所得税费用		-396,119,853.69	-487,665,233.30

四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-629,149,711.99	-901,586,355.92
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-629,149,711.99	-901,586,355.92
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-80,323,577.61	-423,553,517.96
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-80,323,577.61	-423,553,517.96
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动		-80,323,577.61	-423,553,517.96
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		-709,473,289.60	-1,325,139,873.88
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：李玉鹏 主管会计工作负责人：杨映武 会计机构负责人：刘雅斌

合并现金流量表
2025年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		7,241,345,605.36	7,832,611,502.07
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			

收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七、78(1)	231,843,931.90	375,280,132.17
经营活动现金流入小计		7,473,189,537.26	8,207,891,634.24
购买商品、接受劳务支付的现金		1,094,188,230.44	1,243,732,842.33
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		1,878,213,669.30	2,197,251,081.57
支付的各项税费		1,105,635,360.72	1,414,293,253.12
支付其他与经营活动有关的现金	七、78(1)	2,578,685,559.13	3,136,240,706.86
经营活动现金流出小计		6,656,722,819.59	7,991,517,883.88
经营活动产生的现金流量净额		816,466,717.67	216,373,750.36
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		258,849,437.00	413,376,510.82
取得投资收益收到的现金		28,789,643.84	46,939,927.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		13,629,659.79	3,774,636.91
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		200,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金	七、78(2)	756,522,971.05	2,110,902,374.61
投资活动现金流入小计		1,057,991,711.68	2,574,993,449.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		266,827,806.52	370,279,049.76
投资支付的现金		9,000,000.00	2,578,355.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		959,646,342.49	2,054,615.85
支付其他与投资活动有关的现金	七、78(2)	439,212,768.32	1,568,921,913.33

投资活动现金流出小计		1,674,686,917.33	1,943,833,933.94
投资活动产生的现金流量净额		-616,695,205.65	631,159,515.86
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		7,685,000.00	10,987,500.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		7,685,000.00	10,987,500.00
取得借款收到的现金		11,107,086,651.50	13,141,842,164.36
收到其他与筹资活动有关的现金	七、78(3)	8,475,782,386.11	16,243,999,664.48
筹资活动现金流入小计		19,590,554,037.61	29,396,829,328.84
偿还债务支付的现金		8,782,611,163.34	18,744,882,404.04
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,650,554,041.35	1,972,890,856.30
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		68,719,924.52	40,623,358.80
支付其他与筹资活动有关的现金	七、78(3)	9,680,207,468.07	8,921,693,376.96
筹资活动现金流出小计		20,113,372,672.76	29,639,466,637.30
筹资活动产生的现金流量净额		-522,818,635.15	-242,637,308.46
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-219,449.95	136,802.98
五、现金及现金等价物净增加额		-323,266,573.08	605,032,760.74
加：期初现金及现金等价物余额		3,111,832,972.03	2,506,800,211.29
六、期末现金及现金等价物余额		2,788,566,398.95	3,111,832,972.03

公司负责人：李玉鹏 主管会计工作负责人：杨映武 会计机构负责人：刘雅斌

母公司现金流量表

2025年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		291,649,190.38	263,600,303.71
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		279,763,170.83	429,237,589.53
经营活动现金流入小计		571,412,361.21	692,837,893.24
购买商品、接受劳务支付的现金		19,633,385.35	40,415,696.56
支付给职工及为职工支付的现金		412,194,334.66	461,305,206.52
支付的各项税费		83,385,147.64	146,033,221.44
支付其他与经营活动有关的现金		525,215,241.02	786,790,866.16
经营活动现金流出小计		1,040,428,108.67	1,434,544,990.68

经营活动产生的现金流量净额		-469,015,747.46	-741,707,097.44
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		167,395,062.55	323,617,246.80
取得投资收益收到的现金		107,102,310.47	176,040,449.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		5,677,573.48	1,038,015.64
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,121,938,663.57	
收到其他与投资活动有关的现金		3,929,282,409.16	1,862,085,476.70
投资活动现金流入小计		5,331,396,019.23	2,362,781,188.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,079,593.07	7,513,076.60
投资支付的现金		221,466,529.83	963,750,000.00
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		3,644,146,289.43	6,962,781,927.21
投资活动现金流出小计		3,869,692,412.33	7,934,045,003.81
投资活动产生的现金流量净额		1,461,703,606.90	-5,571,263,815.03
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			1.00
取得借款收到的现金		8,479,920,000.00	12,325,560,224.91
收到其他与筹资活动有关的现金		14,549,360,838.33	21,259,915,263.92
筹资活动现金流入小计		23,029,280,838.33	33,585,475,489.83
偿还债务支付的现金		10,397,265,069.44	13,924,362,948.47
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		439,106,307.98	626,877,143.84
支付其他与筹资活动有关的现金		13,324,305,667.55	12,703,957,660.59
筹资活动现金流出小计		24,160,677,044.97	27,255,197,752.90
筹资活动产生的现金流量净额		-1,131,396,206.64	6,330,277,736.93
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-987.84	718.92
五、现金及现金等价物净增加额		-138,709,335.04	17,307,543.38
加：期初现金及现金等价物余额		186,176,727.32	168,869,183.94
六、期末现金及现金等价物余额		47,467,392.28	186,176,727.32

公司负责人：李玉鹏 主管会计工作负责人：杨映武 会计机构负责人：刘雅斌

合并所有者权益变动表
2025年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2025年度												少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	4,354,732,673.00				7,235,567,339.32	5,003,481.44	361,430,032.80		2,293,732,034.41		32,249,238,260.80		46,489,696,858.89	3,031,098,391.03	49,520,795,249.92
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	4,354,732,673.00				7,235,567,339.32	5,003,481.44	361,430,032.80		2,293,732,034.41		32,249,238,260.80		46,489,696,858.89	3,031,098,391.03	49,520,795,249.92
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-546,845.04	-	-351,774,586.67				-23,612,137,583.09		-23,964,459,014.80	-1,639,730,388.44	-25,604,189,403.24
（一）综合收益总额							-241,654,502.75				-23,722,257,667.01		-23,963,912,169.76	-1,748,213,488.51	-25,712,125,658.27
（二）所有者投入和减少资本					-546,845.04								-546,845.04	237,182,651.09	236,635,806.05
1.所有者投入的普通股														7,685,000.00	7,685,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他					-546,845.04								-546,845.04	229,497,651.09	228,950,806.05
（三）利润分配														-128,699,551.02	-128,699,551.02
1.提取盈余公积															
2.提取一般风险准															

红星美凯龙家居集团股份有限公司2025年年度报告

项目	2025年度														
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计		
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他	小计
	优先股	永续债	其他												
备															
3. 对所有者(或股东)的分配														-128,699,551.02	-128,699,551.02
4. 其他															
(四)所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益														110,120,083.92	
6. 其他															
(五)专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六)其他															
四、本期期末余额	4,354,732,673.00				7,235,020,494.28	5,003,481.44	9,655,446.13		2,293,732,034.41		8,637,100,677.71		22,525,237,844.09	1,391,368,002.59	23,916,605,846.68

项目	2024年度												少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益													
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
优先股		永续债	其他											
一、上年年末余额	4,354,732,673.00	-	-	-	7,255,302,699.22	5,003,481.44	624,273,397.24	-	2,293,732,034.41		35,092,256,955.49	49,615,294,277.92	3,206,371,722.53	52,821,666,000.45
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年期初余额	4,354,732,673.00	-	-	-	7,255,302,699.22	5,003,481.44	624,273,397.24	-	2,293,732,034.41		35,092,256,955.49	49,615,294,277.92	3,206,371,722.53	52,821,666,000.45
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）					-19,735,359.90		-262,843,364.44				-2,843,018,694.69	-3,125,597,419.03	-175,273,331.50	-3,300,870,750.53
（一）综合收益总额							-122,365,002.64				-2,983,497,056.49	-3,105,862,059.13	-207,859,322.12	-3,313,721,381.25
（二）所有者投入和减少资本					-19,735,359.90							-19,735,359.90	63,949,042.24	44,213,682.34
1. 所有者投入的普通股													10,587,500.00	10,587,500.00
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 收购少数股东股权					1,599,909.33							1,599,909.33	-4,851,630.07	-3,251,720.74
5. 处置子公司														
6. 其他					-21,335,269.23							-21,335,269.23	58,213,172.31	36,877,903.08
（三）利润分配													-31,363,051.62	-31,363,051.62
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股													-31,363,051.62	-31,363,051.62

项目	2024 年度												少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
优先股		永续债	其他												
东)的分配															
4. 其他															
(四)所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五)专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六)其他															
四、本期末余额	4,354,732,673.00	-	-	-	7,235,567,339.32	5,003,481.44	361,430,032.80	-	2,293,732,034.41		32,249,238,260.80		46,489,696,858.89	3,031,098,391.03	49,520,795,249.92

公司负责人：李玉鹏 主管会计工作负责人：杨映武 会计机构负责人：刘雅斌

母公司所有者权益变动表
2025年1—12月

单位：元币种：人民币

红星美凯龙家居集团股份有限公司2025年年度报告

项目	2025年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	4,354,732,673.00	-	-	-	8,462,137,684.71	5,003,481.44	-255,344,911.34	-	2,113,913,467.18	6,329,849,561.06	21,000,284,993.17
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	4,354,732,673.00	-	-	-	8,462,137,684.71	5,003,481.44	-255,344,911.34	-	2,113,913,467.18	6,329,849,561.06	21,000,284,993.17
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-160,412,544.28			-549,060,745.32	-709,473,289.60
（一）综合收益总额							-80,323,577.61			-629,149,711.99	-709,473,289.60
（二）所有者投入和减少资本											
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
（三）利润分配											
1.提取盈余公积											
2.对所有者（或股东）的分配											
3.其他											
（四）所有者权益内部结转							-80,088,966.67			80,088,966.67	
1.资本公积转增资本（或股本）											
2.盈余公积转增资本											

红星美凯龙家居集团股份有限公司2025年年度报告

项目	2025 年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益						-80,088,966.67			80,088,966.67		
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期末余额	4,354,732,673.00	-	-	-	8,462,137,684.71	5,003,481.44	-415,757,455.62		2,113,913,467.18	5,780,788,815.74	20,290,811,703.57

项目	2024 年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	4,354,732,673.00				8,462,137,684.71	5,003,481.44	300,643,612.98		2,113,913,467.18	7,099,000,910.62	22,325,424,867.05
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	4,354,732,673.00				8,462,137,684.71	5,003,481.44	300,643,612.98		2,113,913,467.18	7,099,000,910.62	22,325,424,867.05
三、本期增减变动							-555,988,524.32			-769,151,349.56	-1,325,139,873.88

项目	2024 年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
金额（减少以“-”号填列）											
（一）综合收益总额						-423,553,517.96			-901,586,355.92	-1,325,139,873.88	
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转						-132,435,006.36			132,435,006.36		
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结						-132,435,006.36			132,435,006.36		

项目	2024 年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	4,354,732,673.00				8,462,137,684.71	5,003,481.44	-255,344,911.34		2,113,913,467.18	6,329,849,561.06	21,000,284,993.17

公司负责人：李玉鹏 主管会计工作负责人：杨映武 会计机构负责人：刘雅斌

三、公司基本情况

1、公司概况

√适用 □不适用

红星美凯龙家居集团股份有限公司（以下简称本公司或公司）系由红星美凯龙控股集团有限公司和红星家具集团有限公司于2007年6月18日在中国上海市成立的有限责任公司，原注册资本和实收资本为人民币120,000,000.00元。公司总部位于上海市闵行区申长路1466弄。法定代表人李玉鹏。

经本公司2008年11月21日股东会决议通过，并于2008年12月12日经上海市商务委员会沪商外资批[2008]519号文件批准，公司增加注册资本人民币24,578,313.00元，由新增外方股东CandlewoodInvestmentSRL和SpringwoodInvestmentSRL出资，公司性质由内资企业变更为中外合作企业，本公司注册资本变更为人民币144,578,313.00元。

根据本公司2009年8月8日吸收合并协议和修改后章程的规定，本公司吸收合并天津红星美凯龙家饰有限公司，本公司注册资本变更为人民币196,458,987.00元。

根据本公司2010年3月28日董事会决议和修改后公司章程的规定，公司增加注册资本人民币25,960,651.00元，由新股东北京瑞邦贝特创业投资中心（有限合伙）、万好万家集团有限公司等11家企业认缴，本公司注册资本变更为人民币222,419,638.00元。

根据本公司2010年6月22日董事会决议和修改后公司章程的规定，公司增加注册资本人民币5,866,965.00元，新增注册资本由新股东上海美龙资产管理有限公司、上海兴凯企业管理有限公司、上海红美投资管理有限公司缴足，本公司注册资本变更为人民币228,286,603.00元。

根据2010年12月23日中华人民共和国商务部商资批[2010]1266号批复以及本公司董事会决议、本公司发起人协议、章程的规定，本公司以截止2010年6月30日经审计的净资产人民币3,260,932,367.04元折算为注册资本人民币3,000,000,000.00元（股份总额为300,000万股，每股面值人民币1元）整体变更为股份公司。

根据本公司2015年第二次临时股东大会决议、修改后的公司章程以及上海市商务委员会沪商外资批[2015]398号批复，公司增加注册资本人民币80,329,038.00元，其中：CandlewoodInvestmentSRL增资人民币60,917,952.00元，SpringwoodInvestmentSRL增资人民币19,411,086.00元。本公司注册资本变更为人民币3,080,329,038.00元。

根据本公司董事会提议并由2015年第四次临时股东大会批准，并于2015年5月8日经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]822号文许可，本公司完成了向境外投资者发行543,588,000股境外上市外资股(H股)的工作，每股面值人民币1.00元，每股发行价港币13.28元，本公司注册资本变更为人民币3,623,917,038.00元。于2015年6月26日，本次公开发行境外上市外资股(H股)在香港联合证券交易所上市交易。

经2016年第二次临时股东大会批准，并于2017年12月22日获中国证券监督管理委员会证监许可[2017]2373号文许可，本公司公开发行不超过31,500万股人民币普通股(A股)，并在上海

证券交易所上市交易。截至2018年1月17日止，本公司完成了公开发行人民币普通股(A股)总计315,000,000股，每股面值人民币1.00元，每股发行价人民币10.23元。本公司注册资本变更为人民币3,938,917,038.00元。

经本公司2017年年度股东大会、A股及H股类别股东会审议，本公司以附条件的自愿现金要约方式完成对境外上市外资股(H股)实施回购，回购价格为每股港币11.78元，回购数量为388,917,038股，本公司注册资本于2018年9月29日变更为人民币3,550,000,000.00元。

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

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

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

截至2025年12月31日，本公司累计发行股本总数4,354,732,673股，注册资本为4,354,732,673元。

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

财务报表批准报出日：本财务报表业经本公司董事会于2026年3月30日决议批准报出。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2、持续经营

√适用 □不适用

截至2025年12月31日止，本公司流动负债合计金额超过流动资产合计金额人民币230.61亿元。本公司管理层对自2026年1月1日起12个月的持续经营活动进行了评估，考虑到截至2025年12月31日本公司持有尚未使用的银行授信额度和本公司预期经营现金流入及融资安排，本公司认为截至2025年12月31日的流动资产小于流动负债而承担的流动性风险保持在可控范围内，对本公司的持续经营和财务报表不构成重大影响。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

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

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

适用 不适用

本公司正常营业周期为一年。

4、记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

适用 不适用

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	单项计提金额 \geq 6,000 万元
本期重要的应收款项核销	单笔核销金额 \geq 6,000 万元
合同资产账面价值发生重大变动	账面价值变动金额超过资产总额的 0.125%
重要的一年内到期的非流动资产	占报表项目余额 5%以上且金额 \geq 6,000 万元
合同负债账面价值发生重大变动	账面价值变动金额超过资产总额的 0.125%
重要的账龄超过一年的其他应付款	占报表项目余额 0.5%以上且金额 \geq 6,000 万元
重要的非全资子公司	少数股东持股超过 20%，且子公司资产总额超过合并报表资产总额的 2%
重要的合营或联营企业	对合营企业或联营企业的长期股权投资账面价值超过资产总额的 0.25%

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

(1) 同一控制下的企业合并

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

方资产、负债的账面价值进行调整。本公司在企业合并中取得的净资产账面价值与所支付对价的账面价值之间存在差额的，首先调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）的余额不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

通过分步交易实现同一控制下企业合并的会计处理方法见财务报告附注五、7。

(2) 非同一控制下的企业合并

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

通过分步交易实现非同一控制下企业合并的会计处理方法见财务报告附注五、7。

(3) 企业合并中有关交易费用的处理

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

7、 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

(1) 控制的判断标准和合并范围的确定

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

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

子公司是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等），结构化主体是指在确定其控制方时没有将表决权或类似权利作为决定性因素而设计的主体（注：有时也称为特殊目的主体）。

(2) 合并财务报表的编制方法

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

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

①合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目。

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

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

④站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

(3) 报告期内增减子公司的处理

①增加子公司或业务

A.同一控制下企业合并增加的子公司或业务

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

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

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

B.非同一控制下企业合并增加的子公司或业务

(a) 编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

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

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

②处置子公司或业务

A.编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

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

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

(4) 合并抵销中的特殊考虑

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

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

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

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

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

⑤子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余部分仍应当冲减少数股东权益。

(5) 特殊交易的会计处理

①购买少数股东股权

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

②通过多次交易分步取得子公司控制权的

A.通过多次交易分步实现同一控制下企业合并

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

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

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

B.通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并

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

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

③本公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权

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

④本公司处置对子公司长期股权投资且丧失控制权

A.一次交易处置

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

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

B.多次交易分步处置

在合并财务报表中，应首先判断分步交易是否属于“一揽子交易”。

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

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

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

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

⑤因子公司的少数股东增资而稀释母公司拥有的股权比例

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

8、 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

9、 现金及现金等价物的确定标准

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

10、 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

（1） 外币交易时折算汇率的确定方法

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

（2） 资产负债表日外币货币性项目的折算方法

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

（3） 外币报表折算方法

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

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

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

③外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算。汇率变动对现金的影响额应当作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

④产生的外币财务报表折算差额，在编制合并财务报表时，在合并资产负债表中所有者权益项目下的“其他综合收益”项目列示。

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

11、金融工具

√适用 □不适用

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融工具的确认和终止确认

当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

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

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

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

(2) 金融资产的分类与计量

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

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。因销售商品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收票据及应收账款，本公司

则按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

金融资产的后续计量取决于其分类：

①以摊余成本计量的金融资产

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

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。除减值损失或利得及汇兑损益确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。但是采用实际利率法计算的该金融资产的相关利息收入计入当期损益。

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

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(3) 金融负债的分类与计量

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，

除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。但本公司对指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，由其自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额计入其他综合收益，当该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得和损失应当从其他综合收益中转出，计入留存收益。

②贷款承诺及财务担保合同负债

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

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

③以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

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

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

（4）衍生金融工具及嵌入衍生工具

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

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

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同、单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果该嵌入衍生工具在取得日或后续资产负债表日的公允价值无法单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

(5) 金融工具减值

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

①预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

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

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

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

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

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

提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

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

A.应收款项/合同资产

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

应收票据确定组合的依据如下：

应收票据组合 1 商业承兑汇票

应收票据组合 2 银行承兑汇票

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

应收账款确定组合的依据如下：

应收账款组合 1 应收合并范围内关联方款项

应收账款组合 2 应收项目前期品牌咨询委托管理服务客户

应收账款组合 3 应收建筑施工及设计服务客户

应收账款组合 4 应收其他类咨询服务客户

应收账款组合 5 应收租赁及相关收入客户

应收账款组合 6 应收其他客户

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

其他应收款确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1 应收利息

其他应收款组合 2 应收股利

其他应收款组合 3 应收合并范围内关联方款项

其他应收款组合 4 应收其他款项

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

应收款项融资确定组合的依据如下：

应收款项融资组合应收票据组合

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

合同资产确定组合的依据如下：

合同资产组合 1 建筑施工及设计服务

合同资产组合 2 项目前期品牌咨询委托管理费服务

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

长期应收款确定组合的依据如下：

长期应收款组合 1 应收保证金

长期应收款组合 2 应收项目贷款

长期应收款组合 3 应收租赁保证金

长期应收款组合 4 应收其他款项

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

B. 债权投资、其他债权投资

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

② 具有较低的信用风险

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

③ 信用风险显著增加

本公司通过比较金融工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率与在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率，以确定金融工具预计存续期内发生违约概率的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

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

A.信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；

B.预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；

C.债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；

D.作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；

E.预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；

F.借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；

G.债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

H.合同付款是否发生逾期超过（含）30日。

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

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

④已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

发行方或债务人发生重大财务困难；债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的

让步；债务人很可能破产或进行其他财务重组；发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

⑤预期信用损失准备的列报

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

⑥核销

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

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(6) 金融资产转移

金融资产转移是指下列两种情形：

A.将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；

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

①终止确认所转移的金融资产

已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，或既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，但放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产。

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

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

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.所转移金融资产的账面价值；

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

条分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的情形)之和。

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

A.终止确认部分在终止确认日的账面价值;

B.终止确认部分的对价,与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为根据《企业会计准则第22号-金融工具确认和计量》第十八条分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的情形)之和。

②继续涉入所转移的金融资产

既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,且未放弃对该金融资产控制的,应当按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产,并相应确认有关负债。

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

③继续确认所转移的金融资产

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

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

(7) 金融资产和金融负债的抵销

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

本公司具有抵销已确认金额的法定权利,且该种法定权利是当前可执行的;

本公司计划以净额结算,或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

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

(8) 金融工具公允价值的确定方法

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见财务报告附注五、12 公允价值计量。

12、 公允价值计量

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

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

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

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

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

①估值技术

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

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

②公允价值层次

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

13、 应收票据

√适用 □不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

应收票据的相关会计政策已包含至“财务报告-五、11.金融工具”。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

□适用 √不适用

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

适用 不适用

14、 应收账款

适用 不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

应收账款的相关会计政策已包含至“财务报告-五、11.金融工具”。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

适用 不适用

15、 应收款项融资

适用 不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

应收款项融资的相关会计政策已包含至“财务报告-五、11.金融工具”。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

适用 不适用

16、 其他应收款

适用 不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

其他应收款的相关会计政策已包含至“财务报告-五、11.金融工具”。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

适用 不适用

17、 存货

适用 不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

适用 不适用

(1) 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的库存商品、低值易耗品等。

(2) 发出存货的计价方法

本公司存货发出时采用加权平均法计价。

(3) 存货的盘存制度

本公司存货采用永续盘存制，每年至少盘点一次，盘盈及盘亏金额计入当年度损益。

(4) 周转材料的摊销方法

低值易耗品摊销方法：在领用时采用一次转销法。

存货跌价准备的确认标准和计提方法

适用 不适用

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

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

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

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

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

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

适用 不适用

基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

适用 不适用

18、合同资产

适用 不适用

合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为

合同负债。

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

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

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

适用 不适用

19、持有待售的非流动资产或处置组

适用 不适用

划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

适用 不适用

终止经营的认定标准和列报方法

适用 不适用

20、长期股权投资

适用 不适用

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

(1) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

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

位的生产经营决策，不形成重大影响。

(2) 初始投资成本确定

① 企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

A.同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益；

B.同一控制下的企业合并，合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益；

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

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

A.以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出；

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

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

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

(3) 后续计量及损益确认方法

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

①成本法

采用成本法核算的长期股权投资，追加或收回投资时调整长期股权投资的成本；被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

②权益法

按照权益法核算的长期股权投资，一般会计处理为：

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

本公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，应按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认。

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

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按公允价值计量，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

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

21、投资性房地产

(1). 投资性房地产的分类

投资性房产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括：

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

(2). 投资性房地产的计量模式

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

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

22、固定资产

(1). 确认条件

√适用 不适用

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

固定资产在同时满足下列条件时，按取得时的实际成本予以确认：

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

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

(2). 折旧方法

√适用 不适用

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

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

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时扣除已计提的固定资产减值准备。

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

23、在建工程

√适用 □不适用

(1) 在建工程以立项项目分类核算。

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

24、借款费用

√适用 □不适用

(1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

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

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

其他的借款利息、折价或溢价和汇兑差额，计入发生当期的损益。

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止其借款费用的资本化；以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

(2) 借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

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

购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，一般借款应予资本化的利息金额按累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

25、 生物资产

适用 不适用

26、 油气资产

适用 不适用

27、 无形资产

(1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

适用 不适用

(1) 无形资产的计价方法

按取得时的实际成本入账。

(2) 无形资产使用寿命及摊销

①使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

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

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

②无形资产的摊销

对于使用寿命有限的无形资产，本公司在取得时确定其使用寿命，在使用寿命内采用直线法

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

(2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

√适用 □不适用

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

(3). 划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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

②在本公司已完成研究阶段的工作后再进行的开发活动作为开发阶段。

(4). 开发阶段支出资本化的具体条件

开发阶段的支出同时满足下列条件时，才能确认为无形资产：

A.完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

B.具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

C.无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

D.有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

E.归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

28、长期资产减值

√适用 □不适用

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

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其

可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

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

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

29、长期待摊费用

√适用 □不适用

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

本公司长期待摊费用在受益期内平均摊销，各项费用摊销的年限如下：

项目	摊销年限
租入的固定资产改良支出	3-10年
其他	3-5年

30、合同负债

√适用 □不适用

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

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

为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。不同合同下的合同资产和合同负债不能相互抵销。

31、职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利。

①职工基本薪酬（工资、奖金、津贴、补贴）

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

②职工福利费

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

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

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

(2). 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

(3). 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

- ①企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；
- ②企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

32、 预计负债

适用 不适用

(1) 预计负债的确认标准

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

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

(2) 预计负债的计量方法

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

33、 股份支付

适用 不适用

(1) 股份支付的种类

本公司股份支付为以权益结算的股份支付。

(2) 权益工具公允价值的确定方法

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

(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

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

(4) 股份支付计划实施的会计处理

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

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

(5) 股份支付计划修改的会计处理

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

(6) 股份支付计划终止的会计处理

如果在等待期内取消了所授予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），本公司：

①将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本应在剩余等待期内确认的金额；

②在取消或结算时支付给职工的所有款项均作为权益的回购处理，回购支付的金额高于该权益工具在回购日公允价值的部分，计入当期费用。

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

34、 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

35、 收入

(1) 一般原则

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

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

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

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

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

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；

②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；

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

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法（或产出法）确定提供服务的履约进度。当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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

①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有了该商品的法定所有权；

③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；

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

⑤客户已接受该商品。

（2）具体方法

本公司收入确认的具体方法如下：

①与委托经营管理商场相关收入

A.项目前期品牌咨询委托管理服务收入

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

B.项目年度品牌咨询委托管理服务收入

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

C.招商佣金收入

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

D.商业咨询费收入

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

②建造施工及设计收入

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

③家装及商品销售收入

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

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

④其他收入

A.战略咨询费收入

战略咨询费收入系本公司与家居装饰及家具制造商签订协议，在协议有效期内持续提供经营

分析、信息咨询、品牌等级评定咨询、招商对接及展位协调等服务而取得的收入。本公司按协议约定的金额在协议有效期内按照履约进度确认收入。

B.联合营销收入

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

36、合同成本

√适用 □不适用

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，在同时满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本。

②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。

③该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

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

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

①因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

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

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

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

37、政府补助

√适用 □不适用

(1) 政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ①本公司能够满足政府补助所附条件；
- ②本公司能够收到政府补助。

(2) 政府补助的计量

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额1元计量。

(3) 政府补助的会计处理

①与资产相关的政府补助

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助确认为递延收益，在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

②与收益相关的政府补助

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

用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；

用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

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

38、递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

本公司通常根据资产与负债在资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用

资产负债表债务法将应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异对所得税的影响额确认和计量为递延所得税负债或递延所得税资产。本公司不对递延所得税资产和递延所得税负债进行折现。

(1) 递延所得税资产的确认

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，其对所得税的影响额按预计转回期间的所得税税率计算，并将该影响额确认为递延所得税资产，但是以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限。

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

- A. 该项交易不是企业合并；
- B. 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

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

本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列两项条件的，其对所得税的影响额（才能）确认为递延所得税资产：

- A. 暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- B. 未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额；

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

在资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

(2) 递延所得税负债的确认

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

- ①因下列交易或事项中产生的应纳税暂时性差异对所得税的影响不确认为递延所得税负债：
 - A. 商誉的初始确认；
 - B. 具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发

生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

②本公司对与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，其对所得税的影响额一般确认为递延所得税负债，但同时满足以下两项条件的除外：

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

(3) 特定交易或事项所涉及的递延所得税负债或资产的确认

①与企业合并相关的递延所得税负债或资产

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

②直接计入所有者权益的项目

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

③可弥补亏损和税款抵减

A. 本公司自身经营产生的可弥补亏损以及税款抵减

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

B. 因企业合并而形成的可弥补的被合并企业的未弥补亏损

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

④合并抵销形成的暂时性差异

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

⑤以权益结算的股份支付

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

(4) 递延所得税资产和递延所得税负债以净额列示的依据

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

①本公司拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

②递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

39、 租赁

√适用 □不适用

(1) 租赁的识别

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

(2) 单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：①承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；②该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

(3) 本公司作为承租人的会计处理方法

在租赁期开始日，本公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的人民币 40,000 元的租赁认定为低价值资产租赁。本公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

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

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

①使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 承租人发生的初始直接费用；
- 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司按照预计负债的确认标准和计量方法对该成本进行确认和计量，详见财务报告十、32 预计负债。
- 前述成本属于为生产存货而发生的将计入存货成本。

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

②租赁负债

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

- 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；

- 购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；
- 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；
- 根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。

计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

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

(4) 本公司作为出租人的会计处理方法

在租赁开始日，本公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

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

(5) 租赁变更的会计处理

①租赁变更作为一项单独租赁

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：**A. 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；B. 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。**

②租赁变更未作为一项单独租赁

A. 本公司作为承租人

在租赁变更生效日，本公司重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，采用租赁变更生效日的增量借款利率作为折现率。

就上述租赁负债调整的影响，区分以下情形进行会计处理：

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

B. 本公司作为出租人

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

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

(6) 售后租回

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

1 本公司作为卖方（承租人）

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

2 本公司作为买方（出租人）

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

40、 回购公司股份

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

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

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

41、 资产证券化业务

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

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

(1) 终止确认证券化资产

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

(2) 继续确认证券化资产

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

(3) 继续涉入证券化资产

不属于上述两种情形的，本公司分别以下两种情况进行处理：

① 本公司未保留对该金融资产控制的，在转让日终止确认该金融资产，并将该金融资产的账面价值与因转让而收到的对价之间的差额，确认为当期损益。

② 本公司保留对该金融资产控制的，在转让日按其继续涉入该金融资产的程度确认有关资产，并相应确认有关负债。

42、 重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

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

投资性房地产公允价值计量

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

金融资产的分类

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

本公司在金融资产组合的层次上确定管理金融资产的商业模式，考虑的因素包括评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式、以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。

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

应收账款预期信用损失的计量

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

商誉减值

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

除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）

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

递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，应就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

未上市权益投资的公允价值确定

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

43、重要会计政策和会计估计的变更

详见“重要事项”的“公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明”

44、2025 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

适用 不适用

45、其他

适用 不适用

六、税项

1、主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

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

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

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

√适用 □不适用

纳税主体名称	所得税税率（%）
成都红星美凯龙新南商业管理有限公司	15%
上海红星美凯龙建筑设计有限公司	15%

2、 税收优惠

√适用 □不适用

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

本公司下属上海红星美凯龙建筑设计有限公司于 2025 年 12 月取得《高新技术企业证书》，证书编号：GR202531006396，有效期 3 年，本年度适用税率为 15%。

3、 其他

□适用 √不适用

七、合并财务报表项目注释

1、 货币资金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	3,802,383.96	5,930,976.52
银行存款	2,793,332,207.44	3,145,702,005.38
其他货币资金	424,255,437.96	643,023,089.66
存放财务公司存款		
合计	3,221,390,029.36	3,794,656,071.56
其中：存放在境外的款项总额	6,382,555.76	4,842,448.90

其他说明：

(1) 于 2025 年 12 月 31 日，其他货币资金余额 424,255,437.96 元，其中：23,948,778.29 元系用作借款担保的保证金（2024 年 12 月 31 日：304,968,650.07 元），330,649,162.13 元系被冻结的款项（2024 年 12 月 31 日：247,239,417.54 元），42,782,935.59 元系存放于中国人民银行的存款准备金（2024 年 12 月 31 日：74,445,263.82 元），615,496.58 元系存放于证券户的存出投资款（2024 年 12 月 31 日：1,309,333.96 元），14,933,300.21 元系保证金（2024 年 12 月 31 日 12,707,360.39 元），11,325,765.16 元为存于第三方平台的货币资金（2024 年 12 月 31 日：2,353,063.88 元）；（2）于 2025 年 12 月 31 日，银行存款中三个月以上到期的定期存款为 19,893,957.61 元（2024 年 12 月 31 日：42,153,073.75 元）。

上述受限制的其他货币资金（除存放于第三方平台的货币资金）及三个月以上到期的定期存

款在编制现金流量表时未计入现金及现金等价物。

2、交易性金融资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	指定理由和依据
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	111,621.60	144,634,242.51	/
其中：			
债权工具投资	111,621.60	63,521,804.15	/
基金		81,112,438.36	/
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
其中：			
合计	111,621.60	144,634,242.51	/

其他说明：

适用 不适用

3、衍生金融资产

适用 不适用

4、应收票据

(1). 应收票据分类列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	226,182.95	
商业承兑票据	50,000.00	2,361,775.00
合计	276,182.95	2,361,775.00

(2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据		30,800.00
合计		30,800.00

(4). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

无

(6). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其中重要的应收票据核销情况:

适用 不适用

应收票据核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

5、 应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	415,138,259.80	479,448,215.35
1至2年	150,151,283.31	292,671,877.40
2至3年	248,300,537.27	207,153,585.37
3年以上	1,166,601,765.65	1,171,193,251.03
小计	1,980,191,846.03	2,150,466,929.15
减: 坏账准备	1,530,844,855.44	1,565,263,394.75
合计	449,346,990.59	585,203,534.40

(1). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	1,237,074,042.18	62.47	1,171,823,616.76	94.73	65,250,425.42	803,128,303.25	37.35	802,662,292.42	99.94	466,010.83
其中：										
按组合计提坏账准备	743,117,803.85	37.53	359,021,238.68	48.31	384,096,565.17	1,347,338,625.90	62.65	762,601,102.33	56.60	584,737,523.57
其中：										
项目前期品牌咨询委托管理服务	-	-	-	-	-	388,655,770.46	18.06	341,724,661.64	87.92	46,931,108.82
建筑施工及设计服务	298,517,167.29	15.08	163,557,368.69	54.79	134,959,798.60	389,811,594.90	18.13	230,953,647.72	59.25	158,857,947.18
其他类咨询服务	179,607,420.31	9.07	128,512,963.64	71.55	51,094,456.67	219,094,486.32	10.19	142,248,920.98	64.93	76,845,565.34
租赁及相关收入	186,479,452.15	9.42	63,417,787.65	34.01	123,061,664.50	248,333,714.52	11.55	43,108,934.27	17.36	205,224,780.25
其他	78,513,764.10	3.96	3,533,118.70	4.50	74,980,645.40	101,443,059.70	4.72	4,564,937.72	4.50	96,878,121.98
合计	1,980,191,846.03	100.00	1,530,844,855.44	77.31	449,346,990.59	2,150,466,929.15	100.00	1,565,263,394.75	72.79	585,203,534.40

按单项计提坏账准备:

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
沈阳红兴置业有限公司	63,934,957.47	63,934,957.47	100.00	预计无法收回
其他	1,173,139,084.71	1,107,888,659.29	94.44	/
合计	1,237,074,042.18	1,171,823,616.76	94.73	/

按单项计提坏账准备的说明:

√适用 □不适用

坏账准备计提的具体说明: 本期基于房地产行业下行压力持续及对具体客户的回款预期下降等综合因素, 针对部分业务单项计提坏账准备。

按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目: 项目前期品牌咨询委托管理服务

于 2025 年 12 月 31 日, 项目前期品牌咨询委托管理服务的相关项目推进缓慢, 公司结合实际情况逐项梳理, 并按单项计提坏账准备的方法对识别的信用风险进行了相应处理。

按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目: 建筑施工及设计服务

单位: 元币种: 人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	112,960,376.54	13,555,245.22	12.00
1-2 年	35,857,042.59	12,682,635.96	35.37
2-3 年	32,173,234.53	19,792,973.88	61.52
3 年以上	117,526,513.63	117,526,513.63	100.00
合计	298,517,167.29	163,557,368.69	54.79

按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目: 其他类咨询服务

单位: 元币种: 人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	54,114,060.48	23,501,736.48	43.43
1-2 年	42,151,198.01	26,563,684.99	63.02
2-3 年	38,601,101.36	33,706,481.71	87.32
3 年以上	44,741,060.46	44,741,060.46	100.00
合计	179,607,420.31	128,512,963.64	71.55

按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目：租赁及相关收入

单位：元币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	96,131,788.28	4,325,930.46	4.50
1-2 年	32,728,593.38	1,472,786.70	4.50
2 年以上	57,619,070.49	57,619,070.49	100.00
合计	186,479,452.15	63,417,787.65	34.01

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：其他

单位：元币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	45,280,178.78	2,037,607.36	4.50
1 年以上	33,233,585.32	1,495,511.34	4.50
合计	78,513,764.10	3,533,118.70	4.50

按组合计提坏账准备的说明：

√适用 □不适用

按组合计提坏账准备的确认标准及说明详见“财务报告五、11 金融工具

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

(2). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款坏账准备	1,565,263,394.75	183,478,110.63	63,684,759.04	68,078,212.73	-86,133,678.17	1,530,844,855.44
合计	1,565,263,394.75	183,478,110.63	63,684,759.04	68,078,212.73	-86,133,678.17	1,530,844,855.44

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

其他说明：

无

(3). 本期实际核销的应收账款情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的应收账款	68,078,212.73

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

适用 不适用

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

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
衢州市慧城奥莱商业管理有限公司	-	189,128,760.25	189,128,760.25	5.58	99,153,664.25
信阳华信商业发展有限公司	89,916,209.44	85,731,404.27	175,647,613.71	5.18	22,677,893.07
宁波凯创置业有限公司	101,810,804.37	16,594,662.55	118,405,466.92	3.49	53,099,365.99
郑州华商汇房地产开发有限公司	46,000,000.00	28,006,833.49	74,006,833.49	2.18	74,006,833.49
西安佳和兴家居有限责任公司	7,681,303.06	59,251,571.51	66,932,874.57	1.98	11,252,955.45
合计	245,408,316.87	378,713,232.07	624,121,548.94	18.42	260,190,712.25

其他说明：

无

其他说明：

适用 不适用

6、合同资产

(1). 合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
建筑施工及设计服务	757,115,127.88	345,907,949.84	411,207,178.04	1,270,857,844.66	433,880,934.79	836,976,909.87
项目前期品牌咨询委托管理费服务	651,028,810.24	651,028,810.24	-	659,063,036.43	487,406,045.09	171,656,991.34
合计	1,408,143,938.12	996,936,760.08	411,207,178.04	1,929,920,881.09	921,286,979.88	1,008,633,901.21

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
建筑施工及设计服务	-425,769,731.83	处置子公司、项目状态的进一步变动以及合同资产减值准备的计提
项目前期品牌咨询委托管理费服务	-171,656,991.34	项目状态的进一步变动以及合同资产减值准备的计提
合计	-597,426,723.17	/

(3). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	1,036,859,906.48	73.63	946,884,810.48	91.32	89,975,096.00	743,567,422.79	38.53	719,457,571.84	96.76	24,109,850.95
其中：										
按组合计提坏账准备	371,284,031.64	26.37	50,051,949.60	13.48	321,232,082.04	1,186,353,458.30	61.47	201,829,408.04	17.01	984,524,050.26
其中：										
合计	1,408,143,938.12	100.00	996,936,760.08	70.80	411,207,178.04	1,929,920,881.09	100.00	921,286,979.88	47.74	1,008,633,901.21

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(4). 本期合同资产计提坏账准备情况

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期初余额	本期变动金额				期末余额	原因
		本期计提	本期收回或转回	本期转销/核销	其他变动		
建筑施工及服务	433,880,934.79	103,072,949.92	388,212.29		-190,657,722.58	345,907,949.84	处置子公司、项目状态的进一步变动所致
项目前期品牌咨询委托管理费服务	487,406,045.09	163,622,765.15				651,028,810.24	本期项目状态变动所致
合计	921,286,979.88	266,695,715.07	388,212.29	-	-190,657,722.58	996,936,760.08	/

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

无

(5). 本期实际核销的合同资产情况

适用 不适用

其中重要的合同资产核销情况

适用 不适用

合同资产核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

7、应收款项融资

(1). 应收款项融资分类列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	1,899.50	11,764,612.37
合计	1,899.50	11,764,612.37

(2). 期末公司已质押的应收款项融资

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	2,182,977.99	-
应收账款电子凭证（金单）	5,403,979.92	-
合计	7,586,957.91	-

(4). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说无明：
无

(6). 本期实际核销的应收款项融资情况

适用 不适用

其中重要的应收款项融资核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

(7). 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况：

适用 不适用

(8). 其他说明

适用 不适用

8、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	66,935,429.13	60.86	218,569,404.09	82.35
1至2年	26,562,019.27	24.15	24,871,224.32	9.37
2至3年	7,578,959.45	6.89	14,658,488.00	5.52
3年以上	8,910,486.53	8.10	7,314,936.39	2.76
合计	109,986,894.38	100.00	265,414,052.80	100.00

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

无

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
国网辽宁省电力有限公司	7,550,382.64	6.86
国网上海市电力公司	6,915,976.26	6.29
上海圆迈贸易有限公司	5,119,791.00	4.65
国网汇通金财(北京)信息科技有限公司	4,945,743.46	4.50
楠书房文化发展有限公司	4,424,778.64	4.02
合计	28,956,672.00	26.32

其他说明：

无

其他说明：

适用 不适用

9、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	190,611.49	173,082.42
应收股利	-	31,000,000.00
其他应收款	509,236,894.81	662,971,698.14
合计	509,427,506.30	694,144,780.56

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款		
债券投资		
应收利息	190,611.49	173,082.42
合计	190,611.49	173,082.42

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
无

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：
适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
适用 不适用

其他说明：
无

(6). 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况
适用 不适用

核销说明：
适用 不适用

其他说明：
适用 不适用

应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

单位：元币种：人民币

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

(2). 重要的账龄超过1年的应收股利

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：
适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：
适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例:

无

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

无

(6). 本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内 (含 1 年)	295,065,958.34	408,137,099.93
1 至 2 年	44,625,201.90	88,696,488.32
2 至 3 年	73,461,120.94	44,685,485.61
3 年以上	296,690,983.49	456,826,435.25
小计	709,843,264.67	998,345,509.11
减: 坏账准备	200,606,369.86	335,373,810.97
合计	509,236,894.81	662,971,698.14

(1). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款及代垫款	311,724,214.48	407,948,583.90
代收代付商家款	88,381,125.37	180,370,247.07
定金及保证金	70,782,779.87	46,413,050.62
其他	38,348,775.09	28,239,816.55
合计	509,236,894.81	662,971,698.14

(2). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额	217,597,046.55	-	117,776,764.42	335,373,810.97
2025年1月1日余额在本期	217,597,046.55	-	117,776,764.42	335,373,810.97
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-85,147,461.42		85,147,461.42	-
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-3,306,286.54		45,386,420.23	42,080,133.69
本期转回				
本期转销				
本期核销			152,489,580.31	152,489,580.31
其他变动			-24,357,994.49	-24,357,994.49
2025年12月31日余额	129,143,298.59	-	71,463,071.27	200,606,369.86

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
无

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额	期末余额
----	------	--------	------

		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款	335,373,810.97	42,080,133.69		152,489,580.31	-24,357,994.49	200,606,369.86
合计	335,373,810.97	42,080,133.69		152,489,580.31	-24,357,994.49	200,606,369.86

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

(4). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	152,489,580.31

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
上海名艺商业企业发展有限公司	146,600,000.00	20.65	往来款及代垫款	3-4年、4-5年、5年以上	7,330,000.00
江苏润元科技小额贷款有限公司	46,376,523.34	6.53	往来款及代垫款	1年以内	3,306,646.11
北京中展伟宏投资管理公司	30,000,000.00	4.23	定金及保证金	1年以内	30,000.00
芜湖明辉商业管理有限公司	24,032,315.10	3.39	往来款及代垫款	3-4年、4-5年	1,201,615.76
海南天马行空文化影视传媒有限公司	19,737,455.39	2.78	往来款及代垫款	5年以上	19,737,455.39
合计	266,746,293.83	37.58	/	/	31,605,717.26

(6). 因资金集中管理而列报于其他应收款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

10、 存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 /合同履约成本 减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 /合同履约成本 减值准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品	95,053,658.70	93,489,059.29	1,564,599.41	121,111,629.20	111,485,272.37	9,626,356.83
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
低值易耗品	24,362,609.68	-	24,362,609.68	43,439,114.81		43,439,114.81
合计	119,416,268.38	93,489,059.29	25,927,209.09	164,550,744.01	111,485,272.37	53,065,471.64

(2). 确认为存货的数据资源

□适用 √不适用

(3). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品	111,485,272.37	2,399,482.09	-	20,395,695.17	-	93,489,059.29
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
合计	111,485,272.37	2,399,482.09	-	20,395,695.17	-	93,489,059.29

本期转回或转销存货跌价准备的原因

□适用 √不适用

按组合计提存货跌价准备

□适用 √不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

□适用 √不适用

(4). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

□适用 √不适用

(5). 合同履行成本本期摊销金额的说明

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

11、 持有待售资产

适用 不适用

12、 一年内到期的非流动资产

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资		
一年内到期的其他债权投资		
一年内到期的委托贷款及资金拆借	1,226,148,199.93	1,318,894,414.49
减: 减值准备	519,034,206.57	247,517,079.82
合计	707,113,993.36	1,071,377,334.67

一年内到期的债权投资

适用 不适用

(1). 一年内到期的债权投资情况

适用 不适用

一年内到期的债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

期末重要的一年内到期的债权投资

适用 不适用

(2). 减值准备计提情况

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(3). 本期实际核销的一年内到期的债权投资情况

适用 不适用

其中重要的一年内到期的债权投资情况核销情况

适用 不适用

一年内到期的债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

一年内到期的其他债权投资

适用 不适用

一年内到期的非流动资产的其他说明：

无

其他说明：

√适用 □不适用

期末重要的债权投资和其他债权投资

单位：元币种：人民币

项目	期末余额					期初余额				
	面值	票面利率 (%)	实际利率 (%)	到期日	逾期本金	面值	票面利率 (%)	实际利率 (%)	到期日	逾期本金
西安佳和兴家居有限责任公司	573,084,385.45	11.00	11.00	逾期(注 1)	341,653,770.00	593,084,385.45	11.00	11.00	部分逾期	315,253,770.00
宁波凯创置业有限公司	285,429,733.00	12.00	12.00	逾期(注 2)	285,429,733.00	285,429,733.00	12.00	12.00	部分逾期	198,429,733.00
安徽龙檀置业有限公司	235,653,260.27	12.00	12.00	逾期(注 3)	186,500,000.00	235,653,260.27	12.00	12.00	逾期	186,500,000.00
浙江名都投资有限公司	73,530,764.96	5.78	5.78	部分逾期(注 4)	41,310,000.00	55,015,479.52	5.78	5.78	部分逾期	27,540,000.00
合计	1,167,698,143.68	/	/	/	854,893,503.00	1,169,182,858.24	/	/	/	727,723,503.00

说明：

注 1：于 2025 年 12 月 31 日，本公司对西安佳和兴家居有限责任公司（以下简称“西安佳和兴”）资金拆借本息共计人民币 573,084,385.45 元已逾期。该笔贷款系公司与西安佳和兴于 2022 年签订借款合同产生，管理层基于该笔借款预计可收回金额情况的测算，截至 2025 年 12 月 31 日，已针对西安佳和兴资金拆借本息计提减值准备 272,636,303.66 元；

注 2：于 2025 年 12 月 31 日，本公司对宁波凯创置业有限公司（以下简称“宁波凯创”）资金拆借本金共计人民币 285,429,733.00 元已逾期。该笔贷款系公司与宁波凯创于 2021 年签订借款合同产生，管理层基于该笔借款预计可收回金额情况的测算，截至 2025 年 12 月 31 日，已针对宁波凯创资金拆借本金计提减值准备 33,670,098.90 元；

注 3：于 2025 年 12 月 31 日，本公司对安徽龙檀置业有限公司（以下简称“安徽龙檀”）委托贷款本息共计人民币 235,653,260.27 元已逾期。该笔

贷款系公司与安徽龙檀于 2022 年签订贷款合同产生，协议中约定自借款发放日起计算借款期限不超过 12 个月，由安徽龙檀股东及其关联方提供连带保证责任担保，以灵璧县红凯商贸有限公司持有的安徽龙檀 19%的股权质押并于 2024 年 12 月取得在建建筑 103 套房产的抵押权，管理层基于该笔借款预计可收回金额情况的测算，截至 2025 年 12 月 31 日，已针对安徽龙檀所有委托贷款本息计提减值准备 194,127,312.27 元；

注 4：于 2025 年 12 月 31 日，本公司对浙江名都投资有限公司（以下简称“浙江名都”）资产拆借本息共计人民币 73,530,764.96 元，其中已逾期借款本金 41,310,000.00 元，剩余借款将于 2026 年 1 月和 2026 年 7 月到期。经公司管理层评估，该笔借款不存在特殊减值风险，截止 2025 年 12 月 31 日，已针对浙江名都委托贷款本息计提减值准备 735,307.65 元。

(4). 减值准备的计提情况

单位：元币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024年12月31日余额	2,195,555.00	7,863,595.99	237,457,928.83	247,517,079.82
2025年1月1日余额在本期	2,195,555.00	7,863,595.99	237,457,928.83	247,517,079.82
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-601,700.00	-7,313,441.19	7,915,141.19	-
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-1,488,355.00	185,152.85	302,246,328.90	300,943,126.75
本期转回				
本期转销				
本期核销			29,426,000.00	29,426,000.00
其他变动				
2025年12月31日余额	105,500.00	735,307.65	518,193,398.92	519,034,206.57

13、 其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本		
应收退货成本		
预缴税金	608,338,772.01	597,603,290.24
委托贷款及资金拆借	1,202,931,686.81	1,314,096,232.17
小计	1,811,270,458.82	1,911,699,522.41
减：其他流动资产减值准备	809,253,609.55	567,199,482.66
合计	1,002,016,849.27	1,344,500,039.75

其他说明：

无

14、 债权投资

(1). 债权投资情况

□适用 √不适用

债权投资减值准备本期变动情况

□适用 √不适用

(2). 期末重要的债权投资

□适用 √不适用

(3). 减值准备计提情况

□适用 √不适用

各阶段划分依据和减值准备计提比例：

无

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

(4). 本期实际的核销债权投资情况

□适用 √不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

□适用 √不适用

债权投资的核销说明：

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用

15、 其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

适用 不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

各阶段划分依据和减值准备计提比例：

无

对本期发生损失准备变动的其他债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 本期实际核销的其他债权投资情况

适用 不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

适用 不适用

其他债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

16、 长期应收款

(1). 长期应收款情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折 现 率 区 间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款							
其中：未实现融							

资收益							
分期收款销售商品							
分期收款提供劳务							
保证金	101,460,167.20	69,791,700.17	31,668,467.03	100,260,000.00	32,068,260.00	68,191,740.00	
项目贷款	82,152,416.64	73,659,083.56	8,493,333.08	118,869,680.02	1,188,696.80	117,680,983.22	
租赁保证金	33,993,167.00	33,993.17	33,959,173.83	65,490,134.20	65,490.14	65,424,644.06	
合计	217,605,750.84	143,484,776.90	74,120,973.94	284,619,814.22	33,322,446.94	251,297,367.28	/

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

(3). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额	951,675.49	370,771.45	32,000,000.00	33,322,446.94
2025年1月1日余额在本期	951,675.49	370,771.45	32,000,000.00	33,322,446.94
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-529,854.51	-370,771.45	900,625.96	-
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-330,296.80		110,492,626.76	110,162,329.96
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年12月31日余额	91,524.18	-	143,393,252.72	143,484,776.90

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的长期应收款账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
长期应收款坏账准备	33,322,446.94	110,162,329.96				143,484,776.90
合计	33,322,446.94	110,162,329.96				143,484,776.90

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

(5). 本期实际核销的长期应收款情况

适用 不适用

其中重要的长期应收款核销情况

适用 不适用

长期应收款核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

17、 长期股权投资

(1). 长期股权投资情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	期初 余额（账面价 值）	本期增减变动								期末 余额（账面价 值）	减值准备期 末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确 认的投资损 益	其他 综合 收益 调整	其他权益 变动	宣告发放现 金股利或利 润	计提减值准 备	其他		
一、合营企业											
成都东泰商 城有限公司	764,287,606.63			-175,651,844.79						588,635,761.84	
上海中贸美 凯龙经贸发 展有限公司	49,810,679.49			-4,494,367.97						45,316,311.52	
上海名艺商 业企业发展 有限公司	148,290,652.23			-27,441,514.64						120,849,137.59	
芜湖明辉商 业管理有限 公司	30,574,915.35			-5,488,318.74						25,086,596.61	23,815,531.00
芜湖信宇弘 企业管理有 限公司											11,013,309.88
深圳红星美 凯龙商业管 理有限公司											
广州红星美 凯龙世博家 居广场有限 公司											
杭州建美场 景科技有限	1,594,250.87			585,376.80						2,179,627.67	

红星美凯龙家居集团股份有限公司2025年年度报告

公司											
小计	994,558,104.57			-212,490,669.34						782,067,435.23	34,828,840.88
二、联营企业											
海尔消费金融有限公司	707,750,741.43			115,813,709.12						823,564,450.55	
山东银座家居有限公司	433,530,022.97			-44,031,232.97						389,498,790.00	
神玉岛文化旅游控股股份有限公司	157,877,063.62			-73,250,347.01				84,626,716.61			84,626,716.61
亚细亚新材料科技股份有限公司	229,535,834.74							190,035,834.74		39,500,000.00	190,035,834.74
广东三维家信息科技有限公司	79,912,876.88			56,469.62				79,969,346.50			79,969,346.50
Sunseaparkinglnc	91,804,868.16			-574,202.72			5,139,715.02	50,624,143.65		35,466,806.77	50,624,143.65
武汉市正凯物流有限公司	99,487,847.57			-50,115,429.54						49,372,418.03	
潍坊滨星置业有限公司	88,251,104.78			-83,497.97				88,167,606.81			88,167,606.81
浙江中广电器集团股份有限公司	100,666,200.43			-657,365.84				81,008,834.59		19,000,000.00	81,008,834.59
上海鑫诚安建设有限公司	58,103,361.30									58,103,361.30	
上海天合智能科技有限公司	67,786,744.05			181,755.46						67,968,499.51	
苏州市苏品宅配文化有限公司	14,911,265.14			-5,101,616.42				9,809,648.72			43,627,510.45
深圳红星美凯龙家居生											

活广场有限公司											
北京比邻弘科科技有限公司	2,618,089.86									2,618,089.86	30,877,448.38
上海墙尚环保科技有限公司											18,513,635.50
IcolorPrivateLimited											18,945,917.65
超级智慧家(上海)物联网科技有限公司											
成都艾格家具有限公司	12,739,016.83		12,739,016.83								
江苏佰丽爱家家居科技有限公司	29,845,701.00		29,845,701.00								
大域信息科技有限公司(上海)有限公司											19,011,975.72
爱菠萝网络科技有限公司(北京)有限公司											13,396,307.27
北京康力优蓝机器人科技有限公司											7,193,772.48
上海嘉展建筑装饰工程公司											
广州火数银花信息科技有限公司	4,232,171.31		4,232,171.31								

深圳华生大家居集团有限公司	7,685,547.25			-4,932,044.41		-607,605.59				2,145,897.25	
安咖家居用品(上海)有限公司	494,162.89			-105,251.26				388,911.63			388,911.63
芜湖美和资产管理有限公司			1,980,000.00	3,527,649.72			1,547,649.72				
上海智谛智能科技有限公司											
美尚(广州)化妆品股份有限公司	22,853,238.55			-143,966.68				22,709,271.87			22,709,271.87
上海威来适装饰科技有限公司											
中装集采(北京)信息技术有限公司											
星派商业物业经营(广州)有限公司											
上海美凯龙物业管理服务有限公司	85,309,140.42			26,247,863.34			15,000,000.00			96,557,003.76	

红星美凯龙家居集团股份有限公司2025年年度报告

西安佳和兴家居有限责任公司	38,745,230.71	7,600,000.00		-46,345,230.71							
上海丽浩环保科技有限公司	509,775.13			-255,861.81					253,913.32	1,132,810.30	
美宅(上海)建筑科技有限公司										976,000.00	
小计	2,334,650,005.02	7,600,000.00	48,796,889.14	-79,768,600.08		-607,605.59	21,687,364.74	607,340,315.12		1,584,049,230.35	751,206,044.15
合计	3,329,208,109.59	7,600,000.00	48,796,889.14	-292,259,269.42		-607,605.59	21,687,364.74	607,340,315.12		2,366,116,665.58	786,034,885.03

(2). 长期股权投资的减值测试情况

适用 不适用

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	账面价值（本年度计提减值准备前）	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
神玉岛文化旅游控股股份有限公司	84,626,716.61	-	84,626,716.61	/	/	/
亚细亚新材料科技股份有限公司	229,535,834.74	39,500,000.00	190,035,834.74	/	/	/
广东三维家信息科技有限公司	79,969,346.50	-	79,969,346.50	/	/	/
Sunseaparking Inc	86,090,950.42	35,466,806.77	50,624,143.65	/	/	/
潍坊滨星置业有限公司	88,167,606.81	-	88,167,606.81	/	/	/
浙江中广电器集团股份有限公司	100,008,834.59	19,000,000.00	81,008,834.59	/	/	/
苏州市苏品宅配文化有限公司	9,809,648.72	-	9,809,648.72	/	/	/
安咖家居用品(上海)有限公司	388,911.63	-	388,911.63	/	/	/
美尚(广州)化妆品股份有限公司	22,709,271.87	-	22,709,271.87	/	/	/
合计	701,307,121.89	93,966,806.77	607,340,315.12	/	/	/

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

其他说明：
无

18、 其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增减变动					期末余额	本期确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	其他					
济南财金复星惟实股权投资基金合伙企业(有限合伙)	173,966,533.20	-	3,369,761.86	-	1,429,498.37	169,167,272.97	2,193,229.57	49,954,152.45	-	以非交易为目的持有投资	
BlackSesameInternationalHoldingLimited	156,971,709.86	-	33,349,116.74	-	50,558,087.15	73,064,505.97		64,158,164.80	-	以非交易为目的持有投资	
Aibbelnc.	107,677,000.00	-	-	-	64,231,866.00	43,445,134.00		-	33,486,005.61	以非交易为目的持有投资	
Weridelnc	102,519,317.00	-	22,148,418.17	-	37,312,088.86	43,058,809.97		28,883,737.36	-	以非交易为目的持有投资	
宁波梅山保税港区启安股权投资合伙企业（有限合伙）	28,266,429.47	-	4,929,035.48	16,196,787.28	-	39,534,181.27	236,363.33	34,749,694.92	-	以非交易为目的持有投资	
箭牌家居集团股份有限公司	33,304,572.22	-	-	3,211,071.24	-	36,515,643.46	544,941.43	-	17,590,956.54	以非交易为目的持有投资	
深圳市安思疆科技有限公司	34,582,809.19	-	-	-	4,792,084.19	29,790,725.00		9,790,725.00	-	以非交易为目的持有投资	
慕思健康睡眠股份有限公司	115,426,368.00	-	65,324,903.41	-	20,744,416.87	29,357,047.72	3,048,885.65	15,837,879.44	-	以非交易为目的持有投资	
深圳市欧瑞博科技股份有限公司	32,238,274.91	-	-	-	17,633,554.91	14,604,720.00		4,604,720.00	-	以非交易为目的持有投资	
斑斓信息科技（上海）有限公司	14,265,951.92	-	-	-	-	14,265,951.92		-	25,734,048.08	以非交易为目的持有投资	
深圳市建筑装饰（集团）有限公司	20,332,800.00	-	13,000,000.00	-	2,366,660.00	4,966,140.00		-	2,033,860.00	以非交易为目的持有投资	
北京停简单信息技术有限公司	81,857,108.48	-	-	-	78,553,843.66	3,303,264.82		-	39,196,735.18	以非交易为目的持有投资	

红星美凯龙家居集团股份有限公司2025年年度报告

宁波梅山保税港区奇君股权投资合伙企业(有限合伙)	132,824,467.78	-	111,189,452.11	-	21,635,015.67	-	-	-	-	以非交易为目的持有投资
深圳远超智慧生活股份有限公司	101,219,000.00	-	101,219,000.00	-	-	-	-	-	-	以非交易为目的持有投资
广东皇派定制家居集团股份有限公司	21,800,000.00	-	21,800,000.00	-	-	-	-	-	-	以非交易为目的持有投资
浙江喜尔康智能家居股份有限公司	36,965,600.00	-	-	-	36,965,600.00	-	-	-	41,300,000.00	以非交易为目的持有投资
上海檀叙企业管理咨询公司(有限合伙)	19,500,000.00	-	19,547,967.00	47,967.00	-	-	-	-	-	以非交易为目的持有投资
良木道门窗集团有限公司	8,292,046.40	-	8,292,046.40	-	-	-	-	-	-	以非交易为目的持有投资
其他	8,881,730.51	-	-	-	1,171,441.50	7,710,289.01	-	-	168,972,450.40	以非交易为目的持有投资
合计	1,230,891,718.94		404,169,701.17	19,455,825.52	337,394,157.18	508,783,686.11	6,023,419.98	207,979,073.97	328,314,055.81	/

(2). 本期存在终止确认的情况说明

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	因终止确认转入留存收益的累计利得	因终止确认转入留存收益的累计损失	终止确认的原因
宁波梅山保税港区奇君股权投资合伙企业(有限合伙)	68,423,118.47	-	处置
慕思健康睡眠股份有限公司	34,578,471.69		部分处置
BlackSesameInternational Holding Limited	29,761,713.83	-	部分处置
WerideInc	16,123,019.13	-	部分处置
广东皇派定制家居集团股份有限公司	-	2,405,696.00	处置
宁波梅山保税港区启安股权投资合伙企业(有限合伙)	4,329,592.83	-	部分处置
上海檀叙企业管理咨询中心(有限合伙)	-	412,033.00	处置
良木道门窗集团有限公司	-	8,225,783.58	处置
合计	153,215,915.95	11,043,512.58	/

其他说明：

√适用 □不适用

①本公司以非交易为目的持有上述投资，因此将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的投资；

②本公司2025年处置了账面价值404,169,701.17元的其他权益工具投资(2024年:355,871,434.1元)，共计142,172,403.37(含税)元从其他综合收益转入留存收益(2024年191,083,677.21元)；

③于2025年12月31日，本公司持有的价值为32,603,200.54元其他权益工具投资已被冻结(2024年12月31日，其他权益工具投资用于质押担保以取得借款的金额为:96,037,400.00元)。

19、 其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	93,400,000.00	160,878,765.36
合计	93,400,000.00	160,878,765.36

其他说明：

□适用 √不适用

20、 投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位：元币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使 用权	在建工程	合计
一、期初余额	82,743,200,000.00		8,299,000,000.00	91,042,200,000.00
二、本期变动	-18,434,400,000.00	-	-1,958,000,000.00	-20,392,400,000.00
加：外购	132,287,342.37		5,563,759.85	137,851,102.22
存货\固定资产\在建工程转 入	1,175,089,161.20		-678,000,000.00	497,089,161.20
企业合并增加	2,364,672,258.00			2,364,672,258.00
减：处置	-22,830,763.37		-	-22,830,763.37
其他转出				
公允价值变动	-22,083,617,998.20		-1,285,563,759.85	-23,369,181,758.05
三、期末余额	64,308,800,000.00	-	6,341,000,000.00	70,649,800,000.00

说明：2025年12月31日，本集团持有的价值为人民币61,520,800,000.00元的投资性房地产所有权或使用权受到限制（2024年度：80,746,200,000.00元），部分用于抵押担保以取得借款、融资租赁款及商业地产抵押贷款支持证券等合计人民币30,942,301,437.49元，参见“财务报告七、31.所有权或使用权受限资产”。

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
兰州世博家居商场	384,000,000.00	不动产证正在办理
成都蜀西路商场	259,000,000.00	不动产证正在办理

(3). 转换为投资性房地产并采用公允价值计量模式的情况说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

21、 固定资产

项目列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,920,626,493.99	2,581,676,609.36
固定资产清理		
合计	1,920,626,493.99	2,581,676,609.36

其他说明：

适用 不适用

固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	房屋及建筑物	专用设备	运输工具	电子设备、器具及家具	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	3,113,740,011.97	9,302,056.09	83,815,674.40	435,693,083.56	3,642,550,826.02
2.本期增加金额	69,138,892.85		137,060.16	12,618,249.50	81,894,202.51
(1) 购置	69,138,892.85			12,242,892.25	81,381,785.10
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加			137,060.16	375,357.25	512,417.41
3.本期减少金额	559,033,548.97	139,334.42	32,254,498.33	24,371,639.49	615,799,021.21
(1) 处置或报废		139,334.42	31,713,498.33	18,478,568.20	50,331,400.95
(2) 处置子公司减少			541,000.00	5,893,071.29	6,434,071.29
(3) 转入投资性房地产	559,033,548.97				559,033,548.97
4.期末余额	2,623,845,355.85	9,162,721.67	51,698,236.23	423,939,693.57	3,108,646,007.32
二、累计折旧					
1.期初余额	589,816,785.22	5,238,217.47	72,924,169.31	392,895,044.66	1,060,874,216.66
2.本期增加金额	71,870,336.38	1,749,246.98	3,699,516.56	16,115,153.90	93,434,253.82
(1) 计提	71,870,336.38	1,749,246.98	3,699,516.56	16,115,153.90	93,434,253.82
3.本期减少金额	61,944,387.77	89,384.33	29,437,691.64	22,830,078.58	114,301,542.32
(1) 处置或报废		89,384.33	28,923,741.64	17,256,541.67	46,269,667.64
(2) 处置子公司减少			513,950.00	5,573,536.91	6,087,486.91
(3) 转入投资性房地产	61,944,387.77				61,944,387.77
4.期末余额	599,742,733.83	6,898,080.12	47,185,994.23	386,180,119.98	1,040,006,928.16
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额	148,012,585.17				148,012,585.17
(1) 计提	148,012,585.17				148,012,585.17
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额	148,012,585.17				148,012,585.17
四、账面价值					
1.期末账面价值	1,876,090,036.85	2,264,641.55	4,512,242.00	37,759,573.59	1,920,626,493.99
2.期初账面价值	2,523,923,226.75	4,063,838.62	10,891,505.09	42,798,038.90	2,581,676,609.36

(2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(4). 未办妥产权证书的固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋建筑物	91,118,517.84	说明

说明:①于 2025 年 12 月 31 日, 本公司持有的账面价值为 70,876,041.96 元 (2024 年 12 月 31

日：85,492,589.52元)的商场物业在项目合作方拥有使用权的土地上，土地用途为科研、设计，使用权类型为划拨用地。本公司根据与项目合作方的相关协议将该房产确认为固定资产，本公司不持有该房产的产权证；②于2025年12月31日，本公司通过受让方式持有的账面价值为20,242,475.88元(2024年12月31日：24,259,963.75元)的商场物业，由于该处物业历史遗留的土地问题，尚未完成产权转让过户登记手续。

(5). 固定资产的减值测试情况

适用 不适用

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
房屋及建筑物	348,528,258.83	200,515,673.66	148,012,585.17	依据类似资产市场交易价格、新旧程度、变现情况确定公允价值；处置费用考虑增值税、交易税费等实际可能发生费用测算	类似资产市场交易价格 依据公开市场同类资产交易行情、市场价格变动指数综合确定	类似资产市场交易价格
合计	348,528,258.83	200,515,673.66	148,012,585.17	/	/	/

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

于2025年12月31日，本集团持有的价值为人民币1,742,086,817.35元的固定资产所有权或使用权受到限制(2024年度:2,409,392,922.51元)，部分用于抵押担保以取得借款合计人民币690,068,019.42元，参见“财务报告七、31、所有权或使用权受限资产”。

固定资产清理

适用 不适用

22、 在建工程

项目列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	27,942,002.33	17,419,777.78
工程物资		
合计	27,942,002.33	17,419,777.78

其他说明：

适用 不适用

在建工程

(1). 在建工程情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
信息化系统建设等 在建项目	27,942,002.33		27,942,002.33	17,419,777.78		17,419,777.78
合计	27,942,002.33		27,942,002.33	17,419,777.78		17,419,777.78

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

(4). 在建工程的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

工程物资

(5). 工程物资情况

适用 不适用

23、 生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2). 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

适用 不适用

(3). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

24、 油气资产

(1). 油气资产情况

适用 不适用

(2). 油气资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

无

25、 使用权资产

(1). 使用权资产情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	3,832,917,019.90	3,832,917,019.90
2.本期增加金额	491,788,114.42	491,788,114.42
增加	491,788,114.42	491,788,114.42
3.本期减少金额	786,427,380.94	786,427,380.94
处置	786,427,380.94	786,427,380.94
4.期末余额	3,538,277,753.38	3,538,277,753.38
二、累计折旧		
1.期初余额	2,254,341,612.49	2,254,341,612.49
2.本期增加金额	281,359,546.11	281,359,546.11
(1) 计提	281,359,546.11	281,359,546.11
3.本期减少金额	533,583,550.58	533,583,550.58
(1) 处置	533,583,550.58	533,583,550.58
4.期末余额	2,002,117,608.02	2,002,117,608.02

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	1,536,160,145.36	1,536,160,145.36
2.期初账面价值	1,578,575,407.41	1,578,575,407.41

(2). 使用权资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

无

26、 无形资产

(1). 无形资产情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	软件	商标使用权	其他	合计
一、账面原值				
1.期初余额	285,027,841.58	525,000,000.00	45,045,863.73	855,073,705.31
2.本期增加金额	1,467,227.83	-	4,490,623.71	5,957,851.54
(1) 购置	1,123,848.28	-	-	1,123,848.28
(2) 内部研发	-	-	-	-
(3) 企业合并增加	-	-	-	-
(4) 在建工程转入	343,379.55	-	4,490,623.71	4,834,003.26
3.本期减少金额	3,995,237.93	-	2,456,675.02	6,451,912.95
(1) 处置	-	-	2,428,952.25	2,428,952.25
(2) 处置子公司减少	3,995,237.93	-	27,722.77	4,022,960.70
4.期末余额	282,499,831.48	525,000,000.00	47,079,812.42	854,579,643.90
二、累计摊销				
1.期初余额	227,454,992.03	110,414,311.81	38,447,774.53	376,317,078.37
2.本期增加金额	20,834,616.86	-	5,832,860.58	26,667,477.44
(1) 计提	20,834,616.86	-	5,832,860.58	26,667,477.44
3.本期减少金额	3,995,237.93	-	1,711,822.50	5,707,060.43
(1) 处置	-	-	1,684,099.73	1,684,099.73
(2) 处置子公司减少	3,995,237.93	-	27,722.77	4,022,960.70
4.期末余额	244,294,370.96	110,414,311.81	42,568,812.61	397,277,495.38

三、减值准备				
1.期初余额		414,585,688.19		414,585,688.19
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
4.期末余额		414,585,688.19		414,585,688.19
四、账面价值				
1.期末账面价值	38,205,460.52		4,510,999.81	42,716,460.33
2.期初账面价值	57,572,849.55		6,598,089.20	64,170,938.75

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例是23.19%。

(2). 确认为无形资产的数据资源

适用 不适用

(3). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

(4). 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

27、 商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
苏州工业园区红星美凯龙家居有限公司	16,592,357.41					16,592,357.41
鑫笙物业管理（上海）有限公司	81,004,690.44					81,004,690.44
合计	97,597,047.85					97,597,047.85

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位名称或形	期初余	本期增加	本期减少	期末余额
-----------	-----	------	------	------

成商誉的事项	额	计提	处置		
苏州工业园区红星美凯龙家居有限公司		16,592,357.41			16,592,357.41
鑫笙物业管理（上海）有限公司		81,004,690.44			81,004,690.44
合计		97,597,047.85			97,597,047.85

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

资产组或资产组组合发生变化

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(4). 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

(5). 业绩承诺及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(6). 说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

由于上述子公司产生的主要现金流均独立于本公司的其他子公司，且本公司对上述子公司均单独进行经营管理，因此，每个子公司就是一个资产组，企业合并形成的商誉被分配至相对应的子公司以进行减值测试。该等资产组与购买日、以前年度商誉减值测试时所确认的资产组一致。本公司采用预计未来现金流现值的方法计算资产组的可收回金额。

本公司根据管理层批准的财务预算预计预测期的现金流量，其后年度采用的现金流量增长率不会超过资产组经营业务的长期平均增长率。管理层根据过往表现及其对市场发展的预期编制上述财务预算。本公司根据加权平均资本成本转化为税前折现率，作为计算未来现金流现值所采用的税前折现率，已反映了相对于有关分部的风险。

① 苏州工业园区红星美凯龙家居有限公司（“苏州红星”）

商誉所属子公司被认定为一个资产组进行商誉减值测试。商誉所在资产组的可收回金额按照资产组的预计未来现金流量的现值确定，其未来现金流量基于管理层批准的预测期的财务预算确定。该预测期间资产组现金流量预测所用的税前折现率是 5.00%。经测算苏州红星预计未来现金流量的现值低于资产组组合账面价值，本公司认为收购苏州红星形成的商誉应全额计提减值。

② 鑫笙物业管理（上海）有限公司（“上海鑫笙”）

商誉所属子公司被认定为一个资产组进行商誉减值测试。商誉所在资产组的可收回金额按照资产组的公允价值减去处置费用后的净额确定，纳入减值测试的上海鑫笙的资产组账面价值为扣除因确认递延所得税负债而形成的非核心商誉后的资产组账面价值。经测算上海鑫笙的公允价值减去处置费用后的净额低于资产组组合账面价值，本公司认为收购上海鑫笙形成的商誉应全额减值。

28、 长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
租入固定资产改良支出	51,242,569.34	10,995,162.54	22,310,474.86	22,278,212.90	17,649,044.12
其他	133,066,108.13	16,845,691.62	51,334,943.18	180,334.41	98,396,522.16
合计	184,308,677.47	27,840,854.16	73,645,418.04	22,458,547.31	116,045,566.28

其他说明：

无

29、 递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	4,816,958,298.94	1,203,234,561.76	5,786,029,472.25	1,431,830,349.73
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损	2,341,908,620.74	581,691,748.46	6,667,314,559.29	1,644,923,092.17
计提尚未支付的费用	1,679,855,941.47	413,967,887.61	1,875,619,460.15	468,592,299.88
与资产相关的递延收益	154,688,397.04	38,672,099.26	160,611,975.28	40,152,993.82
提前采购 20 年物业服务收取的一次性折扣款	705,692,430.12	176,423,107.53	778,600,389.23	194,650,097.31
广告费用超支	512,870,722.11	127,730,846.14	477,088,993.11	118,445,707.11
集团内部交易资本化的长期资产	325,994,191.32	81,498,547.83	320,569,514.78	80,142,378.69
合计	10,537,968,601.74	2,623,218,798.59	16,065,834,364.09	3,978,736,918.71

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
其他权益工具投资公允价值变动			339,775,753.19	65,666,209.35
投资性房地产公允价值变动	35,682,403,234.88	8,920,600,808.70	50,839,734,183.99	12,709,933,546.00
企业合并产生的公允价值调整	539,742,137.36	134,935,534.34	1,895,677,828.92	473,919,457.23
合计	36,222,145,372.24	9,055,536,343.04	53,075,187,766.10	13,249,519,212.58

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	15,351,913.84	2,607,866,884.75	89,392,706.94	3,889,344,211.77
递延所得税负债	15,351,913.84	9,040,184,429.20	89,392,706.94	13,160,126,505.64

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	8,302,801,203.78	
可抵扣亏损	11,764,341,538.70	7,599,630,543.39
合计	20,067,142,742.48	7,599,630,543.39

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2025年		1,248,938,720.02	
2026年	1,855,011,478.19	1,141,354,082.70	
2027年	1,878,585,691.30	1,660,604,739.92	
2028年	2,256,212,382.36	1,468,335,581.53	
2029年	2,510,947,157.50	2,080,397,419.22	
2030年	3,263,584,829.35		
合计	11,764,341,538.70	7,599,630,543.39	/

其他说明：

□适用 √不适用

30、 其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付工程款及土地补偿代垫款(注1)	1,438,072,905.31	990,525,604.78	447,547,300.53	1,447,462,494.86	238,488,613.90	1,208,973,880.96
土地整理相关收益权(注2)	1,835,867,940.18	1,835,867,940.18	-	1,835,867,940.18	714,479,743.50	1,121,388,196.68
预付物业购置款(注3)	140,751,911.15	22,155,977.16	118,595,933.99	111,151,403.00	31,333,848.75	79,817,554.25
委托贷款及资金拆借(注4)	227,245,000.00	10,304,779.50	216,940,220.50	251,565,000.00	7,643,630.78	243,921,369.22
预付股权转让款	53,300,000.00	-	53,300,000.00	62,900,000.00	22,000,000.00	40,900,000.00
预付回购款	247,705,000.00	123,852,500.00	123,852,500.00	247,705,000.00	123,852,500.00	123,852,500.00
保证金	15,044,803.43	-	15,044,803.43	15,044,803.43		15,044,803.43
合计	3,957,987,560.07	2,982,706,801.62	975,280,758.45	3,971,696,641.47	1,137,798,336.93	2,833,898,304.54

其他说明：

注1：预付工程款及土地补偿代垫款主要系公司按照合同约定支付的购建长期资产相关的预付款以及永清县委托区域整体合作开发项目、北京广渠路项目预付的土地拆迁、场地平整等前期费用；

注2：本公司于2018年8月以10亿元取得了银泰（永清）新城投资有限公司70%的股权，同时取得了一项土地整理相关收益权；

注3：预付物业购置款主要系本公司为购置商业物业所支付的预付款项，以及公司从上游企业受偿的其他零星资产；

注4：报告期期末，本公司主要委托贷款及资金拆借如下：

(1) 本公司向浙江名都投资有限公司发放的借款利率为5.78%的借款，于2025年12月31日，借款本金余额为103,275,000.00元，借款期限为2020年9月至2030年1月，根据合同还款计划将48,190,000.00元列示为其他非流动资产；

(2) 本公司向苏州市白领家居广场发放的借款利率为4.95%的借款，于2025年12月31日，借款本金余额为69,821,000.00元，借款期限为2021年11月至2030年6月，报告期各期末本金全部列示为其他非流动资产。

31、 所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	412,929,672.80	412,929,672.80	其他	包含：用于借款的保证金；保函保证金；农民工保证金；冻结款项；存放于证券户的存出投资款；存放于中国人民银行的存款准备金	640,670,025.78	640,670,025.78	其他	包含：用于借款的保证金；保函保证金；农民工保证金；冻结款项；存放于证券户的存出投资款；存放于中国人民银行的存款准备金
应收票据								
存货								
其中：数据资源								
固定资产	2,169,526,190.75	1,742,086,817.35	抵押等	借款抵押及其他情况等	2,697,076,313.36	2,409,392,922.51	抵押及其他	借款抵押及其他情况等
无形资产								
其中：数据资源								
其他权益工具投资	32,603,200.54	32,603,200.54	冻结	股权冻结	96,037,400.00	96,037,400.00	质押	借款质押
长期股权投资	145,190,071.54	145,190,071.54	质押	借款质押	161,603,210.76	161,603,210.76	质押	借款质押
投资性房地产	61,520,800,000.00	61,520,800,000.00	抵押等	借款、CMBS、融资租赁抵押及其他情况等	80,746,200,000.00	80,746,200,000.00	抵押及其他	借款、CMBS、融资租赁、债券抵押及其他情况等
合计	64,281,049,135.63	63,853,609,762.23	/	/	84,341,586,949.90	84,053,903,559.05	/	/

其他说明：无

32、 短期借款

(1). 短期借款分类

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		473,231,877.23
质押及保证借款	500,125,000.00	
抵押借款	1,151,779,722.22	1,397,279,721.04
抵押及质押		204,694,065.66
抵押及保证借款	200,220,000.00	
抵押及质押及保证	175,245,972.24	
信用借款	10,012,222.22	67,185,314.10
合计	2,037,382,916.68	2,142,390,978.03

短期借款分类的说明：

(1) ①短期借款分类的说明：质押及保证借款系以商场在借款期内全部营业收入形成的应收债权作为质押物并由集团内关联公司提供担保取得的借款；抵押借款系以投资性房地产为抵押取得的借款；抵押及保证借款系以投资性房地产为抵押并由集团内关联公司提供担保取得的借款；抵押及质押及保证借款系以投资性房地产抵押、以集团内公司股权作为质押物并由集团内关联公司提供担保取得的借款；信用借款系以公司自身信用资质取得的借款。②于2025年12月31日，上述借款的年利率为3.00%-4.60%（2024年12月31日：3.10%-5.00%）。

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

33、 交易性金融负债

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

34、 衍生金融负债

适用 不适用

35、 应付票据

(1). 应付票据列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票		17,295,949.79
银行承兑汇票		291,876,995.20
合计		309,172,944.99

36、 应付账款

(1). 应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	724,837,295.04	986,868,782.48
应付工程物资或广告款	237,512,568.16	416,105,547.34
合计	962,349,863.20	1,402,974,329.82

(2). 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

37、 预收款项

(1). 预收款项列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租金及相关款项	624,055,009.61	730,600,137.03
合计	624,055,009.61	730,600,137.03

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

□适用 √不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

38、 合同负债

(1). 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
项目前期品牌咨询委托管理服务	149,220,378.99	166,924,781.47
项目年度品牌咨询委托管理服务	84,782,140.32	85,766,078.05
商业咨询费及招商佣金	129,172,212.55	140,657,983.01
建造施工及设计	59,672,062.91	108,462,846.73
营销服务及其他	152,276,487.12	247,477,186.24
合计	575,123,281.89	749,288,875.50

(2). 账龄超过1年的重要合同负债

□适用 √不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
营销服务及其他	-95,200,699.12	项目进度的进一步推动所致
合计	-95,200,699.12	/

其他说明：

□适用 √不适用

39、 应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	434,434,442.85	1,463,291,410.98	1,558,945,326.91	338,780,526.92
二、离职后福利-设定提存计划	9,919,104.10	157,955,715.52	159,796,213.76	8,078,605.86
三、辞退福利	26,843,957.97	140,302,461.39	162,623,524.40	4,522,894.96
四、一年内到期的其他福利				
合计	471,197,504.92	1,761,549,587.89	1,881,365,065.07	351,382,027.74

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	417,339,035.85	1,222,974,555.91	1,314,511,884.10	325,801,707.66
二、职工福利费	62,366.92	59,877,107.64	59,917,043.56	22,431.00

三、社会保险费	6,175,382.48	86,142,415.01	88,170,161.64	4,147,635.85
其中：医疗保险费	5,934,525.34	80,860,308.12	82,886,890.05	3,907,943.41
工伤保险费	205,549.73	3,969,071.55	3,980,605.85	194,015.43
生育保险费	35,307.41	1,313,035.34	1,302,665.74	45,677.01
四、住房公积金	8,361,010.78	83,181,822.69	85,271,438.95	6,271,394.52
五、工会经费和职工教育经费	2,496,646.82	11,115,509.73	11,074,798.66	2,537,357.89
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	434,434,442.85	1,463,291,410.98	1,558,945,326.91	338,780,526.92

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	9,878,710.78	152,624,393.20	154,678,116.39	7,824,987.59
2、失业保险费	40,393.32	5,331,322.32	5,118,097.37	253,618.27
3、企业年金缴费				
合计	9,919,104.10	157,955,715.52	159,796,213.76	8,078,605.86

其他说明：

□适用 √不适用

40、 应交税费

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	50,809,778.49	57,726,763.77
消费税		
营业税		
企业所得税	183,321,050.38	178,161,130.63
个人所得税		
城市维护建设税		
房产税	103,398,002.66	65,766,651.00
其他	30,792,575.59	24,355,039.13
合计	368,321,407.12	326,009,584.53

其他说明：

无

41、 其他应付款

(1). 项目列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	180,190,617.54	136,339,394.88
其他应付款	16,373,906,644.09	16,026,270,423.46

合计	16,554,097,261.63	16,162,609,818.34
----	-------------------	-------------------

其他说明：

适用 不适用

(2). 应付利息

分类列示

适用 不适用

逾期的重要应付利息：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(3). 应付股利

分类列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付股利_厦门建发股份有限公司	83,436,678.00	83,436,678.00
应付股利_联发集团有限公司	20,902,716.88	20,902,716.88
应付股利_上海楚森商务咨询中心（有限合伙）	17,851,222.66	20,000,000.00
应付股利_金燕		4,000,000.00
应付股利_吴业添	8,000,000.00	8,000,000.00
应付股利_浙江名都投资有限公司	50,000,000.00	
合计	180,190,617.54	136,339,394.88

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

无

(4). 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
往来拆借款	11,394,778,794.92	9,725,732,643.74
合作方往来款项	954,450,530.81	821,223,229.50
商户质量保证金及押金	2,078,374,753.74	2,394,000,544.23
代收商户货款	280,791,073.77	535,755,839.28
应付物业购置款	138,723,028.73	218,027,258.27
应付建筑商款项	250,835,348.17	275,052,823.18
商户租赁定金	314,293,819.75	371,295,678.08
预提费用	460,659,956.53	386,483,058.63
股权转让款	235,516,111.64	291,040,926.44
应付预付卡款项	53,906,293.47	49,694,832.77
其他	211,576,932.56	957,963,589.34

合计	16,373,906,644.09	16,026,270,423.46
----	-------------------	-------------------

账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
厦门建发股份有限公司	6,680,617,872.44	尚未支付
山西众答暄企业管理咨询有限公司	238,233,070.70	尚未支付
成都东泰商城有限公司	132,087,056.19	尚未支付
郑州华商汇控股有限公司	130,740,250.03	少数股东项目投入款
北京城建投资发展股份有限公司	115,725,328.62	尚未支付
北京城建成都置业有限公司	93,202,556.45	尚未支付
合计	7,390,606,134.43	/

其他说明：

□适用 √不适用

42、 持有待售负债

□适用 √不适用

43、 1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	3,560,372,649.84	3,777,078,205.98
1年内到期的长期借款-利息	32,589,573.12	32,143,909.69
1年内到期的应付债券		1,790,841,441.31
1年内到期的应付债券-利息		29,733,410.36
1年内到期的租赁负债	555,163,099.47	601,377,053.98
1年内到期的应付融资租赁款		
1年内到期的提前采购20年物业服务收取的折扣	72,540,623.85	72,907,959.11
1年内到期的商业地产抵押贷款支持证券-本金	3,586,772,552.75	58,240,000.00
1年内到期的商业地产抵押贷款支持证券-利息	32,912,069.41	21,080,652.17
合计	7,840,350,568.44	6,383,402,632.60

其他说明：

无

44、 其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		

应付退货款		
待转销项税额	184,736,733.52	253,318,060.17
未终止确认票据	30,800.00	167,550.00
合计	184,767,533.52	253,485,610.17

短期应付债券的增减变动:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

45、长期借款

(1). 长期借款分类

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	3,012,249,310.01	3,182,370,530.30
抵押及质押	6,042,983,416.36	8,265,739,875.25
抵押及保证	1,714,693,431.74	1,376,366,550.51
抵押及质押及保证	6,887,836,598.64	4,879,206,755.77
合计	17,657,762,756.75	17,703,683,711.83

长期借款分类的说明:

(1) 长期借款分类的说明: ①抵押借款系以投资性房地产和固定资产为抵押取得的借款; ②抵押及质押借款系以投资性房地产为抵押并以商场在借款期内全部营业收入形成的应收债权或集团内公司股权作为质押物取得的借款; ③抵押及保证借款系公司以投资性房地产等抵押并由关联方、第三方或集团内公司提供担保取得的借款; ④抵押及质押及保证借款系公司以投资性房地产抵押、以商场在借款期内全部营业收入形成的应收债权或集团内公司股权作为质押物并由关联方或集团内公司提供担保取得的借款。

(2) 于2025年12月31日, 上述借款的年利率为3.10%-7.00%(2024年12月31日: 3.55%-7.50%)。

其他说明:

适用 不适用

46、应付债券

(1). 应付债券

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
红星美凯龙2022美元债(3年期)	-	-
合计	-	-

(2). 应付债券的具体情况：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

债券名称	面值（元）	票面利率（%）	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	汇兑损益	期末余额	是否违约
红星美凯龙家居集团股份有限公司于2025年到期的2.497亿美元5.20%信用增强债券(注)	1,000.00	5.20	2022/8/26	3年	1,697,888,076.75	1,820,574,851.67		59,466,820.75	4,102,038.79	1,888,771,324.98	4,627,613.77	-	否
减：一年内到期的应付债券					1,697,888,076.75	1,820,574,851.67		59,466,820.75	4,102,038.79	1,888,771,324.98	4,627,613.77	-	
合计	/	/	/	/	-	-		-	-		-	-	/

注：2022年8月26日，本公司发行了信用增强美元债券，面值共计249,700,000美元，以付息式固定利率计息，票面利率5.20%，债券存续期为3年，按半年付息。截至资产负债表日，已按时、足额完成了还本、付息工作。

(3). 可转换公司债券的说明

□适用 √不适用

转股权会计处理及判断依据

□适用 √不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

47、 租赁负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	2,702,522,216.57	2,853,920,187.05
减：未确认融资费用	532,682,564.61	628,260,120.76
小计	2,169,839,651.96	2,225,660,066.29
减：一年内到期的租赁负债	555,163,099.47	601,377,053.98
合计	1,614,676,552.49	1,624,283,012.31

其他说明：

无

48、 长期应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合作方往来款项（注）	440,966,282.02	472,935,771.06
专项应付款		
合计	440,966,282.02	472,935,771.06

其他说明：

□适用 □不适用

注：合作方往来款项系部分子公司的少数股东提供的借款，约定在相关合作项目完成并有资金盈余后偿还或将在一年后被要求偿还，故将相关往来款项计入长期应付款。

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

□适用 √不适用

专项应付款

(2). 按款项性质列示专项应付款

□适用 √不适用

49、 长期应付职工薪酬

□适用 √不适用

50、 预计负债

□适用 √不适用

51、 递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	160,611,975.28		5,923,578.24	154,688,397.04	
合计	160,611,975.28		5,923,578.24	154,688,397.04	/

其他说明：

□适用 √不适用

52、 其他非流动负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同负债-项目前期品牌咨询委托管理服务(注 1)	341,503,881.50	414,245,184.95
商业地产抵押贷款支持证券(注 2)	4,058,296,169.77	3,543,716,495.53
提前采购 20 年物业服务收取的折扣(注 3)	633,151,806.28	705,692,430.12
合计	5,032,951,857.55	4,663,654,110.60

其他说明：

注 1：项目前期品牌咨询委托管理服务系公司基于委托管理合同确认的合同负债。

注 2：本公司商业地产抵押贷款支持证券具体情况说明如下：

(1) 公司于 2024 年 1 月 25 日发行家居商场资产支持证券“红星美凯龙上海全球家居 1 号店南馆资产支持专项计划”。该资产支持专项计划以位于真北路 1058、1108 号、怒江北路 558、558-2、558-3、598 号的家居商场的产权及其占用范围内的土地使用权抵押，专项计划包括优先级和次级。其中优先级发行规模为人民币 36.4 亿元，收益率为 4.2%，存续期为 17.85 年，每季度固定偿还本金及利息。次级发行规模为 0.01 亿元，无固定收益率，获取超额收益，存续期为 17.85 年，到期一次性还本。其中，一年内的还本计划合计 3,538,719,552.75 元结转至一年内到期的非流动负债。

(2) 公司于 2025 年 10 月 29 日发行家居商场资产支持证券“中信建投-建美-西南全球家居 1 号店及天津滨海商场资产支持专项计划”。该资产支持专项计划以位于天津滨海新区塘沽云山道 2857 号的天津滨海商场和位于重庆市渝北区天宫殿街道新南路 888 号（金科星城）的西南全球家居 1 号店两处产权及其占用范围内的土地使用权作抵押；专项计划包括优先级和次级。其中优先级发行规模为人民币 16.57 亿元，收益率为 3.8%，存续期为 14.95 年，每季度固定偿还本金及利息。次级发行规模为 0.01 亿元，无固定收益率，获取超额收益，存续期为 14.95 年，到期一次性还本。其中，一年内的还本计划 48,053,000.00 元结转至一年内到期的非流动负债。

(3) 公司于 2025 年 5 月 16 日发行“国寿投资-拓尊资产支持计划”。该资产支持计划将北京红星美凯龙世博家具广场有限公司以及烟台红星美凯龙家居有限公司分别持有的北京至尊 MALL

物业资产及烟台红星美凯龙建材生活商场共同作为底层资产，资产支持计划包括优先级和次级。其中优先级发行规模为人民币 26.82 亿元，收益率为 4.35%，存续期为 18 年，按季付息，按约定还本。次级发行规模为 0.68 亿元，无固定收益率，存续期为 18 年，到期一次性还本。

注 3：本公司于 2021 年与旭辉永升（海南）投资有限公司（以下简称“旭辉永升”）签订协议，约定本公司 71 家自营商场未来 20 年的物业服务，由旭辉永升的子公司上海美凯龙物业管理服务有限公司提供，享受折扣款优惠，该折扣应在后续接受物业服务的期间分摊，冲减物业服务成本。于 2025 年 12 月 31 日，尚未摊销的余额总计 705,692,430.13 元，其中将于未来一年内摊销的金额 72,540,623.85 元计入一年内到期的非流动负债，将于一年后摊销的金额人民币 633,151,806.28 元计入其他非流动负债。

53、 股本

适用 不适用

单位：元币种：人民币

	期初余额	本次变动增减 (+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	4,354,732,673.00						4,354,732,673.00

其他说明：

无

54、 其他权益工具

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

55、 资本公积

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	7,269,841,823.24			7,269,841,823.24
其他资本公积	-34,274,483.92		546,845.04	-34,821,328.96
合计	7,235,567,339.32		546,845.04	7,235,020,494.28

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

其他资本公积减少 546,845.04 元系本公司投资的联营企业其他所有者权益变动导致调整长期

股权投资账面价值，同时减少资本公积。

56、 库存股

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
库存股	5,003,481.44			5,003,481.44
合计	5,003,481.44			5,003,481.44

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

57、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	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	274,803,796.74	-317,938,331.66	-	110,120,083.92	-73,025,193.34	-350,760,786.12	-4,272,436.12	-75,956,989.38
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动	274,803,796.74	-317,938,331.66		110,120,083.92	-73,025,193.34	-350,760,786.12	-4,272,436.12	-75,956,989.38
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	86,626,236.06	-1,013,800.55	-	-	-	-1,013,800.55	-	85,612,435.51
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	4,407,511.04							4,407,511.04

其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额	820,346.59	-1,013,800.55				-1,013,800.55		-193,453.96
自用房地产转换为以公允价值模式计量的投资性房地产	81,398,378.43							81,398,378.43
其他综合收益合计	361,430,032.80	-318,952,132.21	-	110,120,083.92	-73,025,193.34	-351,774,586.67	-4,272,436.12	9,655,446.13

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

无

58、 专项储备

适用 不适用

59、 盈余公积

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	2,293,732,034.41			2,293,732,034.41
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	2,293,732,034.41			2,293,732,034.41

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

60、 未分配利润

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	32,249,238,260.80	35,092,256,955.49
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	32,249,238,260.80	35,092,256,955.49
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-23,722,257,667.01	-2,983,497,056.49
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
加：其他综合收益结转留存收益	110,120,083.92	140,478,361.80
期末未分配利润	8,637,100,677.71	32,249,238,260.80

61、 营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	6,449,562,562.35	2,613,778,663.00	7,720,334,347.24	3,230,956,190.69
其他业务	132,378,250.45	32,339,685.27	100,931,592.47	34,017,208.41
合计	6,581,940,812.80	2,646,118,348.27	7,821,265,939.71	3,264,973,399.10

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

合同分类	委托经营管理分部		建筑装饰服务		其他分部		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
按经营地区分类								
中国大陆	1,191,309,644.56	714,532,561.55	107,807,713.36	154,811,231.51	348,336,664.81	139,602,433.96	1,647,454,022.73	1,008,946,227.02
合计	1,191,309,644.56	714,532,561.55	107,807,713.36	154,811,231.51	348,336,664.81	139,602,433.96	1,647,454,022.73	1,008,946,227.02

其他说明：

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
项目前期品牌咨询委托管理服务收入	提供相关服务期间	按照合同约定的方式支付	咨询管理服务	是	/	无
项目年度品牌咨询委托管理服务收入	提供相关服务期间	按照合同约定的方式支付	咨询管理服务	是	/	无
商业咨询费收入	提供相关服务期间	按照合同约定的方式支付	咨询服务	是	/	无
招商佣金收入	提供相关服务期间	按照合同约定的方式支付	招商服务	是	/	无
建造施工及设计收入	提供相关服务期间	工程结算后按合同条款支付	建造施工	是	/	客户保留一定的工程质量质保金，在质保期满后支付
商品销售收入	商品交付给顾客，资产控制权转移给客户时	按照合同约定的方式支付	商品	是	/	无
装修收入	提供相关服务期间	按照合同约定的方式支付	装饰工程	是	/	无
战略咨询费收入	提供相关服务期间	按照合同约定的方式支付	咨询服务	是	/	无
联合营销收入	提供相关服务期间	按照合同约定的方式支付	营销服务	是	/	无

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

√适用 □不适用

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为1,916,416,098.77元，其中：
380,534,806.95元预计将于2026年度确认收入

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

其他说明：

无

62、 税金及附加

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税		
城市维护建设税	21,572,641.32	26,113,634.05
教育费附加	17,717,474.98	20,657,325.21
资源税		
房产税	405,005,043.64	298,968,743.45
土地使用税	29,615,055.22	28,415,058.03
车船使用税		
印花税	9,675,931.91	7,717,160.25
其他	8,261,030.17	9,534,448.73
合计	491,847,177.24	391,406,369.72

其他说明：

无

63、 销售费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告及宣传费用	489,917,040.35	613,266,631.73
能源及维修费用	304,057,097.27	349,269,927.29
职工薪酬及福利费	10,921,581.97	27,256,339.24
售后服务费用	26,889,936.24	33,903,521.03
办公及行政费用	1,577,760.28	2,729,718.18
折旧与摊销	2,862,019.82	1,271,932.10
其他费用	930,124.42	649,451.76
合计	837,155,560.35	1,028,347,521.33

其他说明：

无

64、 管理费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	418,074,129.65	555,881,980.70
办公及行政费用	114,135,330.63	154,050,622.43
其他专业服务费用	112,878,491.99	136,489,539.05
折旧及摊销	83,304,547.20	117,832,477.04
能源及维修费用	8,289,040.97	15,334,320.60
其他费用	40,633,895.38	46,117,135.83
合计	777,315,435.82	1,025,706,075.65

其他说明：

无

65、 研发费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	4,756,036.31	9,939,435.17
折旧及摊销		3,402,582.29
其他费用		23,860.00
合计	4,756,036.31	13,365,877.46

其他说明：

无

66、 财务费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	2,160,297,201.68	2,531,795,628.98
减：利息收入	37,168,097.20	110,681,509.16
减：利息资本化金额		602,327.22
汇兑损益	6,462,748.55	32,676,907.85
其他	27,720,309.30	34,602,489.58
合计	2,157,312,162.33	2,487,791,190.03

其他说明：

无

67、 其他收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
一、计入其他收益的政府补助	5,923,578.24	5,886,078.24
其中：与递延收益相关的政府补助	5,923,578.24	5,886,078.24
二、其他与日常活动相关且计入其他收益的项目	44,097,845.32	55,830,736.28
其中：补贴款	23,792,506.06	33,881,578.09
政府专项补助	20,305,176.64	21,878,057.42
奖励扶持金	162.62	71,100.77
合计	50,021,423.56	61,716,814.52

其他说明：

无

68、 投资收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-292,259,269.42	8,128,115.64
处置长期股权投资产生的投资收益		

交易性金融资产在持有期间的投资收益	50,301.12	2,829.64
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	6,023,419.98	14,430,931.14
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益	5,094,623.64	4,664,512.29
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	2,500,001.00	-2,449,999.00
处置联营公司投资产生的投资收益	65,796,716.48	-56,036,453.04
其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益	9,250,600.00	1,849,657.53
处置/注销对子公司投资产生的投资收益	-12,289,497.44	
应收款项融资终止确认收益	-212,940.78	-168,102.34
合计	-216,046,045.42	-29,578,508.14

其他说明：

无

69、 净敞口套期收益

适用 不适用

70、 公允价值变动收益

适用 不适用

单位：元币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产		-125,913.63
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产	-23,369,181,758.05	-1,932,168,543.99
其他非流动金融资产	-72,399,081.97	-96,369,775.24
合计	-23,441,580,840.02	-2,028,664,232.86

其他说明：

无

71、 信用减值损失

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	119,793,351.59	367,700,702.63
其他应收款坏账损失	42,080,133.69	14,904,953.32

债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失	110,162,329.96	22,866,986.01
财务担保相关减值损失		
其他流动资产减值损失	327,350,906.41	251,216,931.45
一年内到期的非流动资产减值损失	300,943,126.75	206,764,672.71
其他非流动资产减值损失	8,483,277.13	66,706,892.03
合计	908,813,125.53	930,161,138.15

其他说明：
无

72、 资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、合同资产减值损失	266,307,502.78	174,696,344.80
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	2,399,482.09	71,856,767.05
三、长期股权投资减值损失	607,340,315.12	
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失	148,012,585.17	
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失	97,597,047.85	
十二、其他		
十三、其他非流动资产减值损失	1,873,425,187.56	
合计	2,995,082,120.57	246,553,111.85

其他说明：
无

73、 资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得	18,171,130.18	1,294,905.18
使用权资产处置利得	385,263.32	164,425,111.21
合计	18,556,393.50	165,720,016.39

其他说明：
无

74、 营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币
计入当期非经常性损益
的金额

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益 的金额
非流动资产处置利得合计	42,787.43	288,986.00	42,787.43
其中：固定资产处置利得	42,787.43	288,986.00	42,787.43
无形资产处置利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
违约补偿收入	2,926,525.23	3,623,199.06	2,926,525.23
项目终止收入	11,049,169.05	27,759,433.95	11,049,169.05
其他（注）	72,353,095.50	44,624,181.94	72,353,095.50
合计	86,371,577.21	76,295,800.95	86,371,577.21

注：其他主要系无需支付的款项等其他与日常经营无关的收入。

其他说明：

适用 不适用

75、 营业外支出

适用 不适用

单位：元币种：人民币
计入当期非经常性损益
的金额

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益 的金额
非流动资产处置损失合计	22,893,444.48	9,312,789.73	22,893,444.48
其中：固定资产处置损失	22,501,491.96	8,338,396.50	22,501,491.96
无形资产处置损失	391,952.52	974,393.23	391,952.52
非货币性资产交换损失			
对外捐赠			
赔付金	92,763,098.38	37,288,969.66	92,763,098.38
公益性捐赠支出			
其他	144,008,889.11	234,488,226.67	144,008,889.11
合计	259,665,431.97	281,089,986.06	259,665,431.97

其他说明：

无

76、 所得税费用

(1). 所得税费用表

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

当期所得税费用	195,036,882.42	339,113,372.63
递延所得税费用	-2,727,640,239.78	-751,622,268.28
合计	-2,532,603,357.36	-412,508,895.65

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	-27,998,802,076.76
按法定/适用税率计算的所得税费用	-6,999,700,519.20
子公司适用不同税率的影响	-2,387,894.06
调整以前期间所得税的影响	13,608,391.76
非应税收入的影响	-23,608,200.29
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	32,842,469.17
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-25,581,394.48
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	4,365,336,272.63
权益法核算的合营企业和联营企业损益	106,887,517.11
所得税费用	-2,532,603,357.36

其他说明：

□适用 √不适用

77、 其他综合收益

□适用 √不适用

78、 现金流量表项目

(1). 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到的定金、保证金及押金等款项	143,434,192.02	287,352,351.22
营业外收入及政府补助	47,024,370.55	59,828,935.34
利息收入	9,723,041.10	16,854,443.34
存放于央行的准备金	31,662,328.23	11,244,402.27
合计	231,843,931.90	375,280,132.17

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付的费用等款项	2,233,604,331.94	2,571,439,090.11

代收代付货款净额	162,865,846.47	271,738,934.44
银行手续费等支出	27,720,309.30	34,602,489.58
营业外支出	154,495,071.42	258,460,192.73
合计	2,578,685,559.13	3,136,240,706.86

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(2). 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

适用 不适用

支付的重要的投资活动有关的现金

适用 不适用

收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
项目相关的资金往来款	68,193,924.29	460,348,775.44
收回项目相关的委托贷款	6,600,000.00	34,400,000.00
资金拆借利息收入	18,249,233.83	23,667,120.47
理财产品赎回	275,619,300.85	1,246,810,377.26
取得子公司支付的现金净额(负数)	871,104.96	
受限制资金收回	357,730,290.98	332,676,101.44
到期日三个月以上银行定期存款赎回	29,259,116.14	13,000,000.00
合计	756,522,971.05	2,110,902,374.61

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

无

支付的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
项目相关的资金往来款	130,251,135.34	105,832,602.76
购买理财产品	132,472,679.94	890,598,406.86
处置子公司支付的现金净额(负数)	7,836,686.81	
受限制资金的支付	161,652,266.23	540,337,829.96
到期日三个月以上的银行定期存款	7,000,000.00	32,153,073.75
合计	439,212,768.32	1,568,921,913.33

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

无

(3). 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
项目相关的资金往来款	8,475,782,386.11	16,243,999,664.48
合计	8,475,782,386.11	16,243,999,664.48

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

支付的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
项目相关的资金往来款	9,272,602,797.64	8,280,325,735.21
收购少数股东股权		13,651,720.74
支付的租赁商场租金	407,604,670.43	627,715,921.01
合计	9,680,207,468.07	8,921,693,376.96

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

筹资活动产生的各项负债变动情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	2,142,390,978.03	2,035,000,000.00	53,880,981.17	2,193,889,042.52		2,037,382,916.68
其他应付款	9,863,854,490.71	8,992,724,755.77	2,375,028,217.37	9,430,485,351.60	40,654,566.12	11,760,467,546.13
一年内到期的非流动负债	6,310,494,673.49	-	9,965,208,119.11	8,458,245,342.23	49,647,505.78	7,767,809,944.59
长期借款	17,703,683,711.83	4,430,486,651.50	7,874,199.21		4,484,281,805.79	17,657,762,756.75
租赁负债	1,624,283,012.31		707,027,878.34		716,634,338.16	1,614,676,552.49
其他非流动负债	3,543,716,495.53	4,091,600,000.00	5,472,674.24		3,582,493,000.00	4,058,296,169.77
合计	41,188,423,361.90	19,549,811,407.27	13,114,492,069.44	20,082,619,736.35	8,873,711,215.85	44,896,395,886.41

(4). 以净额列报现金流量的说明

适用 不适用

(5). 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响

适用 不适用

79、 现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

适用 不适用

单位：元币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		

净利润	-25,466,198,719.40	-3,190,129,943.13
加：资产减值准备	2,995,082,120.57	246,553,111.85
信用减值损失	908,813,125.53	930,161,138.15
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	93,434,253.82	120,689,167.80
使用权资产摊销	281,359,546.11	415,764,703.52
无形资产摊销	26,667,477.44	37,621,044.92
长期待摊费用摊销	73,645,418.04	97,380,785.23
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-18,556,393.50	-165,720,016.39
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	23,441,580,840.02	2,028,664,232.86
财务费用（收益以“-”号填列）	2,046,038,468.76	2,370,645,402.94
投资损失（收益以“-”号填列）	216,046,045.42	29,578,508.14
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	1,281,477,327.02	-774,115,210.74
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-4,009,117,566.80	22,492,942.46
存货的减少（增加以“-”号填列）	24,738,780.46	34,591,683.44
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	849,916,999.07	580,070,304.20
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,928,461,004.89	-2,567,874,104.89
其他		
经营活动产生的现金流量净额	816,466,717.67	216,373,750.36
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	2,788,566,398.95	3,111,832,972.03
减：现金的期初余额	3,111,832,972.03	2,506,800,211.29
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	-323,266,573.08	605,032,760.74

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	980,009,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	20,362,657.51
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	959,646,342.49

其他说明：
无

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	200,000.00
处置子公司收到的现金净额	200,000.00

其他说明：
无

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,788,566,398.95	3,111,832,972.03
其中：库存现金	3,802,383.96	5,930,976.52
可随时用于支付的银行存款	2,773,438,249.83	3,103,548,931.63
可随时用于支付的其他货币资金	11,325,765.16	2,353,063.88
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,788,566,398.95	3,111,832,972.03
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

□适用 √不适用

(6). 不属于现金及现金等价物的货币资金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	理由
受限货币资金	412,929,672.80	640,670,025.78	包含：用于借款的保证金；保函保证金；农民工保证金；冻结款项；存放于证券户的存出投资款；存放于中国人民银行

			的存款准备金。
定期存款	19,893,957.61	42,153,073.75	
合计	432,823,630.41	682,823,099.53	/

其他说明：

适用 不适用

80、 所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

81、 外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

适用 不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	-	-	11,384,363.57
其中：美元	1,586,237.29	7.0288	11,149,344.66
欧元	20,525.46	8.2355	169,037.43
港币	73,051.39	0.9032	65,981.48

其他说明：

无

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

适用 不适用

82、 租赁

(1). 作为承租人

适用 不适用

(2). 作为出租人

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

适用 不适用

未来五年未折现租赁收款额

适用 不适用

(3). 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

适用 不适用

其他说明：

无

83、 数据资源

适用 不适用

84、 其他

适用 不适用

八、研发支出

1、 按费用性质列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	4,756,036.31	9,939,435.17
折旧及摊销		3,402,582.29
其他费用		23,860.00
合计	4,756,036.31	13,365,877.46
其中：费用化研发支出	4,756,036.31	13,365,877.46
资本化研发支出		

其他说明：

无

2、 符合资本化条件的研发项目开发支出

适用 不适用

重要的资本化研发项目

适用 不适用

开发支出减值准备

适用 不适用

其他说明：

无

3、 重要的外购在研项目

适用 不适用

九、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

本集团本期无重要的非同一控制下企业合并的情况。

2、同一控制下企业合并

适用 不适用

3、反向购买

适用 不适用

4、 处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、 其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

适用 不适用

(1) 新设或投资方式取得的子公司

公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		变更原因
				直接	间接	
厦门美凯龙家居装饰工程有限公司	福建省	福建省	家装设计	95.00	5.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海美凯龙企业管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
沈阳红星美凯龙通惠科技有限公司	辽宁省	辽宁省	其他	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津红星美凯龙通惠科技有限公司	天津市	天津市	其他	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
乌鲁木齐红星美凯龙通惠科技有限公司	新疆维吾尔自治区	新疆维吾尔自治区	其他	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
北京美凯龙通惠贸	北京市	北京市	其他	-	100.00	通过设立或投资等方式

易有限公司						取得的子公司
济南红星美凯龙通惠贸易有限公司	山东省	山东省	其他	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
杭州红星美凯龙通惠科技有限公司	浙江省	浙江省	其他	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
武汉红星美凯龙通惠贸易有限公司	湖北省	湖北省	其他	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆红星美凯龙通惠家居有限公司	重庆市	重庆市	其他	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都红星美凯龙通惠贸易有限公司	四川省	四川省	其他	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
福州红星美凯龙通惠贸易有限公司	福建省	福建省	其他	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
长春红星美凯龙通惠科技有限公司	吉林省	吉林省	其他	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
唐山斐凯商业管理有限公司	河北省	河北省	家居商场运营	-	100.00	股权收购
保定斐宁网络科技有限公司	河北省	河北省	家居商场运营	-	100.00	股权收购
保定斐隼网络科技有限公司	河北省	河北省	家居商场运营	-	100.00	股权收购
保定斐珉环保科技有限公司	河北省	河北省	家居商场运营	-	100.00	股权收购
保定斐斌环保科技有限公司	河北省	河北省	家居商场运营	-	100.00	股权收购
烟台红星国际家居管理有限公司	山东省	山东省	家居商场运营	-	100.00	股权收购
天津红星美凯龙国际家居广场有限公司	天津市	天津市	家居商场运营	-	100.00	股权收购
天津红星美凯龙国际家具建材广场有	天津市	天津市	家居商场运营	-	100.00	股权收购

限公司						
上海美凯龙品筑科技有限公司	上海市	上海市	家装设计	95	5	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海卓慧航企业管理有限公司	上海市	上海市	其他	95	5	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海衡达信企业管理有限公司	上海市	上海市	其他	95	5	通过设立或投资等方式取得的子公司
厦门盈泰信企业管理有限公司	福建省	福建省	其他	95	5	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海美凯龙商业管理有限公司	上海市	上海市	其他	95	5	通过设立或投资等方式取得的子公司
西安未央红星美凯龙家居生活广场有限公司	陕西省	陕西省	家居商场运营	95	5	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海美合盈企业管理有限公司	上海市	上海市	其他	95	5	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海美凯龙易泊停车管理有限公司	上海市	上海市	其他	95	5	通过设立或投资等方式取得的子公司

根据企业会计准则解释第13号相关规定，非同一控制下企业合并的购买方在判断取得的组合是否构成一项业务时，如果购买方取得的总资产的公允价值几乎相当于其中某一单独可辨认资产或一组类似可辨认资产的公允价值的，则该组合通过集中度测试，应判断为不构成业务；经测试，本公司收购唐山丰南物业对应的项目公司（唐山斐凯商业管理有限公司、保定斐宁网络科技有限公司、保定斐隼网络科技有限公司、保定斐珉环保科技有限公司、保定斐斌环保科技有限公司）及天津红桥、天津河西物业对应的项目公司（烟台红星国际家居管理有限公司、天津红星美凯龙国际家居广场有限公司、天津红星美凯龙国际家具建材广场有限公司）取得的资产组合通过了集中度测试，判断为不构成业务，列示在其他原因的合并范围变动。

1、天津红桥、天津河西物业情况说明

2025年4月29日，本集团与西藏物星家具管理有限公司签订《关于烟台红星国际家居管理有限公司之股权收购协议》，以人民币9.8亿元收购前述股东持有的烟台红星国际家居管理有限公司100%股权。被购买方于购买日可辨认资产、负债如下：

项目	烟台红星国际家居管理有限公司	
	购买日公允价值（万元）	购买日账面价值（万元）
资产	230,231.17	236,511.24
流动资产	5,618.07	5,618.07
投资性房地产	224,119.93	230,400.00
其他非流动资产	493.18	493.18
负债	132,231.17	132,231.17
流动负债	132,231.17	132,231.17
净资产	98,000.00	104,280.07
取得的净资产	98,000.00	104,280.07

2、唐山丰南物业情况说明

2025年4月16日，本集团以公允价值为3000万元的债权置出为对价取得唐山丰南物业项下54.62%的权益份额，置换完成后，本集团对唐山丰南物业对应的5家项目公司持股比例为100%。

(2) 注销的子公司

上海美凯龙文商商务企业管理有限公司、沈阳大东红星美凯龙家具建材市场有限公司、乾智（上海）家居有限公司、红星美凯龙凯撒至尊（香港）家居有限公司、上海星家装饰建材有限公司、上海美凯龙星荷资产管理有限公司、杭州美凯龙智能产业发展有限公司、上海红星美凯龙亿家装饰工程有限公司共8家主体于2025年度注销。

(3) 丧失控制权减少的子公司和结构化主体

上海智澜恒装饰工程有限公司、南昌家倍得装饰工程有限公司、上海红星美凯龙星家居用品有限公司、上海美凯龙尊科设计工程有限公司、上海家倍得实业有限公司、上海居哲企业管理合伙企业（有限合伙）共6家主体于2025年因破产清算丧失控制权。

6、其他

适用 不适用

十、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
长沙红星美凯龙家居生活广场有限公司	湖南省	5,000,000.00	湖南省	场地租赁管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙环球家居设计博览有限公司	上海市	50,000,000.00	上海市	场地租赁管理	-	97.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
杭州红星美凯龙世博家居有限公司	浙江省	230,000,000.00	浙江省	场地租赁管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙品牌管理有限公司	上海市	5,000,000.00	上海市	品牌管理	99.00	1.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆红星美凯龙环球家居生活广场有限责任公司	重庆市	10,000,000.00	重庆市	场地租赁管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
武汉红星美凯龙世博家居广场发展有限公司	湖北省	552,878,664.00	湖北省	场地租赁管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
北京星凯京洲家具广场有限公司	北京市	30,000,000.00	北京市	场地租赁管理	-	51.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙家居艺术设计博览有限公司	上海市	445,000,000.00	上海市	场地租赁管理	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙全球家居市场经营管理有限公司	上海市	500,000.00	上海市	市场公司	-	99.70	通过设立或投资等方式取得的子公司
烟台红星美凯龙家居有限公司	山东省	175,000,000.00	山东省	场地租赁管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
沈阳名都家居广场有限公司	辽宁省	255,000,000.00	辽宁省	场地租赁管理	60.00	40.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
北京世纪欧美商业投资有限公司	北京市	50,000,000.00	北京市	场地租赁管理	-	80.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆红星美凯龙博览家居生活广场有限责任公司	重庆市	280,000,000.00	重庆市	场地租赁管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
长沙市银红家居有限公司	湖南省	250,000,000.00	湖南省	场地租赁管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海晶都投资有限公司	上海市	10,000,000.00	上海市	投资管理	51.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津红星美凯龙家	天津市	424,878,664.00	天津市 天	场地租赁管理	100.00	-	通过设立或投资

居家饰生活广场有限公司			津市				等方式取得的子公司
盘锦红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	辽宁省	210,000,000.00	辽宁省	场地租赁管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙商务咨询有限公司	上海市	1,000,000.00	上海市	投资管理	65.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
沈阳红星美凯龙家居有限公司	辽宁省	30,000,000.00	辽宁省	场地租赁管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙商贸有限公司	上海市	50,000,000.00	上海市	投资管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
哈尔滨红星美凯龙世博家居广场有限公司	黑龙江省	310,000,000.00	黑龙江省	场地租赁管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆红星美凯龙中坤家居生活广场有限责任公司	重庆市	100,000,000.00	重庆市	场地租赁管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
中山红星美凯龙世博家居广场有限公司	广东省	149,939,332.00	广东省	场地租赁管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
西安红星美凯龙家居生活广场有限公司	陕西省	200,000,000.00	陕西省	场地租赁管理	75.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
大庆红星美凯龙世博家居有限公司	黑龙江省	100,000,000.00	黑龙江省	场地租赁管理	70.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
北京红星美凯龙家居市场有限公司	北京市	2,000,000.00	北京市	品牌管理	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
武汉红星美凯龙环球家居广场发展有限公司	湖北省	149,939,332.00	湖北省	场地租赁管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
北京世纪凯隆商业投资有限公司	北京市	10,000,000.00	北京市	场地租赁管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星欧丽洛雅家居市场经营管理有限公司	上海市	500,000.00	上海市	市场公司	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
合肥红星美凯龙世博家居广场有限公司	安徽省	349,848,330.00	安徽省	场地租赁管理	5.00	95.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
南京红星美凯龙国际家居有限责任公司	江苏省	764,016,993.00	江苏省	场地租赁管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海星易通汇商务服务有限公司	上海市	45,000,000.00	上海市	商业服务	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙家品会电子商务有限公司	上海市	18,400,000.00	上海市	电子商务	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津红星美凯龙国际家居博览有限公司	天津市	314,285,714.29	天津市	场地租赁管理	65.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津红星美凯龙世贸家居有限公司	天津市	200,000,000.00	天津市	场地租赁管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子

							公司
哈尔滨红星美凯龙国际家居有限公司	哈尔滨市	349,817,995.00	哈尔滨市	场地租赁管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
长春红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	吉林省	68,000,000.00	吉林省	场地租赁管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
西藏红星喜兆企业管理有限公司	西藏	100,000,000.00	西藏	投资管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙家居商场管理有限公司	西藏	50,000,000.00	西藏	投资管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
扬州红星美凯龙国际家居广场有限公司	江苏省	3,000,000.00	江苏省	品牌管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙龙美家居市场经营管理有限公司	上海市	1,000,000.00	上海市	市场公司	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
沈阳红星美凯龙世博家居有限公司	辽宁省	46,757,410.00	辽宁省	场地租赁管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海甄多采商贸有限公司	上海市	20,000,000.00	上海市	场地租赁管理	99.00	1.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
兰州红星美凯龙世博家居广场有限公司	甘肃省	30,000,000.00	甘肃省	场地租赁管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海甫邦品牌管理有限公司	上海市	5,100,000.00	上海市	管理咨询	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙装饰家居市场经营管理有限公司	上海市	500,000.00	上海市	品牌管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙网络技术有限公司	上海市	30,000,000.00	上海市	电子商务	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙装修公网络技术有限公司	上海市	4,100,000.00	上海市	电子商务	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
云南红星美凯龙家居生活广场有限公司	云南省	80,000,000.00	云南省	场地租赁管理	87.47	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
乌鲁木齐红星美凯龙家居世博广场有限公司	新疆	50,000,000.00	新疆	场地租赁管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
东莞红星美凯龙世博家居广场有限公司	广东省	100,000,000.00	广东省	场地租赁管理	70.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海安家网络科技有限公司	上海市	1,000,000.00	上海市	电子商务	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红美网络科技有限公司	上海市	1,000,000.00	上海市	电子商务	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都衡锦泽企业管理有限公司	成都市	100,000,000.00	成都市	品牌管理	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司

上海红星美凯龙资产管理	上海市	50,000,000.00	上海市	投资管理	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海星和宅配家居服务	上海市	38,000,000.00	上海市	家装设计	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙家居集团(上海)物流	上海市	65,000,000.00	上海市	物流服务	60.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙星龙家居	上海市	39,000,000.00	上海市	场地租赁管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都旭坤商业管理	成都市	505,000,000.00	成都市	管理咨询	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都蜀垚企业管理咨询	成都市	505,000,000.00	成都市	管理咨询	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙楷恒家居	上海市	5,000,000.00	上海市	场地租赁管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
长沙红星美凯龙金霞家居生活广场	长沙市	120,000,000.00	长沙市	场地租赁管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
南昌红星美凯龙全球家居广场	江西省	30,000,000.00	江西省	场地租赁管理	51.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
昆明红星美凯龙世博家居广场	云南省	5,000,000.00	云南省	场地租赁管理	-	87.47	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆红星美凯龙国际家居生活广场	重庆市	121,000,000.00	重庆市	场地租赁管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海金山红星美凯龙全球家居	上海市	25,000,000.00	上海市	场地租赁管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
西安红星美凯龙世博家居	陕西省	100,000,000.00	陕西省	场地租赁管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都红星美凯龙天府世博家居广场	成都市	50,000,000.00	成都市	场地租赁管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都天府新区红星美凯龙世贸家居	成都市	210,000,000.00	成都市	场地租赁管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
香港红星美凯龙全球家居	香港	100,000,000.00	香港	投资管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙悦家互联网科技	上海市	200,000,000.00	上海市	电子商务	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海家金所投资控股有限公司	上海市	140,100,000.00	上海市	投资管理	95.00	5.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
郑州隼锐企业管理咨询	河南省	2,650,000,000.00	河南省	企业管理咨询	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
西藏红星众盈企业	西藏	50,000,000.00	西藏	投资管理	100.00	-	通过设立或投资

管理有限公司								等方式取得的子公司
上海宇慕企业管理有限公司	上海市	50,000,000.00	上海市	企业管理咨询	100.00	-		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海宇煦企业管理有限公司	上海市	50,000,000.00	上海市	企业管理咨询	100.00	-		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海宇筑企业管理有限公司	上海市	50,000,000.00	上海市	企业管理咨询	100.00	-		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海宇霄企业管理有限公司	上海市	50,000,000.00	上海市	企业管理咨询	100.00	-		通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙凯撒至尊(上海)家居有限公司	上海市	200,000,000.00	上海市	自营销售	100.00	-		通过设立或投资等方式取得的子公司
西宁红星美凯龙世博家居广场有限公司	青海省	180,000,000.00	青海省	场地租赁管理	-	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
霍尔果斯壹鉴企业管理咨询有限公司	新疆	100,000,000.00	新疆	企业管理咨询	-	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
霍尔果斯欧锦泓企业管理有限公司	新疆	100,000,000.00	新疆	企业管理咨询	-	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
霍尔果斯红星美凯龙商业管理有限公司	新疆	5,000,000.00	新疆	企业管理咨询	-	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海泛居网络科技有限公司	上海市	30,000,000.00	上海市	网络技术	-	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙信息科技有限公司	上海市	100,000,000.00	上海市	投资管理	-	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙家居集团财务有限责任公司	上海市	600,000,000.00	上海市	贷款业务	95.00	5.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
龙之惠(上海)设施管理服务服务有限公司	上海市	5,000,000.00	上海市	企业管理咨询	-	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙国际贸易有限公司	上海市	5,000,000.00	上海市	进出口业务	55.00	-		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙美居商贸有限公司(注释1)	上海市	5,000,000.00	上海市	进出口业务	-	28.05		通过设立或投资等方式取得的子公司
海南红居企业管理有限公司	海南省	10,000,000.00	海南省	企业管理咨询	100.00	-		通过设立或投资等方式取得的子公司
成都红星美凯龙新南商业管理有限公司	四川省	5,000,000.00	四川省	企业管理咨询	100.00	-		通过设立或投资等方式取得的子公司
霍尔果斯雅睿创业投资有限公司	新疆	30,000,000.00	新疆	投资管理	90.00	-		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星欧丽洛雅品牌管理有限公司	上海市	5,000,000.00	上海市	品牌管理	99.00	1.00		通过设立或投资等方式取得的子

							公司
霍尔果斯红星易鸣创业投资有限公司	新疆	50,000,000.00	新疆	投资管理	90.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海凯淳投资管理有限公司	上海市	15,100,000.00	上海市	投资管理	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
昆山红星美凯龙装饰材料有限公司	江苏省	139,621,670.00	江苏省	场地租赁管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津津瑞企业管理有限公司	天津市	712,869,800.00	天津市	企业管理咨询	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆星凯科家居有限公司	重庆市	681,908,761.90	重庆市	场地租赁管理	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海好记星数码科技有限公司	上海市	135,226,000.00	上海市	仓储物流	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆红星欧丽洛雅家居有限公司	重庆市	340,000,000.00	重庆市	场地租赁管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	上海市	50,000,000.00	上海市	信息科技技术开发		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海倍美物流有限公司	上海市	60,000,000.00	上海市	仓储物流	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙展览服务有限公司	上海市	5,000,000.00	上海市	展览展示服务	55.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
太原红星美凯龙全球家居广场有限公司	山西省	10,000,000.00	山西省	场地租赁管理	51.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
吉林红星美凯龙物流有限公司	吉林省	40,000,000.00	吉林省	仓储物流	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海梦晟实业有限公司	上海市	5,000,000.00	上海市	企业管理咨询	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海甄多采装科工程设计有限公司	上海市	5,000,000.00	上海市	家装设计	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海甄多采智装建筑工程有限公司	上海市	5,000,000.00	上海市	企业管理咨询	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
郑州红星美凯龙世博家居有限公司	河南省	100,000,000.00	河南省	场地租赁管理	55.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
南通红美世博家居广场有限公司	江苏省	150,000,000.00	江苏省	场地租赁管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
南宁红星美凯龙世博家居展览中心有限公司	广西省	305,000,000.00	广西省	展览展示服务	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海宏岳物流有限公司	上海市	63,000,000.00	上海市	仓储物流	-	60.00	通过设立或投资等方式取得的子公司

赣州红星美凯龙世博家居广场有限公司	江西省	100,000,000.00	江西省	场地租赁管理	70.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
浙江星卓装饰有限公司	浙江省	50,000,000.00	浙江省	建筑装饰	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司	江西省	365,000,000.00	江西省	场地租赁管理	70.00	30.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津红星美凯龙供应链管理有限公司	天津市	63,000,000.00	天津市	供应链管理	-	60.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海阪珑商业管理有限公司	上海市	10,000,000.00	上海市	企业管理咨询	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
南通龙美国际家居生活广场有限公司	江苏省	10,000,000.00	江苏省	场地租赁管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
北京星美永盛信息咨询有限公司	北京市	5,000,000.00	北京市	企业管理咨询	-	70.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海归翎企业管理有限公司	上海市	2,000,000.00	上海市	企业管理咨询	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙建筑装饰(集团)有限公司	上海市	50,000,000.00	上海市	建筑装饰	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙生活美学中心管理有限公司	浙江省	50,000,000.00	浙江省	企业管理咨询	95.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
江苏星易盛租赁有限公司	江苏省	50,000,000.00	江苏省	建筑装饰	-	75.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海美凯龙装饰工程集团有限公司	上海市	100,000,000.00	上海市	建筑装饰	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
石家庄博宸实业有限公司	石家庄	5,000,000.00	石家庄	企业管理咨询	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
芜湖红星美凯龙世贸家居广场有限公司	安徽省	96,000,000.00	安徽省	场地租赁管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
家倍得建筑科技有限公司	浙江省	200,000,000.00	浙江省	建筑装饰	90.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
广州红星美凯龙市场经营管理有限公司	广东省	5,000,000.00	广东省	场地租赁管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
海口红星美凯龙全球家居有限公司	海南省	10,000,000.00	海南省	场地租赁管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
香港红星美凯龙商业管理有限公司	香港	美元 500 万	香港	企业管理咨询	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海简柳企业管理有限公司	上海市	10,000,000.00	上海市	企业管理咨询	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海合美美学装饰	上海市	7,500,000.00	上海市	建筑装饰	-	80.00	通过设立或投资

工程有限公司							等方式取得的子公司
RedstarGlobalHoldingsLimited	维尔京群岛	美元 5 万	维尔京群岛	其他	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
太原红星美凯龙世贸家居广场有限公司	山西省	50,000,000.00	山西省	场地租赁管理	60.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星到家(上海)科技有限公司	上海市	200,000,000.00	上海市	电子商务	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
宿州星通企业管理咨询有限公司	安徽省	1,000,000.00	安徽省	企业管理咨询	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海蕙柳企业管理有限公司	上海市	10,000,000.00	上海市	企业管理咨询	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海贲程企业管理有限公司	上海市	10,000,000.00	上海市	企业管理咨询	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
佛山郡达企业管理有限公司	广东省	668,900,000.00	广东省	企业管理咨询	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙世博(天津)家居生活广场有限公司	天津市	142,000,000.00	天津市	场地租赁管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
昆山红星美凯龙全球家居有限公司	江苏省	1,000,000.00	江苏省	品牌管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
北京红星美凯龙企业管理有限公司	北京市	3,000,000.00	北京市	品牌管理	90.00	10.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
衢州红星美凯龙世博市场管理服务服务有限公司	浙江省	1,000,000.00	浙江省	品牌管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
苏州红星美凯龙世博家居广场有限公司	江苏省	80,000,000.00	江苏省	场地租赁管理	60.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆两江新区红星美凯龙商业管理有限公司	重庆市	50,000,000.00	重庆市	管理咨询	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙商业经营管理有限公司	上海市	50,000,000.00	上海市	企业管理咨询	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
海口海阔达管理咨询服务服务有限公司	海南省	50,000,000.00	海南省	企业管理咨询	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
北京盈创时讯科技有限公司	北京市	1,000,000.00	北京市	电子商务	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
JadeAGLogisticsInvestment(HongKong)	香港	港币 1 万	香港	企业管理咨询	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都空港骏达物流有限公司	四川省	美元 1185 万	四川省	仓储物流	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
合肥爱广物流有限公司	安徽省	120,000,000.00	安徽省	仓储物流	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子

							公司
龙之惠(常州)设施管理科技有限公司	江苏省	600,000.00	江苏省	企业管理咨询	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙科技发展有限公司	上海市	60,000,000.00	上海市	家装设计	80.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海合美美居装饰工程有限公司	上海市	200,000,000.00	上海市	家装设计	80.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都红星美凯龙全球家居有限公司	四川省	50,000,000.00	四川省	场地租赁管理	63.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
怀化星欣商业管理有限公司	湖南省	5,000,000.00	湖南省	企业管理咨询	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
厦门世博家居广场有限公司	福建省	30,000,000.00	福建省	家装设计	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
杭州红星美凯龙环球家居有限公司	杭州市	100,000,000.00	杭州市	场地租赁管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
杭州伟量机电五金市场有限公司	杭州市	244,368,334.00	杭州市	场地租赁管理	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
陕西红星和记家居购物广场有限公司	陕西省	406,135,200.00	陕西省	场地租赁管理	87.69	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海虹欣欧凯家居有限公司(注释2)	上海市	100,000,000.00	上海市	场地租赁管理	50.00	-	非同一控制下企业合并取得的子公司
上海新伟置业有限公司	上海市	50,000,000.00	上海市	场地租赁管理	40.00	58.20	非同一控制下企业合并取得的子公司
郑州红星美凯龙全球家居生活广场经营管理有限公司	河南省	1,000,000.00	河南省	场地租赁管理	51.00	9.31	非同一控制下企业合并取得的子公司
成都长益红星美凯龙家居市场经营管理有限公司(注释3)	四川省	20,000,000.00	四川省	场地租赁管理	-	50.00	非同一控制下企业合并取得的子公司
上海红星美凯龙建筑设计有限公司	上海市	5,000,000.00	上海市	工程设计	-	100.00	非同一控制下企业合并取得的子公司
无锡红星美凯龙家居生活广场有限公司	江苏省	534,817,995.00	江苏省	场地租赁管理	100.00	-	非同一控制下企业合并取得的子公司
廊坊市凯宏家居广场有限公司	河北省	100,000,000.00	河北省	场地租赁管理	70.00	-	非同一控制下企业合并取得的子公司
呼和浩特市红星美凯龙世博家居广场有限责任公司	呼和浩特市	100,000,000.00	呼和浩特市	场地租赁管理	100.00	-	非同一控制下企业合并取得的子公司
昆明迪肯商贸有限公司	昆明市	30,000,000.00	昆明市	场地租赁管理	63.00	-	非同一控制下企业合并取得的子公司
苏州工业园区红星美凯龙家居有限公	江苏省	100,000,000.00	江苏省	场地租赁管理	55.00	-	非同一控制下企业合并取得的子

司							公司
上海星艺佳商业管理有限公司	上海市	10,000,000.00	上海市	管理咨询	-	100.00	非同一控制下企业合并取得的子公司
宁波红星美凯龙家居购物广场有限公司	浙江省	80,000,000.00	浙江省	场地租赁管理	80.00	20.00	非同一控制下企业合并取得的子公司
上海增敏企业管理有限公司	上海市	100,000.00	上海市	管理咨询	-	100.00	非同一控制下企业合并取得的子公司
大连红星美凯龙世博家居广场有限公司	辽宁省	40,000,000.00	辽宁省	场地租赁管理	62.00	-	非同一控制下企业合并取得的子公司
永清银通建设开发有限公司	河北省	50,000,000.00	河北省	产业投资	-	70.00	非同一控制下企业合并取得的子公司
永清银泰新城建设开发有限公司	河北省	100,000,000.00	河北省	产业投资	-	70.00	非同一控制下企业合并取得的子公司
银泰(永清)新城投资有限公司	河北省	100,000,000.00	河北省	产业投资	-	70.00	非同一控制下企业合并取得的子公司
鑫笙物业管理(上海)有限公司	上海市	48,976,570.00	上海市	场地租赁管理	100.00	-	非同一控制下企业合并取得的子公司
宿州市星丰企业管理咨询有限公司	安徽省	85,000,000.00	安徽省	场地租赁管理	100.00	-	非同一控制下企业合并取得的子公司
厦门红星美凯龙家居生活广场有限责任公司	福建省	30,000,000.00	福建省	场地租赁管理	100.00	-	非同一控制下企业合并取得的子公司
常州美凯龙国际电脑家电装饰城有限公司	江苏省	10,000,000.00	江苏省	场地租赁管理	100.00	-	同一控制下企业合并取得的子公司
常州世界家具家居广场有限公司	江苏省	5,000,000.00	江苏省	场地租赁管理	100.00	-	同一控制下企业合并取得的子公司
无锡红星美凯龙国际家具装饰有限公司	江苏省	80,000,000.00	江苏省	场地租赁管理	93.75	6.25	同一控制下企业合并取得的子公司
连云港红星美凯龙国际家居广场有限公司	江苏省	3,000,000.00	江苏省	场地租赁管理	60.00	40.00	同一控制下企业合并取得的子公司
南京红星美凯龙商业运营管理有限公司	江苏省	20,000,000.00	江苏省	场地租赁管理	100.00	-	同一控制下企业合并取得的子公司
南京名都家居广场有限公司	江苏省	80,000,000.00	江苏省	场地租赁管理	60.00	40.00	同一控制下企业合并取得的子公司
上海红星美凯龙装饰家具城有限公司	上海市	50,000,000.00	上海市	场地租赁管理	92.00	5.00	同一控制下企业合并取得的子公司
上海红星美凯龙全球家居有限公司	上海市	150,000,000.00	上海市	场地租赁管理	100.00	-	同一控制下企业合并取得的子公司
上海山海艺术家俱有限公司	上海市	242,550,000.00	上海市	场地租赁管理	-	90.00	同一控制下企业合并取得的子公司

上海红星美凯龙家居市场经营管理有限公司	上海市	20,000,000.00	上海市	市场公司	90.00	-	同一控制下企业合并取得的子公司
济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	山东省	102,600,000.00	山东省	场地租赁管理	70.00	-	同一控制下企业合并取得的子公司
成都红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	四川省	30,000,000.00	四川省	场地租赁管理	100.00	-	同一控制下企业合并取得的子公司
郑州红星美凯龙国际家居有限公司	河南省	30,000,000.00	河南省	场地租赁管理	51.00	9.31	同一控制下企业合并取得的子公司
常州红星美凯龙装饰家居用品市场有限公司	江苏省	5,000,000.00	江苏省	市场公司	-	100.00	同一控制下企业合并取得的子公司
上海红星美凯龙家具装饰市场经营管理有限公司	上海市	3,000,000.00	上海市	市场公司	45.00	53.35	同一控制下企业合并取得的子公司
重庆红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	重庆市	30,000,000.00	重庆市	场地租赁管理	100.00	-	同一控制下企业合并取得的子公司
上海星凯程鹏企业管理有限公司	上海市	10,000,000.00	上海市	投资管理	99.00	1.00	同一控制下企业合并取得的子公司
上海红美电子商务有限公司	上海市	50,000,000.00	上海市	电子商务	100.00	-	同一控制下企业合并取得的子公司
常州红阳家居生活广场有限公司	江苏省	60,000,000.00	江苏省	场地租赁管理	-	75.01	同一控制下企业合并取得的子公司
江苏苏南建筑安装工程有限责任公司	江苏省	200,000,000.00	江苏省	建筑建设	-	100.00	同一控制下企业合并取得的子公司
沈阳红星美凯龙博览家居有限公司	辽宁省	50,000,000.00	辽宁省	场地租赁管理	100.00	-	同一控制下企业合并取得的子公司
上海红星美凯龙实业有限公司	上海市	100,000,000.00	上海市	投资管理	99.00	1.00	同一控制下企业合并取得的子公司
北京红星美凯龙国际家具建材广场有限公司	北京市	50,000,000.00	北京市	场地租赁管理	100.00	-	同一控制下企业合并取得的子公司
北京红星美凯龙世博家具广场有限公司	北京市	29,990,000.00	北京市	场地租赁管理	100.00	-	同一控制下企业合并取得的子公司
北京美凯龙家具建材市场有限公司	北京市	3,000,000.00	北京市	市场公司	20.00	80.00	同一控制下企业合并取得的子公司
北京红星美凯龙世博家具建材广场有限公司	北京市	2,000,000.00	北京市	市场公司	-	100.00	同一控制下企业合并取得的子公司
包头红星美凯龙家居生活广场有限责任公司	内蒙古	5,000,000.00	内蒙古	场地租赁管理	100.00	-	同一控制下企业合并取得的子公司
红星美凯龙环球(北京)家具建材广场有限公司	北京市	10,000,000.00	北京市	场地租赁管理	-	100.00	同一控制下企业合并取得的子公司
美凯龙数字科技有	海南省	100,000,000.00	海南省	电子商务	100.00	-	通过设立或投资

限公司							等方式取得的子公司
柳州红星美凯龙家居有限公司	广西壮族自治区	20,000,000.00	广西壮族自治区	场地租赁管理	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
贵州美餐管理有限公司	贵州省	27,624,388.00	贵州省	建筑建设	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
扬州红星美凯龙全球博览家居有限公司	江苏省	10,000,000.00	江苏省	场地租赁管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
浙江红星美凯龙商业经营管理有限公司	浙江省	50,000,000.00	浙江省	企业管理咨询	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
芜湖远澈御祺投资中心(有限合伙)	安徽省	1,030,100,000.00	安徽省	投资管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津远密企业管理咨询有限公司	天津市	1,000,000.00	天津市	投资管理	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳星科智创产业发展有限公司	广东省	1,000,000.00	广东省	物业管理	90.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海宸檀实业有限公司	上海市	5,100,000.00	上海市	新业态	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
晋江红星美凯龙国际家居有限公司	福建省	30,000,000.00	福建省	自营租赁	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
厦门红星美凯龙商业营运管理有限公司	福建省	1,000,000,000.00	福建省	投资管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
苏州尼红盛企业管理有限公司	江苏省	1,000,000.00	江苏省	其他	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
厦门信美企业管理咨询有限公司	福建省	1,000,000,000.00	福建省	投资管理	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙绿能(上海)科技有限公司	上海市	6,000,000.00	上海市	新业态	95.00	5.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海建美智慧汽车服务有限公司	上海市	10,000,000.00	上海市	汽车销售	51.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津美凯龙甄选家居科技有限公司	天津市	1,000,000.00	天津市	其他	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
厦门美凯龙家居装饰工程有限公司	福建省	2,000,000.00	福建省	家装设计	95.00	5.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海美凯龙企业管理有限公司	上海市	10,000,000.00	上海市	投资管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
沈阳红星美凯龙通惠科技有限公司	辽宁省	2,000,000.00	辽宁省	其他	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津红星美凯龙通惠科技有限公司	天津市	2,000,000.00	天津市	其他	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子

							公司
乌鲁木齐红星美凯龙通惠科技有限公司	新疆维吾尔自治区	2,000,000.00	新疆维吾尔自治区	其他	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
北京美凯龙通惠贸易有限公司	北京市	2,000,000.00	北京市	其他	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
济南红星美凯龙通惠贸易有限公司	山东省	2,000,000.00	山东省	其他	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
杭州红星美凯龙通惠科技有限公司	浙江省	2,000,000.00	浙江省	其他	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
武汉红星美凯龙通惠贸易有限公司	湖北省	2,000,000.00	湖北省	其他	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆红星美凯龙通惠家居有限公司	重庆市	2,000,000.00	重庆市	其他	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都红星美凯龙通惠贸易有限公司	四川省	2,000,000.00	四川省	其他	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
福州红星美凯龙通惠贸易有限公司	福建省	2,000,000.00	福建省	其他	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
唐山斐凯商业管理有限公司	河北省	10,000,000.00	河北省	场地租赁管理	-	100.00	股权收购
保定斐宁网络科技有限公司	河北省	1,000,000.00	河北省	场地租赁管理	-	100.00	股权收购
保定斐隼网络科技有限公司	河北省	1,000,000.00	河北省	场地租赁管理	-	100.00	股权收购
保定斐珉环保科技有限公司	河北省	1,000,000.00	河北省	场地租赁管理	-	100.00	股权收购
保定斐斌环保科技有限公司	河北省	1,000,000.00	河北省	场地租赁管理	-	100.00	股权收购
烟台红星国际家居管理有限公司	山东省	1,350,000,000.00	山东省	场地租赁管理	-	100.00	股权收购
天津红星美凯龙国际家居广场有限公司	天津市	30,000,000.00	天津市	场地租赁管理	-	100.00	股权收购
天津红星美凯龙国际家具建材广场有限公司	天津市	38,000,000.00	天津市	场地租赁管理	-	100.00	股权收购
上海美凯龙品筑科技有限公司	上海市	15,000,000.00	上海市	家装设计	95.00	5.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
长春红星美凯龙通惠科技有限公司	吉林省	2,000,000.00	吉林省	其他		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海石飞建设工程有限公司	上海市	20,000,000.00	上海市	家装设计		100.00	非同一控制下企业合并取得的子公司
上海卓慧航企业管理有限公司	上海市	10,000,000.00	上海市	企业管理咨询	95.00	5.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海衡达信企业管理有限公司	上海市	10,000,000.00	上海市	企业管理咨询	95.00	5.00	通过设立或投资等方式取得的子

							公司
厦门盈泰信企业管理有限公司	福建省	1,000,000.00	福建省	企业管理咨询	95.00	5.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海美凯龙商业管理有限公司	上海市	1,000,000.00	上海市	企业管理咨询	95.00	5.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
西安未央红星美凯龙家居生活广场有限公司	陕西省	1,000,000.00	陕西省	场地租赁管理		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海美合盈企业管理有限公司	上海市	500,000.00	上海市	企业管理咨询	95.00	5.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海美凯龙易泊停车管理有限公司	上海市	5,000,000.00	上海市	其他	95.00	5.00	通过设立或投资等方式取得的子公司

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

(1) 根据本公司与济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司股东山东芙蓉集团有限公司签署的相关合同，相关合作项目房屋建筑物在建成后，由山东芙蓉集团有限公司分得部分房屋产权，并由本集团租入使用。租赁期限为10年(2021年至2030年)，山东芙蓉集团有限公司取得固定租金回报，山东芙蓉集团有限公司不参与济南红星的日常经营管理和其他利润分配。根据相关合同约定，本集团将山东芙蓉集团有限公司出资重分类至负债，不作为权益工具处理。

(2) 根据本公司与北京世纪欧美商业投资有限公司的股东北京市朝阳区北花园农工商公司签署的相关合同，在项目合作期限内由本集团承包经营北京欧美商业，并从项目正式开工满12个月之日起，由本集团向北京市朝阳区北花园农工商公司支付固定承包利润。合作经营期限为50年(2011年至2060年)。合作经营期限届满，项目公司所有土地、房屋及不可拆除设施由双方股东按注册资本比例分享。根据相关合同约定，本集团将北京市朝阳区北花园农工商公司出资重分类至负债，不作为权益工具处理。

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

注释1：本集团控制的上海红星美凯龙国际贸易有限公司占上海红星美凯龙美居商贸有限公司股权比例51%，根据公司章程，公司设执行董事1名，由本集团委派，本集团能对其实施控制；

注释2：上海虹欣欧凯家居有限公司董事会共设5席，其中3席由本集团委派，本集团能对其实施控制；

注释3：成都长益红星美凯龙家居市场经营管理有限公司董事会共设5席，其中3席由本集团委派，本集团能对其实施控制。

其他说明：上海智澜恒装饰工程有限公司、南昌家倍得装饰工程有限公司、上海红星美凯龙星家居用品有限公司、上海美凯龙尊科设计工程有限公司、上海家倍得实业有限公司、上海居哲企业管理合伙企业(有限合伙)共6家主体于2025年因破产清算丧失控制权。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

无

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

(2). 重要的非全资子公司

适用 不适用

单位：元币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
郑州红星美凯龙国际家居有限公司(“郑州红星”)	39.69%	-371,819,208.51	90,690,000.00	687,793,359.38

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
郑州红星	520,167,799.39	2,681,393,691.12	3,201,561,490.51	201,231,237.54	1,029,462,646.73	1,230,693,884.27	673,522,815.45	3,953,660,818.70	4,627,183,634.15	97,204,909.66	1,446,252,873.08	1,543,457,782.74

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
郑州红星	186,660,693.05	-936,808,285.48	-936,808,285.48	41,665,193.79	198,833,115.58	34,342,676.65	34,342,676.65	96,099,833.92

其他说明：
无

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

3、 在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
成都东泰商城有限公司	四川	四川	场地租赁管理	50.00		权益法
上海中贸美凯龙经贸发展有限公司	上海	上海	批发和零售业		40.00	权益法
上海名艺商业企业发展有限公司	上海	上海	租赁和商务服务业	50.00		权益法
芜湖明辉商业管理有限公司	安徽	安徽	租赁和商务服务业		48.00	权益法
芜湖信宇弘企业管理有限公司	安徽	安徽	租赁和商务服务业		50.00	权益法
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	广东	广东	租赁和商务服务业	60.00		权益法
海尔消费金融有限公司	山东	山东	金融业		25.00	权益法
山东银座家居有限公司	山东	山东	租赁和商务服务业	46.50		权益法
神玉岛文化旅游控股股份有限公司	海南	海南	居民服务、修理和其他服务业	35.00		权益法
亚细亚新材料科技股份有限公司	上海	上海	批发和零售业		19.53	权益法
广东三维家信息科技有限公司	广东	广东	信息传输、软件和信息技术服务业		10.53	权益法
SunseaparkingInc	开曼	开曼	租赁和商务服务业		5.21	权益法
武汉市正凯物流	湖北	湖北	交通运输、仓	18.00		权益法

有限公司			储和邮政业			
潍坊滨星置业有限公司	山东	山东	房地产业		30.00	权益法
浙江中广电器集团股份有限公司	浙江	浙江	批发和零售业		8.14	权益法
上海鑫诚安建设有限公司	辽宁	辽宁	建筑业		30.00	权益法
上海天合智能科技股份有限公司	上海	上海	科学研究和技术服务业		10.00	权益法
苏州市苏品宅配文化有限公司	江苏	江苏	制造业		15.00	权益法
深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	广东	广东	租赁和商务服务业		37.00	权益法
北京比邻弘科科技有限公司	北京	北京	科学研究和技术服务业		10.00	权益法
上海墙尚环保科技有限公司	上海	上海	批发和零售业		14.49	权益法
超级智慧家(上海)物联网科技有限公司	上海	上海	科学研究和技术服务业		9.48	权益法
IcolorPrivateLimited	开曼	开曼	建筑业		8.00	权益法
大域信息科技(上海)有限公司	上海	上海	科学研究和技术服务业		14.29	权益法
爱菠萝网络科技(北京)有限公司	北京	北京	科技推广和应用服务业		15.00	权益法
北京康力优蓝机器人科技有限公司	北京	北京	科学研究和技术服务业		6.00	权益法
深圳华生大家居集团有限公司	广东	广东	租赁和商务服务业		10.00	权益法
安咖家居用品(上海)有限公司	上海	上海	批发和零售业		10.00	权益法
上海智谛智能科技有限公司	上海	上海	批发和零售业		30.00	权益法
美尚(广州)化妆品股份有限公司	广东	广东	批发和零售业		8.29	权益法
上海威来适装饰科技有限公司	上海	上海	批发和零售业		40.00	权益法
上海美凯龙物业管理服务有限公司	上海	上海	物业管理		20.00	权益法
上海凯坤企业管理有限公司	上海	上海	商业服务业		10.00	权益法
南昌歆狮企业管理有限公司	江西	江西	商业服务业	50.00		权益法
西安佳和兴家居有限责任公司	陕西	陕西	租赁和商务服务业	19.00		权益法
上海丽浩环保科技有限公司	上海	上海	建筑业		19.90	权益法
美宅(上海)建筑科技有限公司	上海	上海	建筑业	10.00		权益法
杭州建美场景科技有限公司	浙江	浙江	教育和商业服务业	31.00		权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：
无

持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：
本集团向公司派驻董事，能对其产生重大影响。

(2). 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

单位：元币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	成都东泰商城有限公司	成都东泰商城有限公司
流动资产	546,004,935.93	513,520,388.25
其中：现金和现金等价物	6,250,556.49	30,724,959.22
非流动资产	908,693,187.66	1,416,334,654.90
资产合计	1,454,698,123.59	1,929,855,043.15
流动负债	78,559,300.69	80,097,964.28
非流动负债	198,867,299.24	321,181,865.65
负债合计	277,426,599.93	401,279,829.93
少数股东权益		
归属于母公司股东权益		
按持股比例计算的净资产份额	588,635,761.84	764,287,606.63
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对合营企业权益投资的账面价值	588,635,761.84	764,287,606.63
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入	59,458,379.87	70,231,570.13
财务费用	-8,630,564.10	-11,592,817.52
所得税费用	-116,872,406.32	10,708,066.51
净利润	-351,303,689.58	28,935,053.45
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-351,303,689.58	28,935,053.45
本年度收到的来自合营企业的股利		

其他说明：
无

(3). 重要联营企业的主要财务信息

适用 不适用

单位：元币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
--	------------	------------

	海尔消费金融有限公司	山东银座家居有限公司	海尔消费金融有限公司	山东银座家居有限公司
流动资产	36,342,663,786.48	200,844,994.31	29,005,091,846.62	235,437,773.84
非流动资产	416,027,436.47	1,103,501,148.82	342,966,397.70	1,302,583,363.73
资产合计	36,758,691,222.95	1,304,346,143.13	29,348,058,244.32	1,538,021,137.57
流动负债	30,902,537,342.05	233,619,046.31	24,970,945,140.13	273,610,402.18
非流动负债	2,561,896,078.70	562,745,380.91	1,546,110,138.47	661,738,195.88
负债合计	33,464,433,420.75	796,364,427.22	26,517,055,278.60	935,348,598.06
少数股东权益				
归属于母公司股东权益				
按持股比例计算的净资产份额	823,564,450.55	236,211,497.90	707,750,741.43	280,242,730.87
调整事项		153,287,292.10		153,287,292.10
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他		153,287,292.10		153,287,292.10
对联营企业权益投资的账面价值	823,564,450.55	389,498,790.00	707,750,741.43	433,530,022.97
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	3,550,692,063.14	234,355,668.89	3,167,778,577.05	292,703,389.03
净利润	463,254,836.48	-94,690,823.60	445,233,128.33	-3,102,477.57
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	463,254,836.48	-94,690,823.60	445,233,128.33	-3,102,477.57
本年度收到的来自联营企业的股利				

其他说明：

注：调整事项：投资的账面价值与按持股比例享有的净资产份额之间的差异，系：①长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位净资产份额的部分；②新租赁准则影响之调整。

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

单位：元币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	193,431,673.39	230,270,497.94
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-36,838,824.55	-43,178,576.41
--其他综合收益		
--综合收益总额	-36,838,824.55	-43,178,576.41

联营企业：		
投资账面价值合计	370,985,989.80	1,193,369,240.62
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-151,551,076.23	-73,026,464.69
--其他综合收益		4,407,511.04
--综合收益总额	-151,551,076.23	-68,618,953.65

其他说明：

无

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

单位：元币种：人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	-11,232,737.38		-11,232,737.38
上海威来适装饰科技有限公司	-2,760,018.77		-2,760,018.77
上海智谛智能科技有限公司	-1,877,784.92		-1,877,784.92
超级智慧家(上海)物联网络科技有限公司	-18,351,116.24	-5,064,465.96	-23,415,582.20
美宅(上海)建筑科技有限公司	-451,717.02		-451,717.02

其他说明：

无

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

6、其他

适用 不适用

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

2、涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

单位：元币种：人民币

财务报表项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	160,611,975.28			5,923,578.24		154,688,397.04	与资产相关
合计	160,611,975.28			5,923,578.24		154,688,397.04	/

3、计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	44,097,845.32	55,830,736.28
合计	44,097,845.32	55,830,736.28

其他说明：

无

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具的风险

适用 不适用

本公司在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、流动性风险及市场风险（包括汇率风险、利率风险和价格风险）。本公司的主要金融工具包括货币资金、交易性金融资产、应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、一年内到期的非流动资产、其他流动资产、长期应收款、其他权益工具投资、其他非流动金融资产、其他非流动资产、应付账款、其他应付款、长期应付款、短期借款、应付票据、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券、其他非流动负债、租赁负债等。与这些金融工具相关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理策略如下所述。

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这

些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本公司的风险管理由风险管理委员会按照董事会批准的政策开展。风险管理委员会通过与本公司其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本公司的审计委员会。

本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于任何单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

1. 信用风险

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

由于货币资金和应收银行承兑汇票的交易对手是声誉良好并拥有较高信用评级的银行，这些金融工具信用风险较低。

本公司其他金融资产包括应收账款、其他应收款、一年内到期的非流动资产、其他流动资产和长期应收款等，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。

本公司在每一资产负债表日面临的最大信用风险敞口为向客户收取的总金额减去减值准备后的金额。

由于本公司的应收账款客户群广泛地分散于不同的部门和行业中，因此在本公司内不存在重大信用风险集中。本公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

(1) 信用风险显著增加判断标准

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

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，本公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等。

(2) 已发生信用减值资产的定义

为确定是否发生信用减值，本公司所采用的界定标准，与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑定量、定性指标。

本公司评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：发行方或债务人发生重大财务困难；债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；债务人很可能破产或进行其他财务重组；发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实；债务人违反合同。

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

(3) 预期信用损失计量的参数

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

相关定义如下：

违约概率是指债务人在未来12个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。本公司的违约概率以迁徙率模型结果为基础进行调整，加入前瞻性信息，以反映当前宏观经济环境下债务人违约概率；

违约损失率是指本公司对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来12个月内或整个存续期为基准进行计算；

违约风险敞口是指，在未来12个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本公司应被偿付的金额。

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本公司通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。这些经济指标对违约概率和违约损失率的影响，对不同的业务类型有所不同。

2. 流动性风险

本公司采用循环流动性计划工具管理资金短缺风险。该工具既考虑其金融工具的到期日，也考虑本公司运营产生的预计现金流量。

本公司的目标是运用银行借款、债券和其他计息借款等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。于2025年12月31日，本公司50.74%（2024年12月31日：49.74%）的债务在不足1年内到期。

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

项目	2025年12月31日				合计
	1年以内	1至2年	2至5年	5年以上	
短期借款	2,059,239,160.96				2,059,239,160.96
应付票据	-				-

应付账款	962,349,863.20				962,349,863.20
其他应付款	16,554,097,261.63				16,554,097,261.63
一年内到期的非流动负债	7,776,853,000.15				7,776,853,000.15
长期借款	847,843,211.98	5,917,768,979.69	9,065,760,019.37	5,093,976,949.08	20,925,349,160.12
租赁负债		288,808,515.66	586,661,592.66	1,253,929,088.39	2,129,399,196.71
长期应付款		147,550,549.40	131,050,716.55	517,656,350.71	796,257,616.66
其他非流动负债	309,081,966.03	246,661,887.12	4,425,816,152.57		4,981,560,005.72
合计	28,509,464,463.95	6,600,789,931.87	14,209,288,481.15	6,865,562,388.18	56,185,105,265.15

(续上表)

项目	2024年12月31日				
	1年以内	1至2年	2至5年	5年以上	合计
短期借款	2,156,859,207.65				2,156,859,207.65
应付票据	309,172,944.99				309,172,944.99
应付账款	1,402,974,329.82				1,402,974,329.82
其他应付款	16,162,609,818.34				16,162,609,818.34
一年内到期的非流动负债	6,230,612,719.49				6,230,612,719.49
长期借款	969,539,990.39	4,016,260,668.43	10,681,362,361.97	6,253,715,195.35	21,920,878,216.14
租赁负债		288,449,551.92	612,172,747.18	1,350,007,482.69	2,250,629,781.79
长期应付款		92,215,911.10	131,564,222.11	538,706,957.22	762,487,090.43
其他非流动负债	134,619,347.83	3,688,360,000.00	-		3,822,979,347.83
合计	27,366,388,358.51	8,085,286,131.45	11,425,099,331.26	8,142,429,635.26	55,019,203,456.48

3. 市场风险

(1) 外汇风险

汇率风险指因汇率变动产生损失的风险。本公司承受外汇风险主要与美元、港币和欧元有关。本公司位于境内子公司主要业务活动均以人民币计价结算，有少量外币存款。本公司持续监控公司外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的外汇风险；为此，本公司可能会以签署远期外汇合约或货币互换合约的方式来达到规避外汇风险的目的。

下表为汇率风险的敏感性分析，反映了在所有其他变量保持不变的假设下，美元、欧元和港币汇率发生合理、可能的变动时，将对净损益的税后净额产生的影响：

项目	2025年12月31日		
	汇率增加/减少%	净损益增加/减少	股东权益合计增加/减少
人民币对美元贬值	-5	465,351.12	465,351.12
人民币对美元升值	5	-465,351.12	-465,351.12
人民币对港币贬值	-5	2,703.04	2,703.04
人民币对港币升值	5	-2,703.04	-2,703.04
人民币对欧元贬值	-5	7,057.31	7,057.31
人民币对欧元升值	5	-7,057.31	-7,057.31

(续上表)

项目	2024年12月31日		
	汇率增加/减少%	净损益增加/减少	股东权益合计增加/减少
人民币对美元贬值	-5	-66,759,137.15	-66,759,137.15
人民币对美元升值	5	66,759,137.15	66,759,137.15
人民币对港币贬值	-5	3,002.29	3,002.29
人民币对港币升值	5	-3,002.29	-3,002.29
人民币对欧元贬值	-5	6,449.06	6,449.06
人民币对欧元升值	5	-6,449.06	-6,449.06

(2) 利率风险

本公司面临的市场利率变动的风险主要与以浮动利率计息的长期负债有关。

下表为利率风险的敏感性分析，反映了在所有其他变量保持不变的假设下，利率发生合理、可能的变动时，将对净损益（通过对浮动利率借款的影响）的税后净额产生的影响。

项目	2025年12月31日		
	基点增加/减少	净损益增加/减少	股东权益合计增加/减少
银行借款	50	-79,716,723.03	-79,716,723.03
银行借款	-50	79,716,723.03	79,716,723.03
项目	2024年12月31日		
	基点增加/减少	净损益增加/减少	股东权益合计增加/减少
银行借款	50	-61,978,749.09	-61,978,749.09
银行借款	-50	61,978,749.09	61,978,749.09

(3) 权益工具投资价格风险

权益工具投资价格风险，是指权益性证券的公允价值因股票指数水平和个别证券价值的变化而降低的风险。于2025年12月31日，本公司暴露于因分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资的个别权益工具投资而产生的权益工具投资价格风险之下。本公司持有的上市权益工具投资在上海和深圳的证券交易所上市，并在资产负债表日以市场报价计量。

以下证券交易所的、在最接近资产负债表日的交易日的收盘时的市场股票指数，以及年度内其各自的最高收盘点和最低收盘点如下：

项目	2025年12月31日	2025年	2024年12月31日	2024年
		最高/最低		最高/最低
上海-上证指数	3,969	4,034/3,041	3,352	3,674/2,635
深圳-深证指数	13,525	1,3807/9,120	10,415	11,864/7,684
香港-恒生指数	25,631	27,382/18,671	20,060	23,242/14,794
美国-纳斯达克	23,242	24,020/14,784	19,311	20,205/14,478

在所有其他变量保持不变的假设下，本公司的净损益和其他综合收益的税后净额对权益工具

投资的公允价值的每 10%的变动（以资产负债表日的账面价值为基础）的敏感性分析如下：

项目	2025 年 12 月 31 日			
	权益工具投资账面价值	净损益增加/减少	其他综合收益的税后净额增加/减少	股东权益合计增加/减少
权益工具投资				
上海-以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资	39,534,181.27		2,965,063.60	2,965,063.60
深圳-以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资	65,872,691.18		4,940,451.84	4,940,451.84
香港-以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资	73,064,505.97		6,100,886.25	6,100,886.25
纳斯达克-以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资	43,058,809.97		3,595,410.63	3,595,410.63
以公允价值计量的非上市权益工具投资				
—以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资	287,253,497.72		21,544,012.33	21,544,012.33

(续上表)

项目	2024 年 12 月 31 日			
	权益工具投资账面价值	净损益增加/减少	其他综合收益的税后净额增加/减少	股东权益合计增加/减少
权益工具投资				
上海-以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资	161,090,897.38		12,081,817.30	12,081,817.30
深圳-以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资	148,730,940.22		11,154,820.52	11,154,820.52
香港-以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资	156,971,709.86		13,107,137.77	13,107,137.77
纳斯达克-以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资	102,519,317.00		8,560,362.97	8,560,362.97
以公允价值计量的非上市权益工具投资				
—以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资	661,578,854.48		49,618,414.09	49,618,414.09

4. 资本管理

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

本公司根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化管理资本结构并对其进行调整。为维持或调整资本结构，本公司可以调整对股东的利润分配、向股东归还资本或发行新股。本公司不受外部强制性资本要求约束。2025 年度，本公司资本管理目标、政策或程序未发生变化。

本公司采用杠杆比率来管理资本，杠杆比率是指净负债和调整后的资本加净负债的比率。净负债包括银行借款、应付票据及租赁负债等(扣除现金及现金等价物)，调整后资本是集团归属于母公司的权益，本公司于资产负债表日的杠杆比率如下：

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
短期借款	2,037,382,916.68	2,142,390,978.03
应付票据	-	309,172,944.99
一年内到期的非流动负债	7,840,350,568.44	6,383,402,632.60
长期借款	17,657,762,756.75	17,703,683,711.83
其他非流动负债	4,691,447,976.05	4,249,408,925.65
租赁负债	1,614,676,552.49	1,624,283,012.31
现金及现金等价物	2,788,566,398.95	3,111,832,972.03
净负债	31,053,054,371.46	29,300,509,233.38
调整后资本	22,515,582,397.96	46,128,266,826.09
资本和净负债	53,568,636,769.42	75,428,776,059.47
杠杆比率	57.97%	38.85%

2、套期

(1). 公司开展套期业务进行风险管理

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(2). 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(3). 公司开展套期业务进行风险管理、预期能实现风险管理目标但未应用套期会计

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3、金融资产转移

(4). 转移方式分类

适用 不适用

(5). 因转移而终止确认的金融资产

适用 不适用

(6). 继续涉入的转移金融资产

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

十三、 公允价值的披露

1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末公允价值			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				
(一) 交易性金融资产			111,621.60	111,621.60
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产			111,621.60	111,621.60
(1) 债务工具投资			111,621.60	111,621.60
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
2.指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 应收款项融资		1,899.50		1,899.50
(三) 其他债权投资				
(四)其他权益工具投资	221,530,188.39	1,454,203.08	285,799,294.64	508,783,686.11
(五) 投资性房地产			70,649,800,000.00	70,649,800,000.00
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物			70,649,800,000.00	70,649,800,000.00
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
(六) 生物资产				
1.消耗性生物资产				
2.生产性生物资产				
(七)其他非流动金融资产			93,400,000.00	93,400,000.00
持续以公允价值计量的资产总额	221,530,188.39	1,456,102.58	71,029,110,916.24	71,252,097,207.21
(八) 交易性金融负债				
1.以公允价值计量且变				

动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2.指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
（一）持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

对于在活跃市场上交易的金融工具，本公司以其活跃市场报价确定其公允价值；对于不在活跃市场上交易的金融工具，本公司采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折扣等。

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

本公司持有的部分其他权益工具投资为上市公司股票，其市价以股票当日收盘价作为依据。

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

适用 不适用

本公司持有的部分其他权益工具投资为新三板股票，对于有序交易者，其公允价值以期末收盘价作为依据，对于非有序交易者，其公允价值以期末收盘价作为基础，进行调整。

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

适用 不适用

非上市的权益工具投资，采用折现估值模型估计公允价值，采用的假设并非由可观察市场价格或利率支持。本公司需要就预计未来现金流量（包括预计未来股利和处置收入）作出估计。本公司相信，以估值技术估计的公允价值及其变动是合理的，并且亦是于资产负债表日最合适的价值。对于不能采用折现估值的非上市的权益工具投资的公允价值，本公司估计并量化了采用其他

合理、可能的假设作为估值模型输入值的潜在影响：采用较为不利的假设，公允价值减少约人民币 13,817,993.32；采用较为有利的假设，公允价值增加约人民币 11,197,994.30 元。

本公司对已投入使用的建成物业使用收益法进行估值：参考建成物业单位可出租面积和市场租金(每平方米)或基于市场情况预计可获得的租金收入，扣减运营费用获得建成物业的年租金净收益，按适当的折现率确定每年物业租金净收益现值以厘定投资性房地产评估价值。

对处于开发阶段早期的在建物业，其土地使用权价值按市场比较法确定土地评估值，地上前期开发成本以实际发生为基础充分考虑正常的资金成本和行业利润率进行公允价值评估。

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

本公司投资性房地产在 2025 年 12 月 31 日的公允价值由与本公司无关联的独立评估师上海东洲资产评估有限公司进行评估。在对房地产的公允价值作出估计时，投资性房地产的最佳用途为其当前使用方式。

如下为第三层次公允价值计量的重要不可观察输入值概述：

内容	2025 年 12 月 31 日公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围（加权平均值）
交易性金融资产	111,621.60	现金流量折现法	风险调整折现率	0.5%至 3.5%
其他权益工具投资	285,799,294.64	可比公司法	流动性折扣率	71%-77%
投资性房地产-建成物业	65,896,800,000.00	收益法	单位可出租面积价格(每平方米/月)	人民币 10 元至 173 元
投资性房地产-处于开发阶段早期的在建物业	3,832,000,000.00	直接比较法	投资性房地产单位面积价格(每平方米)	人民币 358 元至 30,653 元
投资性房地产-其他在建物业	921,000,000.00	假设开发法	单位可出租面积价格(每平方米/月)	人民币 51 元至 69 元
其他非流动金融资产	93,400,000.00	现金流量折现法	风险调整折现率	8%至 14%

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

√适用 □不适用

项目	2024年12月31日	转入第三层次	转出第三层次	当期利得或损失总额		购买、发行、出售和结算					2025年12月31日	对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或损失的变动
				计入损益	计入其他综合收益	购入	转换	出售	结算	其他		
交易性金融资产	144,634,242.51					119,646,679.94		264,169,300.85			111,621.60	
其他权益工具投资	658,953,210.03				-205,925,140.13			167,228,775.26			285,799,294.64	
其他非流动金融资产	160,878,765.36			-72,399,081.95		22,576,000.00		13,063,638.17		-4,592,045.24	93,400,000.00	-72,399,081.95
投资性房地产	91,042,200,000.00			-23,369,181,758.05		2,502,523,360.22	497,089,161.20	22,830,763.37			70,649,800,000.00	-23,369,181,758.07
应收款项融资	11,764,612.37					1,899.50		11,764,612.37			1,899.50	
合计	92,018,430,830.27			-23,441,580,840.00	-205,925,140.13	2,644,747,939.66	497,089,161.20	479,057,090.02		-4,592,045.24	71,029,112,815.74	-23,441,580,840.02

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、一年内到期的长期借款、长期应付款、长期借款和应付债券等。

本公司管理层认为，财务报表中的其他金融资产及金融负债的账面价值接近该等资产及负债的公允价值。

9、其他

适用 不适用

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
厦门建发股份有限公司	中国福建	供应链运营业务、房地产业务	289,953.8551万元	29.95	29.95

本企业的母公司情况的说明

厦门建发股份有限公司对公司实施控制并为本公司的母公司。本企业最终控制方是厦门市人民政府国有资产监督管理委员会。其他说明：无

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

本企业的子公司情况详见“财务报告十、1在子公司中的权益”。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

本企业合营和联营企业情况详见“财务报告十、3在合营企业或联营企业中的权益”。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
常州市红星装饰城	本公司董事控制的企业
上海爱琴海商务管理有限公司	本公司董事控制的企业
上海美凯龙爱家房地产管理咨询有限公司	本公司董事控制的企业
上海新华成城资产管理有限公司	本公司董事控制的企业
衡水星龙房地产开发有限公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司
兰州红星商业管理有限公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司
徐州茂星置业有限公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司
常州爱琴海奥莱商业管理有限公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司
常州龙耀股权投资管理有限公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司
常州市金坛维亿建设工程有限公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司
慈溪星凯置业有限公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司
大连星凯商业管理有限公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司
红星美凯龙控股集团有限公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司
宁波汇鑫置业有限公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司
宁波凯龙置业有限公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司
山西红星新世界置业有限公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司
上海爱琴海商业集团股份有限公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司
上海红星美凯龙置业有限公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司
上海红星停车管理有限公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司
上海红星星龙商业管理有限公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司
上海红星云计算科技有限公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司
上海洪美置业有限公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司
上海龙红影院管理有限公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司
上海美影企业管理有限公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司
上海星之域商业经营管理有限公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司
上海云绅智能科技有限公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司
绍兴星凯置业有限公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司
象山凯胜置业有限公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司
象山美龙置业有限公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司
盐城凯龙置业有限公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司
余姚星凯置业有限公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司
湛江市海新美凯投资有限公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司
长兴荣皓贸易有限公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司
浙江天猫技术有限公司等阿里巴巴集团之实质性相关公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司
澳门国际银行股份有限公司	控股股东共同控制或有重大影响的企业
集友银行有限公司	控股股东共同控制或有重大影响的企业
璞发（上海）电子商务有限公司	控股股东共同控制或有重大影响的企业
厦门国际银行股份有限公司	控股股东共同控制或有重大影响的企业

厦门航空有限公司	控股股东共同控制或有重大影响的企业
上海树家医学科技有限公司	控股股东共同控制或有重大影响的企业
厦门建发城服发展股份有限公司	控股股东控制的企业
柏亿（武汉）汽车销售有限公司	控股股东控制的企业
北京颐豪酒店有限公司	控股股东控制的企业
北京兆嘉房地产开发有限公司	控股股东控制的企业
杭州兆城房地产有限公司	控股股东控制的企业
湖北怡悦物业管理有限公司	控股股东控制的企业
建发（重庆）有限公司	控股股东控制的企业
建发房地产集团有限公司及其子、分公司	控股股东控制的企业
建发物业服务集团有限公司及其子、分公司	控股股东控制的企业
昆明凯通汽车销售服务有限公司	控股股东控制的企业
联发集团有限公司	控股股东控制的企业
南京建发清洁能源有限公司	控股股东控制的企业
厦门鼓浪屿投资发展有限公司	控股股东控制的企业
厦门国际会展酒店有限公司	控股股东控制的企业
厦门海悦山庄酒店有限公司	控股股东控制的企业
厦门会展广告有限公司	控股股东控制的企业
厦门会展国际旅行社有限公司	控股股东控制的企业
厦门建发仓储有限公司	控股股东控制的企业
厦门建发公建物业管理有限公司	控股股东控制的企业
厦门建发国际酒业集团有限公司	控股股东控制的企业
厦门建发国际酒业集团有限公司及其子、分公司	控股股东控制的企业
厦门建发国际旅行社集团有限公司	控股股东控制的企业
厦门建发恒融供应链有限公司	控股股东控制的企业
厦门建发恒远文化发展有限公司	控股股东控制的企业
厦门建发居住科技有限公司	控股股东控制的企业
厦门建发美酒汇酒业有限公司	控股股东控制的企业
厦门建发汽车有限公司及其子、分公司	控股股东控制的企业
厦门建发轻工有限公司	控股股东控制的企业
厦门建发融资担保有限公司	控股股东控制的企业
厦门建发融资租赁有限公司	控股股东控制的企业
厦门建发商业管理有限公司及其子、分公司	控股股东控制的企业
厦门建发生活资材有限责任公司	控股股东控制的企业
厦门建发食品供应链有限公司	控股股东控制的企业
厦门建宇实业有限公司	控股股东控制的企业
厦门丝柏科技有限公司	控股股东控制的企业
厦门中准机动车评估有限公司	控股股东控制的企业
上海赫兹跳动科技有限公司	控股股东控制的企业
上海建发物资有限公司	控股股东控制的企业
上海联泓房地产开发有限公司	控股股东控制的企业
上海兆闵房地产开发有限公司	控股股东控制的企业
天津建光新能源有限公司	控股股东控制的企业
天津利时咨询服务有限公司	控股股东控制的企业
武汉怡然物业管理有限公司	控股股东控制的企业
怡家园（厦门）物业管理有限公司	控股股东控制的企业
中冶置业（福建）有限公司	控股股东控制的企业
上海盛域信息技术有限公司	联营公司之子公司
行远美宅（上海）家居装饰有限公司	联营公司之子公司

亚细亚新材（北京）建筑材料有限公司	联营公司之子公司
中资停车管理涿源有限公司济南分公司	联营公司之子公司
美时智能家居（深圳）有限公司	联营公司之子公司
西安红星佳鑫家居有限公司	联营公司之子公司
北京国富纵横文化科技咨询股份有限公司	与本公司董事关系密切的家庭成员担任董事或者高管的企业
衢州市慧城奥莱商业管理有限公司	与本公司董事关系密切的家庭成员担任董事或者高管的企业
造梦者家居（深圳）有限公司	与本公司董事关系密切的家庭成员担任董事或者高管的企业
杭州诺贝尔控股集团有限公司及其子公司	与本公司董事关系密切的家庭成员控制或投资的企业
常州市红星家具总厂有限公司	与本公司董事关系密切的家庭成员控制或投资的企业
杭州菲氏浴厨用品有限公司	与本公司董事关系密切的家庭成员控制或投资的企业
济宁鸿瑞市场监督管理有限公司	与本公司董事关系密切的家庭成员控制或投资的企业
南京市浦口区立力成家具经营部	与本公司董事关系密切的家庭成员控制或投资的企业
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	与本公司董事关系密切的家庭成员控制或投资的企业
上海万鸿投资管理有限公司	与本公司董事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	与本公司董事关系密切的家庭成员控制或投资的企业
徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	与本公司董事关系密切的家庭成员控制或投资的企业
扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司	与本公司董事关系密切的家庭成员控制或投资的企业
扬州凯龙管理咨询有限公司	与本公司董事关系密切的家庭成员控制或投资的企业
重庆星远凯建商业管理有限公司	与本公司董事关系密切的家庭成员控制或投资的企业

其他说明：

无

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
南京建发清洁能源有限公司	商品购买	4,948,631.99	-
厦门建发恒融供应链有限公司	商品购买	3,297,197.80	741,280.26
厦门建发美酒汇酒业有限公司	商品购买	2,260,984.11	1,122,653.13
厦门建发食品供应链有限公司	商品购买	940,161.04	1,779.00
厦门建发国际酒业集团有限公司及其子、分公司	商品购买	631,823.88	902,668.25
厦门建发居住科技有限公司	商品购买	178,807.55	164,172.64
北京颐豪酒店有限公司	商品购买	38,539.83	-
浙江天猫技术有限公司等阿里巴巴集团之实质性相关公司	商品购买	17,253.69	-

厦门建发轻工有限公司	商品购买	9,907.97	-
建发（重庆）有限公司	商品购买	8,000.00	-
厦门建发生活资材有限责任公司	商品购买	6,969.91	-
厦门建发国际旅行社集团有限公司	商品购买	2,905.66	226,415.09
建发房地产集团有限公司及其子、分公司	商品购买	1,050.85	-
阳光海天停车控股有限公司及其子、分公司	商品购买	-	4,669,032.42
上海红星云计算科技有限公司	商品购买	-	105,271.50
上海天合智能科技股份有限公司及其分公司	商品购买	-	26,600.88
杭州建美场景科技有限公司	联合营销	4,132,075.48	-
山东银座家居有限公司及其子公司	联合营销	2,928,806.62	5,788,349.05
武汉市正凯物流有限公司	联合营销	1,326,145.54	2,210,586.79
芜湖明辉商业管理有限公司	联合营销	882,480.25	1,259,200.00
成都东泰商城有限公司	联合营销	450,357.03	672,267.92
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	联合营销	404,952.83	-
建发物业服务集团有限公司及其子、分公司	联合营销	396,226.41	-
厦门会展广告有限公司	联合营销	367,924.53	-
济宁鸿瑞市场监督管理有限公司	联合营销	75,471.70	63,396.23
厦门国际会展酒店有限公司	联合营销	61,084.91	-
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	联合营销	不适用	146,530.19
芜湖明辉商业管理有限公司	空间广告位租赁/管理费	76,190.52	135,449.81
扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司	空间广告位租赁/管理费	-	171,322.78
山东银座家居有限公司及其子公司	空间广告位租赁/管理费	-	38,501.83
徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	空间广告位租赁/管理费	-	19,657.14
济宁鸿瑞市场监督管理有限公司	空间广告位租赁/管理费	-	7,319.43
芜湖明辉商业管理有限公司	存款结息	4,555.18	4,390.86
成都东泰商城有限公司	存款结息	-	16,053.85
厦门国际银行股份有限公司	借款利息	28,133,136.42	12,878,421.90
澳门国际银行股份有限公司	借款利息	3,915,784.72	

集友银行有限公司	借款利息	3,757,978.60	
上海嘉展建筑装潢工程有限公司	接受劳务/服务	不适用	2,784,065.06
上海帝景餐饮管理有限公司	接受劳务/服务	不适用	1,330,641.09
上海美凯龙物业管理服务有限公司及其子、分公司	接受劳务/服务	638,198,598.06	637,870,470.01
浙江天猫技术有限公司等阿里巴巴集团之实质性相关公司	接受劳务/服务	14,550,170.10	31,930,596.64
厦门建发国际旅行社集团有限公司	接受劳务/服务	1,556,167.21	-
厦门国际会展酒店有限公司	接受劳务/服务	84,031.70	233,058.60
厦门海悦山庄酒店有限公司	接受劳务/服务	64,440.00	-
建发物业服务集团有限公司及其子、分公司	接受劳务/服务	60,000.00	-
厦门中准机动车评估有限公司	接受劳务/服务	32,871.29	-
北京国富纵横文化科技咨询股份有限公司	接受劳务/服务	30,188.68	429,290.55
上海鑫诚安建设有限公司	接受劳务/服务	-	6,961,057.18
厦门建发恒远文化发展有限公司	接受劳务/服务	-	4,264,617.00
厦门会展国际旅行社有限公司	接受劳务/服务	-	770,672.00
红星美凯龙控股集团有限公司	接受劳务/服务	-	124,247.79
上海爱琴海商业集团股份有限公司	接受劳务/服务	-	76,460.18
厦门建发居住科技有限公司	接受劳务/服务	-	8,750.71
厦门建发融资担保有限公司	保函费用	1,415.10	5,060.00
厦门建发商业管理有限公司及其子、分公司	品牌委管服务	15,656,707.12	-

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
杭州诺贝尔控股集团有限公司及其子分公司	联合营销	1,160,062.89	2,197,716.40
美时智能家居（深圳）有限公司	联合营销	26,548.67	377,358.49
上海天合智能科技股份有限公司及其分公司	联合营销	-	5,657.73
厦门建发居住科技有限公司	出售商品	767,592.53	-

上海建发物资有限公司	出售商品	720,028.42	-
厦门鼓浪屿投资发展有限公司	出售商品	427,932.74	-
山东银座家居有限公司及其子公司	出售商品	225,403.53	233,677.86
中冶置业(福建)有限公司	出售商品	113,084.60	37,408.93
上海美凯龙物业管理服务有限公司及其子、分公司	出售商品	94,044.00	-
芜湖明辉商业管理有限公司	出售商品	86,469.03	71,929.20
成都东泰商城有限公司	出售商品	61,883.48	40,750.44
武汉市正凯物流有限公司	出售商品	48,759.29	226,012.44
扬州凯龙管理咨询有限公司	出售商品	32,241.59	17,676.11
厦门建发汽车有限公司及其子、分公司	出售商品	29,734.70	306,516.90
厦门建宇实业有限公司	出售商品	12,592.85	-
西安佳和兴家居有限责任公司	出售商品	7,867.26	21,982.30
超级智慧家(上海)物联网科技有限公司	出售商品	637.17	55,822.61
上海天合智能科技股份有限公司及其分公司	出售商品	1.77	4,923.91
厦门建发城服发展股份有限公司	出售商品	-	1,851,483.87
兰州红星商业管理有限公司	出售商品	-	963,409.07
杭州诺贝尔控股集团有限公司及其子分公司	出售商品	-	158,831.31
上海威来适装饰科技有限公司	出售商品	-	156,517.59
上海红星停车管理有限公司	出售商品	-	125,201.08
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	出售商品	不适用	28,194.70
厦门建发生活资材有限责任公司	出售商品		39,030.48
上海美凯龙物业管理服务有限公司及其子、分公司	提供劳务/服务	57,506,204.23	92,639,729.25
西安佳和兴家居有限责任公司	提供劳务/服务	210,783.90	-
衢州市慧城奥莱商业管理有限公司	提供劳务/服务	10,500,000.00	4,314,232.80
建发房地产集团有限公司及其子、分公司	提供劳务/服务	4,830,206.67	5,768,771.17
建发物业服务集团有限公司及其子、分公司	提供劳务/服务	3,456,914.62	814,445.44
湛江市海新美凯投资有	提供劳务/服务	2,098,933.55	7,084,741.01

限公司			
上海中贸美凯龙经贸发展有限公司	提供劳务/服务	1,012,782.55	3,303,556.60
武汉市正凯物流有限公司	提供劳务/服务	943,396.23	5,572,641.47
上海红星美凯龙置业有限公司	提供劳务/服务	912,004.03	983,336.73
上海爱琴海商业集团股份有限公司	提供劳务/服务	859,671.68	695,282.33
成都东泰商城有限公司	提供劳务/服务	514,111.32	663,954.99
上海联泓房地产开发有限公司	提供劳务/服务	423,914.28	423,914.27
杭州建美场景科技有限公司	提供劳务/服务	279,776.30	4,991.76
扬州凯龙管理咨询有限公司	提供劳务/服务	252,594.36	-
杭州诺贝尔控股集团有限公司及其子分公司	提供劳务/服务	206,405.84	-
常州市红星装饰城	提供劳务/服务	95,926.18	-
厦门海悦山庄酒店有限公司	提供劳务/服务	75,100.70	-
超级智慧家（上海）物联网科技有限公司	提供劳务/服务	43,865.01	533,496.44
芜湖明辉商业管理有限公司	提供劳务/服务	30,000.01	28,301.89
上海威来适装饰科技有限公司	提供劳务/服务	29,384.91	-
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	提供劳务/服务	不适用	328,707.54
厦门建发居住科技有限公司	提供劳务/服务	19,738.73	147,235.98
上海天合智能科技股份有限公司及其分公司	提供劳务/服务	14,988.70	38,117.52
厦门建发汽车有限公司及其子、分公司	提供劳务/服务	9,433.96	-
建发（重庆）有限公司	提供劳务/服务	4,369.04	-
厦门建发恒融供应链有限公司	提供劳务/服务	307.42	-
浙江天猫技术有限公司等阿里巴巴集团之实质性相关公司	提供劳务/服务	-	893,823.82
上海丽浩环保科技有限公司	提供劳务/服务	-	36,271.70
厦门建发融资担保有限公司	提供劳务/服务	-	2,886.79
济宁鸿瑞市场经营管理有限公司	品牌委管服务	3,632,613.93	2,122,641.51
武汉市正凯物流有限公司	品牌委管服务	2,830,188.68	2,830,188.68
徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	品牌委管服务	2,314,258.25	2,769,299.47
西安佳和兴家居有限责	品牌委管服务	1,886,792.45	1,886,792.45

任公司			
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	1,886,792.45	2,830,188.68
芜湖明辉商业管理有限公司	品牌委管服务	1,698,113.21	1,698,113.21
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	品牌委管服务	1,407,771.20	1,886,792.49
徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	品牌委管服务	459,168.42	23,854.47
常州市红星装饰城	品牌委管服务	377,358.49	-
湛江市海新美凯投资有限公司	设计咨询收入	314,194.58	118,938.67
重庆星远凯建商业管理有限公司	设计咨询收入	-	2,037,735.85
上海爱琴海商业集团股份有限公司	其他	-	420,530.97

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方:

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上海爱琴海商业集团股份有限公司	办公室	2,167,215.96	-
上海红星美凯龙置业有限公司	办公室	1,592,901.03	-
上海联泓房地产开发有限公司	办公室	1,424,906.44	1,447,338.73
杭州建美场景科技有限公司	办公室	46,813.76	15,647.34
上海丽浩环保科技有限公司	办公室	-	84,458.72
厦门航空有限公司	办公室	-	28,909.60
常州龙耀股权投资管理有限公司	办公室	-	16,741.78
厦门建发仓储有限公司	仓库租赁	2,397,473.15	799,389.76
杭州诺贝尔控股集团有限公司及其子分公司	商场铺位	1,210,503.52	2,712,047.17

厦门建发汽车有限公司及其子、分公司	商场铺位	1,055,789.51	112,167.68
杭州兆城房地产有限公司	土地	1,027,522.94	-
上海威来适装饰科技有限公司	商场铺位	742,422.00	742,422.00
超级智慧家(上海)物联网科技有限公司	商场铺位	734,303.24	2,151,365.01
上海天合智能科技股份有限公司及其分公司	商场铺位	371,324.25	395,602.42
中资停车管理涑源有限公司济南分公司	商场铺位	-	1,715,533.33
浙江天猫技术有限公司等阿里巴巴集团之实质性相关公司	商场铺位	-	592,439.28
行远美宅(四川)装饰设计有限公司	商场铺位	不适用	96,232.07
阳光海天停车控股有限公司及其子、分公司	停车库	29,262,619.42	45,217,670.85
厦门建发汽车有限公司及其子、分公司	停车库	206,422.02	-
厦门建发居住科技有限公司	停车库	134,513.82	68,572.44
上海红星美凯龙置业有限公司	停车库	42,935.79	2,915,268.54
上海爱琴海商业集团股份有限公司	停车库	9,908.26	2,363,480.17

本公司作为承租方：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期发生额					上期发生额				
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
常州市红星装饰城	商场	11,640,953.26	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	23,281,906.56	不适用	不适用
芜湖明辉商业管理有限公司	商场铺位	-	不适用	不适用	不适用	不适用	20,919.97	不适用	不适用	不适用	不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

本公司作为被担保方

适用 不适用

单位：元币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
红星美凯龙控股集团有限公司(注1)	193,557,600.00	2019-6-20	2029-6-20	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注2)	397,943,535.79	2020-3-25	2030-3-25	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注3)	37,500,000.00	2020-6-8	2030-12-10	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注4)	317,700,000.00	2019-7-1	2029-6-20	否
柳州红星美凯龙置业有限公司、车建兴(注5)	131,588,162.00	2019-11-28	2029-11-27	否
车建兴(注6)	1,120,982,254.08	2020-3-3	2030-3-2	否
车建兴、陈淑红(注7)	1,550,000,000.00	2022-6-15	2037-6-15	否
车建兴(注8)	719,299,218.24	2023-3-29	2033-3-20	否
车建兴、陈淑红(注9)	49,209,999.94	2022-12-28	2026-11-29	否
厦门建发股份有限公司(注10)	525,000,000.00	2024-11-22	2028-1-6	否
厦门建发股份有限公司(注11)	3,534,440,000.00	2024-1-25	2041-11-12	否
厦门建发股份有限公司(注12)	960,000,000.00	2024-11-8	2027-11-14	否
厦门建发股份有限公司(注13)	591,000,000.00	2025-6-26	2043-6-26	否
厦门建发股份有限公司(注14)	550,000,000.00	2025-7-28	2043-7-28	否
厦门建发股份有限公司(注15)	1,657,000,000.00	2025-11-7	2040-10-15	否
联发集团有限公司(注16)	2,682,000,000.00	2025-5-16	2043-5-15	否

关联担保情况说明

适用 不适用

注1：该借款另以本集团子公司郑州红星美凯龙国际家居有限公司的投资性房地产作为抵押。

注2：该借款另以本集团子公司南宁红星美凯龙世博家居展览中心有限公司的投资性房地产作为抵押。

注3：该借款另以本集团子公司上海赛程企业管理有限公司的固定资产作为抵押。

注4：该借款另以本集团子公司杭州伟量机电五金市场有限公司的投资性房地产作为抵押。

注5：该借款另以本集团子公司柳州红星美凯龙家居有限公司的投资性房地产作为抵押。

注6：该借款另以本集团子公司上海山海艺术家俱有限公司的投资性房地产作为抵押。

注7：该借款另以本集团子公司北京红星美凯龙国际家具建材广场有限公司、武汉红星美凯龙世博家居广场发展有限公司的投资性房地产作为抵押。

注8：该借款另以本集团子公司济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司、北京红星美凯龙国际家具建材广场有限公司的投资性房地产作为抵押。

注 9：该借款另以本集团子公司成都天府新区红星美凯龙世贸家居有限公司的投资性房地产作为抵押。

注 10：该借款另以本集团子公司宁波红星美凯龙家居购物广场有限公司的投资性房地产作为抵押。

注 11：该借款另以本集团子公司上海新伟置业有限公司的投资性房地产作为抵押。

注 12：该借款另以本集团子公司常州世界家具家居广场有限公司、常州美凯龙国际电脑家电装饰城有限公司、常州红阳家居生活广场有限公司和重庆红星美凯龙中坤家居生活广场有限责任公司的投资性房地产作为抵押。

注 13：该借款另以本集团子公司南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司的投资性房地产作为抵押。

注 14：该借款另以本集团子公司武汉红星美凯龙环球家居广场发展有限公司的投资性房地产作为抵押。

注 15：该借款另以本集团子公司重庆星凯科家居有限公司及天津红星美凯龙家居家饰生活广场有限公司的投资性房地产作为抵押。

注 16：该借款另以本集团子公司北京红星美凯龙世博家具广场有限公司及烟台红星美凯龙家居有限公司的投资性房地产作为抵押。

(5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
厦门建发股份有限公司	8,359,000,000.00			本期已部分偿还借款，期末未偿还本金为 95 亿元，公司本期实际发生利息费用 3.23 亿元
厦门建发融资租赁有限公司	550,000,000.00			系融资租赁业务产生，本期已部分偿还，截止期末尚未偿还本金为 4.9 亿元，公司本期实际发生利息费用 0.23 亿元

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

(7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	1,275.58	2,623.59

(8). 其他关联交易

适用 不适用

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1). 应收项目

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海新华成城资产管理有限公司	39,999,999.94	39,999,999.94	39,999,999.94	39,999,999.94
应收账款	上海星之域商业经营管理有限公司	32,524,974.21	32,524,974.21	32,524,974.21	32,524,974.21
应收账款	西安佳和兴家居有限责任公司	7,681,303.06	5,433,866.88	5,619,803.02	3,396,732.84
应收账款	上海美凯龙物业管理服务有限公司及其子、分公司	4,242,186.34	190,898.42	6,050,780.04	272,285.10
应收账款	深圳华生大家居集团有限公司	3,999,999.99	3,999,999.99	3,999,999.99	3,999,999.99
应收账款	浙江中广电器集团股份有限公司	3,499,999.97	3,499,999.97	3,499,999.97	3,499,999.97
应收账款	慈溪星凯置业有限公司	3,264,607.25	3,264,607.25	3,333,200.00	2,037,585.16
应收账款	陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	2,342,237.51	1,194,647.71	1,850,000.04	776,445.02
应收账款	深圳红星美凯龙商业管理有限公司	1,803,680.42	555,671.14	1,803,680.42	444,432.20
应收账款	徐州茂星置业有限公司	1,750,000.00	1,399,832.00	1,750,000.00	828,261.00
应收账款	常州市金坛维亿建设工程有限公司	1,500,000.00	1,500,000.00	1,500,000.00	1,500,000.00
应收账款	重庆星远凯建商业管理有限公司	1,360,000.00	484,432.00	1,360,000.00	161,296.00
应收账款	济宁鸿瑞市场经营管理有限公司	1,280,936.08	561,434.28	4,250,000.01	2,112,125.01
应收账款	徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	1,150,525.00	792,425.88	1,493,806.48	1,043,282.21
应收账款	徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	918,453.33	402,558.09	3,825,339.59	1,778,896.81
应收账款	扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司	700,000.03	306,810.01	-	-
应收账款	武汉怡然物业管	246,066.46	11,072.99	350,800.00	15,786.00

	理有限公司				
应收账款	北京兆嘉房地产开发有限公司	193,133.23	8,691.00	-	-
应收账款	怡家园（厦门）物业管理有限公司	170,835.05	7,687.57	-	-
应收账款	衡水星龙房地产开发有限公司	138,107.16	138,107.16	1,869,449.87	1,669,811.93
应收账款	湖北悦悦物业管理有限公司	120,150.00	5,406.75	155,655.60	7,004.50
应收账款	绍兴星凯置业有限公司	106,070.40	106,070.40	106,070.40	106,070.40
应收账款	上海红星星龙商业管理有限公司	53,000.00	46,703.60	53,000.00	30,946.70
应收账款	深圳红星美凯龙世博家居广场有限公司	50,000.00	2,250.00	-	-
应收账款	厦门建发居住科技有限公司	47,998.56	2,159.94	-	-
应收账款	象山美龙置业有限公司	43,572.93	43,572.93	43,572.93	43,572.93
应收账款	象山凯胜置业有限公司	33,741.70	33,741.70	33,741.70	33,741.70
应收账款	厦门建发仓储有限公司	24,017.60	1,080.79	-	-
应收账款	上海龙红影院管理有限公司	12,000.00	540.00	12,000.00	540.00
应收账款	山东银座家居有限公司及其子公司	11,760.00	529.20	-	-
应收账款	武汉市正凯物流有限公司	10,560.00	475.20	15,950.00	717.75
应收账款	上海红星美凯龙置业有限公司	6,870.60	309.18	-	-
应收账款	超级智慧家（上海）物联网科技有限公司	5,200.03	234.00	5,200.00	234.00
应收账款	成都东泰商城有限公司	4,998.00	224.91	119,500.00	5,377.50
应收账款	上海美影企业管理有限公司	2,655.00	119.48	2,655.00	119.48
应收账款	衢州市慧城奥莱商业管理有限公司	-	-	1,422,288.36	168,683.40
应收账款	长兴荣皓贸易有限公司	-	-	1,025,544.63	46,149.51
应收账款	湛江市海新美凯投资有限公司	-	-	818,455.19	73,630.48
应收账款	大连星凯商业管理有限公司	-	-	478,541.95	292,532.69
应收账款	上海美凯龙爱家房地产管理咨询	-	-	122,678.12	122,678.12

	有限公司				
应收账款	上海丽浩环保科技有限公司	66,528.00	2,993.76	66,528.00	2,993.76
应收账款	杭州诺贝尔控股集团有限公司及其子分公司	-	-	50,334.82	2,265.07
应收账款	上海联泓房地产开发有限公司	-	-	36,661.64	1,649.77
应收账款	余姚星凯置业有限公司	-	-	32,000.00	1,440.00
应收账款	山西红星新世界置业有限公司	-	-	18,150.00	816.75
应收账款	盐城凯龙置业有限公司	-	-	6,800.00	306.00
预付款项	上海美凯龙物业管理服务有限公司及其子、分公司	2,437,060.78	-	2,930,374.02	-
预付款项	浙江天猫技术有限公司等阿里巴巴集团之实质性相关公司	221,276.48	-	95,956.91	-
预付款项	上海红星云计算科技有限公司	177,240.00	-	177,240.00	-
预付款项	怡家园（厦门）物业管理有限公司	93,600.00	-	-	-
预付款项	厦门建发恒融供应链有限公司	75,827.00	-	-	-
预付款项	济宁鸿瑞市场监督管理有限公司	43,123.51	-	43,123.51	-
预付款项	厦门建发国际酒业集团有限公司	23,598.00	-	-	-
预付款项	厦门建发美酒汇酒业有限公司	23,490.00	-	13,632.00	-
预付款项	建发（重庆）有限公司	8,000.00	-	-	-
预付款项	扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司	7,936.10	-	7,936.10	-
预付款项	陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	4,126.98	-	4,126.98	-
预付款项	天津利时咨询服务有限公司	750,000.00	-	750,000.00	-
预付款项	行远美宅（上海）家居装饰有限公司	-	-	410,761.83	-
预付款项	阳光海天停车控股有限公司及其子、分公司	-	-	312,009.40	-
预付款项	厦门海悦山庄酒店有限公司	-	-	64,440.00	-

预付款项	厦门国际会展酒店有限公司	-	-	51,800.00	-
预付款项	芜湖明辉商业管理有限公司	-	-	19,259.26	-
预付款项	徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	-	-	13,104.76	-
预付款项	上海天合智能科技股份有限公司及其分公司	-	-	10,800.00	-
预付款项	亚细亚新材（北京）建筑材料有限公司	-	-	1,926.48	-
预付款项	杭州诺贝尔控股集团有限公司及其子分公司	-	-	489.17	-
其他应收款	上海名艺商业企业发展有限公司	146,600,000.00	7,330,000.00	161,800,000.00	8,090,000.00
其他应收款	芜湖明辉商业管理有限公司	24,032,315.10	1,201,615.76	27,072,392.04	1,360,464.04
其他应收款	深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	7,693,015.15	2,584,083.79	-	-
其他应收款	上海红星云计算科技有限公司	5,631,591.36	1,320,643.29	3,473,585.88	217,793.83
其他应收款	深圳红星美凯龙商业管理有限公司	3,550,000.00	277,245.00	200,000.00	200.00
其他应收款	上海爱琴海商务管理有限公司	3,264,900.00	1,750,965.87	3,264,900.00	853,118.37
其他应收款	上海美凯龙物业管理服务有限公司及其子、分公司	2,698,914.44	439,831.98	11,094,971.30	1,329,635.55
其他应收款	徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	1,725,104.22	120,237.86	3,711,886.46	232,735.28
其他应收款	陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	1,704,123.64	121,504.02	4,795,278.90	300,663.99
其他应收款	上海云绅智能科技有限公司	1,200,000.00	1,200,000.00	1,200,000.00	1,200.00
其他应收款	广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	不适用	不适用	480,939.54	30,154.91
其他应收款	武汉市正凯物流有限公司	386,617.95	27,565.86	-	-
其他应收款	浙江天猫技术有限公司等阿里巴巴集团之实质性相关公司	210,000.00	210.00	927,526.25	45,198.90
其他应收款	常州爱琴海奥莱商业管理有限公	30,000.00	2,139.00	30,000.00	1,881.00

	司				
其他应收款	怡家园（厦门）物业管理有限公司	10,000.00	10.00	-	-
其他应收款	成都东泰商城有限公司	-	-	31,000,000.00	-
其他应收款	徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	-	-	1,646,306.23	103,223.40
其他应收款	上海红星停车管理有限公司	-	-	24,207.05	1,517.78
合同资产	衢州市慧城奥莱商业管理有限公司	189,128,760.25	99,153,664.25	198,167,504.05	23,502,665.98
合同资产	西安佳和兴家居有限责任公司	59,251,571.51	5,855,250.05	82,539,656.51	14,583,480.01
合同资产	湛江市海新美凯投资有限公司	26,597,770.79	11,402,115.38	42,582,067.43	5,050,233.20
合同资产	盐城凯龙置业有限公司	2,458,312.32	294,997.48	2,458,312.32	291,555.84
合同资产	衡水星龙房地产开发有限公司	-	-	1,027,745.86	164,441.83
合同资产	宁波凯龙置业有限公司	-	-	570,593.21	149,224.54
合同资产	象山凯胜置业有限公司	-	-	141,399.61	16,769.99
合同资产	宁波汇鑫置业有限公司	-	-	126,852.01	44,073.46
合同资产	大连星凯商业管理有限公司	-	-	46,239.29	16,065.33
其他非流动资产	芜湖红星美凯龙股权投资基金管理有限公司	9,800,000.00	-	9,800,000.00	-
其他非流动资产	广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	不适用	不适用	5,000,000.00	50,000.00
其他流动资产	西安佳和兴家居有限责任公司	-	-	7,000,000.00	70,000.00
一年内到期的非流动资产	西安佳和兴家居有限责任公司	573,084,385.45	272,636,303.66	593,084,385.45	5,930,843.86
一年内到期的非流动资产	广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	不适用	不适用	-	-
一年内到期的非流动资产	深圳红星美凯龙商业管理有限公司	-	-	29,426,000.00	29,426,000.00
应收票据	湛江市海新美凯投资有限公司	-	-	2,361,775.00	-
长期应收款	西安红星佳鑫家居有限公司	25,000.00	250.00	25,000.00	250.00

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	上海鑫诚安建设有限公司	6,476,484.98	6,476,484.98
应付账款	上海嘉展建筑装潢工程有限公司	不适用	9,876,080.62
应付账款	上海红星云计算科技有限公司	3,382,819.55	3,307,819.55
应付账款	杭州建美场景科技有限公司	2,304,218.24	-
应付账款	上海美凯龙物业管理服务有限公司及其子、分公司	705,174.00	7,199,576.38
应付账款	浙江天猫技术有限公司等阿里巴巴集团之实质性相关公司	471,341.09	1,074,540.81
应付账款	厦门建发美酒汇酒业有限公司	436,626.60	94,208.00
应付账款	厦门会展广告有限公司	367,924.53	-
应付账款	上海帝景餐饮管理有限公司	213,496.69	213,496.69
应付账款	北京国富纵横文化科技咨询股份有限公司	152,000.00	120,000.00
应付账款	上海盛域信息技术有限公司	126,211.90	126,211.90
应付账款	厦门建发恒融供应链有限公司	86,002.00	98,175.00
应付账款	厦门国际会展酒店有限公司	61,084.91	-
应付账款	厦门建发国际酒业集团有限公司	45,636.00	21,732.00
应付账款	天津建光新能源有限公司	34,575.64	-
应付账款	成都东泰商城有限公司	33,306.00	205,986.20
应付账款	厦门建发国际旅行社集团有限公司	20,000.00	-
应付账款	厦门建发轻工有限公司	4,400.00	-
应付账款	厦门建发公建物业管理有限公司	240.00	-
应付账款	亚细亚新材（北京）建筑材料有限公司	194.12	-
应付账款	厦门会展国际旅行社有限公司	-	385,336.00
应付账款	杭州诺贝尔控股集团有限公司及其子分公司	-	100,901.80
应付账款	阳光海天停车控股有限公司及其子、分公司	-	38,000.00
其他应付款	厦门建发股份有限公司	9,949,475,628.50	8,677,441,824.52
其他应付款	厦门建发融资租赁有限公司	491,919,633.32	38,444,652.57
其他应付款	成都东泰商城有限公司	155,183,688.47	136,700,386.95
其他应付款	上海鑫诚安建设有限公司	38,374,494.00	150,000.00
其他应付款	阳光海天停车控股有限公司及其子、分公司	30,000,000.00	169,458,420.08
其他应付款	联发集团有限公司	20,902,716.88	20,902,716.88
其他应付款	西安佳和兴家居有限责任公司	6,765,336.37	29,779,949.25

其他应付款	上海红星云计算科技有限公司	3,230,994.59	3,230,994.59
其他应付款	红星美凯龙控股集团有限公司	1,777,796.34	-
其他应付款	常州市红星装饰城	1,699,846.68	-
其他应付款	深圳红星美凯龙商业管理有限公司	1,677,825.01	1,287,055.79
其他应付款	厦门建发恒远文化发展有限公司	1,264,617.00	4,264,617.00
其他应付款	杭州诺贝尔控股集团有限公司及其子分公司	1,065,571.48	1,191,849.86
其他应付款	济宁鸿瑞市场经营管理有限公司	833,070.22	125,320.75
其他应付款	武汉市正凯物流有限公司	685,100.00	733,058.31
其他应付款	超级智慧家（上海）物联网科技有限公司	634,525.17	804,525.17
其他应付款	广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	不适用	494,993.00
其他应付款	陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	437,725.82	-
其他应付款	上海天合智能科技股份有限公司及其分公司	341,158.48	26,536.00
其他应付款	芜湖明辉商业管理有限公司	327,712.57	691,368.00
其他应付款	上海树家医学科技有限公司	273,223.86	-
其他应付款	上海爱琴海商业集团股份有限公司	272,793.11	-
其他应付款	上海红星美凯龙置业有限公司	267,336.80	-
其他应付款	厦门建发仓储有限公司	218,051.19	162,790.19
其他应付款	上海美凯龙物业管理服务有限公司及其子、分公司	200,000.00	-
其他应付款	上海嘉展建筑装潢工程有限公司	不适用	592,000.00
其他应付款	柏亿（武汉）汽车销售有限公司	130,000.00	130,000.00
其他应付款	上海联泓房地产开发有限公司	129,429.00	129,429.00
其他应付款	美时智能家居（深圳）有限公司	80,000.00	80,000.00
其他应付款	厦门丝柏科技有限公司	51,635.10	51,635.10
其他应付款	上海威来适装饰科技有限公司	50,000.00	50,000.00
其他应付款	安咖家居用品（上海）有限公司	50,000.00	50,000.00
其他应付款	美宅（上海）建筑科技有限公司	50,000.00	50,000.00
其他应付款	常州市红星家具总厂有限公司	41,960.87	41,960.87
其他应付款	厦门建发居住科技有限公司	40,000.00	-
其他应付款	杭州菲氏浴厨用品有限公司	20,000.00	20,000.00
其他应付款	深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	13,072.82	-

其他应付款	扬州凯龙管理咨询有限公司	11,943.00	11,895.40
其他应付款	苏州市苏品宅配文化有限公司	11,015.32	11,015.32
其他应付款	亚细亚新材（北京）建筑材料有限公司	10,000.00	39,700.60
其他应付款	上海赫兹跳动科技有限公司	10,000.00	-
其他应付款	杭州建美场景科技有限公司	5,482.49	-
其他应付款	南京市浦口区立力成家具经营部	4,500.00	4,500.00
其他应付款	江苏佰丽爱家家居科技有限公司	不适用	30,600.00
其他应付款	成都艾格家具有限公司	不适用	15,000,000.00
其他应付款	上海万鸿投资管理有限公司	-	7,500,000.00
其他应付款	广州火数银花信息科技有限公司	不适用	4,500,069.00
其他应付款	行远美宅（上海）家居装饰有限公司	-	1,601,894.64
其他应付款	山东银座家居有限公司及其子公司	-	426,400.00
其他应付款	厦门建发恒融供应链有限公司	-	15,594.00
其他应付款	北京国富纵横文化科技咨询股份有限公司	-	14,510.00
预收款项	上海树家医学科技有限公司	511,263.61	-
预收款项	杭州诺贝尔控股集团有限公司及其子分公司	588,362.56	428,441.43
预收款项	柏亿（武汉）汽车销售有限公司	130,695.00	138,451.20
预收款项	厦门建发居住科技有限公司	61,998.56	35,998.92
预收款项	上海天合智能科技股份有限公司及其分公司	51,951.93	-
预收款项	昆明凯通汽车销售服务有限公司	48,130.70	-
预收款项	亚细亚新材（北京）建筑材料有限公司	2,812.50	2,812.50
预收款项	超级智慧家（上海）物联网科技有限公司	2,397.61	56,467.53
预收款项	天津建光新能源有限公司	150.00	-
预收款项	厦门建发仓储有限公司	-	359,832.03
预收款项	上海威来适装饰科技有限公司	-	195,624.00
预收款项	浙江天猫技术有限公司等阿里巴巴集团之实质性相关公司	-	132,791.05
合同负债	杭州诺贝尔控股集团有限公司及其子分公司	402,456.62	902,142.15
合同负债	美时智能家居（深圳）有限公司	235,849.06	264,150.94
合同负债	苏州市苏品宅配文化有限公司	31,000.00	31,000.00
合同负债	造梦者家居（深圳）有限公司	30,417.92	30,419.32
合同负债	上海树家医学科技有限公司	21,210.23	-

合同负债	厦门建发生活资材有限责任公司	-	2,673,142.01
合同负债	武汉市正凯物流有限公司	-	1,952,054.79
合同负债	湛江市海新美凯投资有限公司	-	1,226,268.81
合同负债	上海兆闵房地产开发有限公司	-	300,561.06
合同负债	天津美凯龙置业有限公司	-	75,109.78
合同负债	厦门建宇实业有限公司	-	45,861.82
合同负债	上海中贸美凯龙经贸发展有限公司	-	20,804.34
合同负债	上海洪美置业有限公司	-	15,015.97
长期应付款	芜湖红星美凯龙股权投资基金管理有限公司	9,800,000.00	9,800,000.00
一年内到期的非流动负债	常州市红星装饰城	-	5,820,476.65
一年内到期的非流动负债	芜湖明辉商业管理有限公司	-	53.88
一年内到期的非流动负债	厦门国际银行股份有限公司	50,726,383.00	-
一年内到期的非流动负债	澳门国际银行股份有限公司	10,145,276.60	-
一年内到期的非流动负债	集友银行有限公司	9,736,421.95	-
应付票据	璞发（上海）电子商务有限公司	-	43,876,995.20
短期借款	厦门国际银行股份有限公司	375,465,972.22	195,276,317.74
长期借款	厦门国际银行股份有限公司	412,500,000.00	-
长期借款	澳门国际银行股份有限公司	82,500,000.00	-
长期借款	集友银行有限公司	79,175,250.00	-

(3). 其他项目

适用 不适用

7、 关联方承诺

适用 不适用

8、 其他

适用 不适用

十五、 股份支付

4、 各项权益工具

(4). 明细情况

适用 不适用

(5). 期末发行在外的股票期权或其他权益工具

适用 不适用

5、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

6、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

7、本期股份支付费用

适用 不适用

8、股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

9、其他

适用 不适用

十六、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

已签约但尚未于财务报表中确认的资本承诺	2025年12月31日	2024年12月31日
购建长期资产承诺	714,279,557.57	724,751,896.22
对外投资承诺	69,225,390.69	233,114,654.53
合计	783,504,948.26	957,866,550.75

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

十七、 资产负债表日后事项

1、 重要的非调整事项

适用 不适用

2、 利润分配情况

适用 不适用

3、 销售退回

适用 不适用

4、 其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

公司分别于2025年12月19日、2026年1月16日召开了第五届董事会第五十次临时会议、2026年第一次临时股东大会，审议通过了《关于注销回购股份暨减少注册资本的议案》，同意将存放于回购专用账户中已回购的1,044,800股股份进行注销并相应减少注册资本。本次注销完成后，公司总股本将由4,354,732,673股减少至4,353,687,873股，注册资本将由人民币4,354,732,673元减少至人民币4,353,687,873元。

截至2026年3月30日（董事会批准报告日），本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十八、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

2、 重要债务重组

适用 不适用

3、 资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、 年金计划

适用 不适用

5、 终止经营

适用 不适用

6、 分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司的经营业务划分为4个报告分部。这些报告分部是以公司日常内部管理要求的财务信息为基础确定的。本公司的管理层定期评价这些报告分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。

本公司报告分部包括：

- ① 自营及租赁分部；
- ② 委托经营管理分部；
- ③ 建筑装饰服务分部；
- ④ 其他分部。

管理层出于配置资源和评价业绩的决策目的，对各业务单元的经营成果分开进行管理。分部业绩，以报告的分部利润为基础进行评价。该指标系对持续经营利润总额进行调整后的指标，除不包括研发费用、财务费用、公允价值变动收益、信用减值损失、资产减值损失、其他收益、投资收益、资产处置收益、营业外收入、营业外支出、所得税费用之外，该指标与本集团持续经营利润总额是一致的。

(2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	自营及租赁分部	委托经营管理分部	建筑装饰服务分部	其他分部	未分配项目	分部间抵销	合计
对外交易收入	4,881,280,968.34	1,191,309,644.56	107,807,713.36	401,542,486.54			6,581,940,812.80
分部营业收入合计	4,881,280,968.34	1,191,309,644.56	107,807,713.36	401,542,486.54			6,581,940,812.80
减：营业成本	1,598,391,286.74	714,532,561.55	154,811,231.51	178,383,268.47			2,646,118,348.27
税金及附加	432,951,940.71	15,167,696.88	1,567,181.26	42,160,358.39			491,847,177.24
销售费用	607,018,116.38	205,959,967.77	3,557,681.98	20,619,794.22			837,155,560.35
管理费用	414,615,709.02	163,088,283.02	57,930,093.66	141,681,350.12			777,315,435.82
研发费用					4,756,036.31		4,756,036.31
财务费用					2,157,312,162.33		2,157,312,162.33
加：其他收益					50,021,423.56		50,021,423.56
投资收益					-216,046,045.42		-216,046,045.42
公允价值变动收益					-23,441,580,840.02		-23,441,580,840.02
信用减值损失					-908,813,125.53		-908,813,125.53
资产减值损失					-2,995,082,120.57		-2,995,082,120.57
资产处置收益					18,556,393.50		18,556,393.50
营业利润/（亏损）	1,828,303,915.49	92,561,135.34	-110,058,475.05	18,697,715.34	-29,655,012,513.12		-27,825,508,222.00
加：营业外收入					86,371,577.21		86,371,577.21

减：营业外支出					259,665,431.97		259,665,431.97
利润总额/（亏损）	1,828,303,915.49	92,561,135.34	-110,058,475.05	18,697,715.34	-29,828,306,367.88		-27,998,802,076.76
减：所得税费用					-2,532,603,357.36		-2,532,603,357.36
净利润/（亏损）	1,828,303,915.49	92,561,135.34	-110,058,475.05	18,697,715.34	-27,295,703,010.52		-25,466,198,719.40

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

适用 不适用

(4). 其他说明

适用 不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

8、 其他

适用 不适用

十九、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	20,248,281.33	48,677,778.98
1至2年	22,922,968.26	114,270,675.63
2至3年	104,511,398.87	22,163,503.28
3年以上	243,838,128.59	244,522,102.11
小计	391,520,777.05	429,634,060.00
减：坏账准备	320,320,193.87	336,460,140.38
合计	71,200,583.18	93,173,919.62

(1). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	319,051,217.86	81.49	267,051,217.86	83.70	52,000,000.00	218,066,137.01	50.76	165,491,637.01	75.89	52,574,500.00
其中：										
按组合计提坏账准备	72,469,559.19	18.51	53,268,976.01	73.51	19,200,583.18	211,567,922.99	49.24	170,968,503.37	80.81	40,599,419.62
其中：										
项目前期品牌咨询委托管理服务	-	-	-	-	-	100,373,059.35	23.35	97,673,792.68	97.31	2,699,266.67
其他类咨询服务	68,651,729.07	17.53	52,361,635.77	76.27	16,290,093.30	105,077,923.80	24.46	72,577,870.16	69.07	32,500,053.64
租赁及相关收入	3,751,302.12	0.96	904,346.48	24.11	2,846,955.64	6,050,411.84	1.41	713,846.77	11.80	5,336,565.07
其他	66,528.00	0.02	2,993.76	4.50	63,534.24	66,528.00	0.02	2,993.76	4.50	63,534.24
合计	391,520,777.05	100.00	320,320,193.87	81.81	71,200,583.18	429,634,060.00	100.00	336,460,140.38	78.31	93,173,919.62

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

组合计提项目：项目前期品牌咨询委托管理服务

于2025年12月31日，项目前期品牌咨询委托管理服务的相关项目推进缓慢，公司结合实际情况逐项梳理，并按单项计提坏账准备的方法对识别的信用风险进行了相应处理。

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

组合计提项目：其他类咨询服务

单位：元币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1年以内	15,767,175.95	6,847,684.50	43.43
1-2年	15,493,020.24	9,763,701.36	63.02
2-3年	12,943,872.02	11,302,589.05	87.32
3年以上	24,447,660.86	24,447,660.86	100.00
合计	68,651,729.07	52,361,635.77	76.27

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

组合计提项目：租赁及相关收入

单位：元币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1年以内	2,981,105.38	134,149.74	4.50
1年以上	770,196.74	770,196.74	100.00
合计	3,751,302.12	904,346.48	24.11

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

组合计提项目：其他

单位：元币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1年以内	-	-	-
1年以上	66,528.00	2,993.76	4.50
合计	66,528.00	2,993.76	4.50

按组合计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备的说明详见“财务报告十、11 金融工具”。

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
无

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：
适用 不适用

(2). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款	336,460,140.38	539,302.02	15,413,759.21	1,265,489.32		320,320,193.87
合计	336,460,140.38	539,302.02	15,413,759.21	1,265,489.32		320,320,193.87

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
适用 不适用

其他说明：
无

(3). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的应收账款	1,265,489.32

其中重要的应收账款核销情况
适用 不适用

应收账款核销说明：
适用 不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
江苏盐城二建集团有限公司	52,000,000.00	-	52,000,000.00	10.26	-
上海星之域商业经营管理有限公司	32,142,867.12	-	32,142,867.12	6.34	32,142,867.12
遂宁华晟科技有限公司	7,500,000.00	8,750,000.00	16,250,000.00	3.21	16,250,000.00
张家口市秀林房地产开发有限公司	-	14,400,000.00	14,400,000.00	2.84	14,400,000.00

广安川渝建材家居城有限公司	12,533,333.39	-	12,533,333.39	2.47	11,106,756.70
合计	104,176,200.51	23,150,000.00	127,326,200.51	25.13	73,899,623.82

其他说明：
无

其他说明：
适用 不适用

2、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	713,572,897.82	825,572,897.82
其他应收款	32,535,819,153.81	29,643,512,261.38
合计	33,249,392,051.63	30,469,085,159.20

其他说明：
适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
无

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

(6). 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
红星美凯龙家居商场管理有限公司	612,150,925.19	612,150,925.19
红星美凯龙商业经营管理有限公司		177,000,000.00
成都东泰商城有限公司		31,000,000.00
云南红星美凯龙家居生活广场有限公司	5,421,972.63	5,421,972.63
上海红星美凯龙装饰家具城有限公司	46,000,000.00	
郑州红星美凯龙国际家居有限公司	50,000,000.00	
合计	713,572,897.82	825,572,897.82

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

(6). 本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	30,935,918,696.05	28,813,794,915.09
1至2年	1,732,560,033.53	1,190,213,430.96
2至3年	863,665,256.87	208,459,328.91
3年以上	212,468,558.58	84,530,057.73
小计	33,744,612,545.03	30,296,997,732.69
减：坏账准备	1,208,793,391.22	653,485,471.31

合计	32,535,819,153.81	29,643,512,261.38
----	-------------------	-------------------

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
借款及代垫款		
-对关联方	32,466,305,808.70	29,579,823,035.40
-对第三方	66,217,818.33	60,748,051.98
定金及保证金	3,295,526.78	2,941,174.00
合计	32,535,819,153.81	29,643,512,261.38

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额	116,314,407.52		537,171,063.79	653,485,471.31
2025年1月1日余额在本期	116,314,407.52		537,171,063.79	653,485,471.31
—转入第二阶段				
—转入第三阶段	-63,970,950.56		63,970,950.56	-
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	-14,000,150.69		679,842,302.92	665,842,152.23
本期转回				
本期转销				
本期核销			110,534,232.32	110,534,232.32
其他变动				
2025年12月31日余额	38,343,306.27		1,170,450,084.95	1,208,793,391.22

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
无

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：
□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：
□适用 √不适用

(4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款	653,485,471.31	665,842,152.23		110,534,232.32		1,208,793,391.22
合计	653,485,471.31	665,842,152.23		110,534,232.32		1,208,793,391.22

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	110,534,232.32

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
海口海阔达管理咨询服务有限公司	1,921,533,604.47	5.69	往来款及代垫款	1年以内	
上海星凯程鹏企业管理有限公司	1,909,881,319.63	5.66	往来款及代垫款	1年以内	
杭州红星美凯龙环球家居有限公司	1,284,190,147.01	3.81	往来款及代垫款	1年以内	
上海红星美凯龙实业有限公司	1,281,858,022.65	3.80	往来款及代垫款	1年以内	
成都红星美凯龙天府世博家居广场有限公司	1,161,127,833.27	3.44	往来款及代垫款	1年以内	
合计	7,558,590,927.03	22.40	/	/	

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	23,149,287,637.37	180,000,000.00	22,969,287,637.37	22,488,482,021.09		22,488,482,021.09
对联营、合营企业投资	1,401,438,451.74	85,602,716.61	1,315,835,735.13	1,810,088,674.60	976,000.00	1,809,112,674.60
合计	24,550,726,089.11	265,602,716.61	24,285,123,372.50	24,298,570,695.69	976,000.00	24,297,594,695.69

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
常州世界家具家居广场有限公司	15,447,913.31						15,447,913.31	
无锡红星美凯龙国际家具装饰有限公司	77,998,405.33						77,998,405.33	
连云港红星美凯龙国际家居广场有限公司	3,465,415.12						3,465,415.12	
南京红星美凯龙商业运营管理有限公司	59,689,261.20		672,000,000.00				731,689,261.20	
南京名都家居广场有限公司	47,227,734.43						47,227,734.43	

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
上海红星美凯龙装饰家具城有限公司	296,115,702.30						296,115,702.30	
上海红星美凯龙全球家居有限公司	138,455,620.20						138,455,620.20	
上海虹欣欧凯家居有限公司	92,508,623.92						92,508,623.92	
上海新伟置业有限公司	272,756,078.13						272,756,078.13	
长沙红星美凯龙家居生活广场有限公司	5,000,000.00						5,000,000.00	
济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	71,243,669.12						71,243,669.12	
成都红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	30,275,655.03						30,275,655.03	
郑州红星美凯龙国际家居有限公司	15,300,000.00						15,300,000.00	
上海红星美凯龙家具装饰市场经营管理有限公司	1,349,876.56						1,349,876.56	
郑州红星美凯龙全球家居生活广场经营管理有限公司	510,000.00						510,000.00	

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
杭州红星美凯龙世博家居有限公司	230,000,000.00						230,000,000.00	
上海红星美凯龙品牌管理有限公司	4,950,000.00						4,950,000.00	
重庆红星美凯龙环球家居生活广场有限责任公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
重庆红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	23,496,190.89						23,496,190.89	
武汉红星美凯龙世博家居广场发展有限公司	552,878,664.00						552,878,664.00	
烟台红星美凯龙家居有限公司	192,120,000.00						192,120,000.00	
沈阳名都家居广场有限公司	153,000,000.00						153,000,000.00	
重庆红星美凯龙博览家居生活广场有限责任公司	280,000,000.00						280,000,000.00	
长沙市银红家居有限公司	249,990,049.97						249,990,049.97	
上海晶都投资有限公司	5,100,000.00						5,100,000.00	
天津红星美凯龙家居家饰生活广场有限公司	424,878,664.00		100,000,000.00	-			524,878,664.00	

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
盘锦红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	214,087,000.00						214,087,000.00	
上海红星美凯龙商务咨询有限公司	650,000.00						650,000.00	
沈阳红星美凯龙家居有限公司	28,058,441.28						28,058,441.28	
上海星凯程鹏企业管理有限公司	9,900,000.00						9,900,000.00	
上海归翎企业管理有限公司	139,400,000.00						139,400,000.00	
上海红星美凯龙商贸有限公司	50,000,000.00						50,000,000.00	
哈尔滨红星美凯龙世博家居广场有限公司	310,000,000.00						310,000,000.00	
重庆红星美凯龙中坤家居生活广场有限责任公司	58,021,500.00						58,021,500.00	
中山红星美凯龙世博家居广场有限公司	149,939,332.00						149,939,332.00	
沈阳大东红星美凯龙家具建材市场有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00			-	
无锡红星美凯龙家居生活广场有限公司	534,818,797.96						534,818,797.96	

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
西安红星美凯龙家居生活广场有限公司	30,000,000.00						30,000,000.00	
大庆红星美凯龙世博家居有限公司	70,000,000.00						70,000,000.00	
廊坊市凯宏家居广场有限公司	70,000,000.00						70,000,000.00	
武汉红星美凯龙环球家居广场发展有限公司	149,939,332.00						149,939,332.00	
北京世纪凯隆商业投资有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
上海红星欧丽洛雅家居市场经营管理有限公司	500,000.00						500,000.00	
合肥红星美凯龙世博家居广场有限公司	349,848,330.00			332,355,913.50			17,492,416.50	
南京红星美凯龙国际家居有限责任公司	764,016,993.00						764,016,993.00	
上海星易通汇商务服务有限公司	45,000,000.00						45,000,000.00	
天津红星美凯龙国际家居博览有限公司	204,285,714.29						204,285,714.29	
天津红星美凯龙世贸家居有限公	750,000,000.00						750,000,000.00	

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
司								
哈尔滨红星美凯龙国际家居有限公司	349,817,995.00						349,817,995.00	
长春红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	397,600,000.00						397,600,000.00	
西藏红星喜兆企业管理有限公司	100,000,000.00						100,000,000.00	
红星美凯龙家居商场管理有限公司	50,000,000.00						50,000,000.00	
扬州红星美凯龙国际家居广场有限公司	3,000,000.00						3,000,000.00	
上海红星美凯龙美家居市场经营管理有限公司	1,000,000.00						1,000,000.00	
沈阳红星美凯龙世博家居有限公司	81,443,441.90						81,443,441.90	
上海甄多采商贸有限公司	19,700,000.00		100,000.00				19,800,000.00	
沈阳红星美凯龙博览家居有限公司	50,000,000.00						50,000,000.00	
兰州红星美凯龙世博家居广场有限公司	30,000,000.00						30,000,000.00	

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
上海甫邦品牌管理有限公司	5,000,000.00		100,000.00	5,100,000.00			-	
云南红星美凯龙家居生活广场有限公司	69,976,000.00						69,976,000.00	
乌鲁木齐红星美凯龙家居世博广场有限公司	50,000,000.00						50,000,000.00	
东莞红星美凯龙世博家居广场有限公司	70,000,000.00						70,000,000.00	
呼和浩特市红星美凯龙世博家居广场有限责任公司	323,280,264.00						323,280,264.00	
昆明迪肯商贸有限公司	177,690,900.00						177,690,900.00	
苏州工业园区红星美凯龙家居有限公司	160,934,831.55						160,934,831.55	
上海星和宅配家居服务有限公司	38,000,000.00						38,000,000.00	
红星美凯龙家居集团（上海）物流有限公司	29,328,000.00						29,328,000.00	
上海红星美凯龙实业有限公司	204,772,770.07						204,772,770.07	
上海红星美凯龙星龙家居有限公	39,000,000.00						39,000,000.00	

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
司								
成都红星美凯龙天府世博家居广场有限公司	50,000,000.00						50,000,000.00	
成都天府新区红星美凯龙世贸家居有限公司	610,000,000.00		150,000,000.00				760,000,000.00	
香港红星美凯龙全球家居有限公司	112,839,554.51						112,839,554.51	
长沙红星美凯龙金霞家居生活广场有限公司	120,000,000.00						120,000,000.00	
上海家金所投资控股有限公司	140,000,001.00		100,000.00	7,005,000.05			133,095,000.95	
大连红星美凯龙世博家居广场有限公司	24,800,000.00						24,800,000.00	
西藏红星众盈企业管理有限公司	50,000,000.00						50,000,000.00	
上海美凯龙星荷资产管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00			-	
上海宇慕企业管理有限公司	377,000,000.00						377,000,000.00	
上海宇煦企业管理有限公司	430,000,000.00						430,000,000.00	
上海宇筑企业管理有限公司	357,000,000.00						357,000,000.00	

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
上海宇霄企业管理有限公司	404,000,000.00						404,000,000.00	
红星美凯龙凯撒至尊（上海）家居有限公司	200,000,000.00						200,000,000.00	
红星美凯龙家居集团财务有限责任公司	570,000,000.00						570,000,000.00	
南昌红星美凯龙全球家居广场有限公司	15,300,000.00						15,300,000.00	
南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司	273,146,074.32		47,000,000.00				320,146,074.32	
重庆红星美凯龙国际家居生活广场有限责任公司	121,000,000.00						121,000,000.00	
上海金山红星美凯龙全球家居有限公司	25,000,000.00						25,000,000.00	
海南红居企业管理有限公司	13,000,000.00						13,000,000.00	
成都红星美凯龙新南商业管理有限公司	5,000,000.00						5,000,000.00	
上海红星欧丽洛雅品牌管理有限公司	4,950,000.00						4,950,000.00	
霍尔果斯红星易	9,000,000.00						9,000,000.00	

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
鸣创业投资有限公司								
昆山红星美凯龙装饰材料有限公司	50,487,866.71						50,487,866.71	
天津津瑞企业管理有限公司	1,220,000,000.00						1,220,000,000.00	
宁波红星美凯龙家居购物广场有限公司	1.00						1.00	
太原红星美凯龙全球家居广场有限公司	5,100,000.00						5,100,000.00	
郑州红星美凯龙世博家居有限公司	5,500,000.00						5,500,000.00	
南通红美世博家居广场有限公司	227,000,000.00						227,000,000.00	
南宁红星美凯龙世博家居展览中心有限公司	305,000,000.00						305,000,000.00	
乾智（上海）家居有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00			-	
上海红星美凯龙建筑装饰（集团）有限公司	12,000,000.00						12,000,000.00	
红星美凯龙生活美学中心管理有限公司	23,480,000.00						23,480,000.00	

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
芜湖红星美凯龙世贸家居广场有限公司	27,422,989.40						27,422,989.40	
上海美凯龙装饰工程集团有限公司	100,000,000.00						100,000,000.00	
家倍得建筑科技有限公司	180,000,000.00				180,000,000.00		-	180,000,000.00
海口红星美凯龙全球家居有限公司	170,000,000.00						170,000,000.00	
红星到家（上海）科技有限公司	41,500,000.00						41,500,000.00	
鑫笙物业管理（上海）有限公司	701,226,300.00		3,222,724.40				704,449,024.40	
佛山郡达企业管理有限公司	1,101,049,000.00						1,101,049,000.00	
上海美凯龙文商商务企业管理有限公司	7,300,000.00			7,300,000.00			-	
杭州红星美凯龙环球家居有限公司	931,344,793.89						931,344,793.89	
陕西红星和记家居购物广场有限公司	322,672,255.72		33,377,805.43				356,050,061.15	
红星美凯龙商业经营管理有限公	20,000,000.00						20,000,000.00	

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
司								
北京红星美凯龙国际家具建材广场有限公司	344,780,641.87						344,780,641.87	
北京红星美凯龙世博家具广场有限公司	31,856,462.57						31,856,462.57	
北京美凯龙家具建材市场有限公司	630,335.17						630,335.17	
红星美凯龙世博（天津）家居生活广场有限公司	808,751,821.21						808,751,821.21	
昆山红星美凯龙全球家居有限公司	1,000,000.00						1,000,000.00	
北京红星美凯龙企业管理有限公司	2,700,000.00						2,700,000.00	
苏州红星美凯龙世博家居广场有限公司	151,611,912.79						151,611,912.79	
常州美凯龙国际电脑家电装饰城有限公司	-1,955,167.87						-1,955,167.87	
上海红星美凯龙家居市场经营管理有限公司	-1,408,244.71						-1,408,244.71	
赣州红星美凯龙	70,000,000.00						70,000,000.00	

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
世博家居广场有限公司								
香港红星美凯龙商业管理有限公司	32,835,489.01						32,835,489.01	
上海红星美凯龙科技发展有限公司	48,000,000.00						48,000,000.00	
成都红星美凯龙全球家居有限公司	31,500,000.00						31,500,000.00	
海口海阔达管理咨询服务有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00			-	
柳州红星美凯龙家居有限公司	23,000,000.00						23,000,000.00	
宿州市星丰企业管理咨询有限公司	85,000,000.00						85,000,000.00	
扬州红星美凯龙全球博览家居有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
厦门红星美凯龙家居生活广场有限责任公司	1.00						1.00	
上海红星美凯龙装饰家居市场经营管理有限公司	567,987.31						567,987.31	
重庆红星欧丽洛	422,390,000.00						422,390,000.00	

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
雅家居有限公司								
芜湖远澈御祺投资中心（有限合伙）	515,000,000.00						515,000,000.00	
厦门红星美凯龙商业运营管理有限公司	1,000,000,000.00						1,000,000,000.00	
包头红星美凯龙家居生活广场有限责任公司	38,334,779.63						38,334,779.63	
上海合美美居装饰工程有限公司			1,416,000.00				1,416,000.00	
上海红星美凯龙楷恒家居有限公司			5,000,000.00				5,000,000.00	
重庆两江新区红星美凯龙商业管理有限公司			50,000,000.00				50,000,000.00	
红星美凯龙绿能（上海）科技有限公司			5,700,000.00				5,700,000.00	
上海建美智慧汽车服务有限公司			1,800,000.00				1,800,000.00	
厦门美凯龙家居装饰工程有限公司			200,000.00				200,000.00	
上海美凯龙企业管理有限公司			10,000,000.00				10,000,000.00	
上海美凯龙品筑			550,000.00				550,000.00	

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
科技有限公司								
霍尔果斯壹鉴企业管理咨询有限公司			100,000,000.00	100,000,000.00			-	
合计	22,488,482,021.09	-	1,180,566,529.83	519,760,913.55	180,000,000.00	-	22,969,287,637.37	180,000,000.00

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

投资单位	期初余额（账面价值）	本期增减变动								期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
成都东泰商城有限公司	764,287,606.63			-175,651,844.79						588,635,761.84	
上海名艺商业企业发展有限公司	148,290,652.23			-27,441,514.64						120,849,137.59	
深圳红星美凯龙商业管理有限公司										0.00	

投资单位	期初余额（账面价值）	本期增减变动							期末余额（账面价值）	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
杭州建美场景科技有限公司	1,594,250.87			585,376.80						2,179,627.67	
小计	914,172,509.73			-202,507,982.63						711,664,527.10	
二、联营企业											
山东银座家居有限公司	433,530,022.97			-44,031,232.97						389,498,790.00	
神玉岛文化旅游控股股份有限公司	157,877,063.62			-73,250,347.01				84,626,716.61		-	84,626,716.61
浙江名都投资有限公司	165,300,000.00									165,300,000.00	
武汉市正凯物流有限公司	99,487,847.57			-50,115,429.54						49,372,418.03	
上海嘉展建筑装饰工程 有限公司											
西安佳和兴家居有限 责任公司	38,745,230.71	7,600,000.00		-46,345,230.71						-	
美宅（上海）建筑科技 有限公司										-	976,000.00

投资单位	期初余额（账面价值）	本期增减变动							期末余额（账面价值）	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
小计	894,940,164.87	7,600,000.00		-213,742,240.23				84,626,716.61		604,171,208.03	85,602,716.61
合计	1,809,112,674.60	7,600,000.00		-416,250,222.86				84,626,716.61		1,315,835,735.13	85,602,716.61

(3). 长期股权投资的减值测试情况

√适用 □不适用

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	账面价值（本年度计提减值准备前）	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
神玉岛文化旅游控股股份有限公司	84,626,716.61		84,626,716.61			
家倍得建筑科技有限公司	180,000,000.00		180,000,000.00			
合计	264,626,716.61		264,626,716.61	/	/	/

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

□适用 √不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

□适用 √不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

□适用 √不适用

其他说明：

无

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	728,486,508.22	125,644,532.36	1,006,767,688.53	167,003,680.85
其他业务	31,509,601.29	3,567,097.49	26,584,038.26	3,188,312.34
合计	759,996,109.51	129,211,629.85	1,033,351,726.79	170,191,993.19

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

合同分类	委管相关-分部		其他		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
按经营地区分类						
中国大陆	94,852,279.40	15,481,157.00	186,622,823.53	10,789,997.71	281,475,102.93	26,271,154.71
合计	94,852,279.40	15,481,157.00	186,622,823.53	10,789,997.71	281,475,102.93	26,271,154.71

其他说明：
适用 不适用

(3). 履约义务的说明

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
项目前期品牌咨询委托管理服务收入	提供相关服务期间	按照合同约定的方式支付	咨询管理服务	是	/	无
项目年度品牌咨询委托管理服务收入	提供相关服务期间	按照合同约定的方式支付	咨询管理服务	是	/	无
商业咨询费收入	提供相关服务期间	按照合同约定的方式支付	咨询服务	是	/	无
招商佣金收入	提供相关服务期间	按照合同约定的方式支付	招商服务	是	/	无
战略咨询费收入	提供相关服务期间	按照合同约定的方式支付	咨询服务	是	/	无

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为351,230,000.09元，其中：
 99,660,000.09元预计将于2026年度确认收入

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

适用 不适用

其他说明：
 无

5、投资收益

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	724,110,865.59	513,166,812.31
权益法核算的长期股权投资收益	-416,250,222.86	18,629,063.84

处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益	2,012,009.02	
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	5,478,478.55	13,887,965.35
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益	95,753,140.32	5,136,622.63
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益		
处置/注销对子公司投资产生的投资收益	896,069,561.44	-165,153,225.20
处置联营公司投资产生的投资收益	-98,178,746.96	
处置其他非流动金融资产取得的投资收益		
合计	1,208,995,085.10	385,667,238.93

其他说明：

无

6、其他

适用 不适用

二十、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	20,261,056.98	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	44,097,845.32	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-49,480,136.22	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	22,141,342.20	
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	65,901,757.92	

企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-23,369,181,758.05	
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-173,293,854.76	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-308,371,305.96	包括:1>企业享有的投资收益中联营企业及合营企业投资性房地产评估公允价值变动部分; 2>处置对子公司投资产生的投资收益; 3>处置联营公司投资产生的投资收益。
减: 所得税影响额	-4,255,069,860.12	
少数股东权益影响额(税后)	-1,499,926,663.84	
合计	-17,992,928,528.61	

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

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-68.75	-5.45	不适用

扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-13.17	-1.32	不适用
-------------------------	--------	-------	-----

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

(1). 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期发生额	上期发生额	期末余额	期初余额
按中国会计准则	-23,722,257,667.01	-2,983,497,056.49	22,525,237,844.09	46,489,696,858.89
按国际会计准则调整的项目及金额：				
冲回中国准则下投资性房地产所计提折旧	293,852,805.89	430,707,994.06	-1,625,631,055.21	-1,683,655,908.64
投资性房地产公允价值变动	-846,151,426.44	-946,852,749.08	3,470,000,000.00	4,062,000,000.00
递延所得税	133,493,786.64	179,237,272.50	-461,092,236.20	-594,586,022.84
资产处置损益	18,323,473.99	-200,804,334.97		
少数股东损益	29,021,414.88	29,166,973.45	-46,181,233.54	-75,202,648.43
按国际会计准则	-24,093,717,612.05	-3,492,041,900.53	23,862,333,319.14	48,198,252,278.98

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

(2). 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(3). 境内外会计准则下会计数据差异说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

适用 不适用

本公司境外审计机构为容诚（香港）会计师事务所有限公司

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

4、其他

适用 不适用

董事长：李玉鹏

董事会批准报送日期：2026年3月30日

修订信息

适用 不适用