

公司代码：601828

债券代码：175330

公司简称：美凯龙

债券简称：20 红美 03

红星美凯龙家居集团股份有限公司

2023 年半年度报告



重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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、本半年度报告未经审计。

四、公司负责人郑永达、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）蔡惟纯声明：保证半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

无

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半年度报告内容的真实性、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.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	管理层讨论与分析.....	8
第四节	公司治理.....	32
第五节	环境与社会责任.....	35
第六节	重要事项.....	37
第七节	股份变动及股东情况.....	67
第八节	优先股相关情况.....	73
第九节	债券相关情况.....	74
第十节	财务报告.....	80

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
	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

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、红星美凯龙控股	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
监事会	指	本公司监事会
监事	指	本公司监事
《公司章程》	指	《红星美凯龙家居集团股份有限公司章程》
证监会	指	中国证券监督管理委员会
《上交所上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
联交所	指	香港联合交易所有限公司
《联交所上市规则》	指	《香港联合交易所有限公司证券上市规则》
《中国企业会计准则》	指	中华人民共和国财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南，解释及其他相关规定
《企业管治守则》	指	《联交所上市规则》附录十四之《企业管治守则》及《企业管治报告》
（本）报告期	指	2023 年上半年
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	郑永达

二、 联系人和联系方式

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

三、 基本情况变更简介

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号红星美凯龙总部
公司办公地址的邮政编码	201106
公司网址	www.chinaredstar.com
电子信箱	ir@chinaredstar.com
报告期内变更情况查询索引	无

四、 信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	上海证券报、中国证券报、证券时报、证券日报
登载半年度报告的网站地址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司董事会秘书处、上海证券交易所
报告期内变更情况查询索引	无

五、 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、 其他有关资料

适用 不适用

七、 公司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	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
营业收入	5,659,926,222.19	6,956,620,372.69	-18.64
归属于上市公司股东的净利润	150,701,227.91	1,025,091,463.05	-85.30
归属于上市公司股东的扣除非	90,241,120.83	936,699,183.78	-90.37

经常性损益的净利润			
经营活动产生的现金流量净额	2,068,238,093.16	2,001,276,530.19	3.35
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	53,317,526,815.50	53,547,605,431.72	-0.43
总资产	126,428,243,889.45	128,110,669,113.82	-1.31

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.03	0.24	-87.50
稀释每股收益(元/股)	不适用	不适用	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.02	0.22	-90.91
加权平均净资产收益率(%)	0.28	1.89	减少1.61个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	0.17	1.73	减少1.56个百分点

公司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

适用 不适用

(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	150,701,227.91	1,025,091,463.05	53,317,526,815.50	53,547,605,431.72
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	243,838,260.61	300,468,577.75	-2,810,388,754.71	-2,970,040,853.90
投资性房地产公允价值变动	-190,966,673.86	-322,070,000.00	4,144,000,000.00	4,313,185,000.00
递延所得税	2,383,225.20	5,400,355.56	-333,402,811.32	-335,786,036.52
资产处置损益	-62,404,487.56	-	-	-
少数股东	-15,355,025.52	-26,821,136.09	-123,353,233.71	-107,998,208.17
按国际会计准则	128,196,526.78	982,069,260.27	54,194,382,015.76	54,446,965,333.13

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

按照国际财务报告准则和中国企业会计准则披露的财务报告中归属于上市公司股东的净利润及净资产的差异为使用权资产后续计量方法差异。

九、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	金额	附注(如适用)
非流动资产处置损益	-1,254,124.64	
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	32,400,278.72	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	75,763,384.41	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	7,761,205.47	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	43,400,000.00	

对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-105,281,474.60	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-26,980,870.37	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-32,980,454.16	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增值部分;2>处置对子公司投资产生的投资收益(损失);3>处置对联营公司投资产生的投资收益(损失)
减: 所得税影响额	-48,021,772.51	
少数股东权益影响额(税后)	-19,610,389.74	
合计	60,460,107.08	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

十、其他

适用 不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

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、家装、设计等泛家居消费服务。

自营模式是就自营商场而言，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。

委管模式是就委管商场而言，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。

特许经营模式是就特许经营家居建材项目而言，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，并从土地增值中获益；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，对下沉市场进行快速的渗透。

根据国家统计局的相关数据显示，2023年上半年我国国内生产总值同比增长5.5%，明显快于去年全年3%的经济增速，且明显快于世界主要发达经济体，彰显出我国经济发展的强大韧性。经济持续恢复带动了城乡居民收入的稳定增长，全国居民人均可支配收入比上年同期名义增长6.5%，扣除价格因素，实际增长5.8%。2023年上半年全国居民人均消费支出比上年同期名义增长8.4%，扣除价格因素，实际增长7.6%，随着经济社会全面恢复常态化运行，促消费政策效果持续显现，消费场景不断拓展，居民消费支出恢复态势明显。

2023年上半年社会消费品零售总额（以下简称“社零总额”）同比增长8.2%，社零总额中，商品零售同比增长6.8%，家具类同比增长3.8%，建筑及装潢材料类同比下降6.7%。今年以来，各方面积极恢复和扩大消费，消费潜力逐步释放，总体而言，消费市场较快恢复。下一阶段，随着就业形势继续改善，居民收入持续增加，将有利于带动居民消费能力和消费意愿提升，夯实消费增长基础，同时各项促消费政策落实落细，将有利于扩大消费，促进消费市场持续稳定恢复。

房地产是国民经济重要行业，虽然当前处于调整阶段，但未来房地产市场发展具备不少有利条件。一是我国仍然处在城镇化持续发展阶段，我国城镇化率与发达国家相比仍然不高；二是房地产市场合理需求将逐步释放，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求；三是房地产市场供给将逐步改善，房地产回归本位，减少其金融属性，同时多主体供给、多渠道保障、租购并举的多层次住房制度不断完善，促进房地产市场平稳健康发展。

此外，存量房市场的红利已经逐渐显现。一方面，从1998年“房改”开始，中国的房地产市场进入高速发展阶段，在这一时期交付的房子到现在已经开始面临老旧问题，改善焕新的刚性需求正快速产生。另一方面，根据亿欧智库的数据，目前一线城市存量房交易在交易总数中的占比已接近七成，存量房交易产生的装修需求是家居消费市场的重要组成部分。参考海外较为成熟的房地产市场来看，存量房交易的占比提升趋势未来会逐步扩散至低线城市。

长期来看，居民收入水平的增长、品质化需求的持续增加、绿色环保理念的深入人心、持续推进的城镇化进程、新的健康的房地产市场的加快建立、存量房翻新需求的持续增长等因素，都将为家居装饰及家具行业带来持续稳步的发展。公司将发挥龙头企业的优势，积极把握行业发展的良好机遇。

2022年，根据弗若斯特沙利文的数据，公司是国内地域覆盖面最广阔、商场数量最多且经营面积最大的全国性家居装饰及家具商场运营商。就零售额而言，公司占中国连锁家居装饰及家具商场行业的市场份额为19.0%，占家居装饰及家具商场行业（包括连锁及非连锁）的市场份额为8.4%，在我国稳健增长的家居装饰及家具零售行业中占有最大的市场份额，具备绝对领先优势。

截至报告期末，公司经营了 91 家自营商场，281 家委管商场，8 家战略合作商场，54 个特许经营家居建材项目，共包括 465 家家居建材店/产业街，覆盖全国 30 个省、直辖市、自治区的 219 个城市，商场总经营面积 22,203,216.77 平方米。

二、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

（一）公司经营国内最大的家居装饰及家具零售网络，具有备受赞誉的品牌

公司是国内商场数量最多、经营面积最大、地域覆盖面积最广阔的全国性家居装饰及家具商场运营商。全国性布局网络的口碑效应以及中高端市场定位的成功实现、线上线下营销和服务创新升级使得公司的“红星美凯龙”品牌成为国内最具影响力的家居装饰及家具行业品牌之一，在消费者心目中享有较高的品牌认知度及认可度。2023 年上半年，商场的顾客满意度达 95.20%。同时，公司强大的品牌影响力、丰富的管理经验和全国性的布局网络体系对处于品牌强化期的家居装饰及家具生产企业具有较强的号召力。

公司积极投身公益事业，推广品牌、提升市场认可度的同时，坚持以高度的社会责任感和感恩的心态回馈社会。公司将经营成果与大众社会共享，为促进社区繁荣贡献一份力量。

公司打造了数量众多、价值感鲜明、文化意蕴丰富，且与企业品牌定位紧密衔接的 IP 化品牌活动矩阵及三大文化体系：爱家日、孝子日、知己日是以家文化以及和谐文化为核心；鲁班节以匠心创新的经营精神为核心；M+设计大赛以家居美学文化追求为核心。公司在弘扬传统家文化与美学文化、进一步塑造品牌的文化内涵的同时，以品牌的文化价值打动消费者，与消费者进行情感沟通互动，从而产生情绪共鸣，进一步收获消费者的认可与信赖。

（二）公司经营模式难以被复制：核心商业物业构筑强大护城河，轻资产模式助力稳健扩张

自营商场确保实现公司在战略区域的布局并提供稳健的租金收入。公司超八成的自营商场分布于国内一、二线城市的优质地段，具备行业内竞争对手难以复制的区位优势。由于商场内经营商品的特性，家居装饰及家具零售企业在选择物业时比其他零售企业面临更大的限制，适合作为家居装饰及家具商场经营的物业需要具有足够的经营面积、具备家居消费挖掘潜力的商业环境和良好的地理位置条件，因此，特定市场区域内的家居装饰及家具商场物业具有较高的稀缺性。公司商场的标志性物业设计还能兼顾品牌宣传的目的。

公司自营商场产生的租赁及相关收入稳健，且长期而言，具有确定性的增长前景。由于部分商场物业为公司自持，无需承担物业租赁成本，在市场出现不利波动时能够保持较为稳定的经营性现金流及利润水平。

公司自营商场的良好运营状况充分体现了公司作为家居装饰及家具商场领先运营商的专业水平和管理能力，对于持续吸引潜在优质商户、拓展和巩固与轻资产模式合作方及地方政府的合作关系起到积极示范作用。

委管商场及特许经营家居建材项目以低投入实现在下沉市场的有效渗透。凭借公司颇具知名度的品牌、成熟的管理体系及服务流程、深厚的行业关系及庞大的商户资源，公司以轻资产模式，即委管商场与特许经营家居建材项目，在三线及以下城市迅速扩展版图。公司在全国范围内

开张新店，提升市场渗透率。同时，公司通过为合作方提供高附加值及稀缺性服务，在许多城市领先竞争对手。

（三）公司不断优化完善商场内的品类及业态布局

由于国人对美好生活的需要日益增长，公司于 2021 年落地全国首个智能电器生活馆。通过打造与传统家电卖场所不同的，差异化、套系化、场景化、高端化为标签的智能电器生活馆，公司成功切入高端电器市场，已成为行业公认的“中国高端电器第一流通渠道”。

公司持续优化商场内的品类布局，于 2022 年将品类战略升级为十大主题馆战略，将品类拓展至顶地空间，即瓷砖、地板、吊顶等品类，实现十大品类的全面覆盖。

公司在商场内引入高频消费业态，根据商场体量、位置等因素，利用家居品牌联名、连锁餐饮、地域合作等多种形式，打造符合“红星美凯龙”空间的多功能餐饮产品组合，满足消费者在场内进行较长时间的家居消费时的餐饮需求，优化消费者的整体消费体验，同时，辐射商场周边的餐饮消费需求。

公司将消费者在商场内的家居消费向前延伸至设计环节，通过引入设计工作室，落地 M+ 高端设计中心，打造又一个优质流量入口。通过十大品类主题馆的协同运营，为 M+ 高端设计中心提供强大的材料库和场域流量，帮助设计师与商场内全品类搭建合作桥梁，并以全渠道流量资源赋能 M+ 高端设计中心，全面提升设计师面向市场的获客能力。同时，M+ 高端设计中心的落地会为商场内的商户及商品带来消费增量，进而对商场的出租率以及租金水平的提升起到助推作用。

（四）强大的创新能力及数字化运营能力，率先推行家居消费新零售模式

公司与战略投资方阿里巴巴共同探索家居新零售领域的布局，率先推行家居消费新零售模式。公司对全国范围内的商场进行数字化升级，建立线上“天猫同城站”，并自建新零售线上产品运营及服务能力。同时，公司从选品、数字化上翻、流量承接等多方面，扶持传统经销商使其具备线上运营的能力，从而及时有效地将线上流量精准转化至线下商场体验并促成交易，赋能商户的同时也为消费者带来更好的家居购物体验。

在基础能力建设方面，公司深耕线上商品运营，各城市、商场通过聚焦运营核心商品池，助力本地商户打造一批持续获得高流量和高客资的地域优势商品；公司对线上商品展示的内容供给形式进行创新，通过全景视频，实现标准化输出及 720 度全景展示，消费者可自由选择商品的观看角度以及选择性地播放商品解说，从而做到帮助商户全面展示商品的同时提升消费者的购物体验；公司新增导购在线服务项目，让上线品牌的导购员第一时间在线为消费者提供优质客服服务。

公司在新零售营销模式上不断创新，打造了“天猫团新家”。周一至周五在线上通过天猫及微信双线触达消费者，发放权益、进行蓄客，周末通过线下商场团购活动，使消费者完成到店核销及成交，将线上线下营销活动打通，更符合消费者工作生活习惯，从而提升消费体验，同时“天猫团新家”实现了私域公域流量的打通，并确保商场常态化经营下流量及销量的全面提升。

公司于 2022 年在全国大力推出“金牌导购，万人直播”项目，鼓励商场内导购积极参与直播，并通过培训、带教，培育直播心智、推动直播及线上带货能力的建设。同时，公司积极培养

体系内的专业家居带货达人，并签约头部直播达人，赋能商场常态化开播，实现卖场全面直播化，推动商场全面数字化。

公司于 2023 年联合天猫发布“超级星主播”项目，在“金牌导购，万人直播”项目的基础上对主播进行专业分层培养，并通过商品运营赋能，场景升级赋能，重点孵化一批既懂专业又有影响力的家居家装领域网红 IP 主播。这是家居行业第一次通过平台支持、权威认证、专业培养，针对家居行业头部主播的扶持计划。同时，这也是天猫在家居行业内首次基于直播的战略合作。

此外，公司在商场内建设直播基地，通过专业的场地和专业的设备，赋能商场经营，将直播能力建设到一线。

公司在夯实商场数字化运营、巩固“天猫同城站”发展的同时，积极探索更多触达消费者的线上新零售渠道。通过复用线上运营能力及资源、基于短视频及直播种草形成的流量池，进一步加强线上留资线下转化的能力，形成新的品宣阵地、建立新的流量渠道、打造新的获客方式，从而进一步赋能场内经销商。

（五）通过“一站式”高品质家装服务，抢占前端家装流量入口

公司自建装修产业集团，依托自身强大的全品类运营能力、供应链整合能力、遍布全国的实体商场网络以及数字化的家装业务管理系统平台，通过打造定位于不同消费力人群的品牌矩阵，包括“美凯龙家装”、“更好家”、“美凯龙空间设计”等，提供个性化定制、全屋整装、高端豪宅等差异化装修服务的同时，抢夺家居装饰及家具市场前端流量。公司以解决消费者痛点为己任，致力于打造集设计、选材、施工、智能、环保和服务于一体的全国性家装品牌，在全国区域的线下商场提供“选装修、买家居，都在红星美凯龙”的一站式、个性化的高品质服务。

公司通过个性化定制业务对商场内家居消费提前获客、锁单，带动场内家居消费增量，提升商户及消费者对商场的粘性。此外，通过标准整装业务，公司与更多头部品牌合作，沉淀公司的供应链能力，以直采、集采的方式，用更低的价格服务消费者，并帮助品牌实现渠道多元化、提升市场份额。

（六）公司的全国联动营销网络加强渠道价值

公司是极少数有能力实施全国营销活动的家居装饰及家具商场运营商之一，公司的集中式营销充分利用公司的全国规模的实体网络实现成本协同效应，同时传达全国贯彻一致的营销信息。同时，得益于公司总部对全国商场的强管控力，各地商场的强执行力保障了营销活动的落地。其中，以联合营销为例，公司充分整合品牌和商户的营销资源，利用全国商场的网络优势，以品牌和品类两个维度，打造不同的联合营销产品，共同摊薄获客成本，与品牌和商户共建家居产业链生态圈。

公司作为国内最大的家居装饰及家具商场运营商，沉淀了十分完整的家居消费用户画像和商品画像，通过多维度标签实现品牌及商户与消费者的精准匹配，并且能够贯穿消费者完整的家居家装消费周期，在相应的需求时点实现精准的多次触达。

基于品牌及商户对增量价值及渠道价值的认可，以联合营销为切入口，公司能够撬动品牌及商户更多营销预算在公司端的投放。

此外，公司遍布全国的商场网络以及多年的行业经验，使得公司对各地的家居消费市场具有敏锐的洞察力，能够帮助品牌甄选合适的产品线，并利用全国网络优势对下沉市场快速渗透；同时，公司掌握全国各地丰富的经销商资源和画像，能够提升品牌和经销商的适配效率。

（七）公司坚持加强消费者购物体验

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

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

最大的商品选择范围。通过提供一站式购物体验，公司尽力满足消费者购买家居装饰及家具商品的全部需求。公司商场品牌库拥有的品牌系列数量超过 37,000 个，均经过严格筛选，消费者不再需要走遍多个零售商场以购买同等丰富且齐全的产品。

产品质量与绿色环保。随着消费观念的不断升级，消费者对于家居行业从原材料到生产工艺到产品品质的要求都越来越高。公司联合中国质量认证中心、联动国家级和省级实验室，以远高于国家要求的审核标准，聚焦绿色、环保、低碳、正品四大核心价值，持续开展“家居绿色环保领跑品牌”评选。公司独创售前把控品牌准入、售中进行产品抽检、售后提供正品查询的全方位质量管理体系，为中国消费者严选绿色品牌，努力保障每一位消费者的居家健康。

不断优化的顾客服务。通过对老顾客的上门回访，倾听顾客建议，解决售后问题、邀约体验服务到家，不断优化消费体验；通过家具贴膜等老房维保服务，沙发清洗、地板打蜡等家居保养服务，开展服务到家活动，并与大促活动深度融合，在提供贴心、专业的家居相关服务的同时，赋能品类及主题馆运营；从细节入手，升级停车权益，不断提升顾客满意度。公司始终坚持顾客第一，以不断创新、不断优化的顾客服务，提升整体体验，提振消费信心。

（八）公司具有强创新能力且经验丰富的管理团队

公司富有远见的管理团队对业务及经营贡献了丰富的经验及深入的行业知识。公司高级管理层团队稳定，具有多年家居装饰及家具零售行业的经验、丰富的行业资源和较强的执行力，从而能够准确把握行业发展趋势和公司实际情况，制定清晰可行的发展战略。在高级管理层的领导下，公司在国内家居装饰及家具零售行业内开设了首个一站式商场及首个全国连锁商场。公司亦为国内首家具备开展商场开发及管理整个流程的内部实力的家居装饰及家具企业。未来管理团队将继续沿着既定战略方向带领公司持续稳健增长。

（九）股东结构优化，企业文化多元化，业务协同迎来发展新契机

公司于 2023 年 6 月引入新股东建发股份、联发集团。公司作为家居零售行业的龙头企业，是目前国内地域覆盖面最广阔、商场数量最多且经营面积最大的全国性家居装饰及家具商场运营商，在我国稳健增长的家居装饰及家具零售行业中占有最大的市场份额，具备绝对领先优势；建发股份为厦门地方国有企业，在大宗商品供应链运营行业，其营收规模在 A 股公司中连续多年位

于领先阵营，是行业内资深的供应链运营商，其房地产业务已有数十年历史，其子公司建发房产已连续 11 年获得“中国房地产开发企业 50 强”，2022 年位列第 16 位，其子公司联发集团位列“2023 中国房地产百强企业”第 28 位。

股东结构的优化，将让公司逐步向更多元化的企业文化发展，有助于优化公司治理结构、提升经营管理效率。同时，建发股份与公司在供应链、地产业务等方面均具有较强的协同性，未来双方有望持续相互赋能、互相成就，公司将迎来新的发展契机。

三、经营情况的讨论与分析

报告期内，在房地产宏观调控政策对家居行业的影响和行业渠道变革的大环境下，围绕董事会的经营决策，公司始终肩负作为行业探路者与担荷者的责任，公司积极贯彻“重运营”战略，深度打造十大主题馆，优化商场品类布局，持续扩展智能电器、餐饮等品类面积、挖掘新热销品牌入驻；此外，公司通过“金牌导购万人直播计划”、“团新家”、“同城站商品聚合”等方式，进一步探索线上线下一体化的新零售模式，全力以赴挖掘经营上可提升的空间及积极地为业绩复苏打好基础。旨在打造集多店态并行、品类拓展、品牌甄选、场景化体验、系统化营销于一体的线上线下家居零售综合性商业网络。

（一）持续拓展下沉市场，建立覆盖全国的全渠道商业网络

公司在保持自营商场健康增长的同时，不断夯实自身核心优势，累积平台精细化的运营管理能力，从资本撬动进化为管理赋能。公司持续践行“轻资产、重运营”的经营决策，通过拓展委管商场和特许经营商场数量，稳步提升市场占有率的同时控制公司自建商场的资本投入。

截至报告期末，公司经营了 91 家自营商场，281 家委管商场，8 家战略合作商场¹，54 个特许经营家居建材项目²，共包括 465 家家居建材店/产业街³，覆盖全国 30 个省、直辖市、自治区的 219 个城市，商场总经营面积 22,203,216.77 平方米。

出租率方面，自营商场平均出租率 85.7%，委管商场平均出租率 87.7%。此外，筹备的委管商场中，有 306 个签约项目已取得土地使用权证/已获得地块。

附注：

1、本公司持有山东银座家居有限公司 46.5% 股权，与山东省商业集团有限公司并列为山东银座家居有限公司第一大股东。截至 2023 年 6 月 30 日，山东银座家居有限公司及其下属控股子公司在中国境内合计运营 8 处家居商场。战略合作经营商场是指本公司基于战略目的考虑，通过与合作方共同投资、共同持有物业并且共同经营的家居商场。

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

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

1、报告期内已开业商场分布情况

经营业态	地区	期末商场
------	----	------

		商场数量	经营面积（平方米）
自有	北京	3	227,023
自有	上海	7	905,481
自有	天津	4	463,103
自有	重庆	4	330,711
自有	东北	10	1,089,892
自有	华北（不含北京、天津）	3	224,390
自有	华东（不含上海）	15	1,773,675
自有	华中	4	526,905
自有	华南	3	181,892
自有	西部（不含重庆）	8	668,521
合计：		61	6,391,593

注 1：上表中合计数尾差系四舍五入所致；

注 2：本公告自营商场包含自有商场、合营联营商场、租赁商场三类。

经营业态	地区	期末商场	
		商场数量	经营面积（平方米）
合营联营	北京		
合营联营	上海		
合营联营	天津		
合营联营	重庆		
合营联营	东北		
合营联营	华北（不含北京、天津）		
合营联营	华东（不含上海）	1	127,308
合营联营	华中		
合营联营	华南	3	104,031
合营联营	西部（不含重庆）	1	88,355
合计：		5	319,694

经营业态	地区	期末商场	
		商场数量	经营面积（平方米）
租赁	北京	1	122,318
租赁	上海		
租赁	天津		
租赁	重庆	1	63,972
租赁	东北		
租赁	华北（不含北京、天津）	8	446,931
租赁	华东（不含上海）	11	544,787
租赁	华中	2	175,886
租赁	华南	2	73,770
租赁	西部（不含重庆）		
合计：		25	1,427,664

经营业态	地区	期末商场	
		商场数量	经营面积（平方米）
委管	北京	1	112,111
委管	上海		
委管	天津	3	177,148
委管	重庆	8	264,379
委管	东北	13	676,652
委管	华北（不含北京、天津）	34	1,591,430
委管	华东（不含上海）	122	6,544,730
委管	华中	39	1,816,439
委管	华南	10	499,366
委管	西部（不含重庆）	51	2,382,009
合计：		281	14,064,264

2、报告期内已开业商场分布情况

(1) 报告期内商场增加情况

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）
邢东任城	河北省邢台市任泽区任城镇人民大街南侧	21,458	2023年3月1日	受托管理	开业起10年
泰州海陵	江苏省泰州市海陵区南通路1号	34,984	2023年3月15日	受托管理	开业起10年
连云港灌南	江苏省连云港市灌南县新安镇苏州南路57号红星美凯龙	30,101	2023年4月1日	受托管理	开业起10年
延安新圣明宫	陕西省延安市宝塔区北京路与长征北路交叉口东北	25,640	2023年5月19日	受托管理	开业起10年
珠海金湾	广东省珠海市金湾区三灶镇金河东路1151号601	62,802	2023年6月18日	受托管理	开业起10年

(2) 报告期内商场关店情况

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
南昌红谷滩	江西省南昌市红谷滩区金融	53,993	2018年6月22日	租赁	至2023年2月28日	租赁合同到期	2023年2月

	大街 969 号						
十堰浙江路	湖北省十堰市张湾区浙江路 36 号	59,509	2015 年 8 月 1 日	租赁	至 2023 年 3 月 30 日	租赁合同到期	2023 年 3 月
安顺西秀	贵州省安顺市西秀区黄果树大街 188 号	57,133	2014 年 11 月 15 日	受托管理	开业起 10 年	提前解约	2023 年 3 月
咸阳商场	陕西省咸阳市秦都区人民西路 29 号	28,809	2017 年 12 月 23 日	受托管理	开业起 10 年	提前解约	2023 年 3 月
江西九江	江西省九江市濂溪区浔南大道 8 号	75,182	2017 年 6 月 29 日	受托管理	开业起 10 年	提前解约	2023 年 4 月
寿县瑶海	安徽省淮南市寿县寿春镇寿春路瑶海综合大市场 2 号楼红星美凯龙商场	23,471	2021 年 5 月 29 日	受托管理	开业起 10 年	提前解约	2023 年 5 月
安徽巢湖	安徽省合肥市巢湖市金山路与金湖大道交汇处	36,564	2016 年 12 月 3 日	受托管理	开业起 10 年	提前解约	2023 年 5 月
柳州新时代	广西壮族自治区柳州市柳南区城站路 94 号	65,630	2016 年 12 月 30 日	受托管理	开业起 10 年	提前解约	2023 年 6 月
台州椒江	浙江省台	60,840	2010 年 11	受托管理	至 2024 年	提前解约	2023 年 6

	州市椒江 区椒江大 桥东侧台 州大道8 号		月 28 日		1 月 18 日		月
--	-----------------------------------	--	--------	--	----------	--	---

（二）持续品类延伸，拓展多业态融合消费

公司通过挖掘和引进行业优质资源，持续优选符合消费者需求的主流品类和品牌，从而优化经营商户和业态结构，保持全品类和差异化优势，推动体验式沉浸式消费。

公司于报告期内积极引入餐饮品类，根据商场体量、位置等因素，利用家居品牌联名、连锁餐饮、地域合作等多种形式，打造符合红星美凯龙空间的多功能餐饮产品组合。报告期内，积极寻求与核心餐饮品牌如麦当劳、肯德基、必胜客、星巴克、瑞幸咖啡、奈雪的茶等合作。截止到2023年6月30日，餐饮品类全国商场覆盖率已提升至44%，百 mall 商场餐饮覆盖率已提升至85%。

（三）持续打造线下营销活动，孵化家居营销 IP

依托品类分级运营策略及品类市场特性，于报告期内重点策划了中国高端电器生态大会、红星美凯龙中国睡眠周、红星美凯龙定制行业高峰对话、卫浴品类节等品类活动，持续深化品类个性化定位心智、感知，旨在打造品类行业趋势影响，通过品类 IP 活动策划以及落地传播，深度链接、撬动品牌并协同构建起行业影响力，稳固品牌工厂、经销商合作粘性和平台信任。

上半年，在积极的促消费举措和产业政策的支持下，家居消费成为稳增长的重要抓手。在此背景下，红星美凯龙立足全行业，联动上下游品牌共融共创共生，持续重磅投入打造3场大促——“315FUN 肆嗨购节”、“一年一度 51 狂享购”、“618 理想生活狂欢季”，让更多品牌商、经销商共享消费复苏红利。

（四）数字化赋能业务增长

公司基于商场的数字化升级及线上流量入口的有效布局已初见成效。报告期内，公司核心商场已实现数字化升级，除了对于商场端的场域数字化升级之外，先后完成对商品运营、用户运营、内容运营的升级与创新。

商品运营方面，“天猫同城站”继续深耕商品运营，打造在线商品分层运营体系，聚焦全店资源，重点运营30个品牌，以打造70个DAU≥1000的全国尖货，从流量、客资、销售三方面赋能商场经营，提升整体运营效率。

在内容运营方面，“金牌导购万人直播”计划开展至今，充分调动门店导购、设计师、家居头部主播等行业内相关人群参与进来，累计1.1万个账号参与万人直播项目，全年直播场次同比增加1.8倍，流量增长400%+。未来，将持续孵化和培养组织的直播能力，赋能家居行业从业者的直播运营能力，推动“金牌导购万人直播2.0”一超级星主播计划。

（五）完善商场管理，优化服务体验

公司持续推动以现场管理、风控管理、商品管理、商户管理、服务提升、人才建设为核心的营运管理升级，推进绿色环保商业化，持续开展顾客评价，关注顾客体验反馈，全方位提升顾客家居消费体验及满意度。

搭建以服务为核心的会员体系，通过会员注册、消费积分、积分兑换的主要方式来增加顾客粘性，提升服务口碑，唤醒老顾客的消费力，提升服务体验。此外，商场还会通过上门回访、组织高端会员活动、开展节假日专属问候等方式来提高会员粘性，提升服务品质和口碑。2023年上半年共计举办近500场会员活动，新增会员98万，激活率61%，会员复购率为18%。

深化到家服务，结合大促及品类活动，助力主题馆运营。报告期内，先后开展了“315服务月”、“4月焕新服务月”“618清凉一夏爱家服务季”、“818家电清洗季”4场服务到家主题活动，深度结合大促活动，助力品类和主题馆运营。报告期内，针对全国276余家商场累计服务了17万户家庭，服务项目超50种，顾客满意度98%。

报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

适用 不适用

四、报告期内主要经营情况

（一）主营业务分析

1 财务报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	5,659,926,222.19	6,956,620,372.69	-18.64
营业成本	2,281,418,164.57	2,619,833,749.20	-12.92
销售费用	606,239,395.14	598,847,159.25	1.23
管理费用	671,612,696.38	612,027,243.50	9.74
财务费用	1,270,866,642.95	1,172,602,052.43	8.38
研发费用	9,366,522.88	25,522,159.84	-63.30
经营活动产生的现金流量净额	2,068,238,093.16	2,001,276,530.19	3.35
投资活动产生的现金流量净额	734,465,482.02	81,819,465.57	797.67
筹资活动产生的现金流量净额	-2,913,173,758.09	-2,586,611,504.24	不适用

营业收入变动原因说明：主要系公司2022年下半年推出免租政策以及总体经济波动影响所致。

营业成本变动原因说明：主要系本期收入下降导致成本相应下降所致。

销售费用变动原因说明：主要系公司广告及宣传费用较上年同期上升所致。

管理费用变动原因说明：主要系公司办公及行政费用较上年同期上升所致。

财务费用变动原因说明：主要系本期汇兑亏损及利息收入减少所致。

研发费用变动原因说明：主要系本期研发人员的人工开支减少所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系上年同期公司代收代付货款为净流出，另外受总体经济波动影响经营现金流入减少所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期处置固定资产且资本性开支较上年同期

减少所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系在资本结构不断优化下，本期取得和偿还债务的现金净流出较上年同期增加所致。

1. 收入成本分析

(1) 业务分行业、分产品、分地区情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
家居商业服务业	4,453,769,927.52	1,516,867,964.96	65.9	-18.3	-9.1	减少 3.5 个百分点
建造施工及设计服务业	531,535,391.33	445,466,731.51	16.2	-27.2	-25.6	减少 1.8 个百分点
家装相关服务及商品销售业	220,718,500.24	191,063,455.88	13.4	-12.1	-8.9	减少 3.0 个百分点
其他	453,902,403.10	128,020,012.22	71.8	-13.7	-10.5	减少 1.0 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	3,376,869,331.90	933,706,399.59	72.3	-18.7	-4.5	减少 4.2 个百分点
项目前期品牌咨询委托管理服务收入	71,377,464.25	60,648,436.22	15.0	-51.1	-0.5	减少 43.3 个百分点
项目年度品牌咨询委托管理服务收入	999,368,542.28	516,326,428.70	48.3	-11.2	-16.3	增加 3.1 个百分点
工程项目商业管理咨询费收入	-	-	/	-100.0	-100.0	/
商业咨询费及招商佣金收入	6,154,589.09	6,186,700.45	-0.5	-64.7	-50.8	减少 28.4 个百分点
建造施工及设计收入	531,535,391.33	445,466,731.51	16.2	-27.2	-25.6	减少 1.8 个百分点
家装相关服务及商品销售业	220,718,500.24	191,063,455.88	13.4	-12.1	-8.9	减少 3.0 个百分点
其他收入	453,902,403.10	128,020,012.22	71.8	-13.7	-10.5	减少 1.0 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 (%)
北京	411,377,868.43	109,476,613.97	73.4	-12.8	5.9	减少 4.7 个百分点
上海	1,614,928,483.33	519,304,432.43	67.8	-17.0	-0.5	减少 5.4 个百分点

天津	113,644,872.44	39,820,893.56	65.0	1.2	8.3	减少 2.3 个百分点
重庆	244,821,769.99	73,560,308.12	70.0	-23.0	0.6	减少 7.0 个百分点
东北	325,010,194.29	86,723,814.21	73.3	-22.8	-6.5	减少 4.7 个百分点
华北（不含北京、天津）	196,550,657.83	134,531,502.98	31.6	-17.8	-8.2	减少 7.1 个百分点
华东（不含上海）	1,844,870,785.59	968,787,493.90	47.5	-14.1	-15.3	增加 0.8 个百分点
华中	346,952,835.00	138,683,864.02	60.0	-27.4	-41.0	增加 9.2 个百分点
华南	147,372,261.14	45,982,884.72	68.8	-39.9	-42.5	增加 1.4 个百分点
西部（不含重庆）	414,396,494.15	164,546,356.66	60.3	-28.1	-11.3	减少 7.5 个百分点
合计	5,659,926,222.19	2,281,418,164.57	59.7	-18.6	-12.9	减少 2.6 个百分点

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 56.60 亿元，较上年同期下降 18.6%。其中：

自营商场：其中租赁及相关收入为 33.77 亿元，同比下降 18.7%，占营业收入 59.7%，变动主要系商场受到宏观经济波动影响以及 2022 年下半年公司推出免租政策使得自营商场收入较上年同期减少。

委管商场：其中委管业务收入（包括项目前期品牌咨询委托管理服务收入、项目年度品牌咨询委托管理服务收入、工程项目商业管理咨询费收入、商业咨询费及招商佣金收入）为 10.77 亿元，较上年同期下降 16.9%，主要系项目前期品牌咨询委托管理、项目年度品牌咨询委托管理与商业咨询费及招商佣金项目收入减少所致。

1、项目前期品牌咨询委托管理服务收入 0.71 亿元，较上年同期减少 0.75 亿元；按照履约进度确认项目收入。

2、项目年度品牌咨询委托管理服务收入 9.99 亿元，较上年同期减少 1.26 亿元；主要系商场受到宏观经济波动影响使得委管商场收入较上年同期减少。

3、工程项目商业管理咨询费收入 0.00 亿元，较上年同期减少 0.07 亿元；主要系本期无新增项目结算所致。

4、商业咨询费及招商佣金收入 0.06 亿元，较上年同期减少 0.11 亿元；主要系商业咨询费收入较上年同期减少所致。

建造施工及设计：报告期内，公司建造施工及设计收入合计为 5.32 亿元，相比上年同期减少 1.99 亿元；主要系工程项目数量及进度较上年同期减少所致。

家装相关服务及商品销售：报告期内合计收入 2.21 亿元，相比同期减少 0.30 亿元；变动主要系家装相关项目数量及工程进度较上年同期减少所致。

其他：报告期内合计收入 4.54 亿元，相比同期减少 0.72 亿元；变动主要系较上年同期各类其他业务收入略有减少所致。

报告期内，本公司实现毛利 33.79 亿元，相比 2022 年同期毛利 43.37 亿元下降 22.1%；综合毛利率为 59.7%，相比 2022 年同期的 62.3% 减少了 2.6 个百分点。

(2) 成本分析表

单位：元币种：人民币

分行业情况						
分行业	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	1,516,867,964.96	66.5	1,667,896,213.53	63.6	-9.1	主要系管控商场日常运营成本所致。
建造施工及设计服务业	445,466,731.51	19.5	599,095,246.08	22.9	-25.6	主要系本期建造施工及设计收入减少，对应相匹配的成本减少。
家装相关服务及商品销售业	191,063,455.88	8.4	209,811,954.07	8.0	-8.9	主要系本期家装相关服务项目收入减少，对应相匹配的成本减少。
其他	128,020,012.22	5.6	143,030,335.52	5.5	-10.5	主要系本期其他收入减少，对应相匹配的成本减少。
分产品情况						
分产品	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	933,706,399.59	40.9	977,239,989.65	37.3	-4.5	主要系管控商场日常运营成本所致。
项目前期品牌咨询委托管理服务成本	60,648,436.22	2.7	60,937,701.77	2.3	-0.5	主要系本期收入减少，成本随之减少。
项目年度品牌咨询委托管理服务成本	516,326,428.70	22.6	616,655,267.79	23.5	-16.3	主要系本期收入减少，成本随之减少。
工程项目商业管理咨询费成本	-	-	489,339.62	0.0	-100.0	主要系与工程项目商业管理咨询费相匹配的成本。
商业咨询费及招商佣金成本	6,186,700.45	0.3	12,573,914.70	0.5	-50.8	主要系本期收入减少，成本随之减少。
建造施工及设计成本	445,466,731.51	19.5	599,095,246.08	22.9	-25.6	主要系本期建造施工及设计收入减少，

						对应相匹配的成本减少。
家装相关服务及商品销售业	191,063,455.88	8.4	209,811,954.07	8.0	-8.9	主要系本期家装相关服务项目收入减少，对应相匹配的成本减少。
其他成本	128,020,012.22	5.6	143,030,335.52	5.5	-10.5	主要系本期其他收入减少，对应相匹配的成本减少。

2 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

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

(三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上年期末数	上年期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上年期末变动比例(%)	情况说明
交易性金融资产	606,861,350.40	0.48	921,837,612.31	0.72	-34.17	主要系本期赎回债权投资所致。
应收票据	11,900,882.26	0.01	18,248,679.40	0.01	-34.78	主要系期末持有票据减少所致
应收款项融资	2,240,000.00	0.00	767,209.39	0.00	191.97	主要系本期“6+9”的银行承兑汇票余额增加所致
一年内到期的非流动资产	929,316,738.89	0.74	346,261,776.46	0.27	168.39	主要系本期一年内到期的委托贷款及借款增加所致。
开发支出	-	0.00	12,522,655.66	0.01	-100.00	主要系本年的项目完工结转所致。
应付票据	193,551,391.82	0.15	44,411,884.31	0.03	335.81	主要系本期末新增的结算票据。
预收款项	1,188,656,893.10	0.94	873,854,704.72	0.68	36.02	主要系本期末预收取的商场租金增加所致。

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 510,512,395.66（单位：元 币种：人民币），占总资产的比例为 0.40%。

(2) 境外资产占比较高的相关说明

适用 不适用

其他说明

无

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、80.所有权或使用权受到限制的资产”。

4. 其他说明

适用 不适用

(四) 投资状况分析**1. 对外股权投资总体分析**

√适用 □不适用

本公司主要投资于家居商场、家居产业上下游领域及仓储物流等。

(1).重大的股权投资

□适用 √不适用

(2).重大的非股权投资

□适用 √不适用

(3).以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

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	计入权益的本期公允价值变动	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	921,837,612.31	1,040,418.77				88,060,000.00	404,076,680.68		606,861,350.40
其他非流动金融资产	332,274,540.60	6,000,000.00					7,200,000.00		319,074,540.60

其他权益工具投资	2,586,569,213.72		34,168,070.78	-			501,522,648.68	24,475,697.87	2,075,354,192.13
应收款项融资	767,209.39					2,240,000.00	767,209.39		2,240,000.00
合计	3,841,448,576.02	4,959,581.23	34,168,070.78	-		90,300,000.00	913,566,538.75	24,475,697.87	3,003,530,083.13

证券投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 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	本期投资损益	期末账面价值	会计核算科目
股票	832570	蓝海科技	4,415.12	自有资金	242.37		-4,152.56	-			262.56	其他权益工具投资
股票	688139	海尔生物	9,075.55	自有资金	52,210.74		34,661.80	-	7,642.96	315.55	36,094.39	其他权益工具投资
股票	001323	慕思股份	13,050.00	自有资金	29,808.00		17,514.00	-		900.00	30,564.00	其他权益工具投资
股票	603610	麒盛科技	980.76	自有资金	1,878.81		934.95	-	1,915.71		-	其他权益工具投资

股票	001322	箭牌家居	5,410.66	自有资金	6,257.47		1,682.51	-			7,093.17	其他权益工具投资
股票	301227	森鹰窗业	2,237.23	自有资金	4,581.75		1,894.54	-			4,131.77	其他权益工具投资
股票	NASDAQ:GCT	GCT.O	5,550.37	自有资金	11,665.80		5,893.41	-	8,775.90		2,667.88	其他权益工具投资
合计	/	/	40,719.69	/	106,644.94		58,428.65		18,334.57	1,215.55	80,813.77	/

私募基金投资情况

适用 不适用

本集团依托资深团队的能力和丰富经验，在家居、产业链服务等领域内通过基金进行投资。截至本报告期末，本集团以公允价值计量的金融资产中基金的账面余额为 2.47 亿元。

(五) 重大资产和股权出售

适用 不适用

(六) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司名称	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
上海红星美凯龙全球家居有限公司	家居商场运营	15,000.00	609,706.28	416,552.03	18,355.87	31,011.13	22,766.81
上海新伟置业有限公司	家居商场运营	5,000.00	725,340.92	416,928.92	9,520.24	24,195.89	18,145.33
沈阳红星美凯龙世博家居有限公司	家居商场运营	4,675.74	249,842.24	117,198.44	5,305.41	22,580.64	16,909.50
重庆星凯科家居有限公司	家居商场运营	68,190.88	270,196.11	219,941.47	2,123.38	15,790.04	11,820.75
重庆红星美凯龙国际家居生活广场有限责任公司	家居商场运营	12,100.00	69,895.65	23,475.80	1,484.47	16,179.84	11,760.51
郑州红星美凯龙国际家居有限公司	家居商场运营	3,000.00	512,394.09	327,447.10	13,532.70	14,326.26	10,594.53
天津红星美凯龙国际家居博览有限公司	家居商场运营	31,428.57	150,269.70	-11,397.01	6,171.32	14,314.45	10,029.12
合肥红星美凯龙世博家居广场有限公司	家居商场运营	34,984.83	190,465.30	112,788.00	7,175.72	11,543.56	8,694.38
沈阳红星美凯龙家居有限公司	家居商场运营	3,000.00	369,584.70	221,812.86	5,573.36	11,057.78	8,244.86
太原红星美凯龙全球家居广场有限公司	家居商场运营	1,000.00	38,640.73	-18,497.55	1,921.25	8,844.21	6,630.05
红星美凯龙环球（北京）家具建材广场有限公司	家居商场运营	1,000.00	249,129.83	145,975.25	6,619.15	8,968.34	6,620.94
兰州红星美凯龙世博家居广场有限公司	家居商场运营	3,000.00	108,542.79	32,658.09	3,124.04	6,067.70	5,240.67
重庆两江新区红星美凯龙商业管理有限公司	家居商场运营	5,000.00	44,626.37	17,253.50	6,958.71	5,715.34	4,847.57
上海红星美凯龙装饰家具城有限公司	家居商场运营	5,000.00	305,818.67	166,045.32	7,529.14	5,935.88	4,367.96
重庆红星美凯龙环球家居生活广场有限责任公司	家居商场运营	1,000.00	61,098.49	15,460.77	5,400.63	4,152.66	3,844.48
上海红星美凯龙商务咨询有限公司	投资管理	100.00	59,868.96	7,539.67	24,796.44	4,376.50	3,280.48
上海山海艺术家俱有限公司	家居商场运营	24,255.00	624,752.19	339,579.15	9,521.30	4,879.21	3,226.57
上海红星美凯龙家居艺术设计博览有	家居商场运营	44,500.00	255,964.78	96,228.34	9,250.67	4,260.93	3,188.34

限公司							
沈阳红星美凯龙博览家居有限公司	家居商场运营	5,000.00	39,202.86	12,474.16	1,475.87	4,231.26	3,173.12
上海红星美凯龙环球家居设计博览有限公司	家居商场运营	5,000.00	52,550.02	24,665.20	7,282.10	3,713.02	2,798.85
天津红星美凯龙供应链管理有限公司	家居供应链	6,300.00	50,437.90	30,836.52	884.95	3,579.41	2,681.89
上海红星美凯龙家居市场经营管理有限公司	家居商场运营	2,000.00	53,990.37	6,787.71	6,717.07	3,203.49	2,273.57
武汉红星美凯龙世博家居广场发展有限公司	家居商场运营	55,287.87	178,524.28	59,590.76	2,889.69	7,139.90	2,131.06
浙江红星美凯龙商业经营管理有限公司	企业管理咨询	5,000.00	12,328.24	4,149.23	7,923.93	2,824.75	2,117.73
长春红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	家居商场运营	6,800.00	77,522.79	28,695.65	2,118.20	2,280.03	2,007.99
昆明红星美凯龙世博家居广场有限公司	家居商场运营	500.00	26,865.09	7,235.98	2,501.00	2,367.14	2,001.96
成都红星美凯龙新南商业管理有限公司	企业管理咨询	500.00	17,135.51	8,872.70	2,971.94	1,870.52	1,591.67
廊坊市凯宏家居广场有限公司	家居商场运营	10,000.00	59,554.74	35,243.14	2,328.89	2,073.09	1,553.31
上海红星美凯龙星龙家居有限公司	家居商场运营	3,900.00	101,996.67	18,193.03	3,892.30	2,338.15	1,505.57
云南红星美凯龙家居生活广场有限公司	家居商场运营	8,000.00	144,071.78	80,840.90	2,605.30	1,977.45	1,485.72
苏州工业园区红星美凯龙家居有限公司	家居商场运营	10,000.00	233,668.66	130,958.36	7,036.34	1,840.14	1,367.77
哈尔滨红星美凯龙国际家居有限公司	家居商场运营	34,981.80	142,837.48	89,359.24	4,316.51	1,731.75	1,282.90

(七) 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%
			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%	
上海居哲企业管理合伙企业（有限合伙）	100,000,000.00	上海家倍得实业有限公司		1,000,000.00	1.00%	家倍得实业 1%，管爱萍 99%
			管爱萍	99,000,000.00	99.00%	

五、其他披露事项

(一) 可能面对的风险

√适用 □不适用

1、宏观经济增速放缓及房地产行业周期性波动所导致的风险

近年来，中国宏观经济增速呈现持续放缓态势。同时，房地产行业作为我国持续调控的基础产业，与国家宏观经济发展密切相关，并呈现较强的周期性特征。宏观经济增速放缓及房地产行业周期性波动所导致的不利变动都可能削弱家居装饰及家具零售行业的需求，从而给本公司的经营业绩带来一定的负面影响。

房地产是国民经济重要行业，虽然当前处于调整阶段，但未来房地产市场发展具备不少有利条件。一是我国仍然处在城镇化持续发展阶段，我国城镇化率与发达国家相比仍然不高；二是房地产市场合理需求将逐步释放，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求；三是房地产市场供给将逐步改善，房地产回归本位，减少其金融属性，同时多主体供给、多渠道保障、租购并举的多层次住房制度不断完善，促进房地产市场平稳健康发展。

此外，存量房市场的红利已经逐渐显现。一方面，从1998年“房改”开始，中国的房地产市场进入高速发展阶段，在这一时期交付的房子到现在已经开始面临老旧问题，改善焕新的刚性需求正快速产生。另一方面，根据亿欧智库的数据，目前一线城市存量房交易在交易总数中的占比已接近七成，存量房交易产生的装修需求是家居消费市场的重要组成部分。参考海外较为成熟的房地产市场来看，存量房交易的占比提升趋势未来会逐步扩散至低线城市。

随着居民收入水平的增长、品质化需求的持续增加、绿色环保理念的深入人心、持续推进的城镇化进程，将会继续推进国民对家居装饰及家具的消费需求；新的健康的房地产市场的加快建立、存量房翻新需求的持续增长也将为行业带来持续的发展空间。

根据弗若斯特沙利文统计预测，中国家居市场销售额预计在2022年到2027年以10.6%的复合增长率增长至7.2万亿元。

公司将发挥龙头企业的优势，积极把握行业发展的良好机遇，通过快速稳健扩张商场网络、精细化运营巩固市场领导地位，同时提升规模效益和经营效率，加强盈利能力的持续稳定性，从而更好应对和抵御宏观经济和行业波动的风险。

2、人才短缺及流失的风险

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

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

3. 扩展性业务开拓的风险

基于全国性的零售平台和我国家居装饰及家具行业中最大的商户及消费者数据库，公司进一步开展具有吸引力的供应链、互联网等方面的相关产品与服务。与商场业务相比，扩展性业务的经营模式及风险可能有所不同，而公司可能不具备足够的运营经验来有效管理该等扩展性业务及相关风险。该等扩展性业务可能会使公司面临新的挑战及风险。

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

4. 其他风险

截至 2023 年 6 月末，公司经营 91 家自营商场，其中自有商场 61 家，相关物业资产计入投资性房地产，并采用公允价值模式进行后续计量。截至报告期末，公司投资性房地产账面价值为 959.15 亿元，占资产总额的比例为 75.87%。鉴于公司未来扩张模式以轻资产为主，对于储备中的自持物业的建造投资有限，因此未来投资性房地产的规模稳定。报告期内，本年大部分商场的经营状况相比去年末较为稳定，同时，土地使用权使用年限逐步缩短，产生了部分的价值贬损。因此公司投资性房地产公允价值变动损失为 1.05 亿元，而投资性房地产账面价值为 959.15 亿元，相对变化比率为 0.11%。报告期内，公司投资性房地产公允价值总体保持稳定，未对公司财务状况、经营业绩和股东分红造成重大的负面影响。

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

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

(二) 其他披露事项

适用 不适用

第四节 公司治理

一、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2023 年第一次临时股东大会	2023 年 2 月 15 日	http://www.sse.com.cn http://www.hkexnews.hk	2023 年 2 月 16 日	会议审议通过关于豁免及变更公司控股股东及实际控制人持股意向及减持意向承诺的议案和关于选举公司第四届董事会董事的议案，具体内容详见公司于 2023 年 2 月 16 日于国内指

				定媒体和 2 月 15 日于香港联交所网站披露的相关公告。
2023 年第二次临时股东大会	2023 年 2 月 22 日	http://www.sse.com.cn http://www.hkexnews.hk	2023 年 2 月 23 日	会议审议通过关于变更公司审计机构及在 H 股市场按照国际财务报告准则披露财务报表的议案,具体内容详见公司于 2023 年 2 月 23 日于国内指定媒体和 2 月 22 日于香港联交所网站披露的相关公告。
2022 年年度股东大会	2023 年 6 月 26 日	http://www.sse.com.cn http://www.hkexnews.hk	2023 年 6 月 27 日	会议审议通过公司 2022 年度董事会工作报告、公司 2022 年度监事会工作报告等议案,具体内容详见公司于 2023 年 6 月 27 日于国内指定媒体和 6 月 26 日于香港联交所网站披露的相关公告。

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

报告期内,公司共召开股东大会 3 次,其中年度股东大会 1 次,临时股东大会 2 次,会议情况和决议内容如下:

1、公司 2023 年第一次临时股东大会于 2023 年 2 月 15 日召开,会议审议通过了《关于豁免及变更公司控股股东及实际控制人持股意向及减持意向承诺的议案》、《关于选举公司第四届董事会董事的议案》之《关于增补郑永达先生为公司第四届董事会非执行董事的议案》、《关于增补王文怀先生为公司第四届董事会非执行董事的议案》、《关于增补邹少荣先生为公司第四届董事会非执行董事的议案》、《关于增补李建宏先生为公司第四届董事会执行董事的议案》;

2、公司 2023 年第二次临时股东大会于 2023 年 2 月 22 日召开,会议审议通过了《关于变更公司审计机构及在 H 股市场按照国际财务报告准则披露财务报表的议案》;

3、公司 2022 年年度股东大会于 2023 年 6 月 26 日召开,会议审议通过了《公司 2022 年度董事会工作报告》、《公司 2022 年度监事会工作报告》、《公司 2022 年度财务决算报告》、《公司 2023 年度财务预算报告》、《公司截至 2022 年 12 月 31 日止年度报告及年度业绩》、《公司 2022 年度利润分配预案》、《关于公司 2022 年度董事薪酬的议案》、《关于公司 2022 年度监事薪酬的议案》、《关于续聘公司 2023 年度财务报告审计机构及内部控制审计机构的议案》、《公司特别分红预案》、《关于修订〈红星美凯龙家居集团股份有限公司章程〉的议案》。

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	变动情形
郭丙合	副董事长	离任

车建芳	董事	离任
蒋小忠	董事	离任
陈淑红	董事	离任
郑永达	副董事长	选举
王文怀	董事	选举
邹少荣	董事	选举
李建宏	董事	选举
杨光	董事	离任

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

√适用 □不适用

1、公司董事会于 2023 年 1 月 17 日收到郭丙合先生的书面辞职报告，因相关工作安排原因，向公司第四届董事会辞去公司副董事长、执行董事职务，其辞职报告自送达公司董事会之日起生效。

2、公司董事会于 2023 年 1 月 17 日收到公司董事车建芳女士的书面辞职报告，因相关工作安排原因，向公司第四届董事会提出辞去执行董事职务，将继续在公司担任副总经理职务。

3、公司董事会于 2023 年 1 月 17 日收到公司董事蒋小忠先生的书面辞职报告，因相关工作安排原因，向公司第四届董事会提出辞去执行董事职务，将继续在公司担任副总经理职务。

4、公司董事会于 2023 年 1 月 17 日收到公司董事陈淑红女士的书面辞职报告，因相关工作安排原因，向公司第四届董事会提出辞去非执行董事职务，其辞职报告自送达公司董事会之日起生效。

5、2023 年 2 月 15 日，郑永达先生于公司 2023 年第一次临时股东大会获选举成为非执行董事，并于 2023 年 2 月 16 日通过公司第四届董事会第六十一次临时会议选举成为副董事长。

6、2023 年 2 月 15 日，王文怀先生于公司 2023 年第一次临时股东大会获选举成为非执行董事。

7、2023 年 2 月 15 日，邹少荣先生于公司 2023 年第一次临时股东大会获选举成为非执行董事。

8、2023 年 2 月 15 日，李建宏先生于公司 2023 年第一次临时股东大会获选举成为执行董事。

9、公司董事会于 2023 年 2 月 15 日收到公司董事杨光先生的书面辞职报告，因相关工作安排原因，向公司第四届董事会提出辞去董事职务，其辞职报告自送达公司董事会之日起生效。

三、利润分配或资本公积金转增预案

半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数(元)（含税）	0
每 10 股转增数（股）	0
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	
董事会不建议向公司股东分配截至 2023 年 6 月 30 日止六个月的中期股息。	

四、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) 相关股权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
2023年3月18日,公司发布了《关于公司第三期员工持股计划存续期展期的公告》。	详见2023年3月18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。
2023年5月15日,公司发布了《关于公司第三期员工持股计划出售部分持股暨减少份额的进展公告》。	详见2023年5月15日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的公告。

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

第五节 环境与社会责任

一、环境信息情况

(一) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明

适用 不适用

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

1. 因环境问题受到行政处罚的情况

适用 不适用

2. 参照重点排污单位披露其他环境信息

适用 不适用

经核查,公司及其附属公司不属于国家级重点监控排污单位。公司将绿色环保上升到企业的战略性层面,建立并严格执行“绿色环保管理体系”,将绿色环保理念贯穿于业务运营的每一个环节和阶段。

3. 未披露其他环境信息的原因

适用 不适用

(三) 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

(四) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

我们长期践行环保理念，从商场建设项目规划与设计到建造、再到项目竣工后的物业管理、办公楼管理，我们会严格把控每个环节的环保管理，范围涵盖绿色建筑认证、节约自然资源、优化能源效益及环保采购等。我们对非绿色环保的家居产品和品牌实行“零容忍”，始终将绿色环境放在企业运营的首要位置，在企业发展理念、管理体系、实践和绩效等每一个环节和阶段加以运用。

(五) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

在日常运营过程中，我们严格遵守《中华人民共和国节约能源法》，并制定了能源使用效益目标：公司在建设商场时，会将节能作为重点考虑因素，同时将积极推进各类节能技术改造项目，以达到降低能耗的目的。

二、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

第六节 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	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
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，于建发股份作为美凯龙控股股东期间持续有效	是	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，损害美凯龙及其他股东的合法	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	是	不适用	不适用

		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，于建发股份作为美凯龙控股股东期间持续有效				
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，至建发股份不再直接/间接控制美凯龙之日止	是	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	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	是	不适用	不适用

		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 2023 年 6 月 21 日起，至建发集团不再直接/间接控制美凯龙之日止				
股份限售	控股股东建发股份	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%。	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。	是	是	不适用	不适用
其他	控股股东建发股份	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。	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，至建发股份不再系美凯	是	是	不适用	不适用

				龙的控股股东之日 止。				
	其他	间接控股股东 建发集团	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。	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，至建 发股份不 再系美凯 龙的控股 股东之日 止。	是	是	不适用	不适用
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	在美凯龙首次公开发行人民币普通股股票并上市（以下简称“本次公开发行”）之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理本公司直接或间接持有的美凯龙本次公开发行股票前已发行的股份，也不由美凯龙回购该部分股份。本公司所持美凯龙股票在锁定期届满后两年内减持的，其减持价格不低于本次发行并上市时美凯龙股票的发行价格（若美凯龙股票有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项的，发行价格将进行除权、除息调整，下同）。 如本公司违反上述承诺或法律强制性规定减持美凯龙股份的，本公司承诺违规减持美凯龙股票所得（以下简称“违规减持所得”）归美凯龙所有，同时本公司持有的剩余美凯龙股份的锁定期在原股份锁定期届满后自动延长 1 年。如本公司未将违规减持所得上交美凯龙，则美	上市之日 起三十六 个月内， 至 2021 年 1 月 17 日 止；以及 所持股票 在锁定期 届满后两 年内，至 2023 年 1 月 17 日止	是	是	不适用	不适用

		凯龙有权扣留应付本公司现金分红中与本公司应上交美凯龙的违规减持所得金额相等的现金分红。						
股份限售	原控股股东红星控股	<p>1、作为美凯龙的控股股东，本公司未来持续看好美凯龙及其所处行业的发展前景，愿意长期持有美凯龙的股份以确保本公司对美凯龙的控股地位。</p> <p>2、在本公司所持美凯龙股份的锁定期届满后，且在不丧失对美凯龙控股股东地位、不违反本公司已作出的相关承诺的前提下，本公司存在对所持美凯龙的股票实施有限减持的可能性，但减持幅度将以此为限：（1）在承诺的持股锁定期满后，本公司每年转让美凯龙股份不超过上年末所持美凯龙股份总数的 10%；（2）在承诺的持股锁定期满后两年内减持的，减持价格不低于美凯龙首次公开发行并上市时股票的发行价格（若美凯龙股票有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项的，发行价格将进行除权、除息调整）。在承诺的持股锁定期满后两年后减持的，减持价格在满足本公司已作出的各项承诺的前提下根据减持当时的市场价格而定；（3）本公司在实施减持时，将提前三个交易日通过美凯龙进行公告，未履行公告程序前不得减持。</p> <p>如本公司违反本承诺进行减持的，本公司减持美凯龙股票所得归美凯龙所有。</p>	红星控股担任公司控股股东期间，至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 日止	是	是 2023 年 2 月 15 日，公司召开 2023 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于豁免及变更公司控股股东及实际控制人持股意向及减持意向承诺的议案》，同意豁免及变更公司控股股东及实际控制人在公司首次公开发行 A 股股票并上市时做出的持股意向及减持意向承诺。具体情况详见公司于 2023 年 1 月 19 日及 2 月 16 日披露的相关公告。	不适用	不适用	
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	自公司股东大会审	是	是	不适用	不适用	

		<p>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内减持的，减持价格不低于美凯龙首次公开发行并上市时股票的发行价格（若美凯龙股票有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项的，发行价格将进行除权、除息调整）。在承诺的持股锁定期满后两年后减持的，减持价格在满足本公司已作出的各项承诺的前提下根据减持当时的市场价格而定；（3）本公司在实施减持时，将提前三个交易日通过美凯龙进行公告，未履行公告程序前不得减持。如本公司违反本承诺进行减持的，本公司减持美凯龙股票所得归美凯龙所有。</p>	<p>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，于红星控股持有公司股票期间；以及所持股票在锁定期满后两年内，至 2023 年 1 月 17 日止；在红星控股持有公司股票期间</p>				
股份限售	原实际控制人车建兴	<p>本次公开发行之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的美凯龙本次公开发行股票前已发行的股份，也不由美凯龙回购该部分股份。在前述承诺锁定期满后，本人在担任美凯龙董事或高级管理人员期间每年转让的股份不超过本人所持有美凯龙股份的 25%；在离职后六个月内，不转让本人所持有的美凯龙股份。</p>	<p>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</p>	是	是	不适用	不适用

		<p>本人直接或间接持有的美凯龙股票在锁定期届满后两年内减持的，其减持价格不低于本次发行并上市时美凯龙股票的发行价格（若美凯龙股票有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项的，发行价格将进行除权、除息调整，下同）。</p> <p>如本人违反上述承诺或法律强制性规定减持美凯龙股份的，本人承诺违规减持所得归美凯龙所有，同时本人直接或间接持有的剩余美凯龙股份的锁定期在原股份锁定期届满后自动延长 1 年。</p>	<p>事或高级管理人员期间及在离职后 6 个月内；以及所持股票在锁定期届满后两年内，至 2023 年 1 月 17 日止</p>				
股份限售	原实际控制人车建兴	<p>1、作为美凯龙的实际控制人，本人未来持续看好美凯龙及其所处行业的发展前景，愿意长期持有美凯龙的股份以确保本人的实际控制人地位；</p> <p>2、在本人所持美凯龙股份的锁定期届满后，且在不丧失对美凯龙实际控制人地位、不违反本人已作出的相关承诺的前提下，本人存在对所持美凯龙的股票实施有限减持的可能性，但减持幅度将以此为限：（1）在承诺的持股锁定期满后，本人每年转让美凯龙股份不超过上年末所持美凯龙股份总数的 10%；（2）在承诺的持股锁定期满后两年内减持的，减持价格不低于美凯龙首次公开发行并上市时股票的发行价格（若美凯龙股票有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项的，发行价格将进行除权、除息调整）。在承诺的持股锁定期满后两年后减持的，减持价格在满足本人已作出的各项承诺的前提下根据减持当时的市场价格而定；（3）本人在实施减持时，将提前三个交易日通过美凯龙进行公告，披露减持原因、拟减持数量、未来持股意向，以及减持行为对公司治理结构、股权结构以及持续经营的影响。未履行公告程序前不得减持。</p>	<p>车建兴先生担任公司实际控制人期间，至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 日止</p>	是	<p>是</p> <p>2023 年 2 月 15 日，公司召开 2023 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于豁免及变更公司控股股东及实际控制人持股意向及减持意向承诺的议案》，同意豁免及变更公司控股股东及实际控制人在公司首次公开发行 A 股股票并上市时做出的</p>	不适用	不适用

			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。			持股意向及减持意向承诺。具体情况详见公司于 2023 年 1 月 19 日及 2 月 16 日披露的相关公告。		
股份限售	原实际控制人车建兴	<p>(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内减持的，减持价格不低于美凯龙首次公开发行并上市时股票的发行价格（若美凯龙股票有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项的，发行价格将进行除权、除息调整）。在承诺的持股锁定期满后两年后减持的，减持价格在满足本人已作出的各项承诺的前提下根据减持当时的市场价格而定；</p> <p>(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。</p> <p>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。</p>	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，于车建兴先生持有公司股票期间；以及所持股票在锁定期满后两年内，至 2023 年 1 月 17 日	是	是	不适用	不适用	

				止；在车建兴持有公司股票期间				
股份限售	时任董事、高级管理人员车建芳、蒋小忠、刘源金、席世昌、李建宏、郭丙合，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。	上市之日起十二个月内；任职期间及在离职后 6 个月内；以及所持股票在锁定期满后两年内	是	是	不适用	不适用	
股份限售	时任监事潘宁、巢艳萍	本次公开发行之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的美凯龙本次公开发行股票前已发行的股份，也不由美凯龙回购该部分股份。在前述承诺锁定期满后，在任职期间每年转让的股份不超过本人所持有美凯龙股份的 25%；在离职后六个月内，不转让本人所持有的美凯龙股份。	上市之日起十二个月内；任职期间及在离职后 6 个月内	是	是	不适用	不适用	
解决同业竞争	原控股股东红星控股、原实际控制人车建兴	公司原控股股东红星控股、原实际控制人车建兴已分别出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺（1）在本承诺函签署之日，本公司/本人及本公司/本人拥有权益的附属公司及参股公司（不包括股份公司及其控股子公司，下同）均未直接或间接从事家居商场的经营管理和业务等与股份公司的主营业务及其他业务相同或相似的业务；（2）自本承诺函签署之日起，本公司/本人及本公司/本人拥有权益的附属公司及参股公司将不直接或间接从事竞争业务，也不再新建或租赁用于家居商场经营的物业、直接或间接地以任何方式从事竞争业务或	长期有效	否	是	不适用	不适用	

		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停止经营相竞争业务、将相竞争业务纳入到股份公司及其控股子公司经营或转让给无关联关系第三方等合理可行的方式避免同业竞争；（5）如本承诺函被证明是不真实或未被遵守，本公司/本人将向股份公司及其控股子公司赔偿一切直接和间接损失。					
解决 同业 竞争	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	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、管理和服务；（2）自本承诺函签署之日起，本人及本人的直系亲属将不会以任何方式直接或间接从事家居商场的经营、管理和服务，也不再新建或租赁用于家居商场经营的物业；（3）如本承诺函被证明是不真实或未被遵守，本人将向股份公司赔偿一切直接和间接损失。	长期有效	否	是	不适用	不适用

	解决关联交易	原控股股东红星控股、原实际控制人车建兴	<p>公司原控股股东红星控股、原实际控制人车建兴已分别作出减少及规范关联交易的承诺，（1）本公司/本人不会利用对股份公司的控制地位操纵、指示股份公司或者股份公司的董事、监事、高级管理人员，使得股份公司以不公平的条件，提供或者接受资金、商品、服务或者其他资产，或者从事任何损害股份公司利益的行为；</p> <p>（2）本公司/本人及本公司/本人现在及以后控制的下属企业（股份公司及股份公司控股子公司除外，下同）将尽量避免与股份公司之间产生关联交易事项，对于不可避免发生的关联业务往来或交易，将在平等、自愿的基础上，按照公平、合理及正常的商业交易条件进行，交易价格将按照市场公认的合理价格确定；（3）本公司/本人将遵守法律、行政法规、中国证券监督管理委员会、证券交易所及股份公司章程中关于关联交易事项的回避规定，所涉及的关联交易均将按照股份公司关联交易决策程序进行，履行合法程序，并及时督促股份公司对关联交易事项进行信息披露；（4）自该承诺出具之日起，本公司/本人及本公司/本人现在及以后控制的下属企业亦将不会以任何理由和方式占用股份公司的资金或其他资产；（5）本公司/本人愿意承担因违反上述承诺而给股份公司造成的全部经济损失。</p> <p>公司原控股股东红星控股、原实际控制人车建兴已分别就避免关联方资金占用作出承诺，（1）本公司/本人及本公司/本人直接或间接控制的其他企业将不以代垫费用或其他支出、直接或间接借款、代偿债务等任何方式占用股份公司及其子公司的资金，且将严格遵守《公司法》、公司章程、《关联交易管理制度》等公司治理相关制度的规定，维护股份公司财产的完整和安全；（2）股份公司若因出具本承诺之日前与本公司/本人及本公司/本人直接或间接控制的其他企业之间发生的相互借款行为而被政府主管部门处罚的，本公司/本人愿意对股份公</p>	长期有效	否	是	不适用	不适用
--	--------	---------------------	---	------	---	---	-----	-----

		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、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出了补偿承诺。	长期有效	否	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、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；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。	长期有效	否	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，原控股股东将足额补偿公司及其控股子公司所遭受的该等资产损失。	长期有效	否	是	不适用	不适用
解决土地等产权瑕疵	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等）导致公司及其控股子公司遭受处罚或不能按照租赁合同的约定继续使用租赁物业而使现有资产（不含基于租赁	长期有效	否	是	不适用	不适用

		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财产损失。					
其他	公司	公司承诺将于上市后的定期报告中持续披露投资性房地产的公允价值, 以及投资性房地产公允价值变化对公司财务状况、经营业绩和股东分红的影响。	长期有效	否	是	不适用	不适用
其他	公司	公司已制定《自有商场租赁及管理费收入监控及信息披露制度》, 根据该等制度规定, 公司将于每月末汇总分析自有商场租金报表。如果发生当月公司所有自有商场的合计租赁及管理费收入较上月下滑的, 公司将核查具体情形、原因, 制定相应的解决方案和应对措施, 并于次月前五个交易日之内于证券交易所指定网站披露自有商场租赁及管理费收入下滑的情况, 确保投资者及时、充分了解公司自有商场租赁及管理费收入的变化情况及由此引发的投资性房地产公允价值可能下降的风险。	长期有效	否	是	不适用	不适用
其他	公司、原实际控制人车建兴、原控股股东红星控股、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。	长期有效	否	是	不适用	不适用
其他	原控股股东红星控股、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。	长期有效	否	是	不适用	不适用
其他	公司、原实际控制人车建兴、原控股股东	关于未能履行承诺的约束措施的承诺, 承诺具体内容请参见招股说明书“重大事项提示、九、关于未能履行承诺的约束措施”相关披露内容。	长期有效	否	是	不适用	不适用

		东红星控股、 时任董事、时 任监事、时任 高级管理人员						
与再融 资相 关的 承 诺	其他	时任董事、时 任高级管理人 员	<p>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；</p> <p>2、承诺对本人的职务消费行为进行约束；</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	长期有效	否	是	不适用	不适用
	其他	原控股股东红 星控股、原实 际控制人车建 兴	<p>1、不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益；</p> <p>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。</p> <p>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</p>	长期有效	否	是	不适用	不适用

			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。					
	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 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。	自承诺函出具之日起至 2020 年度非公开发行项目募集资金使用完毕	是	是	不适用	不适用
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。	长期有效	否	是	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	第 1 项、第 3 项长期有效；	是	是	不适用	不适用

		<p>的募集资金，不会将募集资金直接或变相用于类金融业务；</p> <p>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（以两者中的较晚者为准），不再新增对类金融业务的资金投入；</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>第 2 项承诺期限为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）</p>				
其他	公司	<p>自承诺函出具之日（2021 年 2 月 5 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）。</p>	<p>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）</p>	是	是	不适用	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、半年报审计情况

□适用 √不适用

五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况

□适用 √不适用

六、破产重整相关事项

□适用 √不适用

七、重大诉讼、仲裁事项

□本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 √本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

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

□适用 √不适用

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

九、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、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 币种：人民币

关联交易类别	关联人	交易内容	关联交易定价原则	2023年预计发生额	2023年1-6月实际发生额	占同类业务比例
向关联方提供劳务	红星控股及/或其下属子公司及/或其关联企业	保洁服务	市场定价	600.00	144.94	5.08%
	红星控股及/或其下属子公司及/或其关联企业	工程设计和/或室内设计	市场定价	4,000.00	1,447.98	50.78%
	红星控股及/或其下属子公司及/或其关联企业	施工服务	市场定价	11,000.00	474.59	16.64%
	浙江天猫技术有限公司	推广服务	市场定价	1,200.00	99.83	3.50%

	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	市场定价	550.00	235.84	8.27%
	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	市场定价	450.00	212.26	7.44%
	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	市场定价	200.00	94.34	3.31%
	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	市场定价	300.00	141.51	4.96%
	小计			18,300.00	2,851.29	100.00%
接受关联方提供劳务	上海红星云计算科技有限公司	信息系统集成服务	市场定价	4,520.00	1,415.77	41.80%
	上海星之域商业经营管理有限公司	物业管理服务	市场定价	1,630.00	758.49	22.40%
	北京国富纵横文化科技咨询股份有限公司	培训服务	市场定价	325.00	84.13	2.48%
	浙江天猫技术有限公司	平台服务	市场定价	6,000.00	1,128.26	33.31%
	小计			12,475.00	3,386.65	100.00%
承租关联方物业	常州市红星装饰城	承租商场	市场定价	2,400.00	1,209.06	100.00%
	小计			2,400.00	1,209.06	100.00%
向关联方出租物业	上海星之域商业经营管理有限公司	出租办公楼	市场定价	5,130.00	1,538.22	61.13%
	上海星之域商业经营管理有限公司	出租停车位	市场定价	29.00	-	0.00%
	上海或京商业管理有限公司	出租商场铺位	市场定价	350.00	131.56	5.23%
	杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	出租商场铺位	市场定价	1,000.00	145.05	5.76%
	上海红星停车管理有限公司	出租停车位	市场定价	350.00	66.67	2.65%
	上海新华成城资产管理有限公司	出租停车场	市场定价	667.00	634.92	25.23%
	小计			7,526.00	2,516.42	100%
合计				40,701.00	9,963.42	

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产收购或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五) 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

1. 存款业务

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	每日最高存款限额	存款利率范围	期初余额	本期发生额		期末余额
					本期合计存入金额	本期合计取出金额	
成都东泰商城有限公司	控股股东高级管理人员担任董事的企业	/	0.35%	1,336.90	5,527.17	5,756.40	1,107.67

合计	/	/	/	1,336.90	5,527.17	5,756.40	1,107.67
----	---	---	---	----------	----------	----------	----------

注：

(1) 红星美凯龙家居集团财务有限责任公司为公司全资子公司，根据中国银监会上海监管局的批复以及《企业集团财务公司管理办法》的规定，财务公司可以与成员单位之间经营本外币业务，其中成员单位包括公司及其控股 51% 以上的子公司（以下简称子公司）；公司、子公司单独或者共同持股 20% 以上的公司，或者持股不足 20% 但处于最大股东地位的公司；公司、子公司下属的事业单位法人或者社会团体法人。成都东泰商城有限公司为公司的联营合营公司，持有其 50% 股份，为《企业集团财务公司管理办法》下公司的成员单位。

2. 贷款业务

适用 不适用

3. 授信业务或其他金融业务

适用 不适用

4. 其他说明

适用 不适用

(六) 其他重大关联交易

适用 不适用

(七) 其他

适用 不适用

十一、重大合同及其履行情况

1 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

(1) 托管情况

适用 不适用

(2) 承包情况

适用 不适用

(3) 租赁情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

江苏信达置业有限公司	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	418,360,054.75	2016/6/28	2028/6/27	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	412,959,399.04	2009/6/1	2029/5/31	不适用	不适用	不适用	否	其他
兰州市南面滩工贸有限公司	兰州红星美凯龙世博家居广场有限公司	租赁合同	412,933,939.20	2016/1/1	2035/12/31	不适用	不适用	不适用	否	其他
威海乐源置业有限公司	上海红星美凯龙品牌管理有限公司威海经区分公司	租赁合同	340,547,835.70	2019/3/1	2039/2/28	不适用	不适用	不适用	否	其他
上海晶庭企业管理有限公司	上海山海艺术家俱有限公司	商场5-6层租赁合同	324,550,945.18	2016/1/1	2027/4/30	不适用	不适用	不适用	否	其他
湖南红星现代市场经营有限责任公司	长沙红星美凯龙家居生活广场有限公司	家居馆和建材馆租赁合同	298,030,458.00	2021/1/1	2025/12/31	不适用	不适用	不适用	否	其他
南通赛格时代广场发展有限公司	红星美凯龙家居集团股份有限公司	南通赛格时代广场	246,731,000.00	2019/4/1	2034/3/31	不适用	不适用	不适用	否	其他
潍坊振华百货有限公司	上海红星美凯龙品牌管理有限公司潍坊振华分公司	潍坊振华商场	170,830,000.00	2017/12/30	2027/12/29	不适用	不适用	不适用	否	其他
江苏联泰时尚购物广场置业有限公司	扬州红星美凯龙国际家居广场有限公司	家居商场租赁合同	166,273,193.75	2014/4/1	2023/5/31	不适用	不适用	不适用	否	其他
江苏联泰时尚购物广场置业	扬州红星美凯龙国际家居广	家居商场租赁合同	188,377,575.00	2023/6/1	2033/5/31	不适用	不适用	不适用	否	其他

有限公司	场有限公司									
北京朝来购物中心有限公司	北京星凯京洲家具广场有限公司	家具馆租赁合同	250,039,954.59	2020/11/1	2025/10/31	不适用	不适用	不适用	否	其他
厦门宝象国际贸易有限公司	厦门红星美凯龙家居生活广场有限责任公司	厦门东渡自贸商场租赁合同	203,267,949.06	2021/7/1	2030/5/25	不适用	不适用	不适用	否	其他
深圳市赛格新城市建设发展有限公司	上海红星美凯龙品牌管理有限公司深圳龙岗分公司	深圳市房屋租赁合同	136,806,487.75	2013/10/1	2023/9/30	不适用	不适用	不适用	否	其他
大同市东信家居建材有限公司	上海红星美凯龙品牌管理有限公司大同东信分公司	租赁合同	113,277,895.88	2020/1/1	2026/12/31	不适用	不适用	不适用	否	其他
山东龙文实业股份有限公司	上海红星美凯龙品牌管理有限公司潍坊寒亭分公司	租赁合同	167,651,252.17	2017/11/1	2027/10/31	不适用	不适用	不适用	否	其他
山西万家房地产开发有限公司	上海红星美凯龙品牌管理有限公司太原长风分公司	租赁合同	100,000,000.00	2021/12/8	2027/6/8	不适用	不适用	不适用	否	其他
江西省华达置业集团有限公司	上海红星美凯龙品牌管理有限公司南昌象湖分公司	租赁合同	75,031,600.00	2018/12/1	2024/11/30	不适用	不适用	不适用	否	其他
常州市红星装饰城(注①)	常州美凯龙国际电脑家电装饰城有限公司	租赁合同	67,831,159.03	2021/4/1	2024/3/31	不适用	不适用	不适用	是	其他

阳泉市豪门房地产开发有限公司	上海红星美凯龙品牌管理有限公司阳泉分公司	租赁合同	77,142,857.14	2021/10/6	2030/10/5	不适用	不适用	不适用	否	其他
上海新曹杨(集团)有限公司	上海红星美凯龙装饰家具城有限公司	租赁合同	60,719,908.50	2006/3/1	2036/2/28	不适用	不适用	不适用	否	其他
内蒙古亿正房地产开发有限公司	上海红星美凯龙品牌管理有限公司赤峰分公司	租赁合同	46,156,824.69	2020/9/1	2023/12/31	不适用	不适用	不适用	否	其他
包头市荣泰置业有限公司	上海红星美凯龙品牌管理有限公司包头分公司	租赁合同	42,000,000.00	2020/1/1	2023/12/31	不适用	不适用	不适用	否	其他
深圳港华泰城投资有限公司	上海红星美凯龙品牌管理有限公司深圳平湖分公司	租赁合同	42,632,500.00	2021/1/1	2026/12/31	不适用	不适用	不适用	否	其他
十堰昌林工贸有限公司	上海红星美凯龙品牌管理有限公司湖北十堰分公司	租赁合同	42,751,800.00	2015/4/1	2023/3/30	不适用	不适用	不适用	否	其他
红星美凯龙家居集团股份有限公司(注①)	上海星之域商业经营管理有限公司	租赁合同	33,533,136.00	2023/1/1	2023/12/31	33,533,136.00	合同总额	不适用	是	其他

租赁情况说明

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

注①：关联关系具体为：原控股股东或原实际控制人控制的企业。

2 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

√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	主债务情况	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）															
公司对子公司的担保情况															
报告期内对子公司担保发生额合计							1,026,561								
报告期末对子公司担保余额合计（B）							1,531,343								
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）															
担保总额（A+B）							1,531,343								
担保总额占公司净资产的比例（%）							28.72								
其中：															
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）							0								
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）							0								
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）							0								
上述三项担保金额合计（C+D+E）							0								
未到期担保可能承担连带清偿责任说明							不适用								
担保情况说明							不适用								

3 其他重大合同

适用 不适用

十二、其他重大事项的说明

适用 不适用

期内重要事项：

1、关于权益变动、控股股东协议转让过户完成及公司控制权变更事项

厦门建发股份有限公司（证券代码：600153.SH，以下简称“建发股份”）与红星控股、车建兴先生于 2023 年 1 月 13 日共同签署《股份转让框架协议》，建发股份有意受让红星控股持有的公司 29.95%的股份，并于 2023 年 1 月 17 日共同签署了附生效条件的《厦门建发股份有限公司与红星美凯龙控股集团有限公司及车建兴先生关于红星美凯龙家居集团股份有限公司之股份转让协议》。若本次股份转让顺利实施，红星控股将以协议转让的方式减持公司 1,304,242,436 股 A 股股份（以下简称“标的股份”），建发股份持有公司股份的比例将从 0%增加至 29.95%。2023 年 2 月 23 日，红星控股通知，建发股份收到香港证券及期货事务监察委员会执行人员（以下简称“执行人员”）出具的相关确认文件。根据建发股份提交的申请文件，执行人员裁定，本次交易不会触发相关要约收购义务。2023 年 4 月 12 日，建发股份收到国家市场监督管理总局出具的《经营者集中反垄断审查不实施进一步审查决定书》。2023 年 4 月 26 日，红星控股、车建兴先生、建发股份、联发集团有限公司（以下简称“联发集团”）共同签署了《关于〈股份转让协议〉之补充协议》，标的股份受让方由建发股份变更为建发股份、联发集团；其中，建发股份受让 1,042,958,475 股 A 股股份，占公司总股本的 23.95%，联发集团受让 261,283,961 股 A 股股份，占公司总股本的 6.00%。2023 年 5 月 22 日，建发股份收到厦门市人民政府国有资产监督管理委员会出具的《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于厦门建发集团有限公司下属建发股份、联发集团收购美凯龙 29.95%股份事宜的批复》（厦国资产〔2023〕109 号），同意建发股份、联发集团收购公司控制权方案。2023 年 6 月 1 日，建发股份、联发集团收购公司控制权方案已获建发股份董事会审议通过。此外，红星控股、车建兴先生、建发股份、联发集团于 2023 年 6 月 1 日共同签署了《关于〈股份转让协议〉之补充协议（二）》，就股份交割安排、交割后事项进行了补充约定。2023 年 6 月 16 日，建发股份《关于公司符合重大资产重组条件的议案》、《关于公司重大资产购买方案的议案》等相关议案已获建发股份 2023 年第二次临时股东大会审议通过。2023 年 6 月 18 日，红星控股、车建兴先生、建发股份、联发集团共同签署了《关于〈股份转让协议〉之补充协议（三）》，就原协议条款修改进行了补充约定。2023 年 6 月 21 日，红星控股已将持有的公司 1,042,958,475 股 A 股股份过户至建发股份，已将持有的公司 261,283,961 股 A 股股份过户至联发集团。本次协议转让的股份过户登记手续已完成。公司于 2023 年 8 月 15 日召开 2023 年第三次临时股东大会，审议通过了《关于选举公司第五届董事会董事的议案》等议案，完成了换届选举。

2023 年 1 月 18 日及 1 月 19 日，阿里巴巴（中国）网络技术有限公司（以下简称“阿里巴巴”）作为红星美凯龙控股集团有限公司 2019 年非公开发行可交换公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”）的唯一持有人，以可交债换股的方式将其持有的部分本期债券合计转换为公司 248,219,904 股 A 股股份（以下简称“本次可交债换股”）。本次可交债换股完成后，阿里巴巴及其一致行动人合计持有公司股份的比例将从 4.30%增加至 9.9976%，不触及要约收购。

上述事项完成后，红星控股及其一致行动人合计持有公司股份的比例从 60.55%下降至 24.90%，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，公司实际控制人变更为厦门市人民政府国有资产监督管理委员会，公司控股股东变更为建发股份。

详情请参阅本公司日期分别为 2023 年 1 月 14 日、1 月 18 日、1 月 19 日、1 月 30 日、2 月 25 日、4 月 13 日、4 月 28 日、5 月 23 日、6 月 2 日、6 月 17 日、6 月 19 日、6 月 26 日、8 月 16 日于国内指定媒体和 1 月 13 日、1 月 17 日、1 月 18 日、1 月 29 日、2 月 24 日、4 月 12 日、4 月 27 日、5 月 22 日、6 月 1 日、6 月 16 日、6 月 18 日、6 月 23 日、8 月 15 日于香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告。

红星控股持有本公司的股份比例明显下降且失去对本公司的控制权，本公司可能对红星控股及原实控人车建兴为本公司提供担保的部分借款进行担保措施调整。

2、关于豁免及变更公司原控股股东及实际控制人减持意向承诺事项

公司原控股股东红星控股及车建兴先生申请豁免及变更其在公司首次公开发行 A 股股票并上市时做出的持股意向及减持意向承诺。2023 年 1 月 18 日，公司召开第四届董事会第五十七次临时会议、第四届监事会第十六次临时会议，审议通过了《关于豁免及变更公司控股股东及实际控制人持股意向及减持意向承诺的议案》，2023 年 2 月 15 日，公司 2023 年第一次临时股东大会审议通过了上述议案。详情请参阅本公司日期分别为 2023 年 1 月 19 日及 2 月 16 日于国内指定媒体和 1 月 17 日及 2 月 15 日于香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告。

3、关于董事变更及董监事会延期换届

公司于 2023 年 1 月 17 日收到郭丙合先生、车建芳女士、蒋小忠先生及陈淑红女士的书面辞职报告。因相关工作安排原因，郭丙合先生提出辞去副董事长及执行董事职务，车建芳女士及蒋小忠先生辞去执行董事职务。郭丙合先生、蒋小忠先生同时辞去公司战略与投资委员会职务。陈淑红女士辞去非执行董事职务。鉴于上述情形，根据《中华人民共和国公司法》和《公司章程》的有关规定，公司增补 3 名非执行董事和 1 名执行董事。经公司控股股东红星美凯龙控股集团有限公司提名，提名委员会审查同意，2023 年 1 月 18 日，公司召开第四届董事会第五十七次临时会议，审议通过《关于增补郑永达先生为公司第四届董事会非执行董事的议案》、《关于增补王文怀先生为公司第四届董事会非执行董事的议案》、《关于增补邹少荣先生为公司第四届董事会非执行董事的议案》、《关于增补李建宏先生为公司第四届董事会执行董事的议案》，提名增补

郑永达先生、王文怀先生、邹少荣先生担任公司第四届董事会非执行董事，提名增补李建宏先生担任公司第四届董事会执行董事。

郑永达先生、王文怀先生、邹少荣先生、李建宏先生的任职已经公司 2023 年第一次临时股东大会审议通过。

公司第四届董事会第六十一次临时会议审议通过了《关于选举红星美凯龙家居集团股份有限公司第四届董事会副董事长的议案》及《关于增补第四届董事会专门委员会委员的议案》，公司董事会选举郑永达先生担任公司第四届董事会副董事长；同意董事郑永达先生和独立非执行董事秦虹女士担任提名委员会委员及薪酬委员会委员；同意董事王文怀先生担任战略与投资委员会委员；同意董事邹少荣先生担任审计委员会委员。

公司于 2023 年 2 月 15 日收到公司非执行董事杨光先生的书面辞职报告。杨光先生因相关工作安排原因，向公司第四届董事会提出辞去董事职务，并不再担任公司的其他任何职务。

公司第四届董事会、监事会任期已届满，公司正在积极筹备换届工作。鉴于公司控股股东的股份转让交易，导致公司控制权变更，新一届董事会、监事会的候选人提名工作正在进行，为确保董事会、监事会工作的连续性和稳定性，公司第五届董事会和监事会将延期换届，公司董事会各专门委员会和高级管理人员的任期也相应顺延。

详情请参阅本公司日期分别为 2023 年 1 月 19 日、2 月 2 日、2 月 16 日、2 月 17 日于国内指定媒体和 1 月 17 日、2 月 1 日、2 月 15 日、2 月 16 日于香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告。

4、红星控股及其一致行动人之间股份转让完成

2023 年 2 月 27 日至 2023 年 3 月 3 日，红星控股已将其持有的 68,023,000 股公司无限售条件流通股通过大宗交易方式转让给其一致行动人常州美开信息科技有限公司（以下简称“常州美开”），占公司总股本的 1.56%，转让均价为 5.17 元/股。上述股份过户登记手续已经办理完成。常州美开为红星控股的全资子公司，常州美开受让此部分股份后将锁定 6 个月，即 2023 年 3 月 3 日至 2023 年 9 月 2 日。

详情请参阅本公司日期为 2023 年 3 月 4 日于国内指定媒体和 3 月 3 日于香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告。

5、红星控股股份被冻结、轮候冻结、解除轮候冻结相关事项

公司于 2023 年 2 月 2 日收到《股权司法冻结及司法划转通知》（2023 司冻 0202-1 号）、《协助执行通知书》（（2023）沪 74 执保 21 号），获知红星控股所持部分公司股份被冻结、标记，其中，84,738 股为司法冻结，289,730,439 股被司法标记，前次司法冻结股份总数为 127,270,314 股。

2023 年 2 月 15 日，红星控股持有的 446,085,491 股公司股份因涉及借款纠纷，被山东省济南市市中区人民法院提请轮候冻结。2023 年 2 月 17 日，债权人已解除上述轮候冻结。2023 年 2 月 16 日，红星控股获知，其持有的 29,000,000 股公司股份被青岛市市北区人民法院申请司法冻结。截至 2023 年 2 月 18 日，红星控股所持公司股份被司法冻结股数为 156,355,052 股，司法标记数量为 289,730,439，占公司总股本 10.24%。

公司于 2023 年 6 月 18 日收到红星控股通知，红星控股所持部分公司股份已解除司法冻结、司法标记，其中，解除司法冻结股份数为 29,000,000 股；解除司法标记股份数为 230,912,115 股。

详情请参阅本公司日期分别为 2023 年 2 月 4 日、2 月 18 日、6 月 19 日于国内指定媒体和 2 月 3 日、2 月 17 日、6 月 18 日于香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告。

6、回购结果暨向全体股东特别分红

2022 年 4 月 24 日，公司第四届董事会第四十三次临时会议审议通过了《关于审议回购公司股份的议案》，同意公司使用不低于人民币 1.5 亿元且不超过人民币 3 亿元（均包含本数）的自有或自筹资金回购公司 A 股股份。

截至 2023 年 4 月 22 日，公司通过集中竞价交易方式已累计回购 A 股股份 1,044,800 股，已回购股份占公司总股本比例为 0.0240%，购买的最高价为 5.21 元/股，最低价为 4.42 元/股，已支付的总金额为 5,003,480.17 元（不含交易费用）。

鉴于受到定期报告窗口期、控股股东筹划重大事项等多重因素的综合影响，及特定期间内不得进行股份回购的相关规定，公司无法在回购期限内完成本次股份回购计划。

为保障全体股东利益，公司向全体股东实施特别分红。向全体股东每 10 股派发现金股利人民币 0.46 元（含税）。即派发特别分红为人民币 200,269,642.16 元（含税）。

详情请参阅本公司日期分别为 2023 年 2 月 2 日、3 月 4 日、4 月 19 日、4 月 22 日、4 月 29 日于国内指定媒体和 2 月 1 日、3 月 3 日、4 月 18 日、4 月 21 日、4 月 27 日于香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告。

报告期后事项:

1、关于董事会完成换届

公司于 2023 年 7 月 26 日召开第四届董事会第六十九次临时会议，审议通过了《关于提名公司第五届董事会董事候选人的议案》、《关于提名公司第五届董事会独立非执行董事候选人的议案》等议案；并于同日召开第四届监事会第十九次临时会议，审议通过了《关于提名公司第五届监事会独立监事候选人的议案》。于 2023 年 8 月 15 日召开 2023 年第三次临时股东大会，审议通过了《关于选举公司第五届董事会董事的议案》、《关于选举公司第五届董事会独立非执行董事的议案》、《关于选举公司第五届监事会独立监事的议案》。

在完成董事会、监事会换届选举后，公司于同日召开了第五届董事会第一次临时会议、第五届监事会第一次临时会议，审议通过了关于选举公司第五届董事会董事长、第五届监事会主席、董事会各专门委员会成员及聘任高级管理人员、证券事务代表等事项。公司第五届董事会成员：郑永达先生（董事长）、王文怀先生、邹少荣先生、车建兴先生、施姚峰先生、李建宏先生、杨映武先生、宋广斌先生、许迪女士、薛伟先生（独立董事）、陈善昂先生（独立董事）、黄建忠先生（独立董事）、黄志伟先生（独立董事）、蔡庆辉先生（独立董事）。

详情请参阅本公司日期分别为 2023 年 7 月 27 日、8 月 16 日于国内指定媒体和 7 月 26 日、8 月 15 日于香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告。

第七节 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、报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

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、股东情况

（一）股东总数：

截至报告期末普通股股东总数(户)	62,055
截至报告期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、前十名流通股股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有限 售条件股 份数量	质押、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	1,042,958,475	1,042,958,475	23.95	-	无	-	国有法人

红星美凯龙控股集团有限公司	-777,282,314	954,890,035	21.93	-	质押	952,186,910	境内非国有法人
香港中央结算(代理人)有限公司	96,260	741,078,649	17.02	-	未知	-	境外法人
联发集团有限公司	261,283,961	261,283,961	6.00	-	无	-	国有法人
阿里巴巴(中国)网络技术有限公司	248,219,904	248,219,904	5.70	-	无	-	境内非国有法人
常州美开信息科技有限公司	68,023,000	68,023,000	1.56	-	冻结	68,023,000	境内非国有法人
中融人寿保险股份有限公司一分红产品	-	42,999,969	0.99	-	无	-	其他
红星美凯龙控股集团有限公司—红星美凯龙控股集团有限公司2019年非公开发行可交换公司债券(第一期)质押专户	-843,203,026	42,705,632	0.98	-	无	-	其他
阿里巴巴(成都)软件技术有限公司	-	42,527,339	0.98	-	无	-	境内非国有法人
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	0.56	-	无	-	其他

前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
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	954,890,035	人民币普通股	954,890,035
香港中央结算(代理人)有限公司	741,078,649	境外上市外资股	741,078,649
联发集团有限公司	261,283,961	人民币普通股	261,283,961
阿里巴巴(中国)网络技术有限公司	248,219,904	人民币普通股	248,219,904
常州美开信息科技有限公司	68,023,000	人民币普通股	68,023,000
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

红星美凯龙控股集团有限公司—红星美凯龙控股集团有限公司 2019 年非公开发行可交换公司债券（第一期）质押专户	42,705,632	人民币普通股	42,705,632
阿里巴巴（成都）软件技术有限公司	42,527,339	人民币普通股	42,527,339
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
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	红星美凯龙控股集团有限公司与常州美开信息科技有限公司构成《上市公司收购管理办法》规定下的一致行动关系； 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		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件
适用 不适用

主要股东于股份及相关股份之权益及淡仓

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

股东名称	股份类别	身份／权益性质	所持有相关股份数量	占有关股份类别之概约百分比 ⁽¹⁾	占股本总数之概约百分比 ⁽¹⁾
红星美凯龙控股	A 股	实益拥有人	997,595,667 (好仓)	27.61%	22.91%
		受控法团权益	86,023,000 (好仓)	2.38%	1.98%
厦门市人民政府国有资产监督管理委员会	A 股	受控法团权益	1,304,242,436 (好仓)	36.09%	29.95%
Alibaba Group Holding Limited ⁽²⁾	A 股	受控法团权益	290,747,243 (好仓)	8.05%	6.68%
	H 股	受控法团权益	131,475,421 (好仓)	17.74%	3.02%
Taobao China Holding Limited ⁽²⁾	A 股	受控法团权益	248,219,904 (好仓)	6.87%	5.70%

	H 股	实益拥有人	65,737,711 (好仓)	8.87%	1.51%
Taobao Holding Limited ⁽²⁾	A 股	受控法团权益	248,219,904 (好仓)	6.87%	5.70%
	H 股	受控法团权益	65,737,711 (好仓)	8.87%	1.51%
浙江天猫技术有限公司 ⁽³⁾	A 股	受控法团权益	248,219,904 (好仓)	6.87%	5.70%
淘宝(中国)软件有限公司 ⁽³⁾	A 股	受控法团权益	248,219,904 (好仓)	6.87%	5.70%
阿里巴巴(中国)网络技术有限公司 ⁽³⁾	A 股	实益拥有人	248,219,904 (好仓)	6.87%	5.70%
Alibaba Investment Limited ⁽²⁾	H 股	受控法团权益	65,737,710 (好仓)	8.87%	1.51%
New Retail Strategic Opportunities Fund GP, L.P. ⁽²⁾	H 股	受控法团权益	65,737,710 (好仓)	8.87%	1.51%
New Retail Strategic Opportunities Fund, L.P. ⁽²⁾	H 股	受控法团权益	65,737,710 (好仓)	8.87%	1.51%
New Retail Strategic Opportunities GP Limited ⁽²⁾	H 股	受控法团权益	65,737,710 (好仓)	8.87%	1.51%
New Retail Strategic Opportunities Investments 4 Limited ⁽²⁾	H 股	实益拥有人	65,737,710 (好仓)	8.87%	1.51%
黄敏利 ⁽⁴⁾	H 股	受控法团权益	47,904,600 (好仓)	6.46%	1.10%
Man Wah Investments Limited ⁽⁴⁾	H 股	实益拥有人	47,904,600 (好仓)	6.46%	1.10%
许慧卿 ⁽⁴⁾	H 股	配偶权益	47,904,600 (好仓)	6.46%	1.10%
黄联禧 ⁽⁵⁾	H 股	受控法团权益	60,442,281 (好仓)	8.15%	1.39%

UBS Trustees (B. V. I.) Limited ⁽⁵⁾	H 股	受控法团权益	60,442,281 (好仓)	8.15%	1.39%
New Fortune Star Limited ⁽⁵⁾	H 股	受控法团权益	60,442,281 (好仓)	8.15%	1.39%
Fuhui Capital Investment Limited ⁽⁵⁾	H 股	受控法团权益	60,442,281 (好仓)	8.15%	1.39%
China Lesso Group Holdings Limited ⁽⁵⁾	H 股	受控法团权益	60,442,281 (好仓)	8.15%	1.39%
UBS Group AG	H 股	受控法团权益	23,587,462 (好仓)	3.18%	0.54%
			13,848,830 (淡仓)	1.87%	0.32%

附注：

(1) 于 2023 年 6 月 30 日，本公司合共拥有 4,354,732,673 股已发行股份，其中包括 3,613,447,039 股 A 股及 741,285,634 股 H 股。

(2) New Retail Strategic Opportunities Investments 4 Limited 直接持有本公司 65,737,710 股 H 股。

New Retail Strategic Opportunities Fund, L.P. 直接持有 New Retail Strategic Opportunities Investments 4 Limited 的 100% 股权。

New Retail Strategic Opportunities Fund GP, L.P. 作为 New Retail Strategic Opportunities Fund, L.P. 的普通合伙人，而 New Retail Strategic Opportunities GP Limited 则作为 New Retail Strategic Opportunities Fund GP, L.P. 的普通合伙人。

Alibaba Investment Limited 作为 New Retail Strategic Opportunities Fund GP, L.P. 的有限合伙人直接持有 New Retail Strategic Opportunities Fund GP, L.P. 的 100% 股权。同时，Alibaba Investment Limited 直接持有 New Retail Strategic Opportunities GP Limited 的 100% 股权。Alibaba Group Holding Limited 直接持有 Alibaba Investment Limited 的 100% 股权。因此，Alibaba Group Holding Limited 被视作于 65,737,710 股 H 股中拥有权益。

Taobao China Holding Limited 直接持有本公司 65,737,711 股 H 股。

Taobao Holding Limited 直接持有 Taobao China Holding Limited 的 100% 股权。Alibaba Group Holding Limited 直接持有 Taobao Holding Limited 的 100% 股权。因此，Alibaba Group Holding Limited 被视作于 65,737,711 股 H 股中拥有权益。

Alibaba Group Holding Limited 被视作于 131,475,421 股 H 股中拥有权益。

(3) 于 2019 年 5 月 14 日，红星美凯龙控股完成 2019 年非公开发行可交换债券（第一期）（「该可交债」）发行工作。阿里巴巴（中国）网络技术有限公司已认购该可交债全部

份额。该可交债可兑换为本公司的缴足 A 股。以 2019 年 5 月 14 日发行完成时的初始换购价格 12.28 元/股计算，该可交债对应股份为本公司 355,000,000 股 A 股。

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

(4) 黄敏利先生直接持有 Man Wah Investments Limited 的 80%股权，而 Man Wah Investments Limited 则直接持有本公司 47,904,600 股 H 股。因此，黄敏利先生被视作于 Man Wah Investments Limited 持有的 47,904,600 股 H 股中拥有权益。

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

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

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

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

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前十名股东

适用 不适用

三、董事、监事和高级管理人员情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

适用 不适用

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、监事、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

(三) 其他说明

适用 不适用

四、控股股东或实际控制人变更情况

√适用 □不适用

新控股股东名称	厦门建发股份有限公司
新实际控制人名称	厦门市人民政府国有资产监督管理委员会
变更日期	2023 年 8 月 15 日
信息披露网站查询索引及日期	详情请见公司分别于 2023 年 6 月 26 日、8 月 16 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《关于控股股东协议转让公司股份事项完成过户登记及相关股份解除质押暨公司控制权变更的公告》（公告编号：2023-090）、《关于董事会、监事会完成换届选举及聘任高级管理人员、证券事务代表的公告》（公告编号：2023-111）。

第八节 优先股相关情况

□适用 √不适用

第九节 债券相关情况

一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

(一) 企业债券

□适用 √不适用

(二) 公司债券

√适用 □不适用

1. 公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排 (如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
红星美凯龙家居集团股份有限公司公开发行 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期)	20 红美 03	175330	2020-10-28	2020-10-30	2023-10-30	0.3	6.20	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所	面向专业机构投资者交易的债券	竞价、报价、询价和协议交易	否
于 2025 年到期的本金总额为 249,700,000	RED STAR B2508	5454	2022-08-26	2022-08-26	2025-08-26	2.497 亿美元	5.20	按半年付息、到期一次还本。利	香港联合交易所	面向合格投资	公开交易	否

美元的 5.20% 信用增强债券								息每半年支 付一次，最 后一期利息 随本金一起 支付。	所有 限公 司	者交易 的债券		
---------------------	--	--	--	--	--	--	--	---	---------------	------------	--	--

注：

1、本公司足额完成了“19 红美 02”的利息和本金兑付工作，于 2023 年 6 月 12 日完成摘牌。

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

关于逾期债项的说明

适用 不适用

2. 发行人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

20 红美 03 包含发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，发行人有权决定在存续期的第 2 年末调整本期债券后 1 年的票面利率；发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。20 红美 03 于 2022 年 10 月 31 日实际发放回售资金，且发行人决定不调整本期债券后 1 年的票面利率，即 2022 年 10 月 30 日至 2023 年 10 月 29 日本期债券的票面利率为 6.20%。

3. 信用评级结果调整情况

□适用 √不适用

其他说明

无

4. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

√适用 □不适用

现状	执行情况	是否发生变更	变更后情况	变更原因	变更是否已取得有权机构批准	变更对债券投资者权益的影响
报告期内，20 红美 03、RED STAR B2508 债券偿债计划及偿债保障措施未发生变更。	公司严格按照募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付债券利息及兑付债券本金。	否				

其他说明

无

5. 公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

(1) 有息负债及其变动情况

1) 截至报告期末，母公司层面有息债务余额 99.79 亿元，其中公司信用类债券余额 0.30 亿元，占有息债务余额的 0.30%；公司抵押类债券余额 17.91 亿元，占有息负债余额的 17.95%；银行贷款余额 59.70 亿元，占有息债务余额的 59.82%；非银行金融机构贷款 16.88 亿元，占有息债务余额的 16.92%；商业地产抵押贷款支持证券余额 5.00 亿元，占有息债务余额的 5.01%。

单位：万元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				合计
	6个月以内（含）	6个月（不含）至1年（含）	1年（不含）至2年（含）	2年以上（不含）	
短期借款	210,170.18	157,090.97			367,261.15

一年内到期的长期借款	86,072.18	30,868.76			116,940.94
一年内到期的应付债券	3,000.00				3,000.00
长期借款			126,012.59	155,575.92	281,588.51
应付债券				179,138.13	179,138.13
商业地产抵押贷款支持证券		50,000.00			50,000.00
合计	299,242.36	237,959.73	126,012.59	334,714.05	997,928.73

截至报告期末，母公司层面发行的公司信用类债券中，公司债券余额 0.30 亿元，企业债券余额 0 亿元，且共有 0.30 亿元公司信用类债券在 2023 年内到期或回售偿付。

2) 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：344.84 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 339.49 亿元，有息债务同比减少 1.55%。2023 年内到期或回售的有息债务总额：38.07 亿元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 0.30 亿元，占有息债务余额的 0.09%；公司抵押类债券余额 17.91 亿元，占有息债务余额的 5.28%；银行贷款余额 259.30 亿元，占有息债务余额的 76.38%；非银行金融机构贷款 23.43 亿元，占有息债务余额的 6.90%；商业地产抵押贷款支持证券及资产支持票据余额 32.53 亿元，占有息债务余额的 9.58%；其他有息债务余额 6.01 亿元，占有息债务余额的 1.77%。

单位：万元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				合计
	6个月以内 (含)	6个月(不含) 至1年(含)	1年(不含) 至2年(含)	2年以上(不 含)	
短期借款	69,811.96	123,090.97			192,902.93
一年内到期的长期借款	296,357.67	186,487.77			482,845.44
一年内到期的应付债券	3,000.00				3,000.00
一年内到期的租赁负债	619.53	619.53			1,239.06
一年内到期的长期应付融资租赁款	7,060.31	8,383.16			15,443.47
一年内到期的商业地产抵押贷款支持证券	3,865.95	54,403.75			58,269.70
长期借款			480,152.67	1,671,482.87	2,151,635.54
应付债券				179,138.13	179,138.13
应付融资租赁款			4,848.64		4,848.64
租赁负债			1,508.29	37,075.97	38,584.26
商业地产抵押贷款支持证券			218,902.00	48,081.81	266,983.81
合计	380,715.42	372,985.18	705,411.60	1,935,778.78	3,394,890.98

(三) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具√适用 不适用**1. 非金融企业债务融资工具基本情况**

本公司已于 2023 年 1 月 20 日按时、足额完成了“20 美凯龙 MTN001”的本息兑付工作。

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

□适用 不适用

逾期未偿还债券

□适用 不适用

关于逾期债项的说明

□适用 不适用**2. 发行人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**3. 信用评级结果调整情况**□适用 不适用

其他说明

无

4. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响□适用 不适用

其他说明

无

5. 非金融企业债务融资工具其他情况的说明□适用 不适用**(四) 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**(五) 主要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	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减 (%)	变动原因
流动比率	0.46	0.45	2.22	
速动比率	0.45	0.44	2.27	
资产负债率 (%)	55.12	55.51	-0.39	
	本报告期 (1-6 月)	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)	变动原因

扣除非经常性损益后净利润	90,241,120.83	936,699,183.78	-90.37	系经营收益减少所致
EBITDA 全部债务比	0.06	0.09	-33.33	系经营收益减少所致
利息保障倍数	1.09	2.12	-48.58	系经营收益减少所致
现金利息保障倍数	3.13	2.66	17.67	系现金利息支出减少所致
EBITDA 利息保障倍数	1.38	2.46	-43.90	系经营收益减少所致
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

第十节 财务报告

一、 审计报告

□适用 √不适用

二、 财务报表

合并资产负债表

2023 年 6 月 30 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	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、1	2,852,100,445.12	2,928,468,586.28
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	606,861,350.40	921,837,612.31
衍生金融资产			-
应收票据	七、4	11,900,882.26	18,248,679.40
应收账款	七、5	1,654,947,797.21	1,962,169,419.59
应收款项融资	七、6	2,240,000.00	767,209.39
预付款项	七、7	348,555,636.86	366,585,465.41
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、8	1,141,700,977.08	991,627,850.74
其中：应收利息		27,475,233.45	27,946,684.03
应收股利		39,155,000.00	31,000,000.00
买入返售金融资产			
存货	七、9	271,244,111.72	302,869,151.08
合同资产	七、10	1,766,505,170.62	1,818,468,202.29
持有待售资产			-
一年内到期的非流动资产	七、12	929,316,738.89	346,261,776.46
其他流动资产	七、13	1,697,826,428.91	1,796,285,510.01
流动资产合计		11,283,199,539.07	11,453,589,462.96
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	529,315,511.31	496,551,740.74
长期股权投资	七、17	3,660,020,993.81	3,757,062,104.96
其他权益工具投资	七、18	2,075,354,192.13	2,586,569,213.72
其他非流动金融资产	七、19	319,074,540.60	332,274,540.60
投资性房地产	七、20	95,915,000,000.00	95,709,000,000.00
固定资产	七、21	2,393,012,469.35	2,562,713,453.33
在建工程	七、22	76,052,198.02	89,425,176.04
生产性生物资产			
油气资产			

使用权资产	七、25	2,825,488,886.10	3,009,298,346.20
无形资产	七、26	109,303,494.78	94,762,755.97
开发支出	七、27	-	12,522,655.66
商誉	七、28	97,597,047.85	97,597,047.85
长期待摊费用	七、29	385,585,557.50	430,114,609.90
递延所得税资产	七、30	3,028,243,902.50	2,998,869,059.68
其他非流动资产	七、31	3,730,995,556.43	4,480,318,946.21
非流动资产合计		115,145,044,350.38	116,657,079,650.86
资产总计		126,428,243,889.45	128,110,669,113.82
流动负债：			
短期借款	七、32	1,929,029,292.65	1,998,588,895.61
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	193,551,391.82	44,411,884.31
应付账款	七、36	2,074,516,443.59	2,452,581,844.43
预收款项	七、37	1,188,656,893.10	873,854,704.72
合同负债	七、38	1,655,702,782.23	1,839,929,633.10
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	488,578,643.33	480,929,334.90
应交税费	七、40	966,434,545.42	1,306,094,822.58
其他应付款	七、41	9,197,117,849.10	9,331,802,119.58
其中：应付利息			
应付股利		379,022,068.27	39,927,430.59
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	6,614,462,613.37	6,787,035,526.55
其他流动负债	七、44	246,057,036.92	246,363,068.48
流动负债合计		24,554,107,491.53	25,361,591,834.26
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、45	21,516,355,398.85	21,798,182,061.22
应付债券	七、46	1,791,381,268.85	1,723,399,633.59
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、47	3,117,811,752.13	3,336,523,938.34
长期应付款	七、48	582,404,281.03	641,305,212.80
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	七、51	212,965,094.51	218,122,006.69
递延所得税负债	七、30	13,743,755,992.48	13,655,812,782.52
其他非流动负债	七、52	4,166,729,511.68	4,380,374,556.81
非流动负债合计		45,131,403,299.53	45,753,720,191.97

负债合计		69,685,510,791.06	71,115,312,026.23
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、54	6,877,299,502.09	6,881,596,618.59
减：库存股	七、55	5,003,481.44	5,003,481.44
其他综合收益	七、56	852,172,444.56	1,012,724,841.48
专项储备	七、57		
盈余公积	七、58	2,293,732,034.41	2,293,732,034.41
一般风险准备			
未分配利润	七、59	38,944,593,642.88	39,009,822,745.68
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		53,317,526,815.50	53,547,605,431.72
少数股东权益		3,425,206,282.89	3,447,751,655.87
所有者权益（或股东权益）合计		56,742,733,098.39	56,995,357,087.59
负债和所有者权益（或股东权益）总计		126,428,243,889.45	128,110,669,113.82

公司负责人：郑永达 主管会计工作负责人：杨映武 会计机构负责人：蔡惟纯

母公司资产负债表

2023年6月30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	2023年6月30日	2022年12月31日
流动资产：			
货币资金		363,487,297.48	747,910,332.35
交易性金融资产		82,112,438.36	82,112,438.36
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、1	272,167,272.17	270,207,909.64
应收款项融资			
预付款项		34,069,935.31	30,597,257.35
其他应收款	十七、2	32,072,671,519.31	31,662,127,488.67
其中：应收利息		3,058,201.25	3,058,201.25
应收股利		2,740,821,972.63	2,718,597,370.13
存货		3,378,369.25	1,086,871.15
合同资产		31,477,189.75	40,701,478.29
持有待售资产			-
一年内到期的非流动资产		624,147,651.91	120,722,719.62
其他流动资产		631,202,443.28	614,451,417.80
流动资产合计		34,114,714,116.82	33,569,917,913.23
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			

长期应收款		986,362,722.53	1,029,051,082.05
长期股权投资	十七、3	21,820,775,108.71	21,745,837,181.03
其他权益工具投资		1,491,999,182.28	1,912,720,772.59
其他非流动金融资产		525,050,000.00	525,050,000.00
投资性房地产			-
固定资产		14,933,769.04	15,964,952.20
在建工程		75,731,069.47	83,271,337.09
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		1,692,416,080.23	1,755,098,157.28
无形资产		53,873,177.61	42,086,055.70
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		14,661,790.30	17,016,118.69
递延所得税资产		542,639,977.65	581,968,529.00
其他非流动资产		663,786,893.00	1,257,432,095.70
非流动资产合计		27,882,229,770.82	28,965,496,281.33
资产总计		61,996,943,887.64	62,535,414,194.56
流动负债：			
短期借款		3,672,611,544.73	3,772,015,140.38
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		112,000,000.00	-
应付账款		96,172,177.36	93,128,558.66
预收款项		76,165,415.69	56,469,389.96
合同负债		857,079,802.73	1,028,152,445.04
应付职工薪酬		171,849,985.29	101,645,205.51
应交税费		93,482,678.29	180,582,879.62
其他应付款		24,605,122,406.86	23,858,552,318.61
其中：应付利息			
应付股利		348,295,029.84	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,988,355,103.35	1,941,732,260.41
其他流动负债		148,100,228.53	116,587,284.76
流动负债合计		31,820,939,342.83	31,148,865,482.95
非流动负债：			
长期借款		2,815,885,059.87	2,975,013,237.52
应付债券		1,791,381,268.85	1,723,399,633.59
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		1,507,240,670.32	1,633,928,545.41
长期应付款		101,397,879.42	110,822,638.88
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		366,887.16	386,872.22
递延所得税负债			
其他非流动负债		1,068,420,930.22	1,598,703,657.62
非流动负债合计		7,284,692,695.84	8,042,254,585.24

负债合计		39,105,632,038.67	39,191,120,068.19
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		8,162,137,684.71	8,162,137,684.71
减：库存股		5,003,481.44	5,003,481.44
其他综合收益		453,405,999.50	575,252,613.10
专项储备			
盈余公积		2,113,913,467.18	2,113,913,467.18
未分配利润		7,812,125,506.02	8,143,261,169.82
所有者权益（或股东权益）合计		22,891,311,848.97	23,344,294,126.37
负债和所有者权益（或股东权益）总计		61,996,943,887.64	62,535,414,194.56

公司负责人：郑永达 主管会计工作负责人：杨映武 会计机构负责人：蔡惟纯

合并利润表

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业总收入		5,659,926,222.19	6,956,620,372.69
其中：营业收入	七、60	5,659,926,222.19	6,956,620,372.69
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		5,046,460,743.72	5,232,583,056.62
其中：营业成本	七、60	2,281,418,164.57	2,619,833,749.20
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、61	206,957,321.80	203,750,692.40
销售费用	七、62	606,239,395.14	598,847,159.25
管理费用	七、63	671,612,696.38	612,027,243.50
研发费用	七、64	9,366,522.88	25,522,159.84
财务费用	七、65	1,270,866,642.95	1,172,602,052.43
其中：利息费用		1,258,001,973.71	1,251,570,099.67
利息收入		79,573,442.12	119,354,700.89
加：其他收益	七、66	32,400,278.72	50,580,879.56
投资收益（损失以“－”号填列）	七、67	65,589,837.42	51,687,956.30

其中：对联营企业和合营企业的投资收益		88,766,798.66	36,551,415.64
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、69	-110,241,055.83	93,006,959.96
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、70	-125,249,906.05	-157,101,112.20
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、71	-126,995,847.54	-12,364,349.95
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、72	-1,254,124.64	706,708.66
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		347,714,660.55	1,750,554,358.40
加：营业外收入	七、73	14,057,250.90	8,496,674.07
减：营业外支出	七、74	64,038,121.27	15,527,966.18
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		297,733,790.18	1,743,523,066.29
减：所得税费用	七、75	177,134,081.32	767,574,710.50
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		120,599,708.86	975,948,355.79
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		120,599,708.86	975,948,355.79
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）		150,701,227.91	1,025,091,463.05
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-30,101,519.05	-49,143,107.26
六、其他综合收益的税后净额	七、76	-27,445,978.52	-334,772,946.34
（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		-29,846,875.14	-297,781,929.66
（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		1,659,177.35	-36,367,955.70
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额		1,659,177.35	-1,311,608.49
(7) 其他			-35,056,347.21
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		741,719.27	-623,060.98
七、综合收益总额		93,153,730.34	641,175,409.45
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		122,513,530.12	690,941,577.69
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-29,359,799.78	-49,766,168.24
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.03	0.24
(二) 稀释每股收益(元/股)		不适用	不适用

公司负责人：郑永达 主管会计工作负责人：杨映武 会计机构负责人：蔡惟纯

母公司利润表

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业收入	十七、4	639,268,744.06	697,696,248.96
减：营业成本	十七、4	110,686,146.66	80,181,379.35
税金及附加		6,211,277.73	3,378,101.58
销售费用		47,190,861.71	45,031,305.82
管理费用		319,336,267.09	254,993,671.92
研发费用			
财务费用		408,940,167.37	291,657,982.05
其中：利息费用		782,488,957.93	743,787,048.30
利息收入		454,832,037.34	511,346,486.03
加：其他收益		1,649,602.31	2,756,055.29
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、5	79,073,264.11	1,400,399,945.78
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		49,336,419.19	31,485,013.22
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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）		-	-2,637,105.25

信用减值损失（损失以“-”号填列）		89,729,377.72	-57,458,255.16
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-14,830,444.52	-11,369,682.96
资产处置收益（损失以“-”号填列）		83,268.62	-285.43
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-97,390,908.26	1,354,144,480.51
加：营业外收入		1,001,611.04	475,124.92
减：营业外支出		25,965,910.84	1,076,145.59
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-122,355,208.06	1,353,543,459.84
减：所得税费用		-53,164,010.48	226,794,489.65
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-69,191,197.58	1,126,748,970.19
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-69,191,197.58	1,126,748,970.19
（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		-35,496,049.98	56,980,867.83
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-35,496,049.98	56,980,867.83
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		-35,496,049.98	56,980,867.83
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		-104,687,247.56	1,183,729,838.02
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：郑永达 主管会计工作负责人：杨映武 会计机构负责人：蔡惟纯

合并现金流量表

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年半年度	2022年半年度
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		5,975,810,953.79	6,369,460,211.66
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、77	465,548,933.99	453,721,502.24
经营活动现金流入小计		6,441,359,887.78	6,823,181,713.90
购买商品、接受劳务支付的现金		971,823,019.31	1,239,693,080.00
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		1,354,384,849.69	1,697,899,952.70
支付的各项税费		848,402,079.23	569,237,784.02
支付其他与经营活动有关的现金	七、77	1,198,511,846.39	1,315,074,366.99
经营活动现金流出小计		4,373,121,794.62	4,821,905,183.71
经营活动产生的现金流量净额		2,068,238,093.16	2,001,276,530.19
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		529,614,655.22	467,320,144.69
取得投资收益收到的现金		44,878,773.76	18,385,403.39

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		118,985,099.46	1,775,347.32
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-443,617.33	-
收到其他与投资活动有关的现金	七、77	924,938,249.70	1,992,213,734.23
投资活动现金流入小计		1,617,973,160.81	2,479,694,629.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		255,838,253.68	762,478,845.52
投资支付的现金		-	19,950,238.12
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			-
支付其他与投资活动有关的现金	七、77	627,669,425.11	1,615,446,080.42
投资活动现金流出小计		883,507,678.79	2,397,875,164.06
投资活动产生的现金流量净额		734,465,482.02	81,819,465.57
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	2,230,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	2,230,000.00
取得借款收到的现金		2,118,995,260.86	5,901,810,833.33
收到其他与筹资活动有关的现金	七、77	466,713,000.00	1,727,122,888.89
筹资活动现金流入小计		2,585,708,260.86	7,631,163,722.22
偿还债务支付的现金		2,747,365,969.16	8,054,716,954.67
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,196,660,924.99	1,395,976,833.91
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		17,209,032.73	73,350,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	七、77	1,554,855,124.80	767,081,437.88
筹资活动现金流出小计		5,498,882,018.95	10,217,775,226.46
筹资活动产生的现金流量净额		-2,913,173,758.09	-2,586,611,504.24
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		626,460.99	-53,158.05
五、现金及现金等价物净增加额	七、78	-109,843,721.92	-503,568,666.53
加：期初现金及现金等价物余额	七、78	2,608,263,749.30	6,097,986,723.20
六、期末现金及现金等价物余额	七、78	2,498,420,027.38	5,594,418,056.67

公司负责人：郑永达 主管会计工作负责人：杨映武 会计机构负责人：蔡惟纯

母公司现金流量表

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年半年度	2022年半年度
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		226,763,144.42	588,844,551.66
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		16,123,368.09	153,531,606.54
经营活动现金流入小计		242,886,512.51	742,376,158.20
购买商品、接受劳务支付的现金		25,676,370.17	22,396,784.35
支付给职工及为职工支付的现金		225,260,803.61	235,171,845.21
支付的各项税费		79,041,396.22	43,899,684.65
支付其他与经营活动有关的现金		105,970,894.82	98,439,733.70
经营活动现金流出小计		435,949,464.82	399,908,047.91
经营活动产生的现金流量净额		-193,062,952.31	342,468,110.29
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		345,730,116.79	117,155,324.70
取得投资收益收到的现金		78,844,413.03	119,954,094.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,452.15	30.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	1,338,094,472.45
收到其他与投资活动有关的现金		1,129,589,880.74	3,730,171,639.74
投资活动现金流入小计		1,554,168,862.71	5,305,375,561.56
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		17,228,689.36	27,217,309.81
投资支付的现金		15,599,598.83	1,370,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	568,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		1,928,517,469.97	4,716,202,457.03
投资活动现金流出小计		1,961,345,758.16	6,113,987,766.84
投资活动产生的现金流量净额		-407,176,895.45	-808,612,205.28
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		4,624,000,000.00	6,247,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		3,202,913,402.87	5,315,474,776.07
筹资活动现金流入小计		7,826,913,402.87	11,562,474,776.07
偿还债务支付的现金		5,298,152,998.07	8,464,888,040.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金		397,607,502.84	422,938,095.35
支付其他与筹资活动有关的现金		2,005,621,837.53	1,979,414,815.54
筹资活动现金流出小计		7,701,382,338.44	10,867,240,950.89
筹资活动产生的现金流量净额		125,531,064.43	695,233,825.18
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		12,348.56	8,012.74
五、现金及现金等价物净增加额		-474,696,434.77	229,097,742.93
加：期初现金及现金等价物余额		670,711,245.77	933,562,517.05
六、期末现金及现金等价物余额		196,014,811.00	1,162,660,259.98

公司负责人：郑永达 主管会计工作负责人：杨映武 会计机构负责人：蔡惟纯

合并所有者权益变动表

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年半年度													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、上年期末余额	4,354,732,673.00	-	-	-	6,881,596,618.59	5,003,481.44	1,012,724,841.48	-	2,293,732,034.41	-	39,009,822,745.68	-	53,547,605,431.72	3,447,751,655.87	56,995,357,087.59
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	4,354,732,673.00				6,881,596,618.59	5,003,481.44	1,012,724,841.48		2,293,732,034.41		39,009,822,745.68		53,547,605,431.72	3,447,751,655.87	56,995,357,087.59
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-4,297,116.50	-	-160,552,396.92		-		-65,229,102.80		-230,078,616.22	-22,545,372.98	-252,623,989.20
（一）综合收益总额							-28,187,697.79				150,701,227.91		122,513,530.12	-29,359,799.78	93,153,730.34
（二）所有者投入和减少资本					-4,297,116.50	-	-		-		-		-4,297,116.50	14,814,426.80	10,517,310.30
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. 收购少数股东权益					-4,297,116.50								-4,297,116.50	4,297,116.50	

2023 年半年度报告

		优先股	永续债	其他		减：库存股		专项储备		一般风险准备					
一、上年期末余额	4,354,732,673.00				6,880,495,088.02		1,877,732,755.94		2,206,429,308.76		38,662,409,591.69		53,981,799,417.41	3,549,418,727.70	57,531,218,145.11
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	4,354,732,673.00				6,880,495,088.02		1,877,732,755.94		2,206,429,308.76		38,662,409,591.69		53,981,799,417.41	3,549,418,727.70	57,531,218,145.11
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					349,557.25		-359,802,192.99				615,270,503.38		255,817,867.64	-175,909,284.27	79,908,583.37
（一）综合收益总额							-334,149,885.36				1,025,091,463.05		690,941,577.69	-49,766,168.24	641,175,409.45
（二）所有者投入和减少资本					349,557.25								349,557.25	-43,320,273.21	-42,970,715.96
1. 所有者投入的普通股														-55,770,000.00	-55,770,000.00
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. 收购少数股东权益					349,557.25								349,557.25	-799,557.25	-450,000.00
5. 其他														13,249,284.04	13,249,284.04
（三）利润分配											-435,473,267.30		-435,473,267.30	-82,822,842.82	-518,296,110.12
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配											-435,473,267.30		-435,473,267.30	-82,822,842.82	-518,296,110.12
4. 其他															

(四) 所有者权益内部结转						-25,652,307.63			25,652,307.63				
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						-25,652,307.63			25,652,307.63				
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				6,880,844,645.27	1,517,930,562.95	2,206,429,308.76	39,277,680,095.07	54,237,617,285.05	3,373,509,443.43	57,611,126,728.48		

公司负责人：郑永达 主管会计工作负责人：杨映武 会计机构负责人：蔡惟纯

母公司所有者权益变动表

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年半年度										
	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、上年期末余额	4,354,732,673.00	-	-	-	8,162,137,684.71	5,003,481.44	575,252,613.10	-	2,113,913,467.18	8,143,261,169.82	23,344,294,126.37
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	-	-	-	8,162,137,684.71	5,003,481.44	575,252,613.10	-	2,113,913,467.18	8,143,261,169.82	23,344,294,126.37

2023 年半年度报告

三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-	-	-	-	-	-	121,846,613.60	-	-	-331,135,663.80	-452,982,277.40
（一）综合收益总额							-35,496,049.98			-69,191,197.58	-104,687,247.56
（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										-348,295,029.84	-348,295,029.84
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-348,295,029.84	-348,295,029.84
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转							-86,350,563.62			86,350,563.62	-
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							-86,350,563.62			86,350,563.62	-
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	-	-	-	8,162,137,684.71	5,003,481.44	453,405,999.50	-	2,113,913,467.18	7,812,125,506.02	22,891,311,848.97

项目	2022 年半年度										
	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、上年期末余额	4,354,732,673.00	-	-	-	8,162,137,697.40	-	921,462,032.09	-	2,026,610,741.53	7,660,540,162.44	23,125,483,306.46
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	-	-	-	8,162,137,697.40	-	921,462,032.09	-	2,026,610,741.53	7,660,540,162.44	23,125,483,306.46
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-	-	-	-	-12.69	-	-15,984,673.36	-	-	764,241,244.08	748,256,558.03
（一）综合收益总额							56,980,867.83			1,126,748,970.19	1,183,729,838.02

(二) 所有者投入和减少资本					-12.69							-12.69
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					-12.69							-12.69
(三) 利润分配										-435,473,267.30		-435,473,267.30
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配										-435,473,267.30		-435,473,267.30
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转									-72,965,541.19		72,965,541.19	
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									-72,965,541.19		72,965,541.19	
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	-	-	-	8,162,137,684.71	-	905,477,358.73	-	2,026,610,741.53	8,424,781,406.52	23,873,739,864.49	

公司负责人：郑永达 主管会计工作负责人：杨映武 会计机构负责人：蔡惟纯

三、 公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

红星美凯龙家居集团股份有限公司（原名：上海红星美凯龙家居饰品有限公司、上海红星美凯龙企业管理有限公司，以下简称“本公司”）系由红星美凯龙控股集团有限公司（原名：上海红星美凯龙投资有限公司）和红星家具集团有限公司于 2007 年 6 月 18 日在中国上海市成立的有限责任公司，经营期限为 10 年，原注册资本和实收资本为人民币 120,000,000.00 元。本公司总部位于上海市闵行区申长路 1466 弄。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

经公司于 2020 年召开的 2019 年股东大会股类别股东会及 H 股类别股东会，审议并通过了《关于公司符合非公开发行 A 股股票条件的议案》、《关于公司 2020 年非公开发行 A 股股票方案的议案》、《关于公司 2020 年非公开发行 A 股股票预案的议案》等非公开发行相关决议。于 2021 年 4 月 19 日，公司收到中国证监会出具的《关于核准红星美凯龙家居集团股份有限公司非公开发行股票批复》(证监许可(2021)1361 号)。于 2021 年 10 月，公司实际发行股份数量为 449,732,673 股，发行价格 8.23 元/股，经安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《红星美凯龙家居集团股份有限公司验证报告》(安永华明(2021)验字第 60954737_B01 号)验证，非公开发行股票认购对象的认购款项共计人民币 3,701,299,898.79 元。扣除不含税的发行费用后募集资金净额为人民币 3,678,363,799.29 元，其中增加股本 449,732,673.00 元，增加资本公积 3,228,631,126.29 元。本公司已于 2021 年 12 月 2 日，完成工商变更登记。

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 万元向红星美凯龙控股集团有限公司(以下简称“红星控股”)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%。

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

截至 2023 年 6 月 30 日，本公司的第一大股东为于中华人民共和国厦门市成立的厦门建发股份有限公司。

本财务报表业经本公司董事会于 2023 年 8 月 30 日决议批准。根据本公司章程，本财务报表将提交股东大会审议。

2. 合并财务报表范围

适用 不适用

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

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

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

2. 持续经营

适用 不适用

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

截至 2023 年 6 月 30 日止，本集团流动负债合计金额超过流动资产合计金额人民币 132.71 亿元。本集团管理层对自 2023 年 7 月 1 日起 12 个月的持续经营活动进行了评估，考虑到截至 2023 年 6 月 30 日本集团持有尚未使用的银行授信额度和本集团预期经营现金流入及融资安排，本集团认为截至 2023 年 6 月 30 日的流动资产小于流动负债而承担的流动性风险保持在可控范围内，对本集团的持续经营和财务报表不构成重大影响。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

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

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

适用 不适用

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

4. 记账本位币

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

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

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

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

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

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

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

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

买方的股权的公允价值的计量进行复核，复核后支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

6. 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

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

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

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

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

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

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

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

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

合营方确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目：确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；确认出售

其享有的共同经营产出份额所产生的收入；按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

8. 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。

9. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

本集团对于发生的外币交易，将外币金额折算为记账本位币金额。

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

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

10. 金融工具

适用 不适用

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

金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

（1）收取金融资产现金流量的权利届满；

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

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

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

金融资产分类和计量

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

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

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

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的债务工具投资

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

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本集团管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为

基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

金融负债分类和计量

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

金融工具减值

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

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

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

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

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

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

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

金融工具抵销

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

衍生金融工具

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

除与套期会计有关外，衍生工具公允价值变动产生的利得或损失直接计入当期损益。

金融资产转移

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

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

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

11. 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

应收票据的相关会计政策已包含至“财务报告五、10. 金融工具”。

12. 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

应收账款的相关会计政策已包含至“财务报告五、10. 金融工具”。

13. 应收款项融资

适用 不适用

应收款项融资的相关会计政策已包含至“财务报告五、10. 金融工具”。

14. 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

其他应收款的相关会计政策已包含至“财务报告五、10. 金融工具”。

15. 存货

适用 不适用

存货主要包括库存商品、低值易耗品等。

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

存货的盘存制度采用永续盘存制。

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

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

16. 合同资产

(1). 合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

本集团根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本集团将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

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

(2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

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

17. 持有待售资产

适用 不适用

18. 债权投资

债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

19. 其他债权投资

其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

20. 长期应收款

长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

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

21. 长期股权投资

适用 不适用

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。通过同一控制下企业合并取得的长期股权投资，以合并日取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为初始投资成本；初始投资成本与合并对价账面价值之间差额，调整资本公积（不足冲减的，冲减留存收益）；合并日之前的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，在处置该项投资时转入当期损益；其中，处置后仍为长期股权投资的按比例结转，处置后转换为金融工具的则全额结转。通过非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本（通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和作为初始投资成本），合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之

和；购买日之前持有的因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，在处置该项投资时转入当期损益；其中，处置后仍为长期股权投资的按比例结转，处置后转换为金融工具的则全额结转；购买日之前持有的股权投资作为金融工具计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时全部转入留存收益。除企业合并形成的长期股权投资以外方式取得的长期股权投资，按照下列方法确定初始投资成本：支付现金取得的，以实际支付的购买价款及与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出作为初始投资成本；发行权益性证券取得的，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；通过非货币性资产交换取得的，按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定初始投资成本。

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

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

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

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

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认资产等的公允价值为基础，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认，但投出或出售的资产构成业务的除外。按照被投资单位

宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本集团负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外股东权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入股东权益。

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

22. 投资性房地产

(1). 如果采用公允价值计量模式的

选择公允价值计量的依据

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

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

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

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

23. 固定资产

(1). 确认条件

适用 不适用

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

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

固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

(2). 折旧方法

适用 不适用

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

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

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

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用 不适用

24. 在建工程

适用 不适用

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

25. 借款费用

适用 不适用

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

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

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

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

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

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

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

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

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

26. 生物资产

适用 不适用

27. 油气资产

□适用 √不适用

28. 使用权资产

√适用 □不适用

本集团使用权资产类别主要包括房屋建筑物、机器设备。

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

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

29. 无形资产**(1). 计价方法、使用寿命、减值测试**

√适用 □不适用

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

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

各项无形资产的使用寿命如下：

	使用寿命
--	------

商标使用权	30 年
软件	2-10 年
其他	3 年

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

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

(2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

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

30. 长期资产减值

适用 不适用

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

本集团于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，

无论是否存在减值迹象，至少于每年末进行减值测试。对于尚未达到可使用状态的无形资产，也每年进行减值测试。

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

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

31. 长期待摊费用

适用 不适用

长期待摊费用采用直线法摊销，摊销期如下：

	摊销期
租入资产改良支出	3-10 年
其他	3-5 年

32. 合同负债

合同负债的确认方法

适用 不适用

本集团根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产合同负债。本集团将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

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

33. 职工薪酬

(1)、短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

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

短期薪酬

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

(2)、离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

离职后福利（设定提存计划）

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

(3)、辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

辞退福利

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

(4)、其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

34. 租赁负债

适用 不适用

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

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

35. 预计负债

适用 不适用

36. 股份支付

适用 不适用

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

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

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

37. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

38. 收入

(1). 收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

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

(2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

与委托经营管理商场相关收入

项目前期品牌咨询委托管理服务收入

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

项目年度品牌咨询委托管理服务收入

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

招商佣金收入

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

工程项目商业管理咨询费收入

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

商业咨询费收入

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

建造施工及设计收入

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

家装及商品销售收入

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

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

其他收入

战略咨询费收入

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

联合营销收入

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

39. 合同成本

适用 不适用

本集团与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。根据其流动性，分别列报在存货、其他流动资产和其他非流动资产中。

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

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

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

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

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项差额的，本集团将超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- (1) 企业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。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得(1)减(2)的差额高于该资产账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应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。

40. 政府补助

适用 不适用

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

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

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

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

41. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

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

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

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

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

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

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

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

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

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

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

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

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

42. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

(2). 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

(3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

租赁的识别

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

单独租赁的识别

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

单独租赁：

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

租赁期的评估

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

作为承租人

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

租赁变更

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

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

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

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本集团重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更

后租赁付款额的现值时，本集团采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，采用租赁变更生效日的本集团增量借款利率作为折现率。

就上述租赁负债调整的影响，本集团区分以下情形进行会计处理：

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

(2) 其他租赁变更，本集团相应调整使用权资产的账面价值。

短期租赁和低价值资产租赁

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

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

作为出租人

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

作为融资租赁出租人

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

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

本集团作为融资租赁的生产商或经销商出租人时，在租赁期开始日，本集团按照租赁资产公允价值与租赁收款额按市场利率折现的现值两者孰低确认收入，并按照租赁资产账面价值扣除未

担保余值的现值后的余额结转销售成本。本集团为取得融资租赁发生的成本，在租赁期开始日计入当期损益。

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

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

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

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

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

作为经营租赁出租人

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

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

售后租回交易

本集团按照“财务报告五、38.收入”评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本集团作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本集团作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，按照财务报告五、10.金融工具对该金融负债进行会计处理。

作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本集团作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述规定对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本集团作为出

租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照“财务报告五、10. 金融工具”对该金融资产进行会计处理”。

43. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

利润分配

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

公允价值计量

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

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

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

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

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

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

判断

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

经营租赁——作为出租人

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

单项履约义务的确定以及将交易价格分摊至各单项履约义务

本集团项目品牌咨询委托管理业务包含三项服务承诺：

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

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

建造合同履行进度的确定方法

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

业务模式

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

合同现金流量特征

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

投资性房地产与固定资产的划分

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

未决诉讼

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

对被投资企业重大影响的判断

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

估计的不确定性

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

金融工具和合同资产减值

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

非上市股权投资的公允价值

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

投资性房地产公允价值计量

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

除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。详见“财务报告七、26. 无形资产”。

商誉减值

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

递延所得税资产

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

承租人增量借款利率

对于无法确定租赁内含利率的租赁，本集团采用承租人增量借款利率作为折现率计算租赁付款额的现值。确定增量借款利率时，本集团根据所处经济环境，以可观察的利率作为确定增量借款利率的参考基础，在此基础上，根据自身情况、标的资产情况、租赁期和租赁负债金额等租赁业务具体情况对参考利率进行调整以得出适用的增量借款利率。

44. 重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

适用 不适用

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

(3). 2023 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	商品销售收入	13%，9%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税额计缴	城市市区 7%，县城、建制镇 5%，其他地区 1%
企业所得税	应纳税所得额	25%（除税收优惠所述的公司外）
增值税	现代服务业收入	6%

增值税	建筑服务收入	3%（满足简易计税条件）或 9%
增值税	租赁收入	5%（满足简易计税条件）或 9%
增值税	小规模纳税人按应税收入的 3% 计缴增值税	3%
房产税	从价计征房产以税务机关核准的房产余值为纳税基准	1.2%
房产税	从租计征房产以租金收入为纳税基准	12%
土地使用税	按实际占用的土地面积×当地适用税额缴纳	
印花税	按实际规定税率缴纳	

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

纳税主体名称	所得税税率
成都红星美凯龙新南商业管理有限公司	15%
重庆两江新区红星美凯龙商业管理有限公司	15%
成都红星欧丽洛雅品牌管理有限公司	15%
重庆红星美凯龙环球家居生活广场有限责任公司	15%
昆明红星美凯龙世博家居广场有限公司	15%
红星美凯龙成都商业管理有限公司	15%
红星美凯龙成都企业管理咨询有限公司	15%
红星喜兆投资有限公司	15%
红星美凯龙家居商场管理有限公司	15%
红星众盈投资有限公司	15%
上海红星美凯龙建筑设计有限公司	15%
红星欧丽洛雅企业管理有限公司	15%
霍尔果斯红星美凯龙商业管理有限公司	15%
海南红居企业管理有限公司	15%
红星美凯龙世博商业管理有限公司	15%

2. 税收优惠

适用 不适用

本公司下属成都红星美凯龙新南商业管理有限公司、重庆两江新区红星美凯龙商业管理有限公司、成都红星欧丽洛雅品牌管理有限公司、红星美凯龙成都商业管理有限公司、红星美凯龙成都企业管理咨询有限公司、重庆红星美凯龙环球家居生活广场有限责任公司、昆明红星美凯龙世博家居广场有限公司，根据财税[2011]58号《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》以及国家税务总局2012年第12号公告《关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》享受企业所得税优惠政策，上述公司满足相关条件，本年度适用税率为15%。

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

本公司下属红星欧丽洛雅企业管理有限公司、霍尔果斯红星美凯龙商业管理有限公司、红星美凯龙世博商业管理有限公司，根据财税[2011]112号《关于新疆喀什霍尔果斯两个特殊经济开发区企业所得税优惠政策的通知》及财税[2016]85号《关于完善新疆困难地区重点鼓励发展产业企业所得税优惠目录的通知》的文件规定，享受企业所得税优惠政策，本年度适用税率为15%。

本公司下属海南红居企业管理有限公司，根据财税[2020]31号《关于海南自由贸易港企业所得税优惠政策的通知》享受企业所得税优惠政策，本年度使用税率为15%。

本公司下属上海红星美凯龙建筑设计有限公司于2022年12月取得《高新技术企业证书》，证书编号：GR202231004738，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	5,312,210.85	13,832,338.52
银行存款	2,487,458,636.79	2,557,542,283.69
其他货币资金	359,329,597.48	357,093,964.07
合计	2,852,100,445.12	2,928,468,586.28
其中：存放在境外的款项总额	15,855,759.81	7,798,512.05
存放财务公司存款		

其他说明：

于2023年6月30日，本集团其他货币资金中，人民币170,018,426.01元系用作借款担保的保证金及质押存单（2022年12月31日：人民币151,467,766.30元）；人民币49,200,570.16元系被冻结的款项（2022年12月31日：人民币31,286,371.53元）；人民币86,524,099.11元为本集团存放于中国人民银行的存款准备金（2022年12月31日：人民币87,258,269.26元）；人民币11,708,152.32元系存放于证券户的存出投资款（2022年12月31

日：人民币 1,166,821.36 元）；人民币 17,229,170.14 元为保证金（2022 年 12 月 31 日：人民币 31,025,608.53 元）；人民币 24,649,179.74 元为存于第三方平台的货币资金（2022 年 12 月 31 日：人民币 54,889,127.09 元）。

于 2023 年 6 月 30 日，本集团存放于境外的货币资金折合人民币 15,855,759.81 元（2022 年 12 月 31 日：折合人民币 7,798,512.05 元）。

于 2023 年 6 月 30 日，本集团人民币银行存款中三个月以上到期的定期存款金额为人民币 19,000,000.00 元（2022 年 12 月 31 日：18,000,000.00 元）。

银行活期存款按照银行活期存款利率取得利息收入。定期存款的存款期，依本集团的现金需求而定，并按照相应的银行定期存款利率取得利息收入。

上述受限制的其他货币资金（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
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	606,861,350.40	921,837,612.31
其中：		
权益工具投资		-
基金	170,172,438.36	82,112,438.36
债权工具投资	436,688,912.04	839,725,173.95
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	606,861,350.40	921,837,612.31

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	1,344,438.00	2,794,438.00
商业承兑票据	10,556,444.26	15,454,241.40
合计	11,900,882.26	18,248,679.40

(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		1,300,000.00
商业承兑票据		8,150,000.00
合计		9,450,000.00

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

□适用 √不适用

(5). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

(6). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

(7). 本期实际核销的应收票据情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

5、 应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
	959,650,404.82
1 年以内小计	959,650,404.82
1 至 2 年	595,330,010.52
2 至 3 年	399,509,864.01
3 年以上	1,310,328,227.01
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
小计	3,264,818,506.36
减：应收账款坏账准备	-1,609,870,709.14
合计	1,654,947,797.21

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	883,972,783.61	27.08	883,972,783.61	100.00	-	820,350,673.82	22.89	820,350,673.82	100.00	-
其中：										
按组合计提坏账准备	2,380,845,722.74	72.92	725,897,925.53	30.49	1,654,947,797.21	2,763,736,503.54	77.11	801,567,083.95	29.00	1,962,169,419.59
其中：										
项目前期品牌咨询委托管理服务	675,297,943.66	20.68	366,461,257.79	54.27	308,836,685.87	815,854,730.70	22.76	443,471,228.75	54.36	372,383,501.95
建筑施工及设计服务	617,623,897.59	18.92	131,420,506.00	21.28	486,203,391.59	849,646,703.54	23.71	133,833,837.91	15.75	715,812,865.63
其他类咨询服务	342,314,029.37	10.48	163,729,684.25	47.83	178,584,345.12	340,728,056.28	9.51	165,420,271.19	48.55	175,307,785.09
租赁及相关收入	534,731,344.35	16.38	54,796,944.65	10.25	479,934,399.70	572,870,861.78	15.98	50,533,119.29	8.82	522,337,742.49
其他	210,878,507.78	6.46	9,489,532.85	4.50	201,388,974.93	184,636,151.24	5.15	8,308,626.81	4.50	176,327,524.43
合计	3,264,818,506.36	/	1,609,870,709.14	/	1,654,947,797.21	3,584,087,177.36	/	1,621,917,757.77	/	1,962,169,419.59

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
石家庄润鑫房地产开发有限公司	60,914,383.56	60,914,383.56	100.00	预计无法收回
深圳市天意恒业投资发展有限公司	23,600,000.00	23,600,000.00	100.00	预计无法收回
宣威市新天地房地产开发有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	100.00	预计无法收回
吉首兴科富地置业有限公司	17,750,000.00	17,750,000.00	100.00	预计无法收回
其他	697,773,442.58	697,773,442.58	100.00	预计无法收回
合计	883,972,783.61	883,972,783.61	100.00	/

按单项计提坏账准备的说明:

√适用 □不适用

详见“财务报告五、10.金融工具”。

按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目:项目前期品牌咨询委托管理服务

单位:元 币种:人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	21,260,000.00	3,599,105.40	16.93
1-2年	30,350,000.00	6,882,317.75	22.68
2-3年	116,675,568.62	34,626,975.12	29.68
3-4年	93,247,916.66	32,838,652.57	35.22
4-5年	114,982,291.71	60,078,247.42	52.25
5-6年	170,882,166.67	100,535,959.53	58.83
6年以上	127,900,000.00	127,900,000.00	100.00
合计	675,297,943.66	366,461,257.79	54.27

按组合计提坏账的确认标准及说明:

√适用 □不适用

详见“财务报告五、10.金融工具”。

组合计提项目:建筑施工及设计服务

单位:元 币种:人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)

1 年以内	188,983,740.86	10,387,973.34	5.50
1-2 年	274,551,972.16	54,995,227.36	20.03
2-3 年	137,910,254.04	49,859,374.77	36.15
3 年以上	16,177,930.53	16,177,930.53	100.00
合计	617,623,897.59	131,420,506.00	21.28

按组合计提坏账的确认标准及说明：

√适用 □不适用

详见“财务报告五、10.金融工具”。

组合计提项目：其他类咨询服务

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	129,487,463.24	24,188,258.13	18.68
1-2 年	86,416,387.65	33,806,090.85	39.12
2-3 年	58,091,720.16	37,416,876.95	64.41
3 年以上	68,318,458.32	68,318,458.32	100.00
合计	342,314,029.37	163,729,684.25	47.83

按组合计提坏账的确认标准及说明：

√适用 □不适用

详见“财务报告五、10.金融工具”。

组合计提项目：租赁及相关收入

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	456,458,864.66	20,540,648.92	4.50
1-2 年	46,090,244.98	2,074,061.02	4.50
2 年以上	32,182,234.71	32,182,234.71	100.00
合计	534,731,344.35	54,796,944.65	10.25

按组合计提坏账的确认标准及说明：

√适用 □不适用

详见“财务报告五、10.金融工具”。

组合计提项目：其他

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	144,807,658.18	6,516,344.62	4.50
1 年以上	66,070,849.60	2,973,188.23	4.50
合计	210,878,507.78	9,489,532.85	4.50

按组合计提坏账的确认标准及说明：

√适用 □不适用

详见“财务报告五、10. 金融工具”。

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款	1,621,917,757.77	78,082,559.22	43,400,000.00	46,729,607.85		1,609,870,709.14

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的应收账款	46,729,607.85

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

	期末余额	占应收账款余额合计数的比例 (%)	坏账准备余额
北京城建成都置业有限公司	91,015,731.24	2.79	18,231,268.90
沈阳红兴置业有限公司	63,934,957.47	1.96	63,934,957.47
石家庄润鑫房地产开发有限公司	60,914,383.56	1.87	60,914,383.56
上海星之域商业经营管理有限公司	56,589,934.32	1.73	2,546,547.04
郑州华商汇房地产开发有限公司	46,000,000.00	1.41	16,630,607.02
合计	318,455,006.59	9.76	162,257,763.99

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

6、应收款项融资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	-	-
银行承兑汇票	2,240,000.00	767,209.39
合计	2,240,000.00	767,209.39

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

7、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	278,164,628.80	79.80	332,070,158.97	90.58
1至2年	56,440,198.26	16.19	25,592,229.92	6.98
2至3年	9,439,384.82	2.71	5,707,693.48	1.56
3年以上	4,511,424.98	1.29	3,215,383.04	0.88
合计	348,555,636.86	100.00	366,585,465.41	100.00

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

于2023年6月30日，本集团无重大账龄超过一年的预付款项。

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

适用 不适用

单位名称	2023年6月30日余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
嘉行星光(重庆)影视文化有限公司	9,660,141.56	2.77

国网上海市电力公司	9,440,231.22	2.71
天津浚嵘企业管理咨询有限公司	7,521,000.00	2.16
迅达(中国)电梯有限公司	5,837,783.75	1.67
上海美凯龙物业管理服务有限公司	5,000,000.00	1.43
合计	37,459,156.53	10.74

其他说明

适用 不适用

8、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	27,475,233.45	27,946,684.03
应收股利	39,155,000.00	31,000,000.00
其他应收款	1,075,070,743.63	932,681,166.71
合计	1,141,700,977.08	991,627,850.74

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	27,475,233.45	27,946,684.03
合计	27,475,233.45	27,946,684.03

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

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
应收股利-成都东泰商城有限公司	31,000,000.00	31,000,000.00
应收股利-上海美凯龙物业管理服务有限公司	8,155,000.00	-
合计	39,155,000.00	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). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款**(1). 按账龄披露**

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
	677,332,762.03
1 年以内小计	677,332,762.03
1 至 2 年	242,364,864.55
2 至 3 年	132,272,436.21
3 年以上	415,069,829.82
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
小计	1,467,039,892.61
减：其他应收款坏账准备	-391,969,148.98
合计	1,075,070,743.63

(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
往来款及代垫款	736,918,666.99	567,853,928.91
代收代付商家款	164,968,200.23	202,753,983.20
定金及保证金	117,690,267.94	125,716,728.79
其他	55,493,608.47	36,356,525.81
合计	1,075,070,743.63	932,681,166.71

(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)	
2023年1月1日余额	215,768,157.39		119,492,645.55	335,260,802.94
2023年1月1日余额在本期	215,768,157.39		119,492,645.55	335,260,802.94
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	56,708,346.04			56,708,346.04
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年6月30日余额	272,476,503.43		119,492,645.55	391,969,148.98

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	335,260,802.94	56,708,346.04				391,969,148.98
合计	335,260,802.94	56,708,346.04				391,969,148.98

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海名艺商业企业发展有限公司	往来款及代垫款	173,000,000.00	最长至5年以上	11.79	8,650,000.00
厦门宝象国际贸易有限公司	往来款及代垫款	44,659,328.91	3-4年	3.04	44,659,328.91
江苏省建筑工程集团第二工程有限公司	定金及保证金	41,018,279.56	1-2年	2.80	41,018.28
北京远红企业管理咨询有限公司	往来款及代垫款	39,125,455.19	2-3年	2.67	18,960,195.59
芜湖明辉商业管理有限公司	往来款及代垫款	27,871,912.04	1年以内、1-2年、2-3年	1.90	9,040,404.22
合计	/	325,674,975.70	/	22.20	81,350,947.00

(7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

9、存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品	228,240,779.51		228,240,779.51	267,982,492.53		267,982,492.53
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
工程施工						
低值易耗品	43,003,332.21		43,003,332.21	34,886,658.55		34,886,658.55
合计	271,244,111.72		271,244,111.72	302,869,151.08		302,869,151.08

(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

□适用 √不适用

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

□适用 √不适用

(4). 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

10、合同资产

(1). 合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
建筑施工及设计服务	1,432,829,817.53	106,717,578.19	1,326,112,239.34	1,370,692,905.23	24,322,091.90	1,346,370,813.33

项目前期品牌咨询委托管理费服务	853,641,330.71	413,248,399.43	440,392,931.28	840,745,427.14	368,648,038.18	472,097,388.96
合计	2,286,471,148.24	519,965,977.62	1,766,505,170.62	2,211,438,332.37	392,970,130.08	1,818,468,202.29

(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	-20,258,573.99	新增项目、原有项目进度的进一步推动以及减值准备计提增加所致
项目前期品牌咨询委托管理费服务	-31,704,457.68	新增项目、原有项目进度的进一步推动所致

(3). 本期合同资产计提减值准备情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期计提	本期转回	本期转销/核销	原因
建筑施工及设计服务	82,395,486.29			本期项目状态变动所致
项目前期品牌咨询委托管理服务	44,600,361.25			本期项目状态变动所致
合计	126,995,847.54			/

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

√适用 □不适用

	预计发生信用损失的账面余额	预期信用损失率（%）	整个存续期预期信用损失
建筑施工及设计服务	1,432,829,817.53	7.45	106,717,578.19
项目前期品牌咨询委托管理服务	853,641,330.71	48.41	413,248,399.43
合计	2,286,471,148.24	22.74	519,965,977.62

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	944,703,776.66	355,757,652.99
一年内到期的应收融资租赁款		
减：一年内到期的非流动资产坏账准备	-15,387,037.77	-9,495,876.53
合计	929,316,738.89	346,261,776.46

期末重要的债权投资和其他债权投资：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率 (%)	实际利率 (%)	到期日	面值	票面利率 (%)	实际利率 (%)	到期日
西安佳和兴家居有限责任公司（注1）	485,485,226.86	11.00	11.00	2024年3月				
安徽龙檀置业有限公司（注2）	232,938,700.31	12.00	12.00	2023年12月，部分逾期	223,360,986.32	12.00	12.00	2023年12月
韩城市鑫鼎房地产开发有限责任公司（注3）	62,412,250.00	9.00	9.00	逾期	64,830,000.00	9.00	9.00	2023年4月
河南中亨建设开发有限公司（注4）	47,550,000.00	5.23	5.23	逾期	47,550,000.00	5.23	5.23	逾期
浙江名都投资有限公司（注5）	20,655,000.00	5.78	5.78	2024年1月/2023年7月，部分逾期	13,770,000.00	5.78	5.78	2023年7月
合计	849,041,177.17	/	/	/	349,510,986.32	/	/	/

其他说明：

注1：本集团向西安佳和兴家居有限责任公司提供资金，利率为11%，用于土地建设配套费用及前期费用，于2023年6月30日本息余额为人民币485,485,226.86元，全部列示为一年内到期的非流动资产。

注 2：于 2023 年 6 月 30 日，本公司对安徽龙檀置业有限公司（以下简称“安徽龙檀”）委托贷款人民币 76,500,000.00 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，管理层认为，该笔借款不存在特殊减值风险，截至 2023 年 6 月 30 日，已针对安徽龙檀所有委托贷款计提减值准备 2,352,916.16 元。

注 3：于 2023 年 6 月 30 日，本公司对韩城市鑫鼎房地产开发有限责任公司（以下简称“韩城鑫鼎”）委托贷款人民币 62,412,250.00 元已逾期。该笔委托贷款系公司与韩城鑫鼎于 2022 年 3 月签订委托贷款合同产生，借款到期日为 2023 年 4 月 30 日，以韩城鑫鼎所持商场物业“红鑫国际广场”约定楼层、商场未来 10 年可支配经营净收益、商场借款期内全部营业收入形成的应收债权为抵押或质押，同时由韩城鑫鼎股东及其关联方提供连带保证担保。管理层认为，该笔借款不存在特殊减值风险，截至 2023 年 6 月 30 日，已计提减值准备 624,122.50 元。

注 4：于 2023 年 6 月 30 日，本公司对河南中亨建设开发有限公司（以下简称“河南中亨”）委托贷款人民币 47,550,000.00 元已逾期。该笔委托贷款系公司与河南中亨于 2018 年 11 月签订委托贷款合同产生，借款到期日为 2020 年 8 月 24 日，以河南德润置业有限公司的土地作为抵押。管理层认为，该笔借款不存在特殊减值风险，截至 2023 年 6 月 30 日，已计提减值准备 475,500.00 元。

注 5：于 2023 年 6 月 30 日，本公司对浙江名都投资有限公司（以下简称“浙江名都”）委托贷款人民币 6,885,000.00 元已逾期。该笔贷款系公司与浙江名都于 2020 年 3 月签订委托贷款合同产生，贷款总额 1,377,000,000.00 元，每期还款金额为 6,885,000.00 元，其中 6,885,000.00 元于 2023 年 1 月 17 日到期，浙江名都未支付已逾期，剩余 13,770,000.00 元分别于 2023 年 7 月 17 日以及 2024 年 1 月 17 日到期。由于公司有权扣除应付浙江名都的分红款用于抵偿借款，管理层认为，该笔借款不存在特殊减值风险，截至 2023 年 6 月 30 日，已针对浙江名都所有委托贷款计提减值准备 206,550.00 元。

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		
应收融资租赁款		-
委托贷款及资金拆借	1,251,000,852.44	1,193,566,278.48
预缴税金	614,501,065.02	736,643,894.91
减：其他流动资产减值准备	-167,675,488.55	-133,924,663.38
合计	1,697,826,428.91	1,796,285,510.01

其他说明：

本集团的预缴税金主要系待抵扣的增值税，预计未来一年内可以抵扣。

14、 债权投资

(1). 债权投资情况

适用 不适用

(2). 期末重要的债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

15、 其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

适用 不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

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	223,632,000.00	-36,187,632.00	187,444,368.00	225,628,558.33	-36,189,628.56	189,438,929.77	
项目贷款	272,217,355.01	-2,722,173.55	269,495,181.46	242,153,382.95	-2,421,533.83	239,731,849.12	
租赁保证金	72,448,410.26	-72,448.41	72,375,961.85	67,448,410.26	-67,448.41	67,380,961.85	
合计	568,297,765.27	-38,982,253.96	529,315,511.31	535,230,351.54	-38,678,610.80	496,551,740.74	/

(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)	
2023年1月1日余额	2,125,481.80	553,129.00	36,000,000.00	38,678,610.80
2023年1月1日余额在本期	2,125,481.80	553,129.00	36,000,000.00	38,678,610.80
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	486,000.71	-182,357.55		303,643.16
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年6月30日余额	2,611,482.51	370,771.45	36,000,000.00	38,982,253.96

对本期发生损失准备变动的长期应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(3) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

□适用 √不适用

(4) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

17、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初 余额	本期增减变动								期末 余额	减值准备期末 余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投 资损益	其他 综合 收益 调整	其他 权益 变动	宣告发放现 金股利或利 润	计提 减值 准备	其他		
一、合营企业											
成都东泰商城有限公司	775,269,812.65	-	-	-2,874,702.38	-	-	-	-	-	772,395,110.27	-
上海中贸美凯龙经贸发展有限公司	103,042,095.89	-	-	125,584.76	-	-	-5,200,000.00	-	-	97,967,680.65	-
上海名艺商业企业发展有限公司	116,466,669.05	-	-	18,968,213.58	-	-	-	-	-	135,434,882.63	-
芜湖明辉商业管理有限公司	47,788,342.71	-	-	3,813,354.64	-	-	-	-	-	51,601,697.35	-
芜湖红星美凯龙股权投资基金管理有限公司	11,013,309.88	-	-	-	-	-	-	-	-	11,013,309.88	-
深圳红星美凯龙世博家居广场有限公司	1,458,539.84	-	-	-1,458,539.84	-	-	-	-	-	-	-
合肥珑猫先森家居有限公司	493,585.42	-	-493,585.42	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2023 年半年度报告

小计	1,055,532,355.44	-	-493,585.42	18,573,910.76	-	-	-5,200,000.00	-	-	1,068,412,680.78	-
二、联营企业											
海尔消费金融有限公司	505,241,874.27	-	-	39,182,414.27	-	-	-	-	-	544,424,288.54	-
山东银座家居有限公司	418,209,632.56	-	-	3,982,193.36	-	-	-	-	-	422,191,825.92	-
神玉岛文化旅游控股股份有限公司	166,329,780.14	-	-	-1,967,115.96	-	-	-	-	-	164,362,664.18	-
亚细亚新材料科技股份有限公司	316,906,248.16	-	-	-3,830,483.21	-	-	-	-	-	313,075,764.95	-
广东三维家信息科技有限公司	66,675,948.35	-	-	-3,617,231.09	-	-	-	-	-	63,058,717.26	-
Sunseaparking Inc	93,359,672.71	-	-	748,265.98	-	-	-	-	-	94,107,938.69	-
武汉市正凯物流有限公司	102,346,285.14	-	-	-	-	-	-	-	-	84,698,933.27	-
广东威法定制家居股份有限公司	62,394,192.59	-	-57,421,690.89	-	-	-	-4,972,501.70	-	-	-	-
潍坊滨星置业有限公司	89,072,611.96	-	-	-206,006.55	-	-	-	-	-	88,866,605.41	-
浙江中广电器集团股份有限公司	98,724,539.33	-	-	3,003,940.32	-	-	-	-	-	101,728,479.65	-
上海鑫诚安建设有限公司	57,992,154.81	-	-	-96,459.14	-	-	-	-	-	57,895,695.67	-
上海天合智能科技股份有限公司	71,326,056.52	-	-	-18,830.04	-	-	-	-	-	71,307,226.48	-
良木道门窗集团有限公司	60,358,802.90	-	-60,358,802.90	-	-	-	-	-	-	-	-
苏州市苏品宅配文化有限公司	57,160,096.98	-	-	-1,442,235.25	-	-	-	-	-	55,717,861.73	-

深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	45,020,364.27	-	-	-6,068.69	-	-	-	-	-	45,014,295.58	-
蚁安居(天津)网络技术有限公司	36,133,863.88	-	-	411,330.92	-	-	-	-	-	36,545,194.80	-
北京比邻弘科科技有限公司	37,636,763.16	-	-	-635,998.23	-	-	-	-	-	37,000,764.93	-
上海墙尚环保科技有限公司	26,737,998.98	-	-	219,481.52	-	-	-	-	-	26,957,480.50	-
Icolor Private Limited	19,441,135.62	-	-	-159,366.27	-	-	-	-	-	19,281,769.35	-
超级智慧家(上海)物联网科技有限公司	30,051,186.80	-	-	-1,387,612.99	-	-	-	-	-	28,663,573.81	-
成都艾格家具有限公司	21,653,059.75	-	-	-304,620.58	-	-	-	-	-	21,348,439.17	-
江苏佰丽爱家家居科技有限公司	19,178,707.33	-	-	-237,027.18	-	-	-	-	-	18,941,680.15	-
上海锦江联采供应链有限公司	27,459,678.53	-	-27,459,678.53	-	-	-	-	-	-	-	-
大域信息科技(上海)有限公司	19,011,975.72	-	-	24,921.67	-	-	-	-	-	19,036,897.39	-
爱菠萝网络科技(北京)有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-13,396,307.27
晟葆(上海)智能科技有限公司	12,284,948.35	-	-	-370,514.85	-	-	-	-	-	11,914,433.50	-
北京康力优蓝机器人科技有限公司	7,978,901.73	-	-	-2,852,329.55	-	-	-	-	-	5,126,572.18	-
上海嘉展建筑装饰工程有限公司	4,905,769.00	-	-	-150,564.04	-	-	-	-	-	4,755,204.96	-

2023 年半年度报告

广州火数银花信息科技有限公司	4,388,551.70	-	-	-135,370.32	-	-	-	-	-	4,253,181.38	-
深圳华生大家居集团有限公司	5,852,741.65	-	-	331,401.86	-	-	-	-	-	6,184,143.51	-
谊美吉斯光电科技（福建）有限公司	2,975,034.26	-	-	-206,695.22	-	-	-	-	-	2,768,339.04	-
安咖家居用品（上海）有限公司	1,224,019.54	-	-	-365,158.12	-	-	-	-	-	858,861.42	-
深圳市朗乐福睡眠科技有限公司	360,491.18	-	-86,233.83	-274,257.35	-	-	-	-	-	-	-
芜湖美和资产管理有限公司	597,194.25	-	-	-597,194.25	-	-	-	-	-	-	-
上海振洋建筑装饰工程有限公司	23,348,949.35	-	-23,120,416.54	-228,532.81	-	-	-	-	-	-	-
美尚（广州）化妆品股份有限公司	34,502,571.93	-	-	-4,034,587.26	-	-	-	-	-	30,467,984.67	-
中装集采（北京）信息技术有限公司	583,437.70	-	-	-96.11	-	-	-	-	-	583,341.59	-
中船邮轮产业发展（上海）有限公司	57,181,855.82	-	-	-1,097,252.53	-	-	-	-	-	56,084,603.29	-
上海美凯龙物业管理服务有限公司	96,922,652.60	-	-	15,132,150.96	-	-	-18,095,000.00	-	-	93,959,803.56	-
西安佳和兴家居有限责任公司	-	11,400,000.00	-	49,025,746.50	-	-	-	-	-	60,425,746.50	-
上海威来适装饰科技有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

星派商业物业经营（广州）有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上海智谛智能科技有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	2,701,529,749.52	11,400,000.00	-168,446,822.69	70,192,887.90	-	-	-23,067,501.70	-	-	2,591,608,313.03	-13,396,307.27
合计	3,757,062,104.96	11,400,000.00	-168,940,408.11	88,766,798.66	-	-	-28,267,501.70	-	-	3,660,020,993.81	-13,396,307.27

其他说明

注：本公司持有的天津津瑞企业管理有限公司、红星美凯龙世博（天津）家居生活广场有限公司、重庆星凯科家居有限公司等 19 家子公司股权（合计账面价值 6,729,645,309.78 元）被用于借款、资产支持证券（CMBS）及债券质押，本公司合并报表层面上上述长期股权投资已经抵销。

18、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
宁波梅山保税港区奇君股权投资合伙企业(有限合伙)	360,943,921.65	522,107,351.12
慕思健康睡眠股份有限公司	305,640,000.00	298,080,000.00
济南财金复星惟实股权投资基金合伙企业(有限合伙)	247,181,739.00	246,185,062.02
Black Sesame International Holding Limited	130,677,673.17	130,677,673.17
深圳远超智慧生活股份有限公司	102,997,114.77	85,062,969.51
Aibbe Inc.	102,164,503.99	102,164,503.99
广东皇派定制家居集团股份有限公司	94,918,419.45	88,267,889.27
上海檀叙企业管理咨询中心(有限合伙)	92,455,325.03	93,733,371.59
Weride Inc	73,765,763.63	73,765,763.63
青岛易来智能科技股份有限公司	71,886,257.40	81,096,519.19
箭牌家居集团股份有限公司	70,931,740.34	62,574,721.60
北京停简单信息技术有限公司	65,485,222.86	81,856,313.49
浙江喜尔康智能家居股份有限公司	43,015,099.46	43,015,099.46
哈尔滨森鹰窗业股份有限公司	41,317,700.00	45,817,500.00
斑斓信息科技(上海)有限公司	34,499,473.60	41,441,521.47
深圳市安思疆科技有限公司	36,372,026.90	34,580,822.64
美材(武汉)科技有限公司	36,100,240.90	43,330,593.79
深圳市欧瑞博科技股份有限公司	32,240,036.18	32,240,036.18
良木道门窗集团有限公司	27,759,048.47	-
Oriental Standard Human Resources Holdings Limited	26,678,784.59	116,658,041.34
深圳市建筑装饰(集团)有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00
杭州水秀文化集团有限公司	17,420,000.00	17,420,000.00
深圳舒适家环境科技有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00
成都新潮传媒集团有限公司	-	198,150,430.54
广州市诗尼曼家居股份有限公司	-	57,769,702.95
麒盛科技股份有限公司	-	18,788,058.74
SleepMaker (Hong Kong) Company Limited	-	902,624.06
其他	35,904,100.74	45,882,643.97
合计	2,075,354,192.13	2,586,569,213.72

(2). 非交易性权益工具投资的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
宁波梅山保税港区奇君股权投资合伙企业(有限合伙)	3,155,450.01	283,437,902.32	-	47,385,089.53	-	部分处置
慕思健康睡眠股份有限公司	9,000,000.00	175,140,000.00	-	-	-	-
济南财金复星惟实股权投资基金合伙企业(有限合伙)	16,292,949.65	112,181,739.00	-	-	-	-
Black Sesame International Holding Limited	-	118,183,929.09	-	-	-	-
深圳远超智慧生活股份有限公司	-	1,778,114.77	-	-	-	-
Aibbe Inc.	-	25,233,364.38	-	-	-	-
广东皇派定制家居集团股份有限公司	-	70,712,723.45	-	-	-	-
上海檀叙企业管理咨询中心(有限合伙)	-	72,495,325.03	-	-	-	-
Weride Inc	-	53,565,291.98	-	-	-	-
青岛易来智能科技股份有限公司	-	57,186,257.40	-	-	-	-
箭牌家居集团股份有限公司	-	16,825,140.34	-	-	-	-
北京停简单信息技术有限公司	-	22,985,222.86	-	-	-	-
浙江喜尔康智能家居股份有限公司	-	1,715,099.46	-	-	-	-
哈尔滨森鹰窗业股份有限公司	-	18,945,350.00	-	-	-	-
斑斓信息科技(上海)有限公司	-	-	5,500,526.40	-	-	-
深圳市安思疆科技有限公司	-	16,372,026.90	-	-	-	-
美材(武汉)科技有限公司	-	14,100,240.90	-	-	-	-

深圳市欧瑞博科技股份有限公司	-	22,240,036.18	-	-	-	-
良木道门窗集团有限公司	-	11,241,218.49	-	-	-	-
Oriental Standard Human Resources Holdings Limited	-	16,380,881.52	-	35,319,165.93	-	部分处置
杭州水秀文化集团有限公司	399,200.00	3,947,000.00	-	-	-	-
成都新潮传媒集团有限公司	-	-	-	51,139,777.40	-	处置
广州市诗尼曼家居股份有限公司	-	-	-	8,550,186.63	-	处置
麒盛科技股份有限公司	-	-	-	7,152,395.21	-	处置
SleepMaker (Hong Kong) Company Limited	-	-	-	-2,847,894.47	-	处置
上海艺嘉智慧科技集团有限公司	1,718,189.16	-	-	-	-	-
其他	-	9,643,895.19	133,015,802.48	-14,334,020.60	-	部分处置

其他说明：

√适用 □不适用

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。

本公司 2023 年 1-6 月处置了账面价值 501,522,648.68 元的其他权益工具投资（2022 年：779,921,295.53 元），共计 132,364,699.13 元从其他综合收益转入留存收益（2022 年：121,487,468.80 元）。

于 2023 年 6 月 30 日，本公司将持有的价值为 457,614,188.75 元的其他权益工具投资（2022 年 12 月 31 日：444,543,021.57 元）用于质押担保以取得借款 196,265,850.27 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	319,074,540.60	332,274,540.60
合计	319,074,540.60	332,274,540.60

其他说明：

无

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	86,781,000,000.00		8,928,000,000.00	95,709,000,000.00
二、本期变动	48,000,000.00		158,000,000.00	206,000,000.00
加：外购	29,030,091.51		282,251,383.09	311,281,474.60
存货\固定资产\在 建工程转入				
企业合并增加				
减：处置				
其他转出				
公允价值变动	18,969,908.49		-124,251,383.09	-105,281,474.60
三、期末余额	86,829,000,000.00		9,086,000,000.00	95,915,000,000.00

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
兰州世博家居商场	443,000,000.00	不动产证正在办理
杭州世博家居商场	279,000,000.00	不动产证正在办理
太原全球家居广场	324,000,000.00	不动产证正在办理

其他说明

√适用 □不适用

该投资性房地产以经营租赁形式租给第三方

本年计入投资性房地产的利息资本化金额为人民币 164,852,573.74 元。

于 2023 年 6 月 30 日，本集团持有的价值为人民币 88,082,000,000.00 元的投资性房地产用于抵押担保以取得借款、债券、融资租赁款及商业地产抵押贷款支持证券等合计人民币 32,797,589,643.34 元，参见“财务报告七、80. 所有权或使用权受到限制的资产”。

于 2023 年 6 月 30 日，本集团持有的公允价值为人民币 2,227,000,000.00 元的投资性房地产在项目合作方拥有使用权的土地上。土地用途为科研、设计，使用权类型为划拨用地。本集团根据与项目合作方的相关协议将该投资性房地产确认为以融资租赁方式租入的投资性房地产，本集团不持有该投资性房地产的产权证。

21、 固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	2,393,012,469.35	2,562,713,453.33
固定资产清理	-	-
合计	2,393,012,469.35	2,562,713,453.33

其他说明：

无

固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备、器具及家具	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	2,461,122,342.10	184,092,408.35	113,758,989.42	458,460,569.18	3,217,434,309.05
2. 本期增加金额	3,529,352.54	43,526.63	-	13,333,581.26	16,906,460.43
(1) 购置	3,529,352.54	43,526.63	-	13,333,581.26	16,906,460.43
(2) 在建工程转入	-	-	-	-	-
(3) 企业合并增加	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	165,323,836.88	11,666,652.42	5,540,237.80	182,530,727.10
(1) 处置或报废	-	165,323,836.88	11,666,652.42	5,540,237.80	182,530,727.10
(2) 转入投资性房地产	-	-	-	-	-
4. 期末余额	2,464,651,694.64	18,812,098.10	102,092,337.00	466,253,912.64	3,051,810,042.38
二、累计折旧					
1. 期初余额	168,617,238.93	58,412,801.02	79,782,284.33	347,908,531.44	654,720,855.72
2. 本期增加金额	28,277,040.31	5,874,021.02	2,952,724.08	35,072,353.08	72,176,138.49
(1) 计提	28,277,040.31	5,874,021.02	2,952,724.08	35,072,353.08	72,176,138.49

3. 本期减少金额	-	59,118,333.09	5,081,565.55	3,899,522.54	68,099,421.18
(1) 处置或报废	-	59,118,333.09	5,081,565.55	3,899,522.54	68,099,421.18
(2) 转入投资性房地产	-	-	-	-	-
4. 期末余额	196,894,279.24	5,168,488.95	77,653,442.86	379,081,361.98	658,797,573.03
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	2,267,757,415.40	13,643,609.15	24,438,894.14	87,172,550.66	2,393,012,469.35
2. 期初账面价值	2,292,505,103.17	125,679,607.33	33,976,705.09	110,552,037.74	2,562,713,453.33

(2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

于 2023 年 6 月 30 日，本集团持有的价值为人民币 2,255,471,634.01 元的固定资产用于抵押担保以取得借款人民币 1,025,578,288.28 元。参见“财务报告七、80. 所有权或使用权受到限制的资产”。

固定资产清理

适用 不适用

22、在建工程**项目列示**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

在建工程	76,052,198.02	89,425,176.04
工程物资	-	-
合计	76,052,198.02	89,425,176.04

其他说明：

无

在建工程

(1). 在建工程情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	76,052,198.02	-	76,052,198.02	89,425,176.04	-	89,425,176.04
合计	76,052,198.02	-	76,052,198.02	89,425,176.04	-	89,425,176.04

(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

其他说明

适用 不适用

工程物资

适用 不适用

23、生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

24、油气资产

适用 不适用

25、使用权资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋建筑物及设备	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	5,657,890,164.32	5,657,890,164.32
2. 本期增加金额	144,049,040.03	144,049,040.03
增加	144,049,040.03	144,049,040.03
非同一控制下企业合并		
3. 本期减少金额	406,379,746.30	406,379,746.30
处置	406,379,746.30	406,379,746.30
4. 期末余额	5,395,559,458.05	5,395,559,458.05
二、累计折旧		
1. 期初余额	2,648,591,818.12	2,648,591,818.12
2. 本期增加金额	252,826,141.19	252,826,141.19
(1) 计提	252,826,141.19	252,826,141.19
3. 本期减少金额	331,347,387.36	331,347,387.36
(1) 处置	331,347,387.36	331,347,387.36
4. 期末余额	2,570,070,571.95	2,570,070,571.95
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	2,825,488,886.10	2,825,488,886.10
2. 期初账面价值	3,009,298,346.20	3,009,298,346.20

其他说明：

无

26、无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地 使用 权	专 利 权	非 专 利 技 术	软件	商标使用权	其他	合计
一、账面原值							
1. 期初余额				254,662,882.36	525,000,000.00	33,076,739.72	812,739,622.08
2. 本期增加金额				30,028,122.64	-	5,239,170.34	35,267,292.98
(1) 购置				17,431,689.54		5,239,170.34	22,670,859.88
(2) 内部研发				12,596,433.10			12,596,433.10
(3) 企业合并 增加				-	-	-	-
3. 本期减少金额				1,377,294.50			1,377,294.50
(1) 处置				1,377,294.50			1,377,294.50
4. 期末余额				283,313,710.50	525,000,000.00	38,315,910.06	846,629,620.56
二、累计摊销							
1. 期初余额				173,999,229.41	110,414,311.81	18,977,636.70	303,391,177.92
2. 本期增加金额				16,549,352.31	-	3,871,136.42	20,420,488.73
(1) 计提				16,549,352.31	-	3,871,136.42	20,420,488.73
3. 本期减少金额				1,071,229.06	-	-	1,071,229.06
(1) 处置				1,071,229.06	-	-	1,071,229.06
4. 期末余额				189,477,352.66	110,414,311.81	22,848,773.12	322,740,437.59
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				93,836,357.84	-	15,467,136.94	109,303,494.78
2. 期初账面价值				80,680,583.73	-	14,082,172.24	94,762,755.97

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 15.67%。

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用

27、开发支出

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额			本期减少金额			期末余额
		内部开发支出	其他		确认为无形资产	转入当期损益		
家装、数据平台	12,522,655.66	73,777.44			12,596,433.10			-
合计	12,522,655.66	73,777.44			12,596,433.10			-

其他说明：

无

28、商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
苏州工业园区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

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

(4). 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法

适用 不适用

(5). 商誉减值测试的影响

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**29、长期待摊费用**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
租入资产改良支出	218,676,223.40	7,759,792.88	26,056,613.12	1,191,191.70	199,188,211.46
其他	211,438,386.50	21,204,391.73	45,580,914.09	664,518.10	186,397,346.04
合计	430,114,609.90	28,964,184.61	71,637,527.21	1,855,709.80	385,585,557.50

30、递延所得税资产/递延所得税负债**(1). 未经抵销的递延所得税资产**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	3,813,912,429.99	921,632,808.77	3,521,401,103.33	870,615,088.50
可抵扣亏损	6,395,608,544.04	1,583,031,617.12	5,293,785,494.07	1,310,769,470.80
计提尚未支付的费用	1,095,799,290.52	266,102,207.45	1,918,772,277.48	463,292,750.35
与资产相关的递延收益	169,049,023.84	42,262,087.84	171,973,312.96	42,993,160.12
提前采购 20 年物业服务收取的一次性折扣款	888,701,654.08	222,175,413.52	925,525,763.89	231,381,440.97
广告费用超支	332,369,730.21	79,303,401.92	485,188,241.84	117,097,876.37
集团内部交易资本化的长期资产	356,101,109.81	84,017,701.28	379,934,732.69	94,983,683.17
合计	13,051,541,782.49	3,198,525,237.90	12,696,580,926.26	3,131,133,470.28

(2). 未经抵销的递延所得税负债适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动	985,794,430.44	219,711,383.66	1,196,552,608.29	269,642,769.62
企业合并产生的公允价值调整	1,895,677,828.92	473,919,457.23	1,895,677,828.92	473,919,457.23

投资性房地产公允价值变动	52,881,625,947.95	13,220,406,486.99	52,201,707,763.66	13,044,514,966.27
合计	55,763,098,207.31	13,914,037,327.88	55,293,938,200.87	13,788,077,193.12

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	170,281,335.40	3,028,243,902.50	132,264,410.60	2,998,869,059.68
递延所得税负债	170,281,335.40	13,743,755,992.48	132,264,410.60	13,655,812,782.52

(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		89,807,284.14
可抵扣亏损	6,809,373,139.74	5,927,295,760.95
合计	6,809,373,139.74	6,017,103,045.09

(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
2023 年	612,699,411.57	598,044,195.87	
2024 年	721,223,249.47	1,234,377,203.83	
2025 年	1,297,027,749.78	1,616,771,741.12	
2026 年	1,251,722,998.78	1,546,996,362.41	
2027 年	1,710,232,285.74	931,106,257.72	
2028 年	1,216,467,444.40		
合计	6,809,373,139.74	5,927,295,760.95	/

其他说明：

□适用 √不适用

31、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本						
合同履约成本						
应收退货成本						
合同资产						
预付工程款及土地补偿代垫款（注1）	1,400,323,896.09	- 216,418,726.51	1,183,905,169.58	1,459,525,047.68	- 216,418,726.51	1,243,106,321.17
土地整理相关收益权（注2）	1,835,867,940.18	- 421,479,743.50	1,414,388,196.68	1,835,867,940.18	- 421,479,743.50	1,414,388,196.68
预付物业购置款（注3）	368,908,576.78	-	368,908,576.78	391,387,218.92	-	391,387,218.92
委托贷款及资金拆借	314,667,454.46	-4,181,348.50	310,486,105.96	985,397,679.29	-10,267,977.28	975,129,702.01
预付股权转让款	190,557,704.00	-	190,557,704.00	193,557,704.00	-	193,557,704.00
预付回购款	247,705,000.00	-	247,705,000.00	247,705,000.00	-	247,705,000.00
保证金	15,044,803.43	-	15,044,803.43	15,044,803.43	-	15,044,803.43
合计	4,373,075,374.94	- 642,079,818.51	3,730,995,556.43	5,128,485,393.50	- 648,166,447.29	4,480,318,946.21

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和办公楼所支付的预付款项；

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	45,978,322.47	181,004,824.82
抵押借款	1,631,520,694.46	1,632,272,322.85
信用借款	141,825,000.00	50,080,333.33
质押及保证借款	100,287,527.80	100,313,666.67
抵押及质押借款	9,417,747.92	34,917,747.94
合计	1,929,029,292.65	1,998,588,895.61

短期借款分类的说明：

于 2023 年 6 月 30 日，上述借款的年利率为 3.65%-15.40%（2022 年 12 月 31 日 3.65%-15.40%）。

于 2023 年 6 月 30 日，本集团无逾期借款（2022 年 12 月 31 日：无）。

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

33、交易性金融负债

□适用 √不适用

34、衍生金融负债

□适用 √不适用

35、应付票据

√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	188,331,391.82	17,491,884.31
银行承兑汇票	5,220,000.00	26,920,000.00
合计	193,551,391.82	44,411,884.31

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

36、应付账款**(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	1,277,213,304.21	1,503,241,082.23
应付工程物资或广告款	797,303,139.38	949,340,762.20
合计	2,074,516,443.59	2,452,581,844.43

(2). 账龄超过1年的重要应付账款

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

37、预收款项

(1). 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租金及相关款项	1,188,656,893.10	873,854,704.72
合计	1,188,656,893.10	873,854,704.72

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

38、合同负债

(1). 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
项目前期品牌咨询委托管理服务	305,788,880.64	347,607,395.01
项目年度品牌咨询委托管理服务	111,237,711.24	102,129,307.69
商业咨询费及招商佣金	300,747,897.69	256,689,864.64
建造施工及设计	247,293,803.12	277,057,097.00
营销服务及其他	690,634,489.54	856,445,968.76
合计	1,655,702,782.23	1,839,929,633.10

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
项目前期品牌咨询委托管理服务	-41,818,514.37	项目进度的进一步推动所致
项目年度品牌咨询委托管理费	9,108,403.55	本年新增项目所致
商业咨询费及招商佣金	44,058,033.05	本年新增项目所致
建造施工及设计	-29,763,293.88	项目进度的进一步推动所致
营销服务及其他	-165,811,479.22	战略咨询、联合营销项目进一步推动所致

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	447,388,940.99	1,218,178,861.88	1,197,919,124.44	467,648,678.43
二、离职后福利-设定提存计划	18,918,964.60	118,469,818.48	119,435,148.46	17,953,634.62
三、辞退福利	14,621,429.31	25,385,477.76	37,030,576.79	2,976,330.28
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	480,929,334.90	1,362,034,158.12	1,354,384,849.69	488,578,643.33

(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	423,719,335.31	1,035,932,476.89	1,014,077,542.69	445,574,269.51
二、职工福利费	434,286.04	47,813,174.28	48,021,428.32	226,032.00
三、社会保险费	11,520,572.74	66,060,456.31	66,784,633.78	10,796,395.27
其中：医疗保险费	11,041,758.09	61,987,259.14	62,645,578.07	10,383,439.16
工伤保险费	356,041.54	2,801,572.73	2,844,995.45	312,618.82
生育保险费	122,773.11	1,271,624.44	1,294,060.26	100,337.29
四、住房公积金	9,257,159.35	61,469,832.56	61,927,951.62	8,799,040.29

五、工会经费和职工教育经费	2,457,587.55	6,902,921.84	7,107,568.03	2,252,941.36
六、短期带薪缺勤	-	-	-	-
七、短期利润分享计划	-	-	-	-
合计	447,388,940.99	1,218,178,861.88	1,197,919,124.44	467,648,678.43

(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	18,616,697.91	114,413,942.25	115,365,312.36	17,665,327.80
2、失业保险费	302,266.69	4,055,876.23	4,069,836.10	288,306.82
3、企业年金缴费	-	-	-	-
合计	18,918,964.60	118,469,818.48	119,435,148.46	17,953,634.62

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	188,776,781.15	145,050,182.01
企业所得税	651,945,620.14	1,005,647,579.34
房产税	79,842,946.25	97,351,189.33
其他	45,869,197.88	58,045,871.90
合计	966,434,545.42	1,306,094,822.58

其他说明：

无

41、其他应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	379,022,068.27	39,927,430.59
其他应付款	8,818,095,780.83	9,291,874,688.99
合计	9,197,117,849.10	9,331,802,119.58

其他说明：

无

应付利息

适用 不适用

应付股利

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	348,295,029.84	-
划分为权益工具的优先股\永续债股利	-	-
应付股利-上海楚森商务咨询中心（有限合伙）	18,000,000.00	25,028,832.66
应付股利-金燕	-	6,000,000.00
应付股利-吴业添	8,000,000.00	-
应付股利-上海燎凯企业管理咨询服务中心（有限合伙）	1,456,223.06	1,447,582.49
应付股利-上海燎曼企业管理咨询服务中心（有限合伙）	1,270,815.37	1,270,815.37
应付股利-上海数贯信息咨询合伙企业（有限合伙）	2,000,000.00	6,180,200.07
合计	379,022,068.27	39,927,430.59

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

无

其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合作方往来款项	3,290,979,578.74	3,623,548,463.39
商户质量保证金及押金	2,732,784,076.20	2,728,683,026.35
代收商户货款	567,199,219.50	588,212,649.19
应付物业购置款	192,909,833.44	197,509,833.44
应付建筑商款项	355,293,144.57	412,769,037.88
商户租赁定金	672,838,791.23	480,981,272.47
预提费用	325,957,663.85	357,743,181.33
应付股权转让款	123,141,048.54	67,624,113.77
应付预付卡款项	72,219,069.75	64,366,211.30

其他	484,773,355.01	770,436,899.87
合计	8,818,095,780.83	9,291,874,688.99

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
山东银座家居有限公司	52,381,369.86	拟延期至 23 年四季度结算支付
山西众答暄企业管理咨询有限公司	110,668,826.14	尚未到期结算支付
郑州华商汇控股有限公司	130,740,250.03	尚未到期结算支付
山西云锦盛科技有限公司	166,591,918.42	尚未到期结算支付
姚良柏	170,000,000.00	尚未到期结算支付
合计	630,382,364.45	/

其他说明：

□适用 √不适用

42、持有待售负债

□适用 √不适用

43、1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	4,828,454,417.61	4,522,774,468.78
1 年内到期的应付债券	30,000,000.00	530,829,000.00
1 年内到期的长期应付款		
1 年内到期的租赁负债	844,967,927.04	802,265,330.88
1 年内到期的长期借款-利息	58,436,392.80	61,710,477.08
1 年内到期的应付债券-利息	29,733,410.36	58,259,282.06
1 年内到期的应付融资租赁款	154,434,743.35	138,605,948.00
1 年内到期的提前采购 20 年物业服务收取的折扣	73,462,687.33	73,648,219.62
1 年内到期的商业地产抵押贷款支持证券-本金	582,697,047.08	578,998,355.69
1 年内到期的商业地产抵押贷款支持证券-利息	12,275,987.80	19,944,444.44
合计	6,614,462,613.37	6,787,035,526.55

其他说明：

无

44、其他流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付退货款		
待转销项税	236,607,036.92	231,713,068.48
未终止确认票据	9,450,000.00	14,650,000.00
合计	246,057,036.92	246,363,068.48

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
质押借款		
抵押借款	2,923,214,256.51	5,697,471,146.23
保证借款		
信用借款		
抵押及质押	5,405,067,445.82	5,775,760,249.62
抵押及保证	4,995,806,740.39	5,495,009,644.55
抵押及质押及保证	8,192,266,956.13	4,829,941,020.82
合计	21,516,355,398.85	21,798,182,061.22

长期借款分类的说明：

质押借款：系以相关商场在借款期内全部营业收入和本集团内公司股权质押取得的借款。

抵押借款：系以投资性房地产、固定资产为抵押取得的借款。

信用借款：系由本集团内公司提供保证担保取得的借款或本集团凭借自己的信誉从银行取得的借款。

抵押及质押借款：系以投资性房地产抵押并以商场在借款期内全部营业收入质押取得的借款。

抵押及保证借款：系以投资性房地产、固定资产为抵押并由关联方提供保证取得的借款。

抵押、质押及保证借款：系以投资性房地产抵押、以货币资金和商场在借款期内全部营业收入质押并由关联方提供保证取得的借款。

其他说明，包括利率区间：

√适用 □不适用

于 2023 年 6 月 30 日，上述借款的年利率为 4.25%-12.00%（2022 年 12 月 31 日：4.25%-12.00%）。

本期末，长期借款中无逾期借款。

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）	1,791,381,268.85	1,723,399,633.59
合计	1,791,381,268.85	1,723,399,633.59

(2). 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	汇兑损益	期末余额
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2019 公开发行公司债券（第一期）（品种二）（注 1）	100.00	2019/6/10	4 年	1,987,756,792.45	829,000.00	-	22,175.75	-	851,175.75	-	-
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2020 年度第一期中期票据（注 2）	100.00	2020/1/20	3 年	497,414,150.94	500,000,000.00	-	14,250,000.00	-	514,250,000.00	-	-
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）（注 3）	100.00	2020/10/30	3 年	496,053,063.27	30,000,000.00	-	-	-	-	-	30,000,000.00
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 4）	1,000.00	2022/8/26	3 年	1,697,888,076.75	1,723,399,633.59	-	44,600,115.56	2,759,995.26	44,600,115.56	65,221,640.00	1,791,381,268.85
减：一年内到期的应付债券	-	-	-	-	530,829,000.00	-	58,872,291.31	-	559,701,291.31	-	30,000,000.00
合计	/	/	/	4,679,112,083.41	1,723,399,633.59	-	-	2,759,995.26	-	65,221,640.00	1,791,381,268.85

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

适用 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

注 1：本集团 2019 年发行“红星美凯龙家居集团股份有限公司 2019 年公司债券（第一期）（以下简称“2019 年公司债券”）分为两个品种，品种一、品种二合计发行规模不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元），本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制。发行价格 100 元/张，采取网下向合格投资者簿记建档的方式发行。品种一为 5 年期（附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权），品种二为 4 年期（附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权）。2019 年公司债券品种二实际发行规模为人民币 20.00 亿元，票面利率为 5.35%；品种一未发行。债券已于 2021 年进行登记回售，剩余人民币 829,000 元，已于 2023 年到期并偿还。

注 2：本集团 2020 年发行，2019 年 6 月 6 日，公司收到交易商协会出具的《关于核减红星美凯龙家居集团股份有限公司中期票据注册金额的函》（中市协函[2019]567 号），同意将公司前述《接受注册通知书》（中市协注[2018]MTN506 号）项下中期票据 30 亿元注册金额予以核减。

《接受注册通知书》（中市协注[2018]MTN506 号）原注册金额 50 亿元，经核减 30 亿元，剩余有效注册额度 20 亿元。2020 年 1 月 16 日-2020 年 1 月 17 日，公司成功发行了 2020 年度第一期中期票据“红星美凯龙家居集团股份有限公司 2020 年度第一期中期票据”，简称“20 美凯龙 MN001”，期限 3 年。起息日 2020 年 1 月 20 日兑付日 2023 年 1 月 20 日计划发行总额 5 亿元，实际发行总额 5 亿元，发行利率 5.70%，发行价格 100 元/百元面值。上述借款已于 2023 年到期并偿还。

注 3：本集团于 2020 年 10 月发行“红星美凯龙家居集团股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)”，发行价为人民币 100 元/张，债券存续期为 3 年，按年付息，附第 2 年末（2022 年）发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权，实际发行规模为人民币 5 亿元，票面利率为 6.20%。债券已于 2022 年进行登记回售，剩余人民币 30,000,000.00 元将于 2023 年 10 月到期。

注 4：本集团于 2022 年发行美元债券，面值共计美元 2.497 亿元，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。

47、租赁负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	3,962,779,679.17	4,138,789,269.22
减：一年内到期的租赁负债	844,967,927.04	802,265,330.88
合计	3,117,811,752.13	3,336,523,938.34

其他说明：

无

48、长期应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	582,404,281.03	641,305,212.80
专项应付款	-	-
合计	582,404,281.03	641,305,212.80

其他说明：

无

长期应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合作方往来款项	533,917,919.64	556,241,389.81
应付融资租赁款	48,486,361.39	85,063,822.99
合计	582,404,281.03	641,305,212.80

其他说明：

合作方往来款项系本集团部分子公司的少数股东提供的借款，因根据约定在相关合作项目完成并有资金盈余后偿还或将在一年后被要求偿还，故将相关往来款项计入长期应付款。

专项应付款

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	171,973,195.41	-	2,924,289.12	169,048,906.29	
增值税加计抵扣	46,148,811.28	7,808,341.94	10,040,965.00	43,916,188.22	
合计	218,122,006.69	7,808,341.94	12,965,254.12	212,965,094.51	/

涉及政府补助的项目：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
土地配套补贴款	171,973,195.41	-	-	2,924,289.12	-	169,048,906.29	与资产相关

其他说明：

适用 不适用

52、其他非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同负债		
项目前期品牌咨询委托管理服务（注1）	490,468,686.37	582,558,636.21
商业地产抵押贷款支持证券（注2）	2,669,838,000.00	2,710,807,515.98
提前采购20年物业服务收取的折扣（注3）	815,238,966.75	851,877,544.27
停车场租赁/收益权对价（注4）	191,183,858.56	235,130,860.35
合计	4,166,729,511.68	4,380,374,556.81

其他说明：

注1：系公司基于委托管理合同确认的合同负债，由于管理层预计该些合同负债对应的收入将在一年以后确认，因此将该些合同负债计入其他非流动负债。

注2：公司于2018年7月12日发行家居商场资产支持证券“红星美凯龙资产支持专项计划”。该资产支持专项计划以本集团位于北京、烟台的两处家居商场资产抵押及其租金收益权质押，专项计划包括优先A类（证券简称：“18红美A1”，证券代码：156486）、优先B类（证券简称：“18红美A2”，证券代码：156487）及次级类（证券简称：“18红美次”，证券代码：156488）。18红美A1发行规模为人民币22.89亿元，年收益率5.80%，存续期为18年，每年固定偿还本金及利息。18红美A2发行规模为2.11亿元，年收益率6.30%，存续期为18年，到期一次性偿还本金。18红美次集团作为劣后投资人，认购金额为人民币1亿元，无收益率，存续期为18年。该证券于2021年12月结束第一个3年回售期，重新作为其他非流动负债核算。其中，一年内的还本计划人民币71,000,000.00元结转至一年内到期的非流动负债。

公司于2020年9月22日发行，家居商场资产支持证券“德邦-无锡红星美凯龙家居卖场一号馆资产支持专项计划”。该资产支持专项计划以本集团位于无锡的家居商场资产抵押及其租金收益权质押，专项计划包括优先A类、优先B类。优先A类发行规模为人民币4.2亿元，年收益率5.50%，存续期为18年，每半年固定偿还本金及利息。优先B类发行规模为人民币1.1亿元，年收益率6%，存续期为18年，到期一次性归还本金。该证券于2023年6月进入第一个3年回售期，因此证券余额人民币11,697,047.08元结转入一年内到期的非流动负债。

公司于 2021 年 1 月 5 日在北金所挂牌 21CFZR0025 “红星美凯龙家居集团股份有限公司 2021 年度第一期债权融资计划” (21 沪红星美凯龙 ZR001)，挂牌金额人民币伍亿元，债权融资计划期限 3 年，起息日 2021 年 1 月 7 日，挂牌利率 4%。根据挂牌款确认书：伍亿元已全部到账。按年付息，每年 1 月 7 日，存续期内，按年付息，到期一次性还本。该笔融资计划为土地及房产抵押和项目公司股权质押。于 2023 年 6 月 30 日，该债权融资计划金额人民币 500,000,000.00 元结转至一年内到期的非流动负债。

注 3：本集团于 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，约定本集团的 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，并收取折扣款，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 2023 年 6 月 30 日，尚未摊销的余额总计 888,701,654.08 元，其中将于未来一年内摊销的金额 73,462,687.33 元计入一年内到期的其他非流动负债，将于未来一年后摊销的金额 815,238,966.75 元计入其他非流动负债。

注 4：本公司于 2022 年与北京鸿景泊兴停车管理有限公司(以下简称“阳光海天”)签订协议，约定阳光海天获得本公司 36 家自营商场停车场未来 6 年的长期租赁权或收益权，交易对价 312,846,314.00 元，其中 191,183,858.56 元计入其他非流动负债，将于 2024 年 7 月至 2028 年 2 月摊销确认收入。

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、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）	6,909,526,716.32		4,297,116.50	6,905,229,599.82
其他资本公积	-27,930,097.73			-27,930,097.73

合计	6,881,596,618.59		4,297,116.50	6,877,299,502.09
----	------------------	--	--------------	------------------

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

股本溢价本期减少 4,297,116.50 元系收购子公司少数股东股权取得成本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。

55、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

56、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	931,927,724.18	-34,168,070.80		132,364,699.63	-5,062,915.43	-162,211,574.27	741,719.27	769,716,149.91
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	931,927,724.18	-34,168,070.80		132,364,699.63	-5,062,915.43	-162,211,574.27	741,719.27	769,716,149.91
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	80,797,117.30	1,659,177.35				1,659,177.35		82,456,294.65
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								

其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额	-601,261.13	1,659,177.35				1,659,177.35		1,057,916.22
套期保值公允价值变动								
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	1,012,724,841.48	-32,508,893.45		132,364,699.63	-5,062,915.43	-160,552,396.92	741,719.27	852,172,444.56

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

57、专项储备

□适用 √不适用

58、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

59、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	39,009,822,745.68	38,662,409,591.69
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	39,009,822,745.68	38,662,409,591.69
加：本期归属于母公司所有者的净利润	150,701,227.91	748,701,678.14
减：提取法定盈余公积		87,302,725.65
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	348,295,029.84	435,473,267.30
转作股本的普通股股利		
加：其他综合收益结转留存收益	132,364,699.13	121,487,468.80
期末未分配利润	38,944,593,642.88	39,009,822,745.68

说明：根据本公司 2023 年 6 月 26 日召开的 2022 年年度股东大会决议，本公司本次利润分配以方案实施前的公司总股本 4,354,732,673 股扣除公司回购专户的股份 1,044,800 股，即以 4,353,687,873 股为基数进行计算，向全体股东每股派发现金红利 0.08 元（含税），共计派发现金红利 348,295,029.84 元。

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

60、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	5,562,206,320.31	2,220,135,535.60	6,815,220,142.18	2,490,571,839.39
其他业务	97,719,901.88	61,282,628.97	141,400,230.51	129,261,909.81
合计	5,659,926,222.19	2,281,418,164.57	6,956,620,372.69	2,619,833,749.20

(2). 合同产生的收入的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	委托经营管理-分部	建造施工及设计-分部	家装相关及商品销售-分部	其他-分部	合计
商品类型					
按经营地区分类					
中国大陆	1,076,900,595.62	531,535,391.33	220,718,500.24	423,341,518.59	2,252,496,005.78
市场或客户类型					
合同类型					
按商品转让的时间分类					
按合同期限分类					

按销售渠道分类					
合计	1,076,900,595.62	531,535,391.33	220,718,500.24	423,341,518.59	2,252,496,005.78

合同产生的收入说明：

	本期发生额	上期发生额
项目前期品牌咨询委托管理服务收入	71,377,464.25	146,057,826.32
项目年度品牌咨询委托管理服务收入	999,368,542.28	1,125,279,363.32
工程项目商业管理咨询费收入	-	6,990,566.04
商业咨询费及招商佣金收入	6,154,589.09	17,447,039.98
建造施工及设计收入	531,535,391.33	730,373,682.10
家装相关及商品销售收入	220,718,500.24	250,985,366.60
其他收入	423,341,518.59	487,878,752.84
合计	2,252,496,005.78	2,765,012,597.20

(3). 履约义务的说明

√适用 □不适用

项目前期品牌咨询委托管理服务收入

在提供相关服务期间履行履约义务。合同价款通常按照合同约定的方式支付，并通常需要在合同履约义务发生之前预付部分款项。

项目年度品牌咨询委托管理服务收入

在提供相关服务期间履行履约义务。合同价款通常按照合同约定的方式支付，并通常需要在合同履约义务发生之前预付部分款项。

工程项目商业管理咨询费收入

在提供相关服务并获得客户出具的相关服务确认书时履行履约义务完毕。合同价款通常按照合同约定的方式支付，并需要在合同履约义务发生之前预付部分款项。

商业咨询费收入

在提供相关服务期间履行履约义务。合同价款通常按照合同约定的方式支付，并通常需要在合同履约义务发生之前预付部分款项。

招商佣金收入

在提供相关服务期间履行履约义务。合同价款通常按照合同约定的方式支付，并通常需要在合同履约义务发生之前预付部分款项。

建造施工及设计收入

在提供服务的时间内履行履约义务，合同价款通常需要在合同履约义务发生之前预付部分款项，在工程结算后按合同条款支付。通常客户保留一定比例的质保金，质保金通常在质保期满后支付。

商品销售收入

在向客户交付商品时履行履约义务。合同价款通常需要预付。

装修收入

在提供服务的时间内履行履约义务，合同价款通常需要在合同履约义务发生之前预付部分款项，在项目结算后按合同条款支付。

战略咨询费收入

在提供服务的时间内履行履约义务，合同价款通常按照合同约定的方式支付，并需要在合同履约义务发生之前预付部分款项。

联合营销收入

在提供服务的时间内履行履约义务，合同价款通常按照合同约定的方式支付，并需要在合同履约义务发生之前预付部分款项。

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 14,241,556,627.15 元，其中：

2,560,038,259.07 元预计将于 202307/202406 确认收入

其他说明：

无

61、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	16,589,645.60	14,704,329.36
教育费附加	13,547,248.24	7,187,718.64
资源税	-	-
房产税	158,288,248.20	155,420,512.01
土地使用税	14,295,870.32	13,451,373.85

车船使用税	-	-
印花税	2,296,806.22	4,161,118.15
其他	1,939,503.22	8,825,640.39
合计	206,957,321.80	203,750,692.40

其他说明：

无

62、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	330,291,325.03	300,917,189.69
能源及维修费用	190,418,198.90	187,847,967.39
职工薪酬及福利费	35,441,671.54	55,274,083.67
售后服务费用	11,433,244.81	10,821,715.94
办公及行政费用	10,159,956.99	8,007,690.05
折旧及摊销	7,328,247.12	11,193,155.61
其他费用	21,166,750.75	24,785,356.90
合计	606,239,395.14	598,847,159.25

其他说明：

无

63、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬及福利费	380,132,291.14	361,897,300.00
办公及行政费用	115,524,271.94	82,103,771.37
其他专业服务费用	69,490,205.56	52,622,999.45
折旧及摊销	68,851,722.85	66,441,916.13
网络通讯费	18,426,638.37	20,715,605.01
其他费用	19,187,566.52	28,245,651.54
合计	671,612,696.38	612,027,243.50

其他说明：

无

64、研发费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬及福利费	7,722,746.31	23,239,333.90
折旧及摊销	1,615,142.13	1,163,374.59
其他费用	28,634.44	1,119,451.35
合计	9,366,522.88	25,522,159.84

其他说明：

无

65、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,426,574,975.17	1,413,919,550.71
减：利息收入	79,573,442.12	119,354,700.89
减：利息资本化金额	168,573,001.46	162,349,451.04
汇兑损益	65,217,566.49	24,571,969.05
其他	27,220,544.87	15,814,684.60
合计	1,270,866,642.95	1,172,602,052.43

其他说明：

无

66、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
土地配套费补贴款	2,924,289.12	2,924,289.12
其他与日常经营活动相关的政府补助	29,475,989.60	47,656,590.44
合计	32,400,278.72	50,580,879.56

其他说明：

其他与日常活动相关的政府补助如下：

	本期发生额	上期发生额	与资产/收益相关
补贴款（注1）	13,185,090.66	15,695,089.33	与收益相关
政府专项补助（注2）	16,283,867.71	30,861,941.44	与收益相关
奖励扶持金（注3）	7,031.23	1,099,559.67	与收益相关
合计	29,475,989.60	47,656,590.44	

注1：补贴款主要系从政府收到的税收返还款及各类补贴。

注2：政府专项补助主要系从政府收到的专项产业扶持资金等。

注 3：奖励扶持金主要系从政府收到的其他政策奖励扶持资金等。

67、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	88,766,798.66	36,551,415.64
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	-	-
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	30,565,788.82	10,356,636.35
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	-21,820,002.11	10,982,730.90
处置/注销子公司产生的投资收益（损失）	4,688,571.88	
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		
处置联合营公司投资产生的投资收益	-40,586,319.83	-7,293,326.59
收到其他非流动金融资产分红	3,975,000.00	1,090,500.00
合计	65,589,837.42	51,687,956.30

其他说明：

无

68、净敞口套期收益

□适用 √不适用

69、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	1,040,418.77	-2,633,947.35
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	-105,281,474.60	95,640,907.31
其他非流动金融资产	-6,000,000.00	
合计	-110,241,055.83	93,006,959.96

其他说明：

无

70、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	34,682,559.22	114,076,104.88
其他应收款坏账损失	56,708,346.04	34,718,370.79
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	303,643.16	507,407.46
合同资产减值损失		
其他流动资产减值损失	33,750,825.17	5,050,678.55
其他非流动资产减值损失	-6,086,628.78	2,711,269.69
一年内到期的非流动资产减值损失	5,891,161.24	37,280.83
合计	125,249,906.05	157,101,112.20

其他说明：

无

71、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失		
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
十三、合同资产减值损失	126,995,847.54	12,364,349.95
合计	126,995,847.54	12,364,349.95

其他说明：

无

72、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	-15,248,631.40	706,708.66
使用权资产处置损益	13,994,506.76	-
合计	-1,254,124.64	706,708.66

其他说明：

□适用 √不适用

73、营业外收入

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
违约补偿收入	391,707.91	1,302,265.73	391,707.91
其他（注）	13,665,542.99	7,194,408.34	13,665,542.99
合计	14,057,250.90	8,496,674.07	14,057,250.90

注：其他主要系无需支付的款项等其他与日常经营无关的收入。

计入当期损益的政府补助

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

74、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计			

其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	16,680.00	1,086,726.36	16,680.00
赔付金	55,741,202.47	5,310,188.62	32,741,202.47
其他	8,280,238.80	9,131,051.20	8,280,238.80
合计	64,038,121.27	15,527,966.18	41,038,121.27

其他说明：

无

75、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	89,328,177.58	405,977,355.51
递延所得税费用	87,805,903.74	361,597,354.99
合计	177,134,081.32	767,574,710.50

(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	297,733,790.18
按法定/适用税率计算的所得税费用	74,433,447.55
子公司适用不同税率的影响	-32,231,768.88
调整以前期间所得税的影响	-99,542,762.88
非应税收入的影响	-42,770,726.27
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	6,915,840.41
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-19,492,036.46
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	312,486,781.59
权益法核算的合营企业和联营企业损益	-22,664,693.74
处置子公司的纳税影响	
所得税费用	177,134,081.32

其他说明：

□适用 √不适用

76、其他综合收益

√适用 □不适用

详见“财务报告七、56.其他综合收益”

77、现金流量表项目**(1). 收到的其他与经营活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到的定金、保证金及押金	403,455,226.72	373,276,284.44
代收代付货款净额	16,810,176.69	-
营业外收入及政府补助	32,791,986.63	56,153,264.51
利息收入	7,221,472.96	23,802,934.89
存放于央行的准备金	5,270,070.99	489,018.40
合计	465,548,933.99	453,721,502.24

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付的费用等款项	1,107,253,180.26	795,217,761.93
银行手续费等支出	27,220,544.86	15,814,684.60
营业外支出	64,038,121.27	15,527,966.18
代收代付货款净额	-	488,513,954.28
合计	1,198,511,846.39	1,315,074,366.99

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
项目相关的资金往来款	391,095,868.27	358,451,117.40
收回项目相关的委托贷款	7,050,000.00	2,800,000.00
资金拆借利息收入	9,359,708.58	38,474,951.64
理财产品赎回	404,120,019.17	710,121,099.68
受限制资金收回	95,312,653.68	860,440,712.50

到期日三个月以上银行定期存款赎回	18,000,000.00	21,925,853.01
合计	924,938,249.70	1,992,213,734.23

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

无

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
项目相关的资金往来款	392,087,010.35	356,244,613.72
购买理财产品	88,060,010.17	641,853,925.86
受限制资金的支付	128,522,404.59	589,347,540.84
到期日三个月以上的银行定期存款	19,000,000.00	28,000,000.00
合计	627,669,425.11	1,615,446,080.42

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

无

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
项目相关的资金往来款	466,713,000.00	1,727,122,888.89
合计	466,713,000.00	1,727,122,888.89

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
项目相关的资金往来款	1,239,770,078.79	446,468,138.02
收购少数股东股权	-	450,000.00
支付的租赁商场租金	315,085,046.01	320,163,299.86
合计	1,554,855,124.80	767,081,437.88

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

78、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	120,599,708.86	975,948,355.79
加：资产减值准备	126,995,847.54	12,364,349.95
信用减值损失	125,249,906.05	157,101,112.20
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	72,176,138.49	73,796,848.12
使用权资产摊销	252,826,141.19	310,847,893.44
无形资产摊销	20,420,488.73	19,905,359.62
长期待摊费用摊销	71,637,527.21	83,991,694.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	1,254,124.64	-706,708.66
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）	110,241,055.83	-93,006,959.96
财务费用（收益以“-”号填列）	1,196,043,989.50	1,180,590,302.71
投资损失（收益以“-”号填列）	-65,589,837.42	-51,687,956.30
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-88,085,616.98	76,129,378.27
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	175,891,520.72	238,310,642.34
存货的减少（增加以“-”号填列）	31,625,039.36	3,197,130.73
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	473,804,798.27	-405,082,004.38
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-556,852,738.83	-580,422,907.73
其他		
经营活动产生的现金流量净额	2,068,238,093.16	2,001,276,530.19
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	2,498,420,027.38	5,594,418,056.67

减：现金的期初余额	2,608,263,749.30	6,097,986,723.20
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	-109,843,721.92	-503,568,666.53

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(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	443,617.33
	443,617.33
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	-
处置子公司收到的现金净额	-443,617.33

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	2,498,420,027.38	2,608,263,749.30
其中：库存现金	5,312,210.85	13,832,338.52
可随时用于支付的银行存款	2,468,458,636.79	2,539,542,283.69
可随时用于支付的其他货币资金	24,649,179.74	54,889,127.09
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	2,498,420,027.38	2,608,263,749.30

其中：母公司或集团内子公司使用受限的现金和现金等价物		
----------------------------	--	--

其他说明：

适用 不适用

79、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

80、所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	334,680,417.74	包含：用于借款的保证金或存单；保函保证金；农民工保证金；法院冻结款项；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。
其他权益工具投资	457,614,188.75	借款质押
长期股权投资	157,376,769.79	借款质押
投资性房地产	88,082,000,000.00	借款、CMBS、融资租赁、债券抵押
固定资产（房屋建筑物）	2,255,471,634.01	借款抵押
合计	91,287,143,010.29	/

其他说明：

哈尔滨西客站、金山杭州湾、南京名都、南京浦口、宁波红星美凯龙、上海好记星数码科技有限公司、上海金桥、上海浦江、上海吴中路、上海真北、天津河东、郑州红星1号馆、中山世博、济南红星、北京西四环、武汉世博、新伟置业、上海宝山在相关借款期间的营业收入被用于借款质押；北京东四环、烟台红星、无锡红星、重庆环球家居在相关期间的营业收入被用于资产支持证券（CMBS）质押；呼市世博、扬州国际家居在借款相关期间的营业收入被用于融资租赁借款质押；北京北四环在相关期间的营业收入被用于债券质押。

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	-	-	

其中：美元	2,877,027.11	7.2258	20,788,822.51
欧元	20,863.75	7.8771	164,345.85
港币	373,370.91	0.92198	344,240.51
应收账款	-	-	
其中：美元			
欧元			
港币			
应付债券	-	-	
其中：美元	247,914,593.38	7.2258	1,791,381,268.85
欧元			
港币			

其他说明：

无

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

适用 不适用

82、套期

适用 不适用

83、政府补助

(1). 政府补助基本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
与收益相关	7,031.23	奖励扶持金	7,031.23
与收益相关	16,283,867.71	政府专项补助	16,283,867.71
与收益相关	13,185,090.66	补贴款	13,185,090.66
与资产相关	2,924,289.12	土地配套费补贴款	2,924,289.12

(2). 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明

无

84、其他

适用 不适用

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

2、同一控制下企业合并

适用 不适用

3、反向购买

适用 不适用

4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	股权 处置 价款	股权 处置 比例 (%)	股权处置 方式	丧失控制权 的时点	丧失控制 权时点的 确定依据	处置价款与处 置投资对应的 合并财务报表 层面享有该子 公司净资产份 额的差额	丧失控制 权之日剩 余股权的 比例 (%)	丧失控制 权之日剩 余股权的 账面价值	丧失控制 权之日剩 余股权的 公允价值	按照公允价 值重新计量 剩余股权产 生的利得或 损失	丧失控制权之日 剩余股权公允价 值的确定方法及 主要假设	与原子公司股 权投资相关的 其他综合收益 转入投资损益 的金额
上海龙猫先森 新零售家居有 限公司（注1）		50	丧失控制 权	2023/2/8	丧失控制 权的时点	4,584,919.71	20	-	-	-	-	-

其他说明：

√适用 □不适用

注1：子公司上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司与上海合柔企业管理合伙企业（有限合伙）签订股权转让协议，以人民币0元转让上海龙猫先森新零售家居有限公司50%的股权，于2023年2月8日完成工商变更。故自2023年2月8日起，本公司不再将上海龙猫先森新零售家居有限公司纳入合并范围；

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	
厦门红星美凯龙商业运营管理有限公司	福建省	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

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	
苏州尼红盛企业管理有限公司	江苏省	江苏省	其他	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海新昭杨物业管理有限公司	上海市	上海市	物业管理		98.20	通过设立或投资等方式取得的子公司

(2) 注销的子公司

烟台欣欢企业管理有限公司、郑州东晟企业管理有限公司、上海红星美凯龙知识产权代理有限公司、深圳市美隆智慧家装饰工程有限公司、上海爱逛家电子商务有限公司、宁波梅山保税港区星凯赢资产管理有限公司、桐乡红星美凯龙世博家居广场管理有限公司、上海美昊装饰设计工程有限公司、上海倍耀物流有限公司、上海倍达物流有限公司、上海倍宝物流有限公司、上海倍昇物流有限公司、上海倍邦物流有限公司、常州美龙贸易有限公司共 14 家主体于 2023 年 1-6 月注销。

6、其他

适用 不适用

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
长沙红星美凯龙家居生活广场有限公司	湖南省	湖南省	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙环球家居设计博览有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	-	97	通过设立或投资等方式取得的子公司
杭州红星美凯龙世博家居有限公司	浙江省	浙江省	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙品牌管理有限公司	上海市	上海市	品牌管理	99	1	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆红星美凯龙环球家居生活广场有限责任公司	重庆市	重庆市	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
武汉红星美凯龙世博家居广场发展有限公司	湖北省	湖北省	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
北京星凯京洲家具广场有限公司	北京市	北京市	场地租赁管理	-	51	通过设立或投资等方式取得的子公司

上海红星美凯龙家居艺术设计博览有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙全球家居市场经营管理有限公司	上海市	上海市	市场公司	-	99.7	通过设立或投资等方式取得的子公司
烟台红星美凯龙家居有限公司	山东省	山东省	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
沈阳名都家居广场有限公司	辽宁省	辽宁省	场地租赁管理	60	40	通过设立或投资等方式取得的子公司
北京世纪欧美商业投资有限公司	北京市	北京市	场地租赁管理	-	80	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆红星美凯龙博览家居生活广场有限责任公司	重庆市	重庆市	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
长沙市银红家居有限公司	湖南省	湖南省	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海晶都投资有限公司	上海市	上海市	投资管理	51	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津红星美凯龙家居家饰生活广场有限公司	天津市	天津市	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
盘锦红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	辽宁省	辽宁省	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙商务咨询有限公司	上海市	上海市	投资管理	65	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
沈阳红星美凯龙家居有限公司	辽宁省	辽宁省	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙商贸有限公司	上海市	上海市	投资管理	100	-	通过设立或投资等方式

						取得的子公司
哈尔滨红星美凯龙世博家居广场有限公司	黑龙江省	黑龙江省	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海星家装饰建材有限公司	上海市	上海市	建材超市	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆红星美凯龙中坤家居生活广场有限责任公司	重庆市	重庆市	场地租赁管理	55	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
中山红星美凯龙世博家居广场有限公司	广东省	广东省	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
沈阳大东红星美凯龙家具建材市场有限公司	辽宁省	辽宁省	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
西安红星美凯龙家居生活广场有限公司	陕西省	陕西省	场地租赁管理	75	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
大庆红星美凯龙世博家居有限公司	黑龙江省	黑龙江省	场地租赁管理	70	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
北京红星美凯龙家居市场有限公司	北京市	北京市	品牌管理	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
武汉红星美凯龙环球家居广场发展有限公司	湖北省	湖北省	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
北京世纪凯隆商业投资有限公司	北京市	北京市	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星欧丽洛雅家居市场经营管理有限公司	上海市	上海市	市场公司	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
合肥红星美凯龙世博家居广场有限公司	安徽省	安徽省	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司

南京红星美凯龙国际家居有限责任公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙亿家装饰工程有限公司	上海市	上海市	家装设计	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海星易通汇商务服务有限公司	上海市	上海市	商业服务	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙家品会电子商务有限公司	上海市	上海市	电子商务	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津红星美凯龙国际家居博览有限公司	天津市	天津市	场地租赁管理	65	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津红星美凯龙世贸家居有限公司	天津市	天津市	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
哈尔滨红星美凯龙国际家居有限公司	哈尔滨	哈尔滨	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
长春红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	吉林省	吉林省	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星喜兆投资有限公司	西藏	西藏	投资管理	90	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙家居商场管理有限公司	西藏	西藏	投资管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
扬州红星美凯龙国际家居广场有限公司	江苏省	江苏省	品牌管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙美家居市场经营管理有限公司	上海市	上海市	市场公司	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆家欣装饰设计工程有限公司	重庆市	重庆市	家装设计	-	70	通过设立或投资等方式

						取得的子公司
沈阳红星美凯龙世博家居有限公司	辽宁省	辽宁省	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	99	1	通过设立或投资等方式取得的子公司
兰州红星美凯龙世博家居广场有限公司	甘肃省	甘肃省	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海吉盛伟邦环球家居品牌管理有限公司	上海市	上海市	管理咨询	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙装饰家居市场经营管理有限公司	上海市	上海市	品牌管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙网络技术有限公司	上海市	上海市	电子商务	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙装修公网络技术有限公司	上海市	上海市	电子商务	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
云南红星美凯龙家居生活广场有限公司	云南省	云南省	场地租赁管理	87	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
乌鲁木齐红星美凯龙家居世博广场有限公司	新疆	新疆	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
东莞红星美凯龙世博家居广场有限公司	广东省	广东省	场地租赁管理	70	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海安家网络科技有限公司	上海市	上海市	电子商务	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红美网络科技有限公司	上海市	上海市	电子商务	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司

成都红星欧丽洛雅品牌管理有限公司	成都市	成都市	品牌管理	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙资产管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海星和宅配家居服务有限公司	上海市	上海市	家装设计	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙家居集团（上海）物流有限公司	上海市	上海市	物流服务	60	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙星龙家居有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙成都商业管理有限公司	成都市	成都市	管理咨询	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙成都企业管理咨询有限公司	成都市	成都市	管理咨询	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙楷恒家居有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
长沙红星美凯龙金霞家居生活广场有限公司	长沙市	长沙市	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
南昌红星美凯龙全球家居广场有限公司	江西省	江西省	场地租赁管理	51	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
昆明红星美凯龙世博家居广场有限公司	云南省	云南省	场地租赁管理	-	87	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆红星美凯龙国际家居生活广场有限责任公司	重庆市	重庆市	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司

上海金山红星美凯龙全球家居有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
西安红星美凯龙世博家居有限公司	陕西省	陕西省	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都红星美凯龙天府世博家居广场有限公司	成都市	成都市	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都天府新区红星美凯龙世贸家居有限公司	成都市	成都市	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
香港红星美凯龙全球家居有限公司	香港	香港	投资管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司	上海市	上海市	电子商务	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海家金所投资控股有限公司	上海市	上海市	投资管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
郑州隽铠企业管理咨询有限公司	河南省	河南省	企业管理咨询	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星众盈投资有限公司	西藏	西藏	投资管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海美凯龙星荷资产管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海宇慕企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海宇煦企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海宇筑企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	100	-	通过设立或投资等方式

						取得的子公司
上海宇霄企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙凯撒至尊(上海)家居有限公司	上海市	上海市	自营销售	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
西宁红星美凯龙世博家居广场有限公司	青海省	青海省	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙企业管理咨询有限公司	新疆	新疆	企业管理咨询	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星欧丽洛雅企业管理有限公司	新疆	新疆	企业管理咨询	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
霍尔果斯红星美凯龙商业管理有限公司	新疆	新疆	企业管理咨询	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海泛居网络科技有限公司	上海市	上海市	网络技术	-	100	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	上海市	投资管理	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙家居集团财务有限责任公司	上海市	上海市	贷款业务	95	5	通过设立或投资等方式取得的子公司
龙之惠(上海)设施管理服务服务有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	59	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙国际贸易有限公司	上海市	上海市	进出口业务	55	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙美居商贸有限公司	上海市	上海市	进出口业务	-	28	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	海南省	企业管理咨询	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都红星美凯龙新南商业管理有限公司	四川省	四川省	企业管理咨询	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
霍尔果斯雅睿创业投资有限公司	新疆	新疆	投资管理	90	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星欧丽洛雅品牌管理有限公司	上海市	上海市	品牌管理	99	1	通过设立或投资等方式取得的子公司
霍尔果斯红星易鸣创业投资有限公司	新疆	新疆	投资管理	90	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海家倍得实业有限公司	上海市	上海市	建筑装饰	-	68	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海凯淳投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
昆山红星美凯龙装饰材料有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津津瑞企业管理有限公司	天津市	天津市	企业管理咨询	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆星凯科家居有限公司	重庆市	重庆市	场地租赁管理	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海好记星数码科技有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
合燊投资有限公司	香港	香港	市场服务、投资	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆红星欧丽洛雅家居有限公司	重庆市	重庆市	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式

						取得的子公司
上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	上海市	上海市	信息科技技术开发	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海倍美物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙展览服务有限公司	上海市	上海市	展览展示服务	55	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
太原红星美凯龙全球家居广场有限公司	山西省	山西省	场地租赁管理	51	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
吉林红星美凯龙物流有限公司	吉林省	吉林省	仓储物流	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海梦晟实业有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙住建装修设计有限公司	上海市	上海市	家装设计	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙住建装配科技有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
郑州红星美凯龙世博家居有限公司	河南省	河南省	场地租赁管理	55	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
南通红美世博家居广场有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
南宁红星美凯龙世博家居展览中心有限公司	广西省	广西省	展览展示服务	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海宏岳物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	60	通过设立或投资等方式取得的子公司

赣州红星美凯龙世博家居广场有限公司	江西省	江西省	场地租赁管理	70	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙（浙江）信息技术有限公司	浙江省	浙江省	电子商务	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
浙江星卓装饰有限公司	浙江省	浙江省	建筑装饰	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司	江西省	江西省	场地租赁管理	70	30	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津红星美凯龙供应链管理有限公司	天津市	天津市	供应链管理	-	60	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海阪珑商业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
南通龙美国际家居生活广场有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
北京星美永盛信息咨询有限公司	北京市	北京市	企业管理咨询	-	70	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海枢雅管理咨询有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海归翎企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙建筑装饰（集团）有限公司	上海市	上海市	建筑装饰	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙生活美学中心管理有限公司	浙江省	浙江省	企业管理咨询	95	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
浙江星易盛实业发展有限公司	浙江省	浙江省	建筑装饰	-	75	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有限公司集团有限公司	上海市	上海市	建筑装饰	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
石家庄博宸实业有限公司	石家庄	石家庄	企业管理咨询	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
芜湖红星美凯龙世贸家居广场有限公司	安徽省	安徽省	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
家倍得建筑科技有限公司	浙江省	浙江省	建筑装饰	90	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海丽浩创意设计有限公司	上海市	上海市	建筑装饰	-	90	通过设立或投资等方式取得的子公司
广州红星美凯龙市场经营管理有限公司	广东省	广东省	场地租赁管理	100	-	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	海南省	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
香港红星美凯龙商业管理有限公司	香港	香港	企业管理咨询	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海简柳企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海美凯龙美学装饰工程有限公司	上海市	上海市	建筑装饰	-	80	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙凯撒至尊(海南)家居科技有限公司	海南省	海南省	电子商务	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
RedstarGlobalHoldingsLimited	维尔京群岛	维尔京群岛	其他	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司

太原红星美凯龙世贸家居广场有限公司	山西省	山西省	场地租赁管理	60	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星到家（上海）科技有限公司	上海市	上海市	电子商务	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
宿州星通企业管理咨询有限公司	安徽省	安徽省	企业管理咨询	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海葱柳企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海赉程企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
佛山郡达企业管理有限公司	广东省	广东省	企业管理咨询	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙泛家信息服务有限公司	上海市	上海市	电子商务	51	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙星家居用品有限公司	上海市	上海市	自营销售	-	54	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙世博（天津）家居生活广场有限公司	天津市	天津市	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
昆山红星美凯龙全球家居有限公司	江苏省	江苏省	品牌管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
北京红星美凯龙企业管理有限公司	北京市	北京市	品牌管理	90	10	通过设立或投资等方式取得的子公司
无锡红星美凯龙经营管理有限公司	江苏省	江苏省	品牌管理	70	30	通过设立或投资等方式取得的子公司

衢州红星美凯龙世博市场管理服务有限公司	浙江省	浙江省	品牌管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
苏州红星美凯龙世博家居广场有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	60	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
南昌家倍得装饰工程有限公司	江西省	江西省	家装设计	-	41	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙凯撒至尊（香港）家居有限公司	香港	香港	自营销售	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆两江新区红星美凯龙商业管理有限公司	重庆市	重庆市	管理咨询	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海美凯龙文商商务企业管理有限公司	上海市	上海市	管理咨询	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星爱木乐装饰工程有限公司	上海市	上海市	家装设计	-	75	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙世博商业管理有限公司	新疆	新疆	企业管理咨询	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙管理咨询服务有限公司	海南省	海南省	企业管理咨询	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
北京盈创时讯科技有限公司	北京市	北京市	电子商务	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
美宅（上海）建筑科技有限公司	上海市	上海市	家装设计	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
JadeAGLogisticsInvestment (HongKong)Limited	香港	香港	企业管理咨询	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都空港物流投资有限公司	四川省	四川省	仓储物流	-	100	通过设立或投资等方式

						取得的子公司
合肥爱广物流有限公司	安徽省	安徽省	仓储物流	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
龙之惠（常州）设施管理科技有限公司	江苏省	江苏省	企业管理咨询	-	35	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙科技发展有限公司	上海市	上海市	家装设计	80	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海美凯龙美居科技有限公司	上海市	上海市	家装设计	80	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海科米实业有限公司	上海市	上海市	家装设计	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海铂洋企业发展有限公司	上海市	上海市	家装设计	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都红星美凯龙全球家居有限公司	四川省	四川省	场地租赁管理	63	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
怀化星欣商业管理有限公司	湖南省	湖南省	企业管理咨询	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
厦门红星美凯龙博览家居广场有限公司	福建省	福建省	家装设计	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
杭州红星美凯龙环球家居有限公司	杭州市	杭州市	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
杭州伟量机电五金市场有限公司	杭州市	杭州市	场地租赁管理	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
陕西红星和记家居购物广场有限公司	陕西省	陕西省	场地租赁管理	88	-	通过设立或投资等方式取得的子公司

上海虹欣欧凯家居有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	50	-	非同一控制下企业合并取得的子公司
上海新伟置业有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	40	58	非同一控制下企业合并取得的子公司
郑州红星美凯龙全球家居生活广场经营管理有限公司	河南省	河南省	场地租赁管理	51	9	非同一控制下企业合并取得的子公司
成都长益红星美凯龙家居市场经营管理有限公司	四川省	四川省	场地租赁管理	-	50	非同一控制下企业合并取得的子公司
上海红星美凯龙建筑设计有限公司	上海市	上海市	工程设计	-	100	非同一控制下企业合并取得的子公司
无锡红星美凯龙家居生活广场有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	100	-	非同一控制下企业合并取得的子公司
廊坊市凯宏家居广场有限公司	河北省	河北省	场地租赁管理	70	-	非同一控制下企业合并取得的子公司
上海美凯龙智装科技有限公司	上海市	上海市	家装设计	-	68	非同一控制下企业合并取得的子公司
呼和浩特市红星美凯龙世博家居广场有限责任公司	呼和浩特市	呼和浩特市	场地租赁管理	100	-	非同一控制下企业合并取得的子公司
昆明迪肯商贸有限公司	昆明市	昆明市	场地租赁管理	63	-	非同一控制下企业合并取得的子公司
苏州工业园区红星美凯龙家居有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	55	-	非同一控制下企业合并取得的子公司
上海星艺佳商业管理有限公司	上海市	上海市	管理咨询	-	100	非同一控制下企业合并取得的子公司

宁波红星美凯龙家居购物广场有限公司	浙江省	浙江省	场地租赁管理	80	20	非同一控制下企业合并取得的子公司
上海增敏企业管理有限公司	上海市	上海市	管理咨询	-	100	非同一控制下企业合并取得的子公司
大连红星美凯龙世博家居广场有限公司	辽宁省	辽宁省	场地租赁管理	62	-	非同一控制下企业合并取得的子公司
永清银通建设开发有限公司	河北省	河北省	产业投资	-	70	非同一控制下企业合并取得的子公司
永清银泰新城建设开发有限公司	河北省	河北省	产业投资	-	70	非同一控制下企业合并取得的子公司
银泰（永清）新城投资有限公司	河北省	河北省	产业投资	-	70	非同一控制下企业合并取得的子公司
乾智（上海）家居有限公司	上海市	上海市	自营销售	60	-	非同一控制下企业合并取得的子公司
鑫笙物业管理（上海）有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	100	-	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	安徽省	场地租赁管理	100	-	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	福建省	场地租赁管理	100	-	非同一控制下企业合并取得的子公司
常州美凯龙国际电脑家电装饰城有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	100	-	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	江苏省	场地租赁管理	100	-	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	江苏省	场地租赁管理	94	6	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	江苏省	场地租赁管理	60	40	同一控制下企业合并取得的子公司
南京红星国际家具装饰城有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	100	-	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	江苏省	场地租赁管理	60	40	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	上海市	场地租赁管理	92	5	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	上海市	场地租赁管理	100	-	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	上海市	场地租赁管理	-	90	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	上海市	市场公司	90	-	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	山东省	场地租赁管理	70	-	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	四川省	场地租赁管理	100	-	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	河南省	场地租赁管理	51	9	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	江苏省	市场公司	-	100	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	上海市	市场公司	45	53	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	重庆市	场地租赁管理	100	-	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	上海市	投资管理	99	1	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	上海市	电子商务	100	-	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	江苏省	场地租赁管理	-	75	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	江苏省	江苏省	建筑建设	-	100	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	辽宁省	场地租赁管理	100	-	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	上海市	投资管理	99	1	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	北京市	场地租赁管理	100	-	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	北京市	场地租赁管理	100	-	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	北京市	市场公司	20	80	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	北京市	市场公司	-	100	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	内蒙古	场地租赁管理	100	-	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	北京市	场地租赁管理	-	100	同一控制下企业合并取得的子公司
上海美凯龙尊科设计工程有限公司	上海市	上海市	家装设计	-	46	通过设立或投资等方式取得的子公司
海南红星美凯龙企业管理有限公司	海南省	海南省	企业管理咨询	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
美凯龙数字科技有限公司	海南省	海南省	电子商务	100	-	通过设立或投资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	广西壮族自治区	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
贵州美繁管理有限公司	贵州省	贵州省	建筑建设	-	100	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	江苏省	场地租赁管理	100	-	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	浙江省	企业管理咨询	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
杭州美凯龙智能产业发展有限公司	浙江省	浙江省	企业管理咨询	51	49	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	安徽省	投资管理	100	-	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	天津市	投资管理	-	100	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	广东省	物业管理	90	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
厦门厦拓投资合伙企业（有限合伙）	福建省	福建省	新业态	-	100	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	上海市	新业态	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
聊城星瀚管理咨询服务有限公	山东省	山东省	其他	-	100	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	福建省	自营租赁	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
马鞍山拓思建筑装饰设计有限公司	安徽省	安徽省	家装	-	80	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙商业经营管理有限公司	上海市	上海市	其他	100	-	
上海新昭杨物业管理有限公司	上海市	上海市	物业管理	-	98.2	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	福建省	投资管理	100	-	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	江苏省	其他	100	-	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：

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，并由本公司租入使用。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，本公司将山东芙蓉集团有限公司出资重分类至负债，不作为权益工具处理。

根据本公司与北京世纪欧美商业投资有限公司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公司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，由本公司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，本公司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：

本集团直接持有上海虹欣欧凯家居有限公司 50%的股权，其董事会共设 5 席，其中 3 席由本公司委派，车建兴任董事长，本公司能对其实施控制；

本集团间接持有成都长益红星美凯龙家居市场经营管理有限公司 50%的股权，其董事会共设 5 席，其中 3 席由本公司委派，车建兴任董事长，本公司能对其实施控制；

本集团间接持有上海美凯龙尊科设计工程有限公司 46%的股权，其董事会共设 5 席，其中 3 席由本公司委派，根据公司章程，董事会决议需经全体董半数以上通过。本公司能对其实施控制。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：
无

确定公司是代理人还是委托人的依据：
无

其他说明：
无

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
郑州红星	39.69%	42,049,689.13	-	1,213,215,337.82
银泰新城投资	30.00%	-1,020,288.69	-	328,374,372.57
苏州红星	45.00%	6,154,952.66	-	555,652,605.54

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	726,130,207.93	4,398,265,450.53	5,124,395,658.46	171,588,359.58	1,702,381,800.31	1,873,970,159.89	668,944,441.04	4,376,911,678.10	5,045,856,119.14	136,561,194.28	1,764,814,725.19	1,901,375,919.47
银泰新城投资	277,197,090.74	2,443,455,304.10	2,720,652,394.84	918,240,360.39	459,251,811.26	1,377,492,171.65	278,915,485.65	2,383,542,971.55	2,662,458,457.20	856,645,460.44	459,251,811.26	1,315,897,271.70
苏州红星	492,092,320.05	1,844,594,246.53	2,336,686,566.58	164,591,735.61	862,511,263.10	1,027,102,998.71	466,878,911.04	1,875,615,296.63	2,342,494,207.67	155,382,975.80	891,205,336.57	1,046,588,312.37

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	135,327,043.47	105,945,298.90	105,945,298.90	127,840,208.83	170,735,092.80	114,360,344.06	114,360,344.06	78,204,716.69
银泰新城投资	-	-3,400,962.31	-3,400,962.31	4,572,409.58	-	-141,494.25	-141,494.25	-2,198,958.42
苏州红星	70,363,434.89	13,677,672.57	13,677,672.57	32,942,357.10	91,488,726.59	103,667,609.69	103,667,609.69	15,830,342.23

其他说明：

无

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

□适用 √不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

√适用 □不适用

(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

√适用 □不适用

2023年3月,子公司上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司以零对价受让上海泛居网络科技有限公司(“泛居网络科技”)之少数股东上海龙猫先森新零售家居有限公司持有的泛居网络科技有限公司30%的股权,收购完成后,本公司享有的泛居网络科技有限公司的所有者权益份额由70%上升至100%,调减资本公积人民币4,297,116.50元。

(2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	上海泛居网络科技有限公司
购买成本/处置对价	
—现金	
—非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	
减:按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	-4,297,116.50
差额	4,297,116.50
其中:调整资本公积	4,297,116.50
调整盈余公积	
调整未分配利润	

其他说明

□适用 √不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
成都东泰商城有限公司	四川	四川	场地租赁管理	50.00	-	权益法
上海中贸美凯龙经贸发展有限公司	上海	上海	批发和零售业	-	40.00	权益法
上海名艺商业企业发展有限公司	上海	上海	租赁和商务服务业	50.00	-	权益法
芜湖明辉商业管理有限公司	安徽	安徽	租赁和商务服务业	8.00	40.00	权益法
芜湖红星美凯龙股权投资基金管理有限公司	安徽	安徽	租赁和商务服务业	-	50.00	权益法
深圳红星美凯龙世博家居广场有限公司	广东	广东	批发和零售业	-	43.00	权益法
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	广东	广东	租赁和商务服务业	60.00	-	权益法
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	广东	广东	批发和零售业	-	50.00	权益法
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
Sunseaparking Inc	开曼	开曼	交通运输、仓储和邮政业	-	5.21	权益法
武汉市正凯物流有限公司	湖北	湖北	交通运输、仓储和邮政业	18.00	-	权益法
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	批发和零售业	-	37.00	权益法
蚁安居（天津）网络技术有限公司	天津	天津	科学研究和技术服务业	-	16.67	权益法
北京比邻弘科科技有限公司	北京	北京	科学研究和技术服务业	-	10.00	权益法
上海墙尚环保科技有限公司	上海	上海	批发和零售业	-	14.49	权益法
Icolor Private Limited	开曼	开曼	建筑业	-	8.00	权益法
超级智慧家（上海）物联网科技有限公司	上海	上海	科学研究和技术服务业	-	11.78	权益法
成都艾格家具有限公司	四川	四川	制造业	-	20.87	权益法
江苏佰丽爱家家居科技有限公司	江苏	江苏	科学研究和技术服务业	-	10.00	权益法
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
爱菠萝网络科技有限公司（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
晟葆（上海）智能科技有限公司	上海	上海	建筑业	-	10.00	权益法
北京康力优蓝机器人科技有限公司	北京	北京	科学研究和技术服务业	-	6.00	权益法
上海嘉展建筑装饰潢工程有限公司	上海	上海	建筑业	4.90	-	权益法
广州火数银花信息科技有限公司	广东	广东	信息传输、软件和信息技术服务业	-	11.66	权益法
深圳华生大家居集团有限公司	广东	广东	租赁和商务服务业	-	9.00	权益法
谊美吉斯光电科技（福建）有限公司	福建	福建	科学研究和技术服务业	-	4.95	权益法
安咖家居用品（上海）有限公司	上海	上海	批发和零售业	-	10.00	权益法
芜湖美和资产管理有限公司	安徽	安徽	金融业	-	49.00	权益法

上海智谛智能科技有限公司	上海	上海	批发和零售业	-	30.00	权益法
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
中装集采（北京）信息技术有限公司	北京	北京	科学研究和技术服务业	-	35.00	权益法
星派商业物业经营（广州）有限公司	广东	广东	租赁和商务服务业	-	32.00	权益法
中船邮轮产业发展（上海）有限公司	上海	上海	水上运输业	-	42.86	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	零售业	-	19.00	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	454,000,973.10		430,197,000.42	
其中：现金和现金等价物	62,087,377.98		49,412,383.01	
非流动资产	1,515,764,285.49		1,557,196,751.23	
资产合计	1,969,765,258.59		1,987,393,751.65	
流动负债	85,711,698.14		89,571,374.31	
非流动负债	339,263,339.93		347,282,752.06	
负债合计	424,975,038.07		436,854,126.37	

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	772,395,110.27		775,269,812.65	
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	772,395,110.27		775,269,812.65	
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	47,131,824.97		63,973,871.69	
财务费用	-5,053,228.01		-4,376,648.91	
所得税费用	-1,802,777.34		6,395,472.53	
净利润	-5,749,404.76		19,163,396.96	
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-5,749,404.76		19,163,396.96	
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	23,744,459,751.86	293,668,188.54	20,778,840,888.11	366,711,508.49
非流动资产	343,794,280.02	1,426,104,924.53	346,262,266.43	1,484,780,441.80
资产合计	24,088,254,031.88	1,719,773,113.07	21,125,103,154.54	1,851,491,950.29
流动负债	19,472,483,801.59	278,553,777.70	16,671,898,974.26	464,088,685.14
非流动负债	2,438,073,076.15	862,930,015.34	2,432,236,683.21	817,677,801.80
负债合计	21,910,556,877.74	1,141,483,793.04	19,104,135,657.47	1,281,766,486.94
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	544,424,288.54	268,904,533.81	505,241,874.27	264,922,340.46
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（注）		153,287,292.10		153,287,292.10
对联营企业权益投资的账面价值	544,424,288.54	422,191,825.91	505,241,874.27	418,209,632.56
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	1,024,026,628.64	162,232,983.99	769,343,996.19	193,308,096.35
净利润	156,729,657.07	8,563,856.67	127,676,501.79	680,543.53
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	156,729,657.07	8,563,856.67	127,676,501.79	680,543.53
本年度收到的来自联营企业的股利				

其他说明

注：对联营企业山东银座家居有限公司权益投资的账面价值与按持股比例享有的净资产份额之间的差异系长期股权投资的初始投资成本大于投资时点应享有被投资单位净资产份额的部分。

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	296,017,570.51	280,262,542.79
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	21,448,613.14	21,642,228.82
--其他综合收益		
--综合收益总额	21,448,613.14	21,642,228.82
联营企业：		
投资账面价值合计	1,624,992,198.59	1,778,078,242.69
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	27,028,280.28	-29,198,124.84
--其他综合收益		
--综合收益总额	27,028,280.28	-29,198,124.84

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
芜湖美和资产管理有限公司		-597,194.25	-597,194.25
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	-27,962,882.16	-16,637,448.32	-44,600,330.48
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	-4,851,713.62	-6,643,697.00	-11,495,410.62
星派商业物业经营（广州）有限公司	-1,741,408.03	1,184,581.51	-556,826.52
上海威来适装饰科技有限公司	-1,093,742.13	-1,511,737.60	-2,605,479.73
上海智谛智能科技有限公司	-1,877,784.92	-	-1,877,784.92
深圳红星美凯龙世博家居广场有限公司	-	-387,772.03	-387,772.03

其他说明

无

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

6、其他

适用 不适用

十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

1. 资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：

2023年6月30日

金融资产

	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以摊余成本计量的金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产		合计
	准则要求		准则要求	指定	
货币资金	-	2,852,100,445.12	-	-	2,852,100,445.12
交易性金融	606,861,350.4				606,861,350.40

资产	0				
应收票据		11,900,882.26			11,900,882.26
应收账款		1,654,947,797.21			1,654,947,797.21
应收款项融资			2,240,000.00		2,240,000.00
其他应收款		1,141,700,977.08			1,141,700,977.08
一年内到期的非流动资产		929,316,738.89			929,316,738.89
其他流动资产		1,697,826,428.91			1,697,826,428.91
长期应收款		529,315,511.31			529,315,511.31
其他权益工具投资				2,075,354,192.13	2,075,354,192.13
其他非流动金融资产	319,074,540.60				319,074,540.60
其他非流动资产		3,730,995,556.43			3,730,995,556.43
合计	925,935,891.00	12,548,104,337.21	2,240,000.00	2,075,354,192.13	15,551,634,420.34

金融负债

	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	以摊余成本计量的金融负债	合计
短期借款		1,929,029,292.65	1,929,029,292.65
应付票据		193,551,391.82	193,551,391.82
应付账款		2,074,516,443.59	2,074,516,443.59
其他应付款		9,197,117,849.10	9,197,117,849.10
一年内到期的非流动负债		6,614,462,613.37	6,614,462,613.37
长期借款		21,516,355,398.85	21,516,355,398.85
应付债券		1,791,381,268.85	1,791,381,268.85
租赁负债		3,117,811,752.13	3,117,811,752.13
长期应付款		582,404,281.03	582,404,281.03
其他非流动负债		4,166,729,511.68	4,166,729,511.68
合计		51,183,359,803.07	51,183,359,803.07

2. 金融工具风险

本集团在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、流动性风险及市场风险（包括汇率风险、利率风险和价格风险）。本集团的主要金融工具包括货币资金、交易性金融资产、应收账款、应收款项融资、其他应收款、一年内到期的非流动资产、其他流动资产、长期应收款、其他权益工具投资、其他非流动金融资产、其他非流动资产、应付账款、其他应付款、长期应付款、短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券、其他非流动负债、租赁负债等。与这些金融工具相关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理策略如下所述。

董事会负责规划并建立本集团的风险管理架构，制定本集团的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本集团已制定风险管理政策以识别和分析本集团所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸

多方面。本集团定期评估市场环境及本集团经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本集团的风险管理由风险管理委员会按照董事会批准的政策开展。风险管理委员会通过与本集团其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本集团内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本集团的审计委员会。

本集团通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于任何单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

信用风险

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

由于货币资金和应收银行承兑汇票的交易对手是声誉良好并拥有较高信用评级的银行，这些金融工具信用风险较低。

本集团其他金融资产包括应收账款、其他应收款、一年内到期的非流动资产、其他流动资产和长期应收款等，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。

本集团在每一资产负债表日面临的最大信用风险敞口为向客户收取的总金额减去减值准备后的金额。

由于本集团的应收账款客户群广泛地分散于不同的部门和行业中，因此在本集团内不存在重大信用风险集中。本集团对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

信用风险显著增加判断标准

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

当触发以下一个或多个定量或定性标准时，本集团认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

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

已发生信用减值资产的定义

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

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 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；
- 债务人严重违反合同。

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所致。

预期信用损失计量的参数

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

相关定义如下：

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

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本集团通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。这些经济指标对违约概率和违约损失率的影响，对不同的业务类型有所不同。针对应收账款、其他应收款、合同资产、一年内到期的非流动资产、其他流动资产、长期应收款和其他非流动资产的风险矩阵详见“财务报告七、5，8，10，12, 13, 16 和 31”。

流动性风险

本集团采用循环流动性计划工具管理资金短缺风险。该工具既考虑其金融工具的到期日，也考虑本集团运营产生的预计现金流量。

本集团的目标是运用银行借款、债券和其他计息借款等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。于 2023 年 6 月 30 日，本集团 36.01%（2022 年 12 月 31 日：40.74%）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：

2023 年 6 月 30 日

	1 年以内	1 至 2 年	2 至 5 年	5 年以上	合计
应付票据	193,551,391.82				193,551,391.82
应付账款	2,074,516,443.59				2,074,516,443.59
其他应付款	8,848,822,819.26				8,848,822,819.26
长期应付款	-	179,856,873.90	173,399,142.10	662,824,461.57	1,016,080,477.57
短期借款	1,983,660,317.50				1,983,660,317.50
一年内到期的非流动负债	6,509,761,081.73				6,509,761,081.73
长期借款	1,441,759,138.54	6,035,550,406.89	10,517,396,787.68	10,117,151,992.72	28,111,858,325.83
应付债券	89,200,231.12	89,200,231.12	1,804,589,291.12	-	1,982,989,753.36
租赁负债	798,123,089.15	767,050,532.37	1,903,413,480.55	3,904,325,384.21	7,372,912,486.28
其他非流动负债	147,713,675.13	785,295,995.12	660,065,095.90	2,351,443,252.05	3,944,518,018.20
合计	22,087,108,187.84	7,856,954,039.40	15,058,863,797.35	17,035,745,090.55	62,038,671,115.14

利率风险

本集团面临的市场利率变动的风险主要与本集团以浮动利率计息的长期负债有关。

下表为利率风险的敏感性分析，反映了在所有其他变量保持不变的假设下，利率发生合理、可能的变动时，将对净损益（通过对浮动利率借款的影响）的税后净额产生的影响。

2023 年 6 月 30 日

	基点	净损益	股东权益合计
	增加/（减少）	增加/（减少）	增加/（减少）
银行借款	50.00	-72,133,717.54	-72,133,717.54
银行借款	-50.00	72,133,717.54	72,133,717.54

汇率风险

汇率风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团承受外汇风险主要与美元、港币和欧元有关。本集团位于境内子公司主要业务活动均以人民币计价结算，有少量外币存款、借款以及债券。本集团位于香港的子公司主要以港币或美元计价结算。本集团的政策是将套期衍生工具的期限与被套期项目的期限协商匹配，从而使套期最为有效。本集团存在源于发行美元债券的汇率风险敞口。本集团采用结构性货币掉期和由签出期权和购入期权组成的期权组合产品减少汇率风险敞口。下表为汇率风险的敏感性分析，反映了在所有其他变量保持不变的假设下，美元、欧元和港币汇率发生合理、可能的变动时，将对净损益的税后净额产生的影响。

2023 年 6 月 30 日

	汇率增加 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	-5.00	-66,310,285.73	-66,310,285.73
人民币对美元升值	5.00	66,310,285.73	66,310,285.73
人民币对港币贬值	-5.00	14,339.09	14,339.09
人民币对港币升值	5.00	-14,339.09	-14,339.09
人民币对欧元贬值	-5.00	6,850.11	6,850.11
人民币对欧元升值	5.00	-6,850.11	-6,850.11

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2023年6月30日，本集团暴露于因分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的权益工具投资和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资的个别权益工具投资而产生的权益工具投资价格风险之下。本集团持有的上市权益工具投资在上海和深圳的证券交易所上市，并在资产负债表日以市场报价计量。

以下证券交易所的、在最接近资产负债表日的交易日的收盘时的市场股票指数，以及年度内其各自的最高收盘点和最低收盘点如下：

	2023年6月30日	2023年 最高/最低	2022年12月31日	2022年 最高/最低
上海-上证指数	3,202.00	3,213/3,178	3,089.00	3,651.89/2,863
深圳-深证指数	11,027.00	11,067/10,884	11,015.00	14,941/10,087

下表说明了，在所有其他变量保持不变的假设下，本集团的净损益和其他综合收益的税后净额对权益工具投资的公允价值的每10%的变动（以资产负债表日的账面价值为基础）的敏感性。

	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当期损益的权益工具投资				
—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	360,943,921.64		27,070,794.12	27,070,794.12

深圳一以公允价值计量且其变动计入当期损益的权益工具投资				
一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	417,889,440.34		32,464,202.43	32,464,202.43
以公允价值计量的非上市权益工具投资				
一以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资	1,296,520,830.14		101,820,929.63	101,820,929.63

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。2023 年 1-6 月和 2022 年度，资本管理目标、政策或程序未发生变化。

本集团采用杠杆比率来管理资本，杠杆比率是指净负债和调整后资本加净负债的比率。净负债包括银行借款、应付票据、应付债券及应付融资租赁款（扣除现金及现金等价物），调整后资本是集团归属于母公司的权益，本集团于资产负债表日的杠杆比率如下：

	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
短期借款	1,929,029,292.65	1,998,588,895.61
应付票据	193,551,391.82	44,411,884.31
一年内到期的非流动负债	6,614,462,613.37	6,787,035,526.55
长期借款	21,516,355,398.85	21,798,182,061.22
应付债券	1,791,381,268.85	1,723,399,633.59
应付融资租赁款	48,486,361.39	85,063,822.99
其他非流动负债	3,485,076,966.75	3,562,685,060.25
租赁负债	3,117,811,752.13	3,336,523,938.34
现金及现金等价物	2,498,420,027.38	2,608,263,749.30
净负债	36,197,735,018.43	36,727,627,073.56
调整后资本	52,465,354,370.94	52,534,880,590.24
资本和净负债	88,663,089,389.37	89,262,507,663.80
杠杆比率	40.83%	41.15%

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值 计量	第二层次公允价值 计量	第三层次公允价值 计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产		170,172,438.36	436,688,912.04	606,861,350.40
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资			436,688,912.04	436,688,912.04
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
(4) 基金		170,172,438.36		170,172,438.36
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资	805,512,146.58	2,625,644.45	1,267,216,401.10	2,075,354,192.13
(四) 投资性房地产			95,915,000,000.00	95,915,000,000.00
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物			95,915,000,000.00	95,915,000,000.00
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
(六) 应收款项融资		2,240,000.00		2,240,000.00
(七) 其他非流动金融资产			319,074,540.60	319,074,540.60
持续以公允价值计量的资产总额	805,512,146.58	175,038,082.81	97,937,979,853.74	98,918,530,083.13
(六) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				

非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√适用 □不适用

本集团持有的交易性金融资产及部分其他权益工具投资为持有的上市公司股票，其市价以股票当日收盘价作为依据。

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

√适用 □不适用

本集团持有的部分其他权益工具投资为新三板股票，对于有序交易者，其公允价值以期末收盘价作为依据；对于非有序交易者，其公允价值以期末收盘价作为基础，进行调整。

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

√适用 □不适用

非上市的权益工具投资，采用折现估值模型估计公允价值，采用的假设并非由可观察市场价格或利率支持。本集团需要就预计未来现金流量（包括预计未来股利和处置收入）作出估计。本集团相信，以估值技术估计的公允价值及其变动，是合理的，并且亦是于资产负债表日最合适的价值。

对于不能采用折现估值的非上市的权益工具投资的公允价值，本集团估计并量化了采用其他合理、可能的假设作为估值模型输入值的潜在影响：采用较为不利的假设，公允价值减少约人民币 399,387,647.28 元；采用较为有利的假设，公允价值增加约人民币 637,038,408.04 元。

采用公允价值模式投资性房地产公允价值

本公司对已投入使用的建成物业使用收益法进行估值：参考建成物业单位可出租面积市场租金(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采用重置成本法进行估值：基于投资性房地产在当前状态下处置时的立即可获得的收益；或采用房地分估确定评估值，土地使用权价值按市场比较法确定土地评估值，然后将前期开发成本根据重置成本价值，再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 2023 年 6 月 30 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		公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围（加权平均值）
投资性房地产-建成物业	2023/6/30	88,688,000,000.00	收益法/直接比较法	单位可出租面积价格(每平方米/月)	2023 年:人民币 16 元至 268 元
					2022 年:人民币 15.8 元至 264 元
	2022/12/31	88,588,000,000.00		资本化率	2023 年: 4.5%-7%
					2022 年: 4.5%-7%
投资性房地产-处于开发阶段早期的在建物业	2023/6/30	5,365,000,000.00	直接比较法/假设开发法	投资性房地产单位面积价格(每平方米)	2023 年:人民币 372 元至 39,477 元
					2022 年:人民币 1277 元至 54,133 元
	2022/12/31	5,216,000,000.00			
投资性房地产-其他在建物业	2023/6/30	1,862,000,000.00	直接比较法	单位可出租面积价格(每平方米/月)	2023 年:人民币 57 元至 78 元
					2022 年:人民币 40 元至 65 元
	2022/12/31	1,905,000,000.00		资本化率	2023 年: 7%
					2022 年: 6.5%-7%
交易性金融资产-债权工具投资	2023/6/30	436,688,912.04	现金流量折现法	风险调整折现率	2023 年: 1.76%
					2022 年: 2.2%
	2022/12/31	839,725,173.95			
其他权益工具投资	2023/6/30	1,267,216,401.10	可比公司法	流动性折扣	2023 年: 70%至 80%
					2022 年: 70%至 75%
	2022/12/31	2,586,569,213.72			

其他非流动 金融资产	2023/6/30	319,074,540.60	现金流量折现 法	风险调整折现 率	2023 年：12%至 14%
	2022/12/31	332,274,540.60			2022 年：15%至 18%

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

√适用 □不适用

	年初余额	转出第三层次	当期利得或损失		新增/转换	出售	余额	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				
交易性金融资产	839,725,173.95		1,040,418.77			404,076,680.68	436,688,912.04	1,040,418.77
其他权益工具投资	1,520,119,869.12	11,400,000.00		54,655,673.87	26,227,171.54	322,386,313.43	1,267,216,401.10	54,655,673.87
其他非流动金融资产	332,274,540.60		-6,000,000.00			7,200,000.00	319,074,540.60	-6,000,000.00
投资性房地产	95,709,000,000.00		-105,281,474.60		311,281,474.60		95,915,000,000.00	-105,281,474.60
合计	98,401,119,583.67	11,400,000.00	-110,241,055.83	54,655,673.87	337,508,646.14	733,662,994.11	97,937,979,853.74	-55,585,381.96

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

本集团以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：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、长期应收款、其他非流动资产、短期借款、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、应付债券、长期借款、长期应付款和其他非流动负债等。

本集团管理层认为，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

十二、关联方及关联交易**1、本企业的母公司情况**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
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	300,517.103	29.95	29.95

本企业的母公司情况的说明：

截至2023年6月20日，红星美凯龙控股集团有限公司持有本公司52.86%股份，2023年1月1日起至2023年6月20日，红星美凯龙控股集团有限公司为本公司之母公司。

2023年6月21日，红星美凯龙控股集团有限公司将所持本公司29.95%股份转让予厦门建发股份有限公司及其子公司联发集团有限公司，厦门建发股份有限公司成为本公司第一大股东。

2023年8月15日，本公司股东大会审议通过了关于选举本公司第五届董事会董事相关的议案，公司第五届董事会中由厦门建发股份有限公司提名的非独立董事数量达到5位，至此，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。

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

本公司子公司的情况详见财务报告九、1. 在子公司中的权益

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

本企业合营企业和联营企业的情况详见“财务报告九、3.在合营企业或联营企业中的权益”。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
柳州联发盛泰物业服务有限公司	第一大股东控制的企业
厦门联客荟社区服务有限公司	第一大股东控制的企业
联发集团有限公司	第一大股东控制的企业
厦门丝柏科技有限公司	第一大股东控制的企业
厦门建发酒业销售管理有限公司	第一大股东控制的企业
深圳红星美凯龙世纪中心家居生活广场有限公司	董监高任职的企业
浙江天猫技术有限公司	对本公司有重大影响公司之子公司
杭州阿里巴巴妈妈软件服务有限公司	对本公司有重大影响公司之子公司
淘宝（中国）软件有限公司	对本公司有重大影响公司之子公司
阿里云计算有限公司	对本公司有重大影响公司之子公司
阿里巴巴（中国）网络技术有限公司	对本公司有重大影响公司之子公司
浙江阿里巴巴通信技术有限公司	对本公司有重大影响公司之子公司
阿里巴巴（成都）软件技术有限公司	对本公司有重大影响公司之子公司
北京盒马网络科技有限公司	对本公司有重大影响公司之子公司
杭州蚁巢供应链服务有限公司	对本公司有重大影响公司之子公司
阿里（四川）网络技术有限公司	对本公司有重大影响公司之子公司
浙江天猫网络有限公司	对本公司有重大影响公司之子公司
上海星悦物业服务有限公司及其分公司	联营公司之子公司
武汉汉阳四新物业管理服务有限公司	联营公司之子公司
威海美凯龙物业管理服务有限公司	联营公司之子公司
阳光海天停车控股有限公司及其子、分公司	联营公司之子公司
惠州美好生活家具有限公司	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
滨州银座家居有限公司	联营公司之子公司
上海盛域信息技术有限公司	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
上海布鲁斯特环保科技有限公司	联营公司之子公司
威海幸福家居有限公司	联营公司之子公司
西宁美升物业管理有限公司	联营公司之子公司
东营创展置业有限公司	联营公司之子公司
陈淑红	与原实际控制人关系密切的家庭成员

太原双明凯龙房地产开发有限公司	与原实际控制人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	与原实际控制人关系密切的家庭成员担任董事或者高管的企业
常州爱琴海奥莱商业管理有限公司	与原实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	与原实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司	与原实际控制人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	与原实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	与原实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	与原实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
济宁鸿瑞市场经营管理有限公司	与原实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
常州市红星家具总厂有限公司	与原实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
南京欧凯龙家居有限公司	与原实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
杭州诺贝尔集团有限公司及其分公司	与原实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
杭州菲氏浴厨用品有限公司	与原实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
扬州凯龙管理咨询有限公司	与原实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
南京市浦口区立力成家具经营部	与原实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
常州市艺致国际贸易有限公司	与原实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
上海爱琴海商务管理有限公司	与原实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
上海星之域商业经营管理有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
上海新华成城资产管理有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
慈溪星凯置业有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
上海美凯龙爱家房地产管理咨询有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
常州市金坛维亿建设工程有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
宁波凯龙置业有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
湛江市海新美凯投资有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
长兴荣皓贸易有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
宁波汇鑫置业有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
衡水星龙房地产开发有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
大连星凯商业管理有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
象山美龙置业有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
太原双明智坤房地产开发有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
象山凯胜置业有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
余姚星凯置业有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业

上海龙红影院管理有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
山西红星新世界置业有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
青岛德纳国际影城有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
绍兴星凯置业有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
青岛红影影院管理有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
盐城凯龙置业有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
常州龙耀股权投资管理有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
上海美影企业管理有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
四川智能美宅装饰设计工程有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
上海爱琴海奥莱商业管理有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
上海红星宏易投资管理有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
上海红星云计算科技有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
上海云绅智能科技有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
安徽腾辉投资集团合肥有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
大连星琴商业管理有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
陕西红星爱木乐装饰工程有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
红星美凯龙控股集团有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
常州美开信息科技有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
西藏奕盈企业管理有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
上海乔彤企业管理有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
天津美凯龙置业有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
上海洪美置业有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
常州市红星装饰城	原控股股东或原实际控制人控制的企业
上海红星美凯龙商业保理有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
浙江龙凯影业有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
重庆泽瑞商业管理有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
兰州红星商业管理有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
上海黄浦红星小额贷款有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
上海凯红影院管理有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
上海红星美凯龙融资租赁有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
乾智（北京）文化发展有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
上海美凯龙七星酒店管理有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
上海红星停车管理有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
扬州星龙房地产开发有限公司	原控股股东或原实际控制人有重大影响的企业
丹阳市融锦宏星置业发展有限公司	原控股股东或原实际控制人有重大影响的企业
义乌美龙置业有限公司	原控股股东或原实际控制人有重大影响的企业
南昌浩然置业有限公司	原控股股东或原实际控制人有重大影响的企业
天津星凯房地产开发有限公司	原控股股东或原实际控制人有重大影响的企业
徐州茂星置业有限公司	原控股股东或原实际控制人有重大影响的企业
长春红星美凯龙房地产开发有限公司	原控股股东或原实际控制人有重大影响的企业
济南星龙房地产开发有限公司	原控股股东或原实际控制人有重大影响的企业
天津美龙房地产开发有限公司	原控股股东或原实际控制人有重大影响的企业
重庆金科中俊房地产开发有限公司	原控股股东或原实际控制人有重大影响的企业
柳州红星美凯龙置业有限公司	原控股股东或原实际控制人有重大影响的企业
昆明远鸿汇房地产有限公司	原控股股东或原实际控制人有重大影响的企业
郑州星铂房地产开发有限公司	原控股股东或原实际控制人有重大影响的企业
上海或京商业管理有限公司及其分公司	原控股股东或原实际控制人有重大影响的企业
太原星光寰宇房地产开发有限公司	原控股股东或原实际控制人有重大影响的企业
衢州市慧城奥莱商业管理有限公司	原控股股东或原实际控制人有重大影响的企业

上海洛昶企业管理有限公司	原控股股东或原实际控制人有重大影响的企业
西宁远鸿房地产开发有限公司	原控股股东或原实际控制人有重大影响的企业
北京国富纵横文化科技咨询股份有限公司	原控股股东或原实际控制人有重大影响的企业
重庆鑫生悦传媒有限公司	原控股股东或原实际控制人有重大影响的企业
云南红星美凯龙置业有限公司	原控股股东或原实际控制人有重大影响的企业
上海远星寰宇房地产集团有限公司	原控股股东或原实际控制人有重大影响的企业
金科智慧服务集团股份有限公司及其分公司	原控股股东或原实际控制人有重大影响的企业
成都星远置业有限公司	原控股股东或原实际控制人有重大影响的企业
上海远褐商业发展有限公司	原控股股东或原实际控制人有重大影响的企业
上海远缙物业有限公司	原控股股东或原实际控制人有重大影响的企业
上海远星寰宇房地产集团有限公司及其分公司	原控股股东或原实际控制人有重大影响的企业
重庆远洋红星企业发展有限公司	原控股股东或原实际控制人有重大影响的企业
重庆金科房地产开发有限公司	原控股股东或原实际控制人有重大影响的企业
大连红星美凯龙投资发展有限公司	原控股股东或原实际控制人有重大影响的企业
淮安新美龙置业有限公司	原控股股东或原实际控制人有重大影响的企业
重庆金科大酒店有限公司	原控股股东或原实际控制人有重大影响的企业
金科智慧服务集团股份有限公司	原控股股东或原实际控制人有重大影响的企业
上海红星美凯龙置业有限公司	原控股股东或原实际控制人有重大影响的企业
漯河星汇置业有限公司	原控股股东或原实际控制人有重大影响的企业
云南远择品唯物业管理有限公司	原控股股东或原实际控制人有重大影响的企业

其他说明

无

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海红星云计算科技有限公司	商品购买	7,608,692.01	18,230,019.81
阿里云计算有限公司	商品购买	453,987.51	641,047.51
阳光海天停车控股有限公司及其子、分公司	商品购买	256,007.25	
中船邮轮产业发展（上海）有限公司	商品购买	174,051.52	
惠州美好生活家具有限公司	商品购买	90,118.00	
厦门建发酒业销售管理有限公司	商品购买	49,539.84	不适用
浙江龙凯影业有限公司	商品购买	35,398.23	
重庆泽瑞商业管理有限公司	商品购买	29,974.37	
亚细亚新材（北京）建筑材料有限公司	商品购买	9,574.15	
淘宝（中国）软件有限公司	商品购买	2,974.65	38,169.43
南京市浦口区立力成家具经营部	商品购买	1,504.42	
谊美吉斯光电科技（福建）有限公司	商品购买	720.00	
西双版纳云投建设泛亚置业有限公司	商品购买	不适用	153,312.21

保山红星城乡投置业有限公司	商品购买	不适用	139,176.46
成都东泰商城有限公司	商品购买		1,400.00
中船邮轮产业发展(上海)有限公司	存款结息	91,410.41	1,039,694.45
成都东泰商城有限公司	存款结息	21,941.15	14,857.76
芜湖明辉商业管理有限公司	存款结息	2,528.29	40,080.34
山东银座家居有限公司及其子公司	联合营销	2,611,103.74	2,522,292.45
武汉市正凯物流有限公司	联合营销	643,867.91	226,606.60
成都东泰商城有限公司	联合营销	247,549.27	1,585,673.03
芜湖明辉商业管理有限公司	联合营销	193,161.61	596,262.82
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	联合营销	160,377.36	
威海幸福家居有限公司	联合营销	92,867.90	17,792.45
深圳红星美凯龙世博家居广场有限公司	联合营销	92,663.21	104,964.15
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	联合营销	77,358.49	
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	联合营销	61,792.45	158,150.00
济宁鸿瑞市场经营管理有限公司	联合营销		417,121.69
苏州市苏品宅配文化有限公司	联合营销		16,212.39
芜湖明辉商业管理有限公司	空间广告位租赁/管理费	155,978.93	236,666.78
徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	空间广告位租赁/管理费	106,031.70	94,199.04
济宁鸿瑞市场经营管理有限公司	空间广告位租赁/管理费	105,007.45	171,108.88
山东银座家居有限公司	空间广告位租赁/管理费	101,276.74	83,715.60
扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司	空间广告位租赁/管理费	94,116.42	124,402.07
徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	空间广告位租赁/管理费	70,857.18	30,476.17
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	空间广告位租赁/管理费	40,476.00	40,952.40
深圳红星美凯龙世博家居广场有限公司	空间广告位租赁/管理费		25,687.68
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	182,295,271.39	176,184,310.55
上海星悦物业服务服务有限公司及其分公司	接受劳务/服务	156,774,270.18	109,810,163.76
浙江天猫技术有限公司	接受劳务/服务	11,282,581.29	9,160,788.40
上海星之域商业经营管理有限公司	接受劳务/服务	7,584,883.02	6,714,594.91
上海红星云计算科技有限公司	接受劳务/服务	6,549,044.45	11,786,725.69
上海振洋建筑装潢工程有限公司	接受劳务/服务	5,653,864.10	7,653,232.30
杭州阿里妈妈软件服务有限公司	接受劳务/服务	3,801,986.48	4,344,240.97
上海嘉展建筑装潢工程有限公司	接受劳务/服务	2,089,940.42	6,433,412.10
北京国富纵横文化科技咨询股份有限公司	接受劳务/服务	841,281.53	174,315.98
谊美吉斯光电科技(福建)有限公司	接受劳务/服务	611,637.17	
上海鑫诚安建设有限公司	接受劳务/服务	592,146.79	356,575.06
杭州蚁巢供应链服务有限公司	接受劳务/服务	264,196.45	

上海美凯龙爱家房地产管理咨询有限公司	接受劳务/服务	242,371.33	273,576.02
阿里巴巴（中国）网络技术有限公司	接受劳务/服务	112,240.37	
浙江阿里巴巴通信技术有限公司	接受劳务/服务	104,386.08	1,584,817.12
淘宝（中国）软件有限公司	接受劳务/服务	48,600.15	
阿里云计算有限公司	接受劳务/服务	26,695.09	550,387.78
阿里（四川）网络技术有限公司	接受劳务/服务	8,229.69	38,174.72
成都东泰商城有限公司	接受劳务/服务	5,005.66	
湛江市海新美凯投资有限公司	接受劳务/服务		8,071,237.05
浙江天猫网络有限公司	接受劳务/服务		6,540,736.21
昌源鑫供应链管理（东莞）有限公司	接受劳务/服务		1,617,936.41
上海云绅智能科技有限公司	接受劳务/服务		600,000.00
重庆金科大酒店有限公司	接受劳务/服务		113,031.70
金科智慧服务集团股份有限公司	接受劳务/服务		103,773.59
余姚星凯置业有限公司	接受劳务/服务		55,358.46
上海红星停车管理有限公司	接受劳务/服务		21,042.00

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
丹阳市融锦宏星置业发展有限公司	出售商品	1,708,722.22	
兰州红星商业管理有限公司	出售商品	473,346.58	640,817.56
云南远择品唯物业管理有限公司	出售商品	205,495.19	304,974.04
芜湖明辉商业管理有限公司	出售商品	140,731.84	126,764.60
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	出售商品	72,903.54	
上海威来适装饰科技有限公司	出售商品	62,143.44	
超级智慧家（上海）物联网科技有限公司	出售商品	56,161.99	33,466.01
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	出售商品	50,663.71	2,973.45
武汉市正凯物流有限公司	出售商品	44,336.28	42,902.65
深圳红星美凯龙世博家居广场有限公司	出售商品	43,566.37	
成都东泰商城有限公司	出售商品	37,300.88	48,361.06
乾智（北京）文化发展有限公司	出售商品	35,080.00	
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	出售商品	34,256.64	8,522.12
上海或京商业管理有限公司及其分公司	出售商品	23,587.06	15,354.91
山东银座家居有限公司及其子公司	出售商品	21,407.08	128,256.64
红星美凯龙控股集团有限公司	出售商品	18,396.23	
上海天合智能科技股份有限公司及其分公司	出售商品	12,200.62	469.03
杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	出售商品	8,976.48	
南京欧凯龙家居有限公司	出售商品	5,522.12	
晟葆（上海）智能科技有限公司	出售商品	1,857.78	
东营创展置业有限公司	出售商品		97,858.41
济宁鸿瑞市场经营管理有限公司	出售商品		17,805.32
南京市浦口区立力成家具经营部	出售商品		8,353.98
安咖家居用品（上海）有限公司	出售商品		3,840.71

阳光海天停车控股有限公司及其子、分公司	出售商品		545.13
衢州市慧城奥莱商业管理有限公司	提供劳务	145,269,516.19	122,277,152.61
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	17,090,393.06	20,072,907.00
上海星悦物业服务服务有限公司及其分公司	提供劳务	15,460,977.22	8,420,490.76
扬州星龙房地产开发有限公司	提供劳务	13,960,954.15	
湛江市海新美凯投资有限公司	提供劳务	4,810,028.68	
上海爱琴海商务管理有限公司	提供劳务	2,415,000.00	
上海星之域商业经营管理有限公司	提供劳务	1,012,839.58	531,847.78
红星美凯龙控股集团有限公司	提供劳务	889,517.70	
成都东泰商城有限公司	提供劳务	813,063.79	306,839.62
常州爱琴海奥莱商业管理有限公司	提供劳务	352,955.66	
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	提供劳务	239,462.02	258,216.98
超级智慧家（上海）物联网科技有限公司	提供劳务	72,137.46	59,065.11
上海或京商业管理有限公司及其分公司	提供劳务	56,646.25	74,448.22
上海红星美凯龙置业有限公司	提供劳务	40,294.24	97,021.67
上海黄浦红星小额贷款有限公司	提供劳务	14,943.40	11,458.98
晟葆（上海）智能科技有限公司	提供劳务	11,354.24	
上海威来适装饰科技有限公司	提供劳务	9,713.21	9,713.21
杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	提供劳务	8,493.00	943.40
上海天合智能科技股份有限公司及其分公司	提供劳务	1,785.17	471.70
大连星琴商业管理有限公司	提供劳务		1,252,293.58
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	提供劳务		1,059,942.50
余姚星凯置业有限公司	提供劳务		68,639.00
安咖家居用品（上海）有限公司	提供劳务		21,751.70
上海爱琴海奥莱商业管理有限公司	提供劳务		16,449.06
上海凯红影院管理有限公司	提供劳务		13,207.54
上海红星美凯龙融资租赁有限公司	提供劳务		4,245.28
阳光海天停车控股有限公司及其子、分公司	提供劳务		369.81
济宁鸿瑞市场经营管理有限公司	品牌委管服务	2,122,641.51	2,122,641.51
绿地集团成都金牛房地产开发有限公司	品牌委管服务	不适用	1,886,792.45
徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	品牌委管服务	1,462,264.14	1,462,264.16
武汉市正凯物流有限公司	品牌委管服务	1,415,094.34	1,415,094.34
扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司	品牌委管服务	1,415,094.34	1,415,094.34
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	品牌委管服务	943,396.25	1,415,094.34
徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	品牌委管服务	896,226.40	896,226.42
芜湖明辉商业管理有限公司	品牌委管服务	849,056.60	849,056.60
杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	服务收入	6,980,056.03	3,206,116.04
芜湖美和资产管理有限公司	服务收入	4,339,622.64	1,886,792.46
深圳市朗乐福睡眠科技有限公司	服务收入	1,957,547.16	1,681,006.29
浙江天猫技术有限公司	服务收入	998,316.95	
美时智能家居（深圳）有限公司	服务收入	877,358.50	
良木道门窗集团有限公司	服务收入	537,735.85	223,417.46

广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	服务收入	191,226.37	198,113.21
深圳红星美凯龙世博家居广场有限公司	服务收入	182,900.95	28,301.89
超级智慧家（上海）物联网科技有限公司	服务收入	164,338.09	167,056.50
成都东泰商城有限公司	服务收入	106,928.86	146,983.02
广东威法定制家居股份有限公司	服务收入	94,339.62	
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	服务收入	47,169.81	28,301.89
上海天合智能科技股份有限公司及其分公司	服务收入	29,388.59	14,170.67
芜湖明辉商业管理有限公司	服务收入	28,301.89	48,124.53
湛江市海新美凯投资有限公司	服务收入		45,911,188.63
西宁远锋房地产开发有限公司	服务收入	不适用	8,019,394.34
上海爱琴海商务管理有限公司	服务收入		897,169.81
常州爱琴海奥莱商业管理有限公司	服务收入		669,518.86
上海红星云计算科技有限公司	服务收入		294,339.62
西双版纳云投建设泛亚置业有限公司	服务收入	不适用	268,417.89
武汉市正凯物流有限公司	服务收入		72,924.53
南京市浦口区立力成家具经营部	服务收入		50,866.75
上海威来适装饰科技有限公司	服务收入		26,691.44
晟葆（上海）智能科技有限公司	服务收入		12,297.64
义乌美龙置业有限公司	设计咨询收入	943,396.23	
徐州茂星置业有限公司	设计咨询收入	424,528.30	
漯河星汇置业有限公司	设计咨询收入	94,339.62	
慈溪星凯置业有限公司	设计咨询收入		3,238,867.94
保山红星城乡投置业有限公司	设计咨询收入	不适用	2,083,088.84
沭阳星龙房地产开发有限公司	设计咨询收入	不适用	1,769,415.10
南昌浩然置业有限公司	设计咨询收入		1,181,132.07
湛江市海新美凯投资有限公司	设计咨询收入		975,400.95
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	设计咨询收入		269,983.02
赣州凯越置业有限公司	设计咨询收入	不适用	99,056.60

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

无

(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

本公司作为承租方

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
上海或京商业管理有限公司及其分公司	办公室	-	1,723,244.03
常州市红星装饰城	商场	12,090,625.11	11,704,707.66
乾智（北京）文化发展有限公司	商场铺位	458,000.00	-
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	商场铺位	71,914.29	60,784.08
芜湖明辉商业管理有限公司	商场铺位	60,085.98	123,785.13
成都东泰商城有限公司	商场铺位	-	176,373.49
武汉市正凯物流有限公司	商场铺位	-	26,097.99
云南远择品唯物业管理有限公司	停车库	710,916.44	-
陈淑红	员工宿舍	57,330.00	54,600.00

本公司作为出租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上海星之域商业经营管理有限公司	办公室	15,382,172.48	24,105,005.50
常州市艺致国际贸易有限公司	办公室	17,864.90	23,062.28
郑州星铂房地产开发有限公司	办公室	76,070.32	182,064.24
常州龙耀股权投资管理有限公司	办公室	16,741.78	16,741.77
上海美凯龙七星酒店管理有限公司	办公室		328,791.36
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	商场	-	8,262,289.20
杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	商场铺位	7,737,727.88	3,602,678.90
超级智慧家（上海）物联网科技有限公司	商场铺位	2,413,262.56	3,282,569.25
上海或京商业管理有限公司及其分公司	商场铺位	1,315,584.57	492,942.88
四川智能美宅装饰设计工程有限公司	商场铺位	550,973.62	
常州市艺致国际贸易有限公司	商场铺位	386,220.28	399,980.63
上海天合智能科技股份有限公司及其分公司	商场铺位	384,450.64	110,762.39
北京盒马网络科技有限公司	商场铺位	297,337.56	329,096.54
晟葆（上海）智能科技有限公司	商场铺位	287,751.96	851,689.92
上海威来适装饰科技有限公司	商场铺位	287,014.01	282,862.20
南京欧凯龙家居有限公司	商场铺位	171,511.56	-
安咖家居用品（上海）有限公司	商场铺位	79,652.64	574,244.82
美时智能家居（深圳）有限公司	商场铺位	46,079.12	-
上海美凯龙爱家房地产管理咨询有限公司	商场铺位	-	253,578.60
南京市浦口区立力成家具经营部	商场铺位	-	172,575.06
阳光海天停车控股有限公司及其子、分公司	停车库	29,506,070.15	1,058,435.39
上海新华成城资产管理有限公司	停车库	6,349,206.37	9,511,829.88
上海红星停车管理有限公司	停车库	666,666.65	1,333,333.29
上海星之域商业经营管理有限公司	停车库	-	184,954.14

关联租赁情况说明

√适用 □不适用

无

(4). 关联担保情况

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)	108,000,000.00	2022/4/1	2024/3/31	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 2)	54,000,000.00	2022/9/8	2024/9/7	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 3)	850,000,000.00	2020/10/23	2032/10/22	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 4)	500,000,000.00	2020/6/16	2030/6/16	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 5)	456,500,000.00	2020/12/26	2035/12/25	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 6)	104,000,000.00	2019/12/19	2029/12/19	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 7)	238,000,000.00	2020/1/17	2030/1/17	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 8)	331,407,620.56	2019/6/20	2029/6/20	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 9)	595,000,000.00	2019/8/30	2031/6/15	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 10)	333,480,000.00	2020/1/15	2026/9/17	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 11)	327,600,000.00	2020/6/30	2030/6/29	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 12)	347,500,000.00	2019/12/27	2031/12/27	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 13)	230,000,000.00	2021/2/22	2028/2/21	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 14)	594,000,000.00	2020/3/25	2030/3/25	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 15)	100,750,000.00	2019/12/17	2027/12/20	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 16)	77,500,000.00	2019/12/30	2027/12/20	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 17)	60,000,000.00	2020/6/8	2030/12/10	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 18)	516,900,000.00	2019/7/1	2029/6/20	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 19)	260,000,000.00	2018/7/13	2028/7/10	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 20)	100,000,000.00	2022/9/16	2023/9/16	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 21)	300,000,000.00	2021/6/18	2024/6/17	否

红星美凯龙控股集团有限公司(注 22)	45,740,000.00	2019/6/28	2023/8/31	否
红星美凯龙控股集团有限公司、车建兴(注 23)	680,000,000.00	2021/12/24	2024/12/23	否
红星美凯龙控股集团有限公司、车建兴(注 24)	700,000,000.00	2022/7/7	2025/7/6	否
红星美凯龙控股集团有限公司、车建兴(注 25)	300,000,000.00	2021/8/20	2024/8/26	否
柳州红星美凯龙置业有限公司、车建兴(注 26)	210,488,653.33	2019/11/28	2029/11/27	否
红星美凯龙控股集团有限公司、车建兴(注 27)	356,819,999.00	2020/3/20	2028/3/20	否
车建兴(注 28)	784,000,000.00	2017/12/15	2027/12/15	否
车建兴(注 29)	725,615,754.10	2020/3/3	2030/3/2	否
车建兴(注 30)	202,000,000.00	2016/6/17	2026/6/16	否
车建兴(注 31)	174,500,000.00	2017/1/5	2025/6/20	否
车建兴(注 32)	420,000,000.00	2023/2/2	2028/5/10	否
车建兴(注 33)	1,171,066,604.53	2023/2/2	2030/2/11	否
车建兴、陈淑红(注 34)	192,999,999.94	2022/12/28	2026/11/29	否
车建兴、陈淑红(注 35)	1,760,000,000.00	2022/6/15	2037/6/15	否
车建兴、陈淑红(注 36)	1,791,381,268.85	2022/8/17	2027/9/17	否
车建兴、陈淑红(注 37)	794,249,999.97	2023/3/29	2033/3/20	否

关联担保情况说明：

- 注 1：该借款另以本集团子公司常州美凯龙国际电脑家电装饰城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常州美凯龙国际电脑家电装饰城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天津红星美凯龙国际家居博览有限公司的投资性房地产作为抵押。
- 注 4：该借款另以本集团子公司苏州工业园区红星美凯龙家居有限公司的投资性房地产作为抵押。
- 注 5：该借款另以本集团子公司上海红星美凯龙星龙家居有限公司的投资性房地产作为抵押。
- 注 6：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 7：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 8：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 9：该借款另以本集团子公司大连红星美凯龙世博家居广场有限公司的投资性房地产作为抵押。
- 注 10：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 11: 该借款另以本集团子公司重庆红星美凯龙国际家居生活广场有限责任公司的投资性房地产作为抵押。

注 12: 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 13: 该借款另以本集团子公司南通红美世博家居广场有限公司的投资性房地产作为抵押。

注 14: 该借款另以本集团子公司南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 15: 该借款另以本集团子公司上海简柳企业管理有限公司的固定资产作为抵押。

注 16: 该借款另以本集团子公司上海葱柳企业管理有限公司的固定资产作为抵押。

注 17: 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 18: 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 19: 该借款另以本集团子公司苏州红星美凯龙世博家居广场有限公司的投资性房地产作为抵押。

注 20: 该借款另以本公司持有的慕思健康睡眠股份有限公司 630 万股的股权作为质押。

注 21: 该借款另以本集团子公司东莞红星美凯龙世博家居广场有限公司的投资性房地产作为抵押。

注 22: 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 23: 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的投资性房地产作为抵押。

注 24: 该借款另以本集团子公司合肥红星美凯龙世博家居广场有限公司的投资性房地产作为抵押。

注 25: 该借款另以本集团子公司常州红阳家居生活广场有限公司的投资性房地产作为抵押。

注 26: 该借款另以本集团子公司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 27: 该借款另以本集团子公司佛山郡达企业管理有限公司的投资性房地产作为抵押。

注 28: 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 29: 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 30: 该借款另以本集团子公司重庆红星美凯龙博览家居生活广场有限责任公司的投资性房地产作为抵押。

注 31: 该借款另以本集团子公司无锡红星美凯龙家居生活广场有限公司的投资性房地产作为抵押。

注 32: 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 33: 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 34: 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 35: 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 36: 该借款另以本集团子公司天津红星美凯龙家居家饰生活广场有限公司、重庆星凯科家居有限公司的投资性房地产作为抵押。

注 37: 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的投资性房地产作为抵押。

本公司作为担保方

适用 不适用

关联担保情况说明

适用 不适用

(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				

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
红星美凯龙控股集团有限公司	698,275,000.00			截至报告发布日已偿还692,275,000.00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	1,351.44	1,585.09

(8). 其他关联交易

□适用 √不适用

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	2023年6月30日		2022年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海星之域商业经营管理有限公司	56,589,934.32	2,546,547.04	40,722,450.51	1,832,510.27
应收账款	上海新华成城资产管理有限公司	39,999,999.94	4,983,333.32	33,333,333.25	1,500,000.00
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	37,580,923.13	1,691,141.54	37,493,774.22	1,687,219.84
应收账款	扬州星龙房地产开发有限公司	28,672,756.13	3,100,535.53	25,836,356.13	2,252,021.82
应收账款	上海嘉展建筑装饰工程有限公司	13,000,000.00	13,000,000.00	13,000,000.00	13,000,000.00
应收账款	丹阳市融锦宏星置业发展有限公司	10,411,687.12	468,525.92	6,085,557.07	273,850.07
应收账款	上海星悦物业服务服务有限公司及其分公司	8,562,677.16	385,320.47	11,613,396.03	522,602.82
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	西安佳和兴家居有限责任公司	3,415,099.96	1,036,508.98	4,480,345.94	904,153.30
应收账款	慈溪星凯置业有限公司	3,333,200.00	667,669.91	-	-
应收账款	义乌美龙置业有限公司	3,327,836.95	790,964.20	2,327,836.95	459,274.07

应收账款	南昌浩然置业有限公司	2,530,000.00	712,828.50	2,530,000.00	914,971.68
应收账款	太原双明凯龙房地产开发有限公司	2,230,069.80	122,581.47	-	-
应收账款	常州爱琴海奥莱商业管理有限公司	2,093,143.00	94,191.44	1,749,010.00	78,705.45
应收账款	上海美凯龙爱家房地产管理咨询有限公司	1,694,156.77	92,807.16	1,420,193.54	503,557.19
应收账款	深圳红星美凯龙商业管理有限公司	1,676,186.42	186,563.37	1,543,805.42	138,224.52
应收账款	天津星凯房地产开发有限公司	1,650,000.00	1,650,000.00	1,650,000.00	596,720.66
应收账款	徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	1,613,502.11	320,173.36	1,062,292.13	252,002.93
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	1,500,000.00	280,200.00	-	-
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	徐州茂星置业有限公司	1,290,000.00	192,994.95	990,000.00	51,610.24
应收账款	宁波凯龙置业有限公司	1,257,033.34	69,096.04	-	-
应收账款	安咖家居用品（上海）有限公司	1,116,277.27	50,232.48	1,005,197.76	45,233.90
应收账款	长春红星美凯龙房地产开发有限公司	1,110,050.09	401,321.89	1,110,050.09	221,193.57
应收账款	济南星龙房地产开发有限公司	1,100,000.00	373,504.54	950,000.00	343,566.44
应收账款	湛江市海新美凯投资有限公司	1,078,380.19	166,550.29	6,745,653.30	470,236.55
应收账款	长兴荣皓贸易有限公司	1,025,544.63	46,149.51	1,025,544.63	46,149.51
应收账款	天津美龙房地产开发有限公司	832,500.00	832,500.00	832,500.00	301,072.70
应收账款	陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	788,710.02	141,841.95	750,000.00	163,950.00
应收账款	宁波汇鑫置业有限公司	628,396.26	34,541.40	-	-
应收账款	上海中贸美凯龙经贸发展有限公司	599,637.60	599,637.60	-	-
应收账款	徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	428,463.88	80,037.05	181,229.90	39,616.86
应收账款	重庆金科中俊房地产开发有限公司	409,032.36	81,932.86	409,032.36	21,323.49
应收账款	衡水星龙房地产开发有限公司	329,863.20	53,087.04	7,939,647.66	441,557.07

应收账款	柳州红星美凯龙置业有限公司	316,702.00	14,251.59	316,702.00	14,251.59
应收账款	杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	289,694.35	13,036.25	165,512.58	7,448.07
应收账款	昆明远鸿汇房地产有限公司	224,266.92	81,080.33	96,246.62	34,326.25
应收账款	郑州星铂房地产开发有限公司	199,000.00	8,955.00	-	-
应收账款	上海或京商业管理有限公司及其分公司	190,750.72	93,576.94	125,079.74	5,628.59
应收账款	大连星凯商业管理有限公司	119,956.52	6,593.72	460,373.23	23,999.97
应收账款	成都东泰商城有限公司	116,325.00	5,234.63	262,820.29	11,826.91
应收账款	超级智慧家（上海）物联网科技有限公司	108,671.85	4,890.23	58,011.13	2,610.50
应收账款	太原星光寰宇房地产开发有限公司	69,978.00	3,149.01	-	-
应收账款	广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	57,250.00	2,576.25	387,630.00	17,443.35
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	122,839.54	5,527.78
应收账款	象山美龙置业有限公司	43,572.93	15,753.14	443,758.72	101,447.57
应收账款	芜湖明辉商业管理有限公司	41,814.00	1,881.63	-	-
应收账款	太原双明智坤房地产开发有限公司	34,026.48	6,815.81	-	-
应收账款	象山凯胜置业有限公司	33,741.70	12,198.80	33,741.70	12,202.65
应收账款	余姚星凯置业有限公司	32,000.00	1,440.00	43,222.48	2,025.05
应收账款	上海龙红影院管理有限公司	27,000.00	1,215.00	27,000.00	1,215.00
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	晟葆（上海）智能科技有限公司	12,850.23	578.26	69,498.65	3,127.44
应收账款	青岛德纳国际影城有限公司	12,000.00	540.00	12,000.00	540.00
应收账款	绍兴星凯置业有限公司	11,770.40	2,357.72	-	-
应收账款	青岛红影影院管理有限公司	10,800.00	486.00	10,800.00	486.00
应收账款	盐城凯龙置业有限公司	6,800.00	306.00	6,800.00	306.00

应收账款	常州龙耀股权投资管理有限公司	2,940.82	132.34	-	-
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	四川智能美宅装饰设计工程有限公司	2,026.82	91.21	-	-
应收账款	衢州市慧城奥莱商业管理有限公司	-	-	4,768,567.41	248,592.82
应收账款	上海洛昶企业管理有限公司	-	-	1,518,370.01	79,154.99
应收账款	西宁远鸿房地产开发有限公司	-	-	905,449.48	47,202.49
应收账款	嘉兴龙猫先森家居有限公司	不适用	不适用	833,890.94	37,525.09
应收账款	合肥珑猫先森家居有限公司	不适用	不适用	822,345.43	37,005.54
应收账款	浙江天猫技术有限公司	-	-	350,140.00	15,756.30
应收账款	上海爱琴海奥莱商业管理有限公司	-	-	42,554.00	1,914.93
应收账款	上海天合智能科技股份有限公司及其分公司	-	-	10,032.30	451.45
预付款项	上海星悦物业服务集团有限公司及其分公司	5,284,090.94	-	-	-
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	5,000,000.00	-	10,951,914.95	-
预付款项	上海红星宏易投资管理有限公司	3,600,000.00	-	-	-
预付款项	杭州阿里妈妈软件服务有限公司	1,594,089.28	-	2,809,218.75	-
预付款项	上海振洋建筑装饰工程有限公司	不适用	不适用	1,479,905.13	-
预付款项	上海红星云计算科技有限公司	1,028,920.56	-	177,240.00	-
预付款项	武汉汉阳四新物业管理服务有限公司	913,346.86	-	-	-
预付款项	上海或京商业管理有限公司及其分公司	902,057.64	-	902,057.64	-
预付款项	上海智谛智能科技有限公司	764,526.50	-	764,526.50	-
预付款项	上海嘉展建筑装饰工程有限公司	572,805.00	-	572,805.00	-
预付款项	威海美凯龙物业管理服务有限公司	212,481.50	-	-	-

预付款项	阳光海天停车控股有限公司及其子、分公司	200,100.40	-	40,600.00	-
预付款项	中船邮轮产业发展(上海)有限公司	190,256.87	-	184,652.97	-
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	166,560.55	-	79,724.62	-
预付款项	淘宝(中国)软件有限公司	100,941.75	-	115,546.84	-
预付款项	惠州美好生活家具有限公司	90,118.00	-	-	-
预付款项	济宁鸿瑞市场经营管理有限公司	86,050.96	-	124,392.32	-
预付款项	芜湖明辉商业管理有限公司	78,095.28	-	157,883.69	-
预付款项	阿里云计算有限公司	76,737.78	-	554,621.56	-
预付款项	山东银座家居有限公司	72,863.95	-	67,067.39	-
预付款项	北京国富纵横文化科技咨询股份有限公司	66,037.74	-	-	-
预付款项	徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	60,503.74	-	131,360.92	-
预付款项	上海中贸美凯龙经贸发展有限公司	47,169.81	-	194,560.00	-
预付款项	徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	45,142.85	-	151,174.55	-
预付款项	阿里巴巴(中国)网络技术有限公司	15,297.09	-	88,537.46	-
预付款项	柳州联发盛泰物业服务服务有限公司	6,238.53	-	不适用	不适用
预付款项	造梦者家居(深圳)有限公司	5,965.81	-	-	-
预付款项	陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	4,126.98	-	44,602.98	-
预付款项	亚细亚新材(北京)建筑材料有限公司	1,926.48	-	6,236.07	-
预付款项	重庆金科中俊房地产开发有限公司	950.22	-	950.22	-
预付款项	杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	489.17	-	489.17	-
预付款项	上海美凯龙爱家房地产管理咨询有限公司	-	-	253,247.90	-

预付款项	重庆鑫生悦传媒有限公司	不适用	不适用	170,000.00	-
预付款项	浙江阿里巴巴通信技术有限公司	-	-	108,214.09	-
预付款项	浙江天猫技术有限公司	-	-	80,000.00	-
预付款项	常州爱琴海奥莱商业管理有限公司	-	-	60,000.00	-
预付款项	超级智慧家(上海)物联网科技有限公司	-	-	21,665.63	-
预付款项	滨州银座家居有限公司	-	-	15,330.19	-
其他应收款	上海名艺商业企业发展有限公司	173,000,000.00	8,650,000.00	173,000,000.00	8,650,000.00
其他应收款	成都东泰商城有限公司	31,001,448.00	480.00	31,002,400.00	2.40
其他应收款	芜湖明辉商业管理有限公司	27,871,912.04	9,040,404.22	27,840,480.00	6,891,719.89
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	8,161,539.87	1,467.48	-	-
其他应收款	上海星悦物业服务有限公司及其分公司	5,577,699.38	512,566.98	-	-
其他应收款	深圳红星美凯龙世纪中心家居生活广场有限公司	5,265,234.65	5,265,234.65	5,265,234.65	5,265,234.65
其他应收款	云南红星美凯龙置业有限公司	4,031,492.11	4,031,492.11	4,031,492.11	4,031,492.11
其他应收款	徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	2,408,442.63	221,335.88	-	-
其他应收款	上海云绅智能科技有限公司	1,200,000.00	1,200.00	1,200,000.00	1,200.00
其他应收款	徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	1,009,622.67	92,784.32	-	-
其他应收款	陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	664,627.65	61,079.28	-	-
其他应收款	武汉市正凯物流有限公司	280,926.00	12,079.82	-	-
其他应收款	重庆金科中俊房地产开发有限公司	240,000.00	240.00	240,000.00	240.00
其他应收款	深圳红星美凯龙商业管理有限公司	213,326.56	213.33	200,000.00	200.00
其他应收款	浙江天猫技术有限公司	210,000.00	210.00	150,000.00	150.00
其他应收款	阿里巴巴(中国)网络技术有限公司	210,000.00	210.00	270,000.00	270.00

其他应收款	衢州市慧城奥莱商业管理有限公司	150,000.00	150.00	150,000.00	150.00
其他应收款	上海远星寰宇房地产集团有限公司	20,000.00	20.00	20,000.00	20.00
其他应收款	金科智慧服务集团股份有限公司及其分公司	不适用	不适用	5,000.00	5.00
其他应收款	厦门联客荟社区服务有限公司	5,000.00	5.00	-	-
其他应收款	杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	4,000.00	4,000.00	-	-
其他应收款	苏州市苏品宅配文化有限公司	3,093.00	3,093.00	82,155.56	82,155.56
其他应收款	郑州星铂房地产开发有限公司	3,434.40	147.68	10,670.40	459.22
其他应收款	柳州联发盛泰物业服务服务有限公司	2,000.00	2.00	不适用	不适用
其他应收款	杭州阿里妈妈软件服务有限公司	-	-	526,417.43	526.42
其他应收款	安徽腾辉投资集团合肥有限公司	-	-	500,000.00	500,000.00
其他应收款	济南星龙房地产开发有限公司	-	-	100,000.00	100.00
其他应收款	深圳红星美凯龙世博家居广场有限公司	-	-	1,200.00	1.20
合同资产	衢州市慧城奥莱商业管理有限公司	137,071,607.54	7,538,938.41	66,754,047.37	531,790.77
合同资产	扬州星龙房地产开发有限公司	62,308,624.77	3,426,974.36	48,347,670.62	385,157.85
合同资产	湛江市海新美凯投资有限公司	45,667,515.73	2,511,713.37	50,167,186.41	399,652.87
合同资产	西安佳和兴家居有限责任公司	39,771,288.26	7,730,803.39	117,873,387.10	939,028.90
合同资产	上海洛昶企业管理有限公司	25,215,191.55	1,386,835.54	30,056,928.84	239,446.12
合同资产	长春红星美凯龙房地产开发有限公司	3,411,090.87	187,610.00	3,411,090.87	27,174.18
合同资产	衡水星龙房地产开发有限公司	2,052,608.03	112,893.44	1,090,399.61	8,686.58
合同资产	西宁远鸿房地产开发有限公司	1,156,326.22	63,597.94	880,052.26	7,010.87
合同资产	宁波凯龙置业有限公司	1,056,292.06	154,016.79	2,313,325.40	18,428.92
合同资产	太原双明智坤房地产开发有限公司	752,593.75	41,392.66	786,620.23	6,266.55
合同资产	大连星凯商业管理有限公司	704,193.28	38,730.63	763,776.57	6,084.56
合同资产	太原双明凯龙房地产开发有限公司	255,196.24	14,035.79	255,196.24	2,033.00

合同资产	昆明远鸿汇房地产有限公司	128,020.30	7,041.12	256,040.60	2,039.73
合同资产	宁波汇鑫置业有限公司	126,852.01	39,596.79	43,940.07	350.05
合同资产	大连星琴商业管理有限公司	95,044.24	5,227.43	95,044.25	757.16
合同资产	上海或京商业管理有限公司及其分公司	94,200.00	5,181.00	260,950.72	2,078.84
合同资产	柳州红星美凯龙置业有限公司	86,182.17	21,085.01	86,182.17	686.56
合同资产	上海中贸美凯龙经贸发展有限公司	68,625.50	11,819.80	668,263.10	5,323.66
合同资产	上海美凯龙爱家房地产管理咨询有限公司	-	-	110,974.04	884.07
应收票据	湛江市海新美凯投资有限公司	8,000,000.00	-	-	-
其他非流动资产	成都星远置业有限公司	247,705,000.00	-	247,705,000.00	-
其他非流动资产	广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	5,000,000.00	50,000.00	5,000,000.00	50,000.00
其他非流动资产	深圳红星美凯龙商业管理有限公司	4,391,100.00	43,911.00	26,804,800.00	268,048.00
其他非流动资产	西安佳和兴家居有限责任公司	-	-	581,314,177.61	5,813,141.78
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	7,000,000.00	70,000.00
其他流动资产	上海名艺商业企业发展有限公司	6,912,631.24	69,126.31	6,685,387.40	66,853.87
一年内到期的非流动资产	西安佳和兴家居有限责任公司	485,485,226.86	4,854,852.28	-	-
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	23,210,100.00	232,101.00	-	-
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	75,833.33	758.33	76,666.67	766.67
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
应付票据	上海嘉展建筑装饰工程有限公司	8,177,600.00	-

应付票据	上海红星云计算科技有限公司	900,000.00	-
应付款项	上海美凯龙物业管理服务有限公司及其子、分公司	112,992,313.45	88,560,849.70
应付款项	上海星悦物业服务服务有限公司及其分公司	69,702,742.31	60,683,303.74
应付款项	上海星之域商业经营管理有限公司	18,393,396.00	10,353,420.00
应付款项	上海鑫诚安建设有限公司	16,475,801.40	20,300,164.90
应付款项	上海嘉展建筑装潢工程有限公司	10,634,546.59	19,640,025.53
应付款项	上海红星云计算科技有限公司	4,235,027.94	4,823,692.99
应付款项	上海远星寰宇房地产集团有限公司	2,586,900.00	2,586,900.00
应付款项	阿里云计算有限公司	897,169.03	557,610.16
应付款项	阳光海天停车控股有限公司及其子、分公司	212,868.06	28,000.00
应付款项	成都东泰商城有限公司	207,434.20	202,128.20
应付款项	北京国富纵横文化科技咨询股份有限公司	158,943.39	336,679.24
应付款项	上海盛域信息技术有限公司	126,211.90	126,211.90
应付款项	陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	115,552.69	43,638.40
应付款项	杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	101,119.44	100,901.80
应付款项	陕西红星爱木乐装饰工程有限公司	39,190.00	不适用
应付款项	芜湖明辉商业管理有限公司	32,859.00	84,270.00
应付款项	谊美吉斯光电科技（福建）有限公司	18,380.97	2,817,123.89
应付款项	上海美凯龙爱家房地产管理咨询有限公司	16,483.62	-
应付款项	上海振洋建筑装潢工程有限公司	不适用	41,251,993.04
应付款项	浙江天猫技术有限公司	-	33,180,965.86
应付款项	杭州阿里妈妈软件服务有限公司	-	581,767.83
应付款项	重庆鑫生悦传媒有限公司	不适用	160,377.36
应付款项	常州市红星家具总厂有限公司	-	56,636.50
应付款项	苏州市苏品宅配文化有限公司	-	38,781.00
应付款项	超级智慧家（上海）物联网科技有限公司	-	38,346.22
应付款项	上海远褐商业发展有限公司	-	31,900.00
其他应付款	红星美凯龙控股集团有限公司	257,391,202.80	-
其他应付款	山东银座家居有限公司及其子公司	137,903,526.70	162,224,959.65
其他应付款	成都东泰商城有限公司	90,295,117.31	92,332,690.91
其他应付款	厦门建发股份有限公司	83,436,678.00	不适用
其他应付款	中船邮轮产业发展（上海）有限公司	49,763,611.11	66,763,611.11
其他应付款	深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	35,322,896.14	35,322,896.14
其他应付款	阳光海天停车控股有限公司及其子、分公司	33,527,723.24	57,065,710.52
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	24,492,424.68	11,432,424.68
其他应付款	联发集团有限公司	20,902,716.88	不适用
其他应付款	阿里巴巴（中国）网络技术有限公司	19,857,592.32	-
其他应付款	武汉市正凯物流有限公司	6,230,666.48	6,380,627.61
其他应付款	常州美开信息科技有限公司	5,441,840.00	-
其他应付款	谊美吉斯光电科技（福建）有限公司	5,216,345.00	765,775.00

其他应付款	上海红星云计算科技有限公司	4,393,838.72	813,346.72
其他应付款	上海鑫诚安建设有限公司	3,458,140.37	5,191,895.94
其他应付款	阿里巴巴(成都)软件技术有限公司	3,402,187.12	-
其他应付款	芜湖明辉商业管理有限公司	2,856,478.53	1,747,940.43
其他应付款	广州火数银花信息科技有限公司	1,800,000.00	1,500,000.00
其他应付款	杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	1,601,673.01	664,897.05
其他应付款	上海或京商业管理有限公司及其分公司	1,646,863.31	1,596,863.31
其他应付款	西藏奕盈企业管理有限公司	1,440,000.00	-
其他应付款	超级智慧家(上海)物联网科技有限公司	1,067,740.38	459,978.95
其他应付款	上海新华成城资产管理有限公司	1,000,000.00	-
其他应付款	济宁鸿瑞市场经营管理有限公司	602,617.93	296,284.00
其他应付款	上海嘉展建筑装潢工程有限公司	592,000.00	929,500.00
其他应付款	上海远缙物业有限公司	584,400.00	584,400.00
其他应付款	南京欧凯龙家居有限公司	493,992.00	-
其他应付款	上海远星寰宇房地产集团有限公司及其分公司	462,500.00	428,500.00
其他应付款	广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	456,862.20	391,014.51
其他应付款	深圳红星美凯龙世博家居广场有限公司	371,723.18	455,905.49
其他应付款	晟葆(上海)智能科技有限公司	240,000.00	76,000.00
其他应付款	重庆远洋红星企业发展有限公司	199,956.99	199,956.99
其他应付款	西安佳和兴家居有限责任公司	179,053.45	420,000,000.00
其他应付款	深圳红星美凯龙商业管理有限公司	170,140.11	368,543.92
其他应付款	扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司	99,999.96	-
其他应付款	江苏佰丽爱家家居科技有限公司	94,600.00	-
其他应付款	四川智能美宅装饰设计工程有限公司	81,000.00	-
其他应付款	美时智能家居(深圳)有限公司	80,000.00	-
其他应付款	厦门丝柏科技有限公司	51,635.10	-
其他应付款	苏州市苏品宅配文化有限公司	51,015.32	-
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	-
其他应付款	常州市红星家具总厂有限公司	41,960.87	1,670.00
其他应付款	杭州诺贝尔集团有限公司及其分公司	79,934.47	40,856.00
其他应付款	亚细亚新材(北京)建筑材料有限公司	39,700.60	27,580.00
其他应付款	北京国富纵横文化科技咨询股份有限公司	27,010.00	77,509.24
其他应付款	上海天合智能科技股份有限公司	26,536.00	108,133.00
其他应付款	杭州菲氏浴厨用品有限公司	20,000.00	-
其他应付款	扬州凯龙管理咨询有限公司	11,785.20	12,140.33
其他应付款	南京市浦口区立力成家具经营部	4,500.00	-
其他应付款	陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	989.40	1,115,841.17
其他应付款	上海名艺商业企业发展有限公司	-	180,000,000.00
其他应付款	上海星悦物业服务服务有限公司及其分公司	-	3,398,853.66

其他应付款	上海振洋建筑装潢工程有限公司	不适用	1,772,189.85
其他应付款	徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	-	11,253.00
其他应付款	南昌歆狮企业管理有限公司	-	2,500,000.00
预收账款	超级智慧家（上海）物联网科技有限公司	399,872.00	233,978.13
预收账款	杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	235,998.57	589,871.08
预收账款	杭州诺贝尔集团有限公司及其分公司	227,524.68	229,034.94
预收账款	北京盒马网络科技有限公司	132,163.34	126,672.16
预收账款	南京欧凯龙家居有限公司	50,655.54	-
预收账款	上海天合智能科技股份有限公司及其分公司	24,839.87	84,175.18
预收账款	晟葆（上海）智能科技有限公司	16,528.73	1,814.74
预收账款	四川智能美宅装饰设计工程有限公司	5,109.09	-
预收账款	钱忠祥	不适用	2,873.99
预收账款	亚细亚新材（北京）建筑材料有限公司	2,812.50	2,812.50
预收账款	常州市艺致国际贸易有限公司	不适用	7,531.70
预收账款	上海威来适装饰科技有限公司	-	106,882.28
合同负债	重庆金科房地产开发有限公司	240,566,037.74	240,566,037.74
合同负债	阳光海天停车控股有限公司及其子、分公司	27,646,266.43	37,616,711.10
合同负债	大连红星美凯龙投资发展有限公司	6,443,774.49	-
合同负债	武汉市正凯物流有限公司	3,367,149.13	1,952,054.79
合同负债	上海乔彤企业管理有限公司	3,022,184.22	3,022,184.22
合同负债	杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	2,674,626.41	3,301,984.90
合同负债	昆明远鸿汇房地产有限公司	2,554,118.23	2,554,118.23
合同负债	太原双明凯龙房地产开发有限公司	2,103,839.43	-
合同负债	红星美凯龙控股集团有限公司	1,677,166.36	2,625,425.79
合同负债	美时智能家居（深圳）有限公司	971,698.11	938,679.25
合同负债	芜湖明辉商业管理有限公司	850,754.71	-
合同负债	宁波凯龙置业有限公司	805,356.16	805,356.16
合同负债	深圳市朗乐福睡眠科技有限公司	不适用	192,547.16
合同负债	徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	617,755.90	574,702.12
合同负债	安咖家居用品（上海）有限公司	603,773.58	603,773.58
合同负债	良木道门窗集团有限公司	不适用	41,509.43
合同负债	象山凯胜置业有限公司	397,724.57	397,724.57
合同负债	柳州红星美凯龙置业有限公司	381,794.34	381,794.34
合同负债	淮安新美龙置业有限公司	222,714.12	222,714.12
合同负债	上海美凯龙爱家房地产管理咨询有限公司	153,763.39	-
合同负债	天津美凯龙置业有限公司	77,235.53	61,197.79
合同负债	衡水星龙房地产开发有限公司	51,271.08	5,995,843.59
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	30,419.37	-
合同负债	成都东泰商城有限公司	28,301.89	370,608.76
合同负债	上海洪美置业有限公司	16,007.59	16,007.59

合同负债	广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	2,547.17	70,235.85
合同负债	杭州诺贝尔集团有限公司及其分公司	2,264.15	-
合同负债	深圳红星美凯龙世博家居广场有限公司	1,698.11	-
合同负债	湛江市海新美凯投资有限公司	-	153,073.93
合同负债	广东威法定制家居股份有限公司	不适用	94,339.62
合同负债	上海布鲁斯特环保科技有限公司	-	47,169.81
租赁负债	常州市红星装饰城	-	5,548,595.48
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	17,461,429.87	23,112,381.77
一年内到期的非流动负债	成都东泰商城有限公司	9,603,104.71	7,661,125.54
一年内到期的非流动负债	上海或京商业管理有限公司及其分公司	365,110.83	365,110.83
其他非流动负债	阳光海天停车控股有限公司及其子、分公司	191,183,858.56	235,130,860.35
短期借款	上海红星美凯龙商业保理有限公司	9,417,747.92	34,917,747.94

7、关联方承诺

适用 不适用

8、其他

适用 不适用

十三、 股份支付

1、 股份支付总体情况

适用 不适用

其他说明

2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

其他说明

无

3、 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

其他说明

无

4、 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

5、 其他

适用 不适用

十四、 承诺及或有事项**1、 重要承诺事项**

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

已签约但尚未于财务报表中确认的资本承诺	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
购建长期资产承诺	1,189,520,227.18	1,412,969,342.91
对外投资承诺	354,337,983.07	217,035,831.45
合计	1,543,858,210.25	1,630,005,174.36

2、 或有事项**(1). 资产负债表日存在的重要或有事项**

□适用 √不适用

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

□适用 √不适用

3、 其他

□适用 √不适用

十五、 资产负债表日后事项**1、 重要的非调整事项**

□适用 √不适用

2、 利润分配情况

□适用 √不适用

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

2023 年 8 月 15 日，本公司第五届董事会、监事会已完成董事会、监事会改组工作，本公司控股股东由红星美凯龙控股集团有限公司变更为厦门建发股份有限公司，实际控制人由车建兴变更为厦门市国资委。

南京商旅润粮投资有限公司（以下简称“润粮投资”）与公司于 2021 年 12 月 30 日签订《产权交易合同》。润粮投资就股权转让款支付事宜向江苏省南京市中级人民法院提起民事诉讼，请求本公司继续履行《产权交易合同》并支付股权转让款尾款 12,448.80 万元。于诉讼预立案阶段，本公司与润粮投资达成和解并于 2023 年 7 月 18 日签署了《解除协议》，双方同意本公司承担违约赔偿款 6,335.20 万元并解除《产权交易合同》在内的系列合作协议，润粮投资撤回前述诉讼请求。

截至 2023 年 8 月 30 日，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十六、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

适用 不适用

(2). 未来适用法

适用 不适用

2、 债务重组

适用 不适用

3、 资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、 年金计划

适用 不适用

5、 终止经营

适用 不适用

6、 分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

根据本集团的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本集团的经营业务划分为 5 个报告分部。这些报告分部是以集团日常内部管理要求的财务信息为基础确定的。本集团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。

本集团报告分部包括：

- ① 自营及租赁分部；
- ② 委托经营管理分部；
- ③ 建造施工及设计分部；
- ④ 家装相关及商品销售分部；
- ⑤ 其他分部。

管理层出于配置资源和评价业绩的决策目的，对各业务单元的经营成果分开进行管理。分部业绩，以报告的分部利润为基础进行评价。该指标系对持续经营利润总额进行调整后的指标，除不包括研发费用、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	建造施工及设计分部	家装相关及商品销售分部	其他分部	未分配项目	分部间抵销	合计
对外交易收入	3,376,869,331.90	1,076,900,595.62	531,535,391.33	220,718,500.24	453,902,403.10			5,659,926,222.19
分部间交易收入								
分部主营业务收入合计	3,376,869,331.90	1,076,900,595.62	531,535,391.33	220,718,500.24	453,902,403.10			5,659,926,222.19
减：营业成本	933,706,399.59	583,161,565.37	445,466,731.51	191,063,455.88	128,020,012.22			2,281,418,164.57
税金及附加	183,883,091.66	7,956,651.19	847,828.98	747,278.84	13,522,471.13			206,957,321.80
销售费用	373,226,529.82	150,234,910.23	885,759.04	61,021,120.80	20,871,075.25			606,239,395.14
管理费用	300,995,192.64	173,958,330.49	43,270,216.53	42,758,633.20	110,630,323.52			671,612,696.38
研发费用						9,366,522.88		9,366,522.88
财务费用						1,270,866,642.95		1,270,866,642.95
加：其他收益						32,400,278.72		32,400,278.72
投资收益						65,589,837.42		65,589,837.42
公允价值变动收益						-110,241,055.83		-110,241,055.83
信用减值损失						-125,249,906.05		-125,249,906.05
资产减值损失						-126,995,847.54		-126,995,847.54
资产处置收益						-1,254,124.64		-1,254,124.64
营业利润/（亏损）	1,585,058,118.19	161,589,138.34	41,064,855.27	-74,871,988.48	180,858,520.98	-1,545,983,983.75		347,714,660.55
加：营业外收入						14,057,250.90		14,057,250.90
减：营业外支出						64,038,121.27		64,038,121.27
利润总额/（亏损）	1,585,058,118.19	161,589,138.34	41,064,855.27	-74,871,988.48	180,858,520.98	-1,595,964,854.12		297,733,790.18
减：所得税费用						177,134,081.32		177,134,081.32
净利润/（亏损）	1,585,058,118.19	161,589,138.34	41,064,855.27	-74,871,988.48	180,858,520.98	-1,773,098,935.44		120,599,708.86

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

适用 不适用

(4). 其他说明

适用 不适用

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

8、其他

适用 不适用

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
	233,623,267.32
1 年以内小计	233,623,267.32
1 至 2 年	48,831,788.32
2 至 3 年	51,497,411.05
3 年以上	614,048,950.43
小计	948,001,417.12
减：坏账准备	-675,834,144.95
合计	272,167,272.17

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	527,457,500.64	55.64	473,087,560.26	89.69	54,369,940.38	581,761,524.04	56.46	521,069,841.48	89.57	60,691,682.56
其中：										
按组合计提坏账准备	420,543,916.48	44.36	202,746,584.69	48.21	217,797,331.79	448,574,155.63	43.54	239,057,928.55	53.29	209,516,227.08
其中：										
项目前期品牌咨询委托管理服务	154,800,000.00	16.33	114,424,304.98	73.92	40,375,695.02	194,191,365.56	18.84	139,859,937.54	72.02	54,331,428.02
其他类咨询服务	166,684,742.49	17.58	83,382,309.14	50.02	83,302,433.35	168,005,435.26	16.31	95,044,675.14	56.57	72,960,760.12
租赁相关收入	26,303,726.80	2.77	1,665,975.44	6.33	24,637,751.36	25,731,116.49	2.50	1,424,235.14	5.54	24,306,881.35
其他	72,755,447.19	7.67	3,273,995.12	4.50	69,481,452.07	60,646,238.32	5.89	2,729,080.73	4.50	57,917,157.59
合计	948,001,417.12	100.00	675,834,144.95	71.29	272,167,272.17	1,030,335,679.67	100.00	760,127,770.03	73.77	270,207,909.64

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
石家庄润鑫房地产开发有限公司	60,914,383.56	60,914,383.56	100.00	预计无法收回
宣威市新天地房地产开发有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	100.00	预计无法收回
福建沃谷投资发展有限公司	17,000,000.00	17,000,000.00	100.00	预计无法收回
江苏江都建设集团有限公司	16,000,000.00	16,000,000.00	100.00	预计无法收回
四川中迪禾邦实业集团有限公司	14,000,000.00	14,000,000.00	100.00	预计无法收回
其他	399,543,117.08	345,173,176.70	/	/
合计	527,457,500.64	473,087,560.26	89.69	/

按单项计提坏账准备的说明:

√适用 □不适用

详见“财务报告五、10. 金融工具”

按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目: 项目前期品牌咨询委托管理服务

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	500,000.00	84,645.00	16.93
1-2 年	-	-	/
2-3 年	7,000,000.00	2,077,460.00	29.68
3-4 年	7,000,000.00	2,465,155.00	35.22
4-5 年	19,050,000.00	9,953,625.00	52.25
5-6 年	52,000,000.00	30,593,419.98	58.83
6 年以上	69,250,000.00	69,250,000.00	100.00
合计	154,800,000.00	114,424,304.98	73.92

按组合计提坏账的确认标准及说明:

√适用 □不适用

详见“财务报告五、10. 金融工具”

组合计提项目: 其他类咨询服务

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	67,105,601.68	12,535,326.39	18.68
1-2 年	33,935,829.02	13,275,696.31	39.12
2-3 年	22,680,599.47	14,608,574.12	64.41
3 年以上	42,962,712.32	42,962,712.32	100.00
合计	166,684,742.49	83,382,309.14	50.02

按组合计提坏账的确认标准及说明:

√适用 □不适用

详见“财务报告五、10. 金融工具”

组合计提项目：租赁相关收入

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	24,550,973.58	1,104,793.81	4.50
1-2 年	1,247,718.94	56,147.35	4.50
2 年以上	505,034.28	505,034.28	100.00
合计	26,303,726.80	1,665,975.44	6.33

按组合计提坏账的确认标准及说明：

√适用 □不适用

详见“财务报告五、10. 金融工具”

组合计提项目：其他

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	72,755,447.19	3,273,995.12	4.50
1 年以上	-	-	/
合计	72,755,447.19	3,273,995.12	4.50

按组合计提坏账的确认标准及说明：

√适用 □不适用

详见“财务报告五、10. 金融工具”

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款坏账准备	760,127,770.03	- 40,893,625.08	43,400,000.00			675,834,144.95
合计	760,127,770.03	- 40,893,625.08	43,400,000.00			675,834,144.95

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

单位名称	期末余额	占应收账款余额合计数的比例 (%)	坏账准备余额
石家庄润鑫房地产开发有限公司	60,914,383.56	6.43	60,914,383.56
上海星之域商业经营管理有限公司	55,835,752.00	5.89	2,512,608.84
宣威市新天地房地产开发有限公司	20,000,000.00	2.11	20,000,000.00
福建沃谷投资发展有限公司	17,000,000.00	1.79	17,000,000.00
上海美凯龙物业管理服务有限公司	16,919,695.19	1.78	761,386.28
合计	170,669,830.75	18.00	101,188,378.68

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

2、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	3,058,201.25	3,058,201.25
应收股利	2,740,821,972.63	2,718,597,370.13
其他应收款	29,328,791,345.43	28,940,471,917.29
合计	32,072,671,519.31	31,662,127,488.67

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	3,058,201.25	3,058,201.25
减: 坏账准备		
合计	3,058,201.25	3,058,201.25

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

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	1,137,000,000.00	1,137,000,000.00
红星喜兆投资有限公司	972,000,000.00	900,000,000.00
重庆红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	166,000,000.00	166,000,000.00
重庆两江新区红星美凯龙商业管理有限公司	152,000,000.00	152,000,000.00
上海红星美凯龙家居市场经营管理有限公司	135,000,000.00	135,000,000.00
上海星凯程鹏企业管理有限公司	80,000,000.00	80,000,000.00
南京名都家居广场有限公司	62,400,000.00	62,400,000.00
红星美凯龙企业管理咨询有限公司		49,775,397.50
成都东泰商城有限公司	31,000,000.00	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
小计	2,740,821,972.63	2,718,597,370.13
减：坏账准备		
合计	2,740,821,972.63	2,718,597,370.13

(2). 重要的账龄超过1年的应收股利

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
	10,757,790,378.97

1 年以内小计	10,757,790,378.97
1 至 2 年	8,197,001,337.59
2 至 3 年	3,989,388,483.08
3 年以上	7,053,881,143.58
小计	29,998,061,343.22
减：坏账准备	-669,269,997.79
合计	29,328,791,345.43

(2). 按款项性质分类

√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	29,052,645,473.08	28,650,890,070.09
-对第三方	267,506,801.43	281,995,333.91
定金及保证金	7,067,211.44	3,097,386.84
其他	1,571,859.48	4,489,126.45
合计	29,328,791,345.43	28,940,471,917.29

(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)	
2023年1月1日余额	118,942,209.08		549,123,018.78	668,065,227.86
2023年1月1日余额在本期	118,942,209.08		549,123,018.78	668,065,227.86
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	1,204,769.93			1,204,769.93
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年6月30日余额	120,146,979.01		549,123,018.78	669,269,997.79

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	668,065,227.86	1,204,769.93				669,269,997.79
合计	668,065,227.86	1,204,769.93				669,269,997.79

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

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	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
南京名都家居广场有限公司	子公司往来款	2,216,386,238.59	1年以内、1-2年、2-3年	7.39	
杭州红星美凯龙环球家居有限公司	子公司往来款	1,246,452,501.74	1年以内、1-2年、2-3年	4.16	
红星美凯龙管理咨询服务有限公司	子公司往来款	1,196,704,808.37	1年以内、1-2年、2-3年	3.99	
上海红星美凯龙实业有限公司	子公司往来款	1,126,236,061.85	1年以内、1-2年、2-3年	3.75	
天津红星美凯龙世贸家居有限公司	子公司往来款	986,939,774.93	1年以内、1-2年、2-3年	3.29	
合计	/	6,772,719,385.48	/	22.58	

(7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	20,011,210,740.98		20,011,210,740.98	19,969,549,553.96		19,969,549,553.96
对联营、合营企业投资	1,809,564,367.73		1,809,564,367.73	1,776,287,627.07		1,776,287,627.07
合计	21,820,775,108.71		21,820,775,108.71	21,745,837,181.03		21,745,837,181.03

(1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
常州世界家具家居广场有限公司	15,447,913.31			15,447,913.31		
无锡红星美凯龙国际家具装饰有限公司	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		
南京红星国际家具装饰城有限公司	59,689,261.20			59,689,261.20		
南京名都家居广场有限公司	47,227,734.43			47,227,734.43		
上海红星美凯龙装饰家具城有限公司	296,115,702.30			296,115,702.30		
上海红星美凯龙全球家居有限公司	138,455,620.20			138,455,620.20		
上海虹欣欧凯家居有限公司	92,508,623.92			92,508,623.92		
上海新伟置业有限公司	272,756,078.13			272,756,078.13		
长沙红星美凯龙家居生活广场有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		

济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	71,243,669.12			71,243,669.12		
成都红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	30,275,655.03			30,275,655.03		
郑州红星美凯龙国际家居有限公司	15,300,000.00			15,300,000.00		
上海红星美凯龙家具装饰市场经营管理有限公司	1,349,876.56			1,349,876.56		
郑州红星美凯龙全球家居生活广场经营管理有限公司	510,000.00			510,000.00		
杭州红星美凯龙世博家居有限公司	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			424,878,664.00		
盘锦红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	214,087,000.00			214,087,000.00		
上海红星美凯龙商务咨询有限公司	650,000.00			650,000.00		
沈阳红星美凯龙家居有限公司	28,058,441.28			28,058,441.28		
上海星凯程鹏企业管理有限公司	10,000,000.00		-100,000.00	9,900,000.00		
上海归诩企业管理有限公司	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	55,000,000.00			55,000,000.00		
中山红星美凯龙世博家居广场有限公司	149,939,332.00			149,939,332.00		
沈阳大东红星美凯龙家具建材市场有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
无锡红星美凯龙家居生活广场有限公司	534,818,797.96			534,818,797.96		
西安红星美凯龙家居生活广场有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
大庆红星美凯龙世博家居有限公司	70,000,000.00			70,000,000.00		
廊坊市凯宏家居广场有限公司	70,000,000.00			70,000,000.00		
武汉红星美凯龙环球家居广场发展有限公司	149,939,332.00			149,939,332.00		
北京世纪凯隆商业投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
上海红星欧丽洛雅家居市场经营管理有限公司	500,000.00			500,000.00		
合肥红星美凯龙世博家居广场有限公司	349,848,330.00			349,848,330.00		
南京红星美凯龙国际家居有限责任公司	764,016,993.00			764,016,993.00		
上海星易通汇商务服务有限公司	150,000,000.00		105,000,000.00	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司	200,000,000.00			200,000,000.00		

哈尔滨红星美凯龙国际家居有限公司	349,817,995.00			349,817,995.00		
长春红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	397,600,000.00			397,600,000.00		
红星喜兆投资有限公司	90,000,000.00			90,000,000.00		
红星美凯龙家居商场管理有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
扬州红星美凯龙国际家居广场有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
上海红星美凯龙龙美家居市场经营管理有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
沈阳红星美凯龙世博家居有限公司	81,443,441.90			81,443,441.90		
上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司	9,900,000.00			9,900,000.00		
沈阳红星美凯龙博览家居有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
兰州红星美凯龙世博家居广场有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
上海吉盛伟邦环球家居品牌管理有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
云南红星美凯龙家居生活广场有限公司	69,976,000.00			69,976,000.00		
乌鲁木齐红星美凯龙家居世博广场有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
东莞红星美凯龙世博家居广场有限公司	70,000,000.00			70,000,000.00		
呼和浩特市红星美凯龙世博家居广场有限责任公司	323,280,264.00			323,280,264.00		
昆明迪肯商贸有限公司	177,690,900.00	130,000,000.00		307,690,900.00		
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	27,360,000.00			27,360,000.00		
上海红星美凯龙实业有限公司	206,841,181.40		2,068,411.81	204,772,769.59		
上海红星美凯龙星龙家居有限公司	39,000,000.00			39,000,000.00		
成都红星美凯龙天府世博家居广场有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
成都天府新区红星美凯龙世贸家居有限公司	610,000,000.00			610,000,000.00		
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			140,000,001.00		
大连红星美凯龙世博家居广场有限公司	24,800,000.00			24,800,000.00		
红星众盈投资有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
上海美凯龙星荷资产管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
上海宇慕企业管理有限公司	110,000,000.00			110,000,000.00		
上海宇煦企业管理有限公司	110,000,000.00			110,000,000.00		
上海宇筑企业管理有限公司	110,000,000.00			110,000,000.00		
上海宇霄企业管理有限公司	110,000,000.00			110,000,000.00		
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		
西宁红星美凯龙世博家居广场有限公司	247,162,700.00	50,000,000.00		297,162,700.00		
红星美凯龙家居集团财务有限责任公司	570,000,000.00			570,000,000.00		
南昌红星美凯龙全球家居广场有限公司	15,300,000.00			15,300,000.00		

南昌红星美凯龙环球家居博览中心 有限责任公司	273,146,074.32			273,146,074.32		
重庆红星美凯龙国际家居生活广场 有限责任公司	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		
霍尔果斯红星易鸣创业投资有限公 司	9,000,000.00			9,000,000.00		
昆山红星美凯龙装饰材料有限公司	50,487,866.71			50,487,866.71		
天津津瑞企业管理有限公司	1,220,000,000.00			1,220,000,000.00		
宁波红星美凯龙家居购物广场有限 公司	1.00			1.00		
上海红星美凯龙设计云信息科技有 限公司	50,000,000.00		- 50,000,000.00	-		
太原红星美凯龙全球家居广场有限 公司	5,100,000.00			5,100,000.00		
常州美龙贸易有限公司	30,000.00		-30,000.00	-		
郑州红星美凯龙世博家居有限公司	5,500,000.00			5,500,000.00		
南通红美世博家居广场有限公司	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		
红星美凯龙（浙江）信息技术有限 公司	11,100,000.00			11,100,000.00		
乾智（上海）家居有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
上海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		
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	38,000,000.00			38,000,000.00		
家倍得建筑科技有限公司	180,000,000.00			180,000,000.00		
海口檀宫实业有限公司	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			701,226,300.00		
佛山郡达企业管理有限公司	1,101,049,000.00			1,101,049,000.00		
上海红星美凯龙泛家信息服务有限公司	1,020,000.00			1,020,000.00		
上海美凯龙文商商务企业管理有限公司	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	204,982,956.89	15,599,598.83		220,582,555.72		
红星美凯龙商业经营管理有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
上海美凯龙星尚模数装饰科技有限公司	6,000,000.00	3,760,000.00		9,760,000.00		
北京红星美凯龙国际家具建材广场有限公司	344,780,641.87			344,780,641.87		
北京红星美凯龙世博家具广场有限公司	31,856,462.57			31,856,462.57		
北京美凯龙家具建材市场有限公司	630,335.17			630,335.17		
红星美凯龙世博（天津）家居生活广场有限公司	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		
桐乡红星美凯龙世博家居广场管理有限公司	500,000.00		-500,000.00	-		

北京红星美凯龙企业管理有限公司	2,700,000.00			2,700,000.00		
无锡红星美凯龙经营管理有限公司	700,000.00			700,000.00		
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		
赣州红星美凯龙世博家居广场有限公司	70,000,000.00			70,000,000.00		
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		
红星美凯龙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		
海南红星美凯龙企业管理有限公司	200,000.00			200,000.00		
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		
重庆红星欧丽洛雅家居有限公司	402,390,000.00			402,390,000.00		
芜湖远澈御祺投资中心（有限合伙）	515,000,000.00			515,000,000.00		
合计	19,969,549,553.96	199,359,598.83	157,698,411.81	20,011,210,740.98		

(2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
成都东泰商城有限公司	775,269,812.65	-	-	-2,874,702.38	-	-	-	-	-	772,395,110.27	-
上海名艺商业企业发展有限公司	116,466,669.05	-	-	18,968,213.58	-	-	-	-	-	135,434,882.63	-
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	891,736,481.70	-	-	16,093,511.20	-	-	-	-	-	907,829,992.90	-
二、联营企业											
山东银座家居有限公司	418,209,632.56	-	-	3,982,193.36	-	-	-	-	-	422,191,825.92	-
神玉岛文化旅游控股股份有限公司	166,329,780.14	-	-	-1,967,115.96	-	-	-	-	-	164,362,664.18	-

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	102,346,285.14	-	-	17,647,351.87	-	-	-	-	-	84,698,933.27	-
上海锦江联采供应链有限公司	27,459,678.53	-	27,459,678.53	-	-	-	-	-	-	-	-
上海嘉展建筑装潢工程有限公司	4,905,769.00	-	-	-150,564.04	-	-	-	-	-	4,755,204.96	-
西安佳和兴家居有限责任公司	-	11,400,000.00	-	49,025,746.50	-	-	-	-	-	60,425,746.50	-
小计	884,551,145.37	11,400,000.00	- 27,459,678.53	33,242,907.99	-	-	-	-	-	901,734,374.83	-
合计	1,776,287,627.07	11,400,000.00	- 27,459,678.53	49,336,419.19	-	-	-	-	-	1,809,564,367.73	-

其他说明：

适用 不适用

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	441,933,865.12	110,686,146.66	509,394,110.73	80,181,379.35
其他业务	197,334,878.94	-	188,302,138.23	-
合计	639,268,744.06	110,686,146.66	697,696,248.96	80,181,379.35

(2). 合同产生的收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	委管相关-分部	其他-分部	合计
商品类型			
按经营地区分类			
中国大陆	120,518,769.44	148,534,026.25	269,052,795.69
市场或客户类型			
合同类型			
按商品转让的时间分类			
按合同期限分类			
按销售渠道分类			
合计	120,518,769.44	148,534,026.25	269,052,795.69

合同产生的收入说明：

√适用 □不适用

	本期发生额	上期发生额
项目年度品牌咨询委托管理服务收入	104,496,756.85	124,640,992.51
项目前期品牌咨询委托管理服务收入	16,022,012.59	
其他收入	148,534,026.25	33,285,445.97
合计	269,052,795.69	157,926,438.48

(3). 履约义务的说明√适用 不适用

本公司与履约义务相关的信息如下：

项目前期品牌咨询委托管理服务收入

在提供相关服务期间履行履约义务。合同价款通常按照合同约定的方式支付，并通常需要在合同履约义务发生之前预付部分款项。

项目年度品牌咨询委托管理服务收入

在提供相关服务期间履行履约义务。合同价款通常按照合同约定的方式支付，并通常需要在合同履约义务发生之前预付部分款项。

工程项目商业管理咨询费收入

在提供相关服务并获得客户出具的相关服务确认书时履行履约义务完毕。合同价款通常按照合同约定的方式支付，并需要在合同履约义务发生之前预付部分款项。

商业咨询费收入

在提供相关服务期间履行履约义务。合同价款通常按照合同约定的方式支付，并通常需要在合同履约义务发生之前预付部分款项。

招商佣金收入

在提供相关服务期间履行履约义务。合同价款通常按照合同约定的方式支付，并通常需要在合同履约义务发生之前预付部分款项。

战略咨询费收入

在提供服务的时间内履行履约义务，合同价款通常按照合同约定的方式支付，并需要在合同履约义务发生之前预付部分款项。

(4). 分摊至剩余履约义务的说明√适用 不适用

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 4,778,898,631.68 元，其中：

495,954,000.00 元预计将于 202307/202406 确认收入

其他说明：

无

5. 投资收益√适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	72,000,000.00	446,456,365.44
权益法核算的长期股权投资收益	49,336,419.19	31,485,013.22

处置长期股权投资产生的投资收益	-48,680,247.19	920,274,472.45
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
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		
处置联营公司投资产生的投资收益	-	
收到其他权益工具投资分红	28,448,399.66	2,076,561.55
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-22,031,307.55	107,533.12
合计	79,073,264.11	1,400,399,945.78

其他说明：

无

6、其他

适用 不适用

十八、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-1,254,124.64	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	32,400,278.72	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	75,763,384.41	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		

因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	7,761,205.47	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	43,400,000.00	
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-105,281,474.60	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-26,980,870.37	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-32,980,454.16	
减：所得税影响额	-48,021,772.51	
少数股东权益影响额（税后）	-19,610,389.74	
合计	60,460,107.08	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.28	0.03	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	0.17	0.02	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	150,701,227.91	1,025,091,463.05	53,317,526,815.50	53,547,605,431.72
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	243,838,260.61	300,468,577.75	-2,810,388,754.71	-2,970,040,853.90
投资性房地产公允价值变动	190,966,673.86	-322,070,000.00	4,144,000,000.00	4,313,185,000.00
递延所得税	2,383,225.20	5,400,355.56	-333,402,811.32	-335,786,036.52
资产处置损益	-62,404,487.56	-	-	-
少数股东	-15,355,025.52	-26,821,136.09	-123,353,233.71	-107,998,208.17
按国际会计准则	128,196,526.78	982,069,260.27	54,194,382,015.76	54,446,965,333.13

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

按照国际财务报告准则和中国企业会计准则披露的财务报告中归属于上市公司股东的净利润及净资产的差异为使用权资产后续计量方法差异。

4、 其他

□适用 √不适用

董事长：郑永达

董事会批准报送日期：2023 年 8 月 30 日

修订信息

适用 不适用