

公司代码：601828

公司简称：美凯龙

# 红星美凯龙家居集团股份有限公司 2025 年半年度报告



## 重要提示

一、 本公司董事会及董事、高级管理人员保证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、 未出席董事情况

| 未出席董事职务 | 未出席董事姓名 | 未出席董事的原因说明 | 被委托人姓名 |
|---------|---------|------------|--------|
| 董事      | 车建兴     | 个人原因       | 徐国峰    |

三、 本半年度报告未经审计。

四、 公司负责人李玉鹏、主管会计工作负责人杨映武及会计机构负责人（会计主管人员）刘雅斌声明：保证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 ..... 5

第三节 管理层讨论与分析 ..... 8

第四节 公司治理、环境和社会 ..... 28

第五节 重要事项 ..... 30

第六节 股份变动及股东情况 ..... 63

第七节 债券相关情况 ..... 69

第八节 财务报告 ..... 73

|        |                                        |
|--------|----------------------------------------|
| 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                   | 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 | 本公司原/前任监事会                                                                                                                                          |
| 监事                     | 指 | 本公司原/前任监事                                                                                                                                           |
| 《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 | 2025 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   | Red Star Macalline Group Corporation Ltd. |
| 公司的外文名称缩写 | Red Star Macalline                        |
| 公司的法定代表人  | 李玉鹏                                       |

### 二、 联系人和联系方式

|      | 董事会秘书                           | 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 号美凯龙环球中心 | 上海市闵行区申长路 1466 弄 2 号/5 号美凯龙环球中心 |
| 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号美凯龙环球中心 |
| 公司办公地址的邮政编码   | 201106                     |
| 公司网址          | www.chinaredstar.com       |
| 电子信箱          | ir@chinaredstar.com        |
| 报告期内变更情况查询索引  | 不适用                        |

### 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   | 公司证券合规部、上海证券交易所       |
| 报告期内变更情况查询索引  | 不适用                   |

## 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<br>(1—6月)     | 上年同期               | 本报告期比上年<br>同期增减(%)  |
|------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| 营业收入                   | 3,337,076,191.66   | 4,224,861,882.23   | -21.01              |
| 利润总额                   | -1,985,644,433.47  | -1,408,893,232.21  | 不适用                 |
| 归属于上市公司股东的净利润          | -1,900,049,048.54  | -1,253,112,707.94  | 不适用                 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | -602,380,133.46    | -584,567,401.24    | 不适用                 |
| 经营活动产生的现金流量净额          | 201,887,870.96     | -821,266,895.74    | 不适用                 |
|                        | 本报告期末              | 上年度末               | 本报告期末比上年<br>度末增减(%) |
| 归属于上市公司股东的净资产          | 44,403,437,868.08  | 46,489,696,858.89  | -4.49               |
| 总资产                    | 115,435,332,264.02 | 116,237,222,752.57 | -0.69               |

### (二) 主要财务指标

| 主要财务指标                  | 本报告期<br>(1—6月) | 上年同期  | 本报告期比上年<br>同期增减(%) |
|-------------------------|----------------|-------|--------------------|
| 基本每股收益（元 / 股）           | -0.44          | -0.29 | 不适用                |
| 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） | -0.14          | -0.13 | 不适用                |
| 加权平均净资产收益率（%）           | -4.18          | -2.56 | 不适用                |
| 扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%） | -1.31          | -1.19 | 不适用                |

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          | -1,900,049,048.54 | -1,253,112,707.94 | 44,403,437,868.08 | 46,489,696,858.89 |
| 按国际会计准则调整的项目及金额： |                   |                   |                   |                   |

|                    |                   |                   |                   |                   |
|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 冲回中国准则下投资性房地产所计提折旧 | 157,581,576.56    | 234,080,407.58    | -1,503,667,610.44 | -1,683,655,908.64 |
| 投资性房地产公允价值变动       | -231,723,399.97   | -344,043,256.74   | 3,797,000,000.00  | 4,062,000,000.00  |
| 递延所得税              | 21,252,925.44     | 31,889,440.45     | -573,333,097.40   | -594,586,022.84   |
| 资产处置损益             | -10,869,878.38    | -17,594,912.62    | -                 | -                 |
| 少数股东损益             | 9,022,236.72      | 12,007,236.73     | -66,180,411.70    | -75,202,648.43    |
| 按国际会计准则            | -1,954,785,588.17 | -1,336,773,792.54 | 46,057,256,748.54 | 48,198,252,278.98 |

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

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

☐ 适用 ☒ 不适用

**(三) 境内外会计准则差异的说明：**

☒ 适用 ☐ 不适用

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

**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） |
|----------------------------------------------------------------------|----------------|---------|
| 非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分                                          | 15,009,550.93  |         |
| 计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外     | 32,193,856.04  |         |
| 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益 | -37,708,086.63 |         |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费                                                | 13,305,590.30  |         |
| 委托他人投资或管理资产的损益                                                       |                |         |
| 对外委托贷款取得的损益                                                          |                |         |
| 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失                                            |                |         |
| 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回                                                  | 53,322,784.02  |         |
| 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益                 |                |         |
| 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益                                          |                |         |
| 非货币性资产交换损益                                                           |                |         |

|                                        |                   |                                                                                    |
|----------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 债务重组损益                                 |                   |                                                                                    |
| 企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等       |                   |                                                                                    |
| 因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响           |                   |                                                                                    |
| 因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用               |                   |                                                                                    |
| 对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益 |                   |                                                                                    |
| 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益       | -2,042,277,672.39 |                                                                                    |
| 交易价格显失公允的交易产生的收益                       |                   |                                                                                    |
| 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益                  |                   |                                                                                    |
| 受托经营取得的托管费收入                           |                   |                                                                                    |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出                     | 4,556,824.08      |                                                                                    |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目                      | 62,376,340.14     | 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值变化部分; 2>处置对子公司投资产生的投资收益或损失; 3>处置联营公司投资产生的投资收益或损失。 |
| 减：所得税影响额                               | -471,604,727.22   |                                                                                    |
| 少数股东权益影响额（税后）                          | -129,947,171.21   |                                                                                    |
| 合计                                     | -1,297,668,915.08 |                                                                                    |

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

☐适用 ☒不适用

十、 存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润

☐适用 ☒不适用

十一、 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、装修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，以收取固定并且有稳定增长预期的租金及相关收入。

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不同管理深度的委管协议在不同参与阶段收取项目前期品牌咨询费、工程项目商业管理咨询费、招商佣金、项目年度品牌咨询费等不同费用。

特许经营模式是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，稳固市场领导地位；通过委管及特许经营模式在三线及以下城市拓展商场网络，对下沉市场进行有效的渗透。

根据国家统计局的相关数据显示，2025年上半年我国国内生产总值同比增长5.3%，增速比去年同期和全年均提升0.3个百分点，经济运行稳中有进。上半年全国居民人均可支配收入比上年同期名义增长5.3%，扣除价格因素，实际增长5.4%；全国居民人均消费支出比上年同期名义增长5.2%，扣除价格因素，实际增长5.3%。在宏观政策有效实施的积极背景下，上半年居民收入和消费支出均实现平稳增长。

2025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5%，社零总额中，商品零售同比增长5.1%，家具类同比增长22.9%，家用电器和音像器材类同比增长30.7%，建筑及装潢材料类同比增长2.6%，地产后周期品类受益于消费品以旧换新政策，表现亮眼。总体而言，上半年中国消费市场，在一系列扩内需、促消费政策带动下趋于活跃，发展态势向好，对经济增长的拉动作用进一步增强，上半年最终消费支出对经济增长贡献率为52.0%，拉动GDP增长2.8个百分点；下半年随着刺激消费补贴政策陆续出台，各地继续出台相关措施促消费，消费市场有望保持稳健增长态势。

房地产与经济发展、民生改善都有紧密联系，对国民经济具有重要影响。今年以来，各地区“因城施策”出台相关措施推动房地产市场止跌回稳。从统计数据来看，相关政策措施成效明显，上半年房地产市场虽然有所波动，但总体上朝着止跌回稳的方向迈进，主要表现在：一，市场交易量有所改善，商品房交易较为活跃，销售降幅同比收窄，尤其是二手房，交易量实现同比增长；二，市场价格降幅整体收窄，部分城市有所上涨；三，房地产市场资金来源有所改善。房地产市场目前处于筑底和转型阶段，相关指标有所起伏波动，存量政策和增量政策的有效落实将更大力度地推动房地产市场止跌回稳。从中长期来看，我国新型城镇化还没有完成，刚需和改善性住房需求还有潜力，更多安全舒适、绿色智慧的好房子需求还会增加，房地产市场发展新模式也将逐步构建，这都将有助于房地产市场平稳健康发展。

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、新的健康的房地产市场的持续建设、存量房翻新需求的持续增长等因素，家居装饰及家具行业将迎来持续稳步的发展。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。

公司作为全国性家居装饰及家具商场运营商，公司商场地域覆盖面广阔、数量多、经营面积大。公司强大的品牌影响力、丰富的管理经验和全国性布局的网络体系，使公司在我国稳健发展的家居装饰及家具零售行业中具备绝对领先优势。

截至报告期末，公司经营了76家自营商场，235家委管商场，7家战略合作商场，23个特许经营家居建材项目，共包括369家家居建材店/产业街，覆盖全国30个省、直辖市、自治区的189个城市，商场总经营面积19,361,762平方米。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

☐适用 ☒不适用

## 二、经营情况的讨论与分析

2025年上半年，家居建材行业受多重原因影响遭遇供应波动和需求下滑的双重夹击，使得家居零售市场的需求减弱，从而对目前商场的经营情况造成阶段性影响。公司作为家居零售领域的领军企业，为助力入驻的中小微企业稳健发展，对部分商户减免了部分租金及管理费用。同时，公司积极调整战略与商场品类布局，以优惠的商业条件吸引设计师、家装公司、新能源汽车等优质品牌入驻。以上综合影响造成现阶段商场出租率和租金水平较公司历史平均出租情况出现一定幅度的下降，对公司持有的投资性房地产的价值造成影响。

随着国家多部委出台的一揽子刺激政策扎实落地，如下调房贷利率、进一步加力扩围实施大规模设备更新和消费品以旧换新政策等，公司所处行业的高质量发展将获得新一轮支撑，相关消费需求迎来筑底反弹，公司将把握行业发展机遇，致力提升运营效率，改善经营业绩。截至2025年6月30日，公司经营76家自营商场，平均出租率为84.2%，235家不同管理深度的委管商场，平均出租率为81.3%，通过战略合作经营7家家居商场，此外，公司以特许经营方式授权23家特许经营家居建材项目，共包括369家家居建材店/产业街。覆盖全国30个省、直辖市、自治区的189个城市，总经营面积19,361,762平方米。

报告期内，公司积极应对市场变化，发挥政策利好，推进战略规划。

### （一）稳步推进“3+星生态”，业态融合模式加速

公司以“家”为核心，从家居延伸到家电、家装，三者互为外延、互为入口、互为增量，共同创造好产品、好服务和创新的场景价值。报告期内公司升级高端电器战略，加速推进M+高端设计中心，汽车品类招商入驻，餐饮品类全覆盖，同时鼓励休闲娱乐、超市、教培等生活业态品类引进，释放潜力品类经营面积，完善业态内品类组合，提升商场综合竞争力。

高端电器已经成为公司增长最快的业务板块之一，截至6月底，红星美凯龙电器经营面积占比9.4%，未来三年，红星美凯龙将在全国打造40座高端电器生态标杆“Mega-E 智电绿洲”，实现一城一标杆。面对消费需求分层化、下沉市场换新红利释放等行业变化，公司战略重心将从高

端单点突破转向生态协同共赢，通过扩充品类、丰富品牌、完善服务来满足不同市场、不同圈层人群的需求，以“高端引领+分层覆盖”策略撬动全维度市场增长。上半年“Mega-E 智电绿洲”首店开业，升级后的“Mega-E 智电绿洲”新增潮电荟、用户服务中心、零碳生活家等场景创新。“零碳生活家”展厅聚焦家庭能源管理，首次将“零碳家庭解决方案”打造为可触达可体验的消费场景。

家装业务方面，公司重磅发布 M+家装设计中心 2025 年战略规划：一 Mall 一 M+，每个红星美凯龙商场都有一个设计枢纽，构建中国最大的家装设计服务网络。截至 6 月底，红星美凯龙 M+设计中心已完成打造达 73.1 万m<sup>2</sup>，引入 1000 多家设计工作室，合作近 5000 位优秀设计师，设计生态规模效应凸显。M+生态的三大战略支点促进战略执行，叠加直达电梯、专享空间配套等硬件特权，大幅降低设计师创业门槛；二是“退而结网”运营哲学：将招商与运营深度融合，通过专人专岗体系化运营，构建品牌-消费者-设计师的生态共同体，实现商业价值与个人成长的双向赋能；三是“全域流量融合”工程：整合线下社区深耕（以旧换新/楼盘合作/样板间）、线上数字营销矩阵（小红书/抖音/好好住）、品牌联动（品牌日/联盟）等多元渠道，打造线上线下流量闭环，为 M+家装设计中心注入持续增长动能。

新业态新能源汽车业态方面，公司成立了上海建美智慧汽车服务有限公司，负责新能源汽车的板块的招商和运营，发布汽车业态的“3100 规划”，即 3 年内孵化出汽车业态的新赛道，汽车业态总经营面积突破 100 万m<sup>2</sup>的规划。截至报告期末，汽车业务已进驻 50 家商场，覆盖 44 个城市，合作超 30 个品牌，经营面积 26.1 万m<sup>2</sup>，较 2024 年底面积增长 9.7 万m<sup>2</sup>。

### （二）积极响应以旧换新，撬动存量释放消费动能

报告期内，公司积极响应并深度对接国家“以旧换新”政策，凭借提前布局的沈阳、武汉、重庆、厦门 11 家区域子公司本地化服务能力，高效推动“政府补贴+企业让利”的双补模式在全国落地。报告期内，公司全国卖场以旧换新订单数 74.3 万单，销售额 73.1 亿，中央补贴金额 11.7 亿，补贴占销售额 16%左右，龙头效应显著。

### （三）聚焦数智化赋能，提升管理效能

2025 年上半年，美凯龙数智化升级聚焦于“战略业务支撑”“流程提效”“模型驱动”及“智能应用”四大领域，通过系统交付、流程优化、数据建模及 AI 技术应用，全方位支撑业务发展与管理效能提升。

战略业务支撑方面，多端协同优化，强化业务韧性。招商管理端，新增优惠详情辅助对比、租金均价自动计算及同楼层/品类数据对比功能，提升审核质量与效率；强化租金核销功能，实现核销金额自动计算与校验，强化租金合规管控。消费者端，升级迭代美凯龙小程序、打造焕新小程序（“以旧换新”下单、支付、优惠闭环）和盈创慧选小程序（绑定商品/套餐/设计），对用户提供商零售服务；推进 SCRM 系统二期迭代，实现客户渠道拓展、信息聚合、企微对接，全渠道客户统一运营，截至 6 月末沉淀有效客资 147 万，外呼人次 3.6 万+，接通率 65%，有效降低获客成本。

模型驱动数据赋能方面，构建商户评估模型与出租率提升激励模型，为商场经营决策提供依据；上线部分数据模型，覆盖财务基础数据分析、商品模型、流量模型及顾客画像等领域；同步开发营销投产比模型，计算 ROI 并分析营销活动效果，优化资源投放；推进人才仪表盘项目，完成员工基础集市、接口开发及看板设计，助力人才管理。

智能应用方面，AI 技术加速业务创新 AI 平台与基座建设。技术架构部搭建 AI 服务平台，对接阿里百炼、火山口子等大模型，提供统一 API 与 ChatBot-H5 组件，支持业务快速接入；完成 OA 门户 AI 助手内部试用，支持员工内部数据搜索与问答；AI 场景应用方面，推进美凯龙小程序智能客服，提供 7×24 小时实时响应；推进 AI 培训助手，支持知识推荐与测试评估；已开发一盘货 AI 购物助手，优化商品推荐与交互体验；启动数坊 AI 助手，集成报表、指标、数仓知识库，助力数据高效应用。

#### （四）线上线下深度融合，用户流量全域运营

升级线上流量矩阵，种草年轻消费者，通过抖音本地生活亿级流量扶持、小红书流量券发放，美团、高德、天猫同城站等平台合作，联动超级星主播/金牌导购万人直播，构建“线上种草-线下体验”闭环。

线下方面，做实以旧换新，联合品牌营销开启政企双补。为更好对接国补市补政策，完成北京、天津、沈阳、杭州、重庆等 11 家子公司注册，通过本地化服务帮助品牌、商户及消费者共享政策红利。开启万盘服务计划，整合上下游资源，进驻最后一公里。通过网格化拓展以建发房产和联发集团为代表的房企楼盘资源，融合 M+中心设计服务，打造专属家装套餐及权益，为楼盘业主提供一站式专享家装服务。共建到家服务体系，以口碑促复购。深入社区楼盘服务，推出家电清洗、家居保养、空气治理等系列到家服务，延伸售后服务体系，打造“无忧焕新”体验。

### 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

### 三、报告期内核心竞争力分析

☒适用 ☐不适用

#### 1.公司经营全国性的家居装饰及家具零售网络，具有备受赞誉的品牌

公司作为全国性家居装饰及家具商场运营商，公司商场地域覆盖面广阔、数量多、经营面积大。全国性布局网络的口碑效应、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。公司强大的品牌影响力、丰富的管理经验和全国性布局的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。

公司积极打造价值感鲜明、文化意蕴丰富且与企业品牌定位紧密衔接的 IP 化品牌活动及文化体系：爱家日是以家文化以及和谐文化为核心；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。

## 2.公司经营模式难以被复制：核心商业物业构筑强大护城河，轻资产模式助力补位布局

自营商场确保实现公司在战略区域的布局并提供相对稳健的租金收入。公司近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相对稳健，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。

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布局。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，在三线及以下城市布局商场版图。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。

## 3.公司不断优化完善商场内的品类及业态布局

基于国人对美好生活需要的日益增长，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”。2025 年 5 月，面对消费需求分层化、下沉市场换新红利释放等行业变化，公司发布电器新三年战略，并启动全国电器 2.0 首馆开业仪式。升级后的 2.0 版电器馆，即“Mega-E 智电绿洲”，将在面积规模实现扩容的同时，扩充产品品类、完善品牌矩阵、搭建服务体系，从而满足不同市场、不同圈层人群的需求。公司将以“高端引领+分层覆盖”策略，坚守“高端电器第一流通渠道”护城河，并进一步强化“买电器到红星美凯龙”的品牌印象。

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。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。

公司以全国场域资源积极探索“人车家”新生活方式场域运营，强化车企对家居卖场渠道的认知，积极链接主机厂及平台资源，推动头部品牌、主流品牌进驻商场，并引入汽车改造、新能源充换电等服务，实现多业态融合的大家居一站式消费生态的打造。

基于线上流量红利趋缓，公司作为链接家居供需的重要渠道龙头，对于为源氏木语等线上原生家具品牌提供线下展示场景具备天然优势。线下场景化体验，解决了线上销售无法直观感受产品效果的痛点，在促进转化、提升客单值的同时，更推动了场景关联品的联单销售。公司通过在商场内引入新零售品牌，丰富场内品牌与产品矩阵、吸引年轻客群，继而实现商场整体竞争力的强化。

#### 4. 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

公司积极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。

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。2025 年上半年，公司通过“金牌导购，万人直播”项目所获客资实现同比逾 2 倍提升。此外，公司连续第二年开展金牌内容创作大赛，超 250 家商场参与种草短视频获流，产出短视频数量同比增长超 40%，并沉淀二百余条短视频模版，进一步赋能场内商户强化内容营销能力。

在夯实商场数字化运营、巩固“天猫同城站”发展的同时，公司积极探索更多触达消费者的线上新零售渠道。公司重点运营升级第二流量阵地抖音，推动商场构建抖音运营矩阵，通过“抖音本地生活”业务，引导消费者线上领券线下到店核销，获得更多的精准流量和客资至线下。

“抖音本地生活”已上线商场二百余家，2025 年上半年，抖音平台获取客资同比实现超 2 倍增长。公司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。此外，公司还与小红书、微信视频号、高德地图、大众点评等兴趣电商、本地生活线上平台达成合作，推动商场因地制宜丰富线上获客渠道。商场通过充分利用各平台的流量

优势和用户基础，以内容创作、内容营销与种草、直播互动、优惠券发放、信息优化与展示、用户评价与口碑管理等多种方式，吸引更多到店客流，补充线上运营流量，进而完善线上线下一体化的生态，实现全域引流。

#### 5.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。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。同时，公司坚持打造有辨识度的家居营销 IP，丰富营销活动维度。

公司作为全国性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，在相应需求时点实现精准的多次触达。

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渗透下沉市场；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。

#### 6.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 42,400 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，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、优化停车交互，持续迭代“红星美凯龙”小程序，不断提升用

户体验、提高顾客满意度。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。

7.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具有丰富的行业资源、高效的执行力以及敏锐的行业洞察力，能够准确把握行业发展趋势和公司实际情况，通过建立科学的决策机制，制定清晰可行的发展战略。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发展。

8.拥抱国资，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，在国资规范管理的背景下，公司将实现治理结构的优化、经营管理效率的提升。

公司作为家居零售行业的龙头企业，地域覆盖面广阔、商场数量多、经营面积大，在我国稳健增长的家居装饰及家具零售行业中具备绝对领先优势；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，子公司建发房产连续 13 年获得“中国房地产开发企业 50 强”，2024 年位列第 8 位，子公司联发集团连续 18 年荣膺“中国房地产百强企业”，2024 年荣膺“房地产开发企业综合实力”第 23 位、“房地产开发企业产品力”第 17 位。公司与建发股份在供应链、地产业务等方面均具有较强的协同性，双方的相互赋能、互相成就正在逐步落地，公司正迎来新的发展契机。

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          | 3,337,076,191.66  | 4,224,861,882.23 | -21.01  |
| 营业成本          | 1,284,655,627.69  | 1,661,564,106.03 | -22.68  |
| 销售费用          | 366,319,502.93    | 463,149,775.24   | -20.91  |
| 管理费用          | 375,270,706.95    | 485,176,930.38   | -22.65  |
| 财务费用          | 1,088,542,799.18  | 1,269,399,333.32 | -14.25  |
| 研发费用          | 3,247,241.54      | 7,339,380.26     | -55.76  |
| 公允价值变动收益      | -2,096,126,392.53 | -919,010,495.57  | 不适用     |
| 信用减值损失        | -62,296,805.77    | -461,872,729.45  | 不适用     |
| 资产减值损失        | -54,068,286.83    | -84,754,109.30   | 不适用     |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 201,887,870.96    | -821,266,895.74  | 不适用     |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -946,417,980.04   | -113,067,119.22  | 不适用     |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 814,593,699.78    | 780,991,190.75   | 4.30    |

营业收入变动原因说明：由于相关产业的发展波动，商户的经营情况受到家居零售市场的需求减弱的影响，商场的租金收入出现阶段性下滑。同时，为支持商户，公司稳商留商优惠增加。另外，公司委管商场数量和其他业务板块的项目数量减少、进度放缓，综合导致公司营业收入同比下滑。

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

销售费用变动原因说明：主要系本期广告及宣传费用等各类费用下降所致。

管理费用变动原因说明：主要系本期人工开支等各类费用下降所致。

财务费用变动原因说明：主要系本期相关融资成本进一步下降所致。

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。

公允价值变动收益变动原因说明：主要系投资性房地产公允价值变动损失增加所致。

信用减值损失变动原因说明：主要系本期其他流动资产等科目核算事项减值计提减少所致。

资产减值损失变动原因说明：主要系本期存货跌价损失计提减少所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期经营性现金流出减少所致。

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

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期偿付利息所支付的现金减少所致。

## 2、收入成本分析

报告期内，公司实现营业收入 3,337,076,191.66 元，较上年同期减少 21.0%，变动主要系本公司为了支持商户持续经营，稳商留商优惠增加，委管商场数量减少及其他业务板块项目数量减少和进度放缓所致。公司营业成本 1,284,655,627.69 元，较上年同期减少 22.7%，主要系本期收入下降导致成本相应下降且人工开支下降所致。

### （1）主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位：元 币种：人民币

| 主营业务分行业情况   |                  |                  |            |                   |                   |                  |
|-------------|------------------|------------------|------------|-------------------|-------------------|------------------|
| 分行业         | 营业收入             | 营业成本             | 毛利率<br>(%) | 营业收入比上年<br>增减 (%) | 营业成本比上年<br>增减 (%) | 毛利率比上年<br>增减 (%) |
| 家居商业服<br>务业 | 3,060,077,006.37 | 1,102,776,837.91 | 64.0       | -18.0             | -19.4             | 增加 0.7<br>个百分点   |
| 建筑装饰服<br>务业 | 103,613,118.83   | 98,068,216.79    | 5.4        | -51.1             | -41.6             | 减少 15.5<br>个百分点  |
| 其他          | 173,386,066.46   | 83,810,572.99    | 51.7       | -38.5             | -33.4             | 减少 3.7<br>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               | 营业成本              | 毛利率比             |

|                  |                  |                  | (%)        | 入比上年<br>增减<br>(%)    | 比上年增<br>减 (%)         | 上年增减<br>(%)         |
|------------------|------------------|------------------|------------|----------------------|-----------------------|---------------------|
| 自营及租赁收入          | 2,450,706,314.84 | 756,915,170.64   | 69.1       | -15.6                | -13.6                 | 减少 0.7 个百分点         |
| 委托经营管理收入         | 609,370,691.53   | 345,861,667.27   | 43.2       | -26.4                | -29.7                 | 增加 2.7 个百分点         |
| 建筑装饰服务收入         | 103,613,118.83   | 98,068,216.79    | 5.4        | -51.1                | -41.6                 | 减少 15.5 个百分点        |
| 其他收入             | 173,386,066.46   | 83,810,572.99    | 51.7       | -38.5                | -33.4                 | 减少 3.7 个百分点         |
| <b>主营业务分地区情况</b> |                  |                  |            |                      |                       |                     |
| 分地区              | 营业收入             | 营业成本             | 毛利率<br>(%) | 营业收入比上<br>年增减<br>(%) | 营业成本<br>比上年增<br>减 (%) | 毛利率比<br>上年增减<br>(%) |
| 北京               | 345,002,791.52   | 117,770,095.80   | 65.9       | -9.1                 | 3.3                   | 减少 4.1 个百分点         |
| 上海               | 936,778,583.52   | 227,338,716.79   | 75.7       | -24.7                | -23.9                 | 减少 0.3 个百分点         |
| 天津               | 110,600,934.57   | 34,406,267.85    | 68.9       | 0.9                  | -2.9                  | 增加 1.2 个百分点         |
| 重庆               | 148,196,005.14   | 40,286,659.47    | 72.8       | -29.5                | -33.4                 | 增加 1.5 个百分点         |
| 东北               | 249,646,419.16   | 77,842,435.49    | 68.8       | -2.9                 | -12.8                 | 增加 3.5 个百分点         |
| 华北（不含北京、天津）      | 148,626,509.61   | 84,900,547.47    | 42.9       | -15.7                | -37.3                 | 增加 19.7 个百分点        |
| 华东（不含上海）         | 828,931,739.47   | 432,942,442.52   | 47.8       | -27.5                | -31.9                 | 增加 3.4 个百分点         |
| 华中               | 248,541,689.66   | 108,567,667.46   | 56.3       | -20.0                | -3.4                  | 减少 7.5 个百分点         |
| 华南               | 31,398,766.78    | 16,475,331.85    | 47.5       | -56.8                | -46.1                 | 减少 10.4 个百分点        |
| 西部（不含重庆）         | 289,352,752.23   | 144,125,462.99   | 50.2       | -10.1                | -3.7                  | 减少 3.3 个百分点         |
| 合计               | 3,337,076,191.66 | 1,284,655,627.69 | 61.5       | -21.0                | -22.7                 | 增加 0.8 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 33.37 亿元，较上年同期下降 21.0%。其中：

自营及租赁收入为 24.51 亿元，同比下降 15.6%，占营业收入 73.4%，变动主要系本公司为了支持商户持续经营，稳商留商优惠增加所致。

委托经营管理收入为 6.09 亿元，同比下降 26.4%，主要系委管商场数量减少所致。

建筑装饰服务收入为 1.04 亿元，同比下降 51.1%，主要系受到相关行业收缩情况的影响，公司项目数量减少、存续项目工程进度放缓等原因所致。

其他收入为 1.73 亿元，同比下降 38.5%，主要系联合营销收入减少所致。

报告期内，本公司实现毛利 20.52 亿元，相比 2024 年同期毛利 25.63 亿元下降 19.9%；综合毛利率为 61.5%，相比 2024 年同期的 60.7%增加了 0.8 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  | 1,102,776,837.91 | 85.8        | 1,367,880,000.31 | 82.3          | -19.4            | 主要系管控商场日常运营成本所致。        |
| 建筑装饰服务业  | 98,068,216.79    | 7.6         | 167,819,654.45   | 10.1          | -41.6            | 主要系建筑装饰服务项目规模下降和进度放缓所致。 |
| 其他       | 83,810,572.99    | 6.5         | 125,864,451.27   | 7.6           | -33.4            | 主要系本期其他收入下降，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  | 756,915,170.64   | 58.9        | 875,808,179.76   | 52.7          | -13.6            | 主要系管控商场日常运营成本所致。        |
| 委托经营管理成本 | 345,861,667.27   | 26.9        | 492,071,820.55   | 29.6          | -29.7            | 主要系本期收入减少，成本随之减少。       |
| 建筑装饰服务成本 | 98,068,216.79    | 7.6         | 167,819,654.45   | 10.1          | -41.6            | 主要系建筑装饰服务项目规模下降和进度放缓所致。 |
| 其他成本     | 83,810,572.99    | 6.5         | 125,864,451.27   | 7.6           | -33.4            | 主要系本期其他收入下降，对应相匹配的成本减少。 |

3、 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   | 7,204,662.51     | 0.01             | 144,634,242.51   | 0.12             | -95.02              | 主要系本期收回投资所致                  |
| 应收款项融资    | 5,577,135.92     | 0.00             | 11,764,612.37    | 0.01             | -52.59              | 主要系本期末持有的我国系统重要性银行承兑汇票余额减少所致 |
| 其他权益工具投资  | 722,804,291.22   | 0.63             | 1,230,891,718.94 | 1.06             | -41.28              | 主要系本期处置其他权益工具投资以及公允价值变动所致    |
| 其他非流动金融资产 | 98,937,500.00    | 0.09             | 160,878,765.36   | 0.14             | -38.50              | 主要系本期处置个别投资项目所致              |
| 应付票据      | -                | -                | 309,172,944.99   | 0.27             | -100.00             | 主要系本期应付票据到期结算所致              |
| 应付职工薪酬    | 327,404,127.59   | 0.28             | 471,197,504.92   | 0.41             | -30.52              | 主要系本期人员减少及发放往期奖金所致           |
| 其他非流动负债   | 7,102,042,627.02 | 6.15             | 4,663,654,110.60 | 4.01             | 52.28               | 主要系本期新增商业地产抵押贷款支持证券所致        |

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 300,217,856.54（单位：元 币种：人民币），占总资产的比例为 0.26%。

##### (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、31.所有权或使用权受限资产”。

**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<br>变动损益 | 计入权益的累计<br>公允价值变动 | 本期计提<br>的减值 | 本期购买金额        | 本期出售/赎回<br>金额  | 其他变动           | 期末数            |
|-----------|------------------|----------------|-------------------|-------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| 交易性金融资产   | 144,634,242.51   |                |                   |             | 77,865,931.22 | 215,295,511.22 |                | 7,204,662.51   |
| 其他非流动金融资产 | 160,878,765.36   | -53,848,720.14 |                   |             | 10,213,500.00 | 100,000.00     | -18,206,045.22 | 98,937,500.00  |
| 其他权益工具投资  | 1,230,891,718.94 |                | -238,265,845.73   |             |               | 269,821,581.99 |                | 722,804,291.22 |
| 应收款项融资    | 11,764,612.37    |                |                   |             | 5,577,135.92  | 11,764,612.37  |                | 5,577,135.92   |
| 合计        | 1,548,169,339.18 | -53,848,720.14 | -238,265,845.73   |             | 93,656,567.14 | 496,981,705.58 | -18,206,045.22 | 834,523,589.65 |

证券投资情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 证券<br>品种 | 证券代<br>码 | 证券简称 | 最初投资成本        | 资金<br>来源 | 期初账面价值       | 本期<br>公允<br>价值<br>变动<br>损益 | 计入权益的累<br>计公允价值变<br>动 | 本期<br>购买<br>金额 | 本期出售金额 | 本期<br>投资<br>损益 | 期末账面价值     | 会计核算<br>科目   |
|----------|----------|------|---------------|----------|--------------|----------------------------|-----------------------|----------------|--------|----------------|------------|--------------|
| 股票       | 832570   | 蓝海科技 | 44,151,221.29 | 自有<br>资金 | 2,625,644.45 |                            | -43,424,119.38        |                | -      |                | 727,101.91 | 其他权益<br>工具投资 |

| 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   | 688139 | 海尔生物       | 42,766,333.64  | 自有资金 | 132,824,467.78 |            | -              |        | 109,355,109.13 |        | -              | 其他权益工具投资 |
| 股票   | 001323 | 慕思股份       | 44,265,600.00  | 自有资金 | 115,426,368.00 |            | 39,776,400.00  |        | 16,824,605.28  |        | 76,606,400.00  | 其他权益工具投资 |
| 股票   | 001322 | 箭牌家居       | 54,106,600.00  | 自有资金 | 33,304,572.22  |            | -19,319,994.90 |        |                |        | 34,786,605.10  | 其他权益工具投资 |
| 股票   | 02533  | 黑芝麻智能      | 12,493,744.08  | 自有资金 | 156,971,709.86 |            | 78,460,986.17  |        | 11,272,770.43  |        | 89,952,804.70  | 其他权益工具投资 |
| 股票   | WRD    | WeRideInc. | 20,200,471.65  | 自有资金 | 102,519,317.00 |            | 36,534,592.69  |        |                |        | 56,735,064.35  | 其他权益工具投资 |
| 股票   | 688615 | 合合信息       | 5,383,929.00   | 自有资金 | 28,266,429.47  |            | 25,484,341.25  |        | -              |        | 30,868,269.74  | 其他权益工具投资 |
| 合计   | /      | /          | 223,367,899.66 | /    | 571,938,508.78 |            | 117,512,205.83 |        | 137,452,484.84 |        | 289,676,245.80 | /        |

证券投资情况的说明  
☐适用 ☒不适用  
私募基金投资情况  
☐适用 ☒不适用  
衍生品投资情况  
☐适用 ☒不适用  
**(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  
主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

| 公司名称                  | 公司类型 | 主要业务   | 注册资本      | 总资产        | 净资产        | 营业收入     | 营业利润       | 净利润        |
|-----------------------|------|--------|-----------|------------|------------|----------|------------|------------|
| 武汉红星美凯龙世博家居广场发展有限公司   | 子公司  | 家居商场运营 | 55,287.87 | 129,207.79 | 37,909.36  | 2,554.76 | -15,089.56 | -11,168.48 |
| 成都长益红星美凯龙家居市场经营管理有限公司 | 子公司  | 家居商场运营 | 2,000.00  | 55,792.62  | 38,861.86  | 912.80   | -12,570.61 | -9,399.75  |
| 沈阳名都家居广场有限公司          | 子公司  | 家居商场运营 | 25,500.00 | 45,190.00  | -21,485.47 | 1,045.48 | -10,241.53 | -9,223.04  |

报告期内取得和处置子公司的情况

√适用 □不适用

| 公司名称                | 报告期内取得和处置子公司方式 | 对整体生产经营和业绩的影响 |
|---------------------|----------------|---------------|
| 烟台红星国际家居管理有限公司      | 股权收购           | 无重大影响         |
| 天津红星美凯龙国际家居广场有限公司   | 股权收购           | 无重大影响         |
| 天津红星美凯龙国际家具建材广场有限公司 | 股权收购           | 无重大影响         |
| 唐山斐凯房地产开发有限公司       | 股权收购           | 无重大影响         |
| 保定斐宁网络科技有限公司        | 股权收购           | 无重大影响         |
| 保定斐隼网络科技有限公司        | 股权收购           | 无重大影响         |
| 保定斐珉环保科技有限公司        | 股权收购           | 无重大影响         |
| 保定斐斌环保科技有限公司        | 股权收购           | 无重大影响         |

其他说明

□适用 √不适用

(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% |                                                      |
| 天津信美企业管理合伙企业（有限合伙） | 1,301,000,000.00 | 鑫盛利保股权投资有限公司   |                      | 1,000,000.00   | 0.08%  | 星凯程鹏 61.49%，信达资本管理有限公司 1%，中国信达资产管理股份有限公司广东分公司 38.43% |
|                    |                  |                | 中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司 | 500,000,000.00 | 38.43% |                                                      |
|                    |                  |                | 上海星凯程鹏企业管理有限公司       | 800,000,000.00 | 61.49% |                                                      |

## 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，从而给公司的经营业绩带来一定的负面影响。

房地产对国民经济具有重要影响，虽然当前处于调整转型的过程中，但房地产市场长期健康发展有比较好的基础。同时，存量房市场的红利已经逐渐显现。尽管我国人均住房面积不小，但有很多房子功能和结构都不尽合理，不少人民群众改善性住房需求比较迫切，这会形成房地产市场的重要推动力。

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。

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，通过坚守主赛道、拓展新品类、进入新领域，巩固市场领导地位。同时，积极提升规模效益和经营效率，加强盈利能力的稳定性，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

随着公司经营策略的不断演进，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，从而为科学发展所需人才团队建设提供保障。

#### 3. 扩展性业务开拓的风险

基于全国性布局网络的品牌影响力、深耕家居装饰及家具行业数十载的丰富行业资源以及战略投资方深度的资源耦合能力，公司根据市场变化和业务需求进一步开展具有吸引力的扩展性业务，其经营模式及风险可能与公司传统业务有所不同，公司迎来新发展机遇的同时可能会面临新的挑战。

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资源支持，以降低不确定性和其他相关风险。

#### 4. 其他风险

截至 2025 年 6 月末，公司经营 76 家自营商场，其中自有商场 65 家，除北四环商场及杭州古墩商场之外的相关物业资产计入投资性房地产，并采用公允价值模式进行后续计量。

一方面，鉴于公司未来新开商场将以战略性补位为主，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相对稳定。

另一方面，由于家居建材行业受多重原因影响遭遇供应波动和需求下滑的双重夹击，使得家居零售市场短期内需求减弱，从而对目前商场的经营情况造成阶段性影响。公司作为家居零售领域的领军企业，为助力入驻的中小微企业稳健发展，对部分商户减免了部分租金及管理费用。同时，公司积极调整战略与商场品类布局，以优惠的商业条件吸引设计师、家装公司、新能源汽车等优质品牌入驻。以上综合影响造成现阶段商场出租率和租金水平较公司历史平均出租情况出现一定幅度的下降，由此公司投资性房地产的估值相应下调。

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

随着国家多部委出台的一揽子刺激政策扎实落地，如下调房贷利率、进一步加力扩围实施大规模设备更新和消费品以旧换新政策等，公司所处行业的高质量发展将获得新一轮支撑，相关消费需求迎来筑底反弹，公司将把握行业发展机遇，致力提升运营效率，改善经营业绩。

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、环境和社会

### 一、公司董事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

| 姓名  | 担任的职务  | 变动情形 |
|-----|--------|------|
| 王文怀 | 董事     | 离任   |
| 郑永达 | 董事长、董事 | 离任   |
| 李玉鹏 | 董事长、董事 | 选举   |
| 蒋小忠 | 副总经理   | 离任   |
| 叶衍榴 | 董事     | 选举   |

公司董事、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 2025 年 1 月收到王文怀先生的书面辞职报告，因相关工作安排原因，向公司第五届董事会辞去公司董事职务，同时辞去战略与投资委员会委员职务。

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

3、公司分别于 2025 年 1 月 25 日及 2025 年 2 月 19 日，召开第五届董事会第三十次临时会议及 2025 年第一次临时股东大会，选举李玉鹏先生担任公司第五届董事会非执行董事，并担任战略与投资委员会委员。并于 2025 年 3 月 21 日召开第五届董事会第三十三次临时会议，审议通过了《关于选举董事长的议案》《关于董事调职的议案》，李玉鹏先生由非执行董事调任为执行董事，并选举李玉鹏先生为公司第五届董事会董事长。

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

5、公司分别于 2025 年 6 月 11 日及 2025 年 7 月 4 日，召开第五届董事会第三十九次临时会议及 2025 年第四次临时股东大会，选举叶衍榴女士担任公司第五届董事会非执行董事，并担任董事会战略与投资委员会、提名委员会和薪酬与考核委员会委员职务。

### 二、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 2025 年 6 月 30 日止六个月的中期股息。 |   |

### 三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

（一）相关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

**(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

**四、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况**

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

**五、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

第五节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

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

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

|  |      |            |                                                                                                                                                                                                                    |                                            |   |                                                                       |   |     |     |
|--|------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------|---|-----|-----|
|  |      |            | 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。                                                                                                    |                                            |   |                                                                       |   |     |     |
|  | 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 | 是 | 自红星控股转让予建发股份的美凯龙股份完成证券登记日 2023 年 6 月 21 日起 18 个月内，至 2024 年 12 月 20 日止 | 是 | 不适用 | 不适用 |
|  | 其他   | 控股股东建发股份   | 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 | 是 | 至建发股份不再系美凯龙的控股股东之日止                                                   | 是 | 不适用 | 不适用 |
|  | 其他   | 间接控股股东建发集团 | 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                            | 自红星控股转让予建发股份的美凯龙股份完成证券登记日 2023 年 6 月 21 日起 | 是 | 至建发股份不再系美凯龙的控股股东之日止                                                   | 是 | 不适用 | 不适用 |

|              |      |           |                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                         |   |                                                            |   |     |     |
|--------------|------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---|------------------------------------------------------------|---|-----|-----|
|              |      |           | 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。                                                                                                                                                                                                                       |                                                         |   |                                                            |   |     |     |
| 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 | <p>(1) 在公司股东大会审议通过豁免及变更本公司持股意向及减持意向承诺的议案后，本公司每年直接及间接通过二级市场集中竞价交易减持美凯龙股份累计不超过上年末直接及间接所持美凯龙股份总数的 10%；(2) 在承诺的持股锁定期满后两年后减持的，减持价格在满足本公司已作出的各项承诺的前提下根据减持当时的市场价格而定；(3) 本公司在实施减持时，将提前三个交易日通过美凯龙进行公告，未履行公告程序前不得减持。</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>   | 自公司股东大会审议通过豁免及变更红星控股持股意向及减持意向承诺的议案的决议日 2023 年 2 月 15 日起 | 是 | 于红星控股持有公司股票期间                                              | 是 | 不适用 | 不适用 |
|              | 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>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> | 自 A 股上市之日 2018 年 1 月 17 日起                              | 是 | 上市之日起三十六个月内，至 2021 年 1 月 17 日止；担任美凯龙董事或高级管理人员期间及在离职后 6 个月内 | 是 | 不适用 | 不适用 |
|              | 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</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                            | 是 | 于车建兴先生持有公司股票期间                                             | 是 | 不适用 | 不适用 |

|  |        |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                  |   |                                              |   |     |     |
|--|--------|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---|----------------------------------------------|---|-----|-----|
|  |        |                               | 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。<br>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。                                                                                                                                                                                                                                         | 意向承诺的决议日<br>2023 年 2 月 15 日起                                     |   |                                              |   |     |     |
|  | 股份限售   | 时任董事蒋小忠、李建宏，时任董事和高级管理人员近亲属储琴华 | 本次公开发行之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的美凯龙本次公开发行股票前已发行的股份，也不由美凯龙回购该部分股份。在前述承诺锁定期满后，在任职期间每年转让的股份不超过本人所持有美凯龙股份的 25%；在离职后六个月内，不转让本人所持有的美凯龙股份。<br>如本人违反上述承诺或法律强制性规定减持美凯龙股份的，本人承诺违规减持美凯龙股票所得归美凯龙所有，同时本人直接或间接持有的剩余美凯龙股份的锁定期在原股份锁定期届满后自动延长 1 年。上述承诺不因本人辞任美凯龙董事和/或高级管理人员而发生变化。                                                                                        | 自 A 股上市之日<br>2018 年 1 月 17 日起                                    | 是 | 上市之日起十二个月内，至 2019 年 1 月 16 日；任职期间及在离职后 6 个月内 | 是 | 不适用 | 不适用 |
|  | 解决同业竞争 | 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服务等与股份公司的主营业务及其他业务相同或相似的业务；（2）自本承诺函签署之日起，本公司/本人及本公司/本人拥有权益的附属公司及参股公司将不直接或间接从事竞争业务，也不再新建或租赁用于家居商场经营的物业、直接或间接地以任何方式从事竞争业务或可能构成竞争的业务；（3）自本承诺函签署之日起，若本公司/本人及本公司/本人拥有权益的附属公司及参股公司将面临或可能取得任何与竞争业务有关的投资机会或其他商业机会，本公司/本人及本公司/本人拥有权益的附属公 | 红星控股自本承诺签署之日<br>2016 年 4 月 11 日起；车建兴自本承诺签署之日<br>2016 年 4 月 12 日起 | 否 | 长期有效                                         | 是 | 不适用 | 不适用 |

|                |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |   |      |   |     |     |  |
|----------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|------|---|-----|-----|--|
|                |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 司及参股公司将在同等条件下赋予股份公司该等投资机会或其他商业机会；（4）自本承诺函签署之日起，如股份公司及其控股子公司进一步拓展其业务范围，本公司/本人及本公司/本人拥有权益的附属公司及参股公司将不与股份公司及其控股子公司拓展后的业务相竞争；若与股份公司及其控股子公司拓展后业务产生竞争；本公司/本人及本公司/本人拥有权益的附属公司及参股公司将以停止经营相竞争业务、将相竞争业务纳入到股份公司及其控股子公司经营或转让给无关联关系第三方等合理可行的方式避免同业竞争；（5）如本承诺函被证明是不真实或未被遵守，本公司/本人将向股份公司及其控股子公司赔偿一切直接和间接损失。 |   |      |   |     |     |  |
| 解决<br>同业<br>竞争 | 原实际控制人<br>车建兴关系密切之家庭成员<br>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，该等企业均与股份公司签订了相应的委托经营管理合同，委托股份公司对 该等企业拥有、租赁或建成后的物业进行经营管理，由股份公司统一派驻经营管理人员开展家居商场经营业务，并按照市场定价原则向股份公司支付相应的委托经营管理费用；本人及本人的直系亲属并未直接或间接从事家居商场的经营、管理和服务；（2）自本承诺函签署之日起，本人及本人的直系亲属将不会以任何方式直接或间接从事家居商场的经营、管理和服务，也不再新建或租赁用于家居商场经营的物业；（3）如本承诺函被证明是不真实或未被遵守，本人将向股份公司赔偿一切直接和间接损失。 | 车建林自<br>本承诺签<br>署之日<br>2016 年 4<br>月 14 日<br>起；车建<br>国自本承<br>诺签署之<br>日 2016 年<br>4 月 15 日<br>起                                                                                                                                                                                               | 否 | 长期有效 | 是 | 不适用 | 不适用 |  |
| 解决<br>关联<br>交易 | 原控股股东红<br>星控股、原实<br>际控制人车建<br>兴    | 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                                                                                                                                                                                                                                                                               | 自本承诺<br>签署之日<br>2016 年 4<br>月 12 日起                                                                                                                                                                                                                                                          | 否 | 长期有效 | 是 | 不适用 | 不适用 |  |

|           |                     |                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |   |      |   |     |     |  |
|-----------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|------|---|-----|-----|--|
|           |                     |                                                                                                                                               | 任何方式占用股份公司及其子公司的资金，且将严格遵守《公司法》、公司章程、《关联交易管理制度》等公司治理相关制度的规定，维护股份公司财产的完整和安全；（2）股份公司若因出具本承诺之日前与本公司/本人及本公司/本人直接或间接控制的其他企业之间发生的相互借款行为而被政府主管部门处罚的，本公司/本人愿意对股份公司因受到该等处罚而产生的经济损失予以全额赔偿；（3）本公司/本人将严格履行上述承诺事项，并督促本公司/本人直接或间接控制的其他企业严格履行本承诺事项。如本公司/本人及本公司/本人直接或间接控制的其他企业违反本承诺给股份公司及其子公司造成损失的，由本公司/本人赔偿一切损失。 |   |      |   |     |     |  |
| 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。   | 原实际控制人车建兴自本承诺签署之日 2017 年 7 月 31 日起；原控股股东红星控股自相关承诺出具之日 2016 年 2 月 25 日起                                                                                                                                                                                                                           | 否 | 长期有效 | 是 | 不适用 | 不适用 |  |
| 解决土地等产权瑕疵 | 原控股股东红星控股、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 | 红星控股自本承诺签署之日 2016 年 2 月 25 日起；郑州红星、南                                                                                                                                                                                                                                                             | 否 | 长期有效 | 是 | 不适用 | 不适用 |  |

|           |                                           |                                                                                                                                                                                                |                                  |                                 |      |   |     |     |  |
|-----------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|------|---|-----|-----|--|
|           |                                           |                                                                                                                                                                                                | 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。 | 京名都自本承诺签署之日<br>2017 年 5 月 22 日起 |      |   |     |     |  |
| 解决土地等产权瑕疵 | 原控股股东红星控股                                 | 关于部分商场经营租赁房屋出租前设立抵押权且尚未解除的情形，原控股股东承诺如果因上述租赁物业被抵押权人实现抵押权而导致公司及其控股子公司不能按照租赁合同的约定继续使用租赁物业进而使现有资产（不含基于租赁合同可能产生的预期收益）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。                           | 自本承诺签署之日<br>2016 年 3 月 18 日起     | 否                               | 长期有效 | 是 | 不适用 | 不适用 |  |
| 解决土地等产权瑕疵 | 原控股股东红星控股                                 | 关于部分商场经营租赁房屋存在的瑕疵情况，原控股股东承诺如果因为上述租赁物业的各种法律瑕疵（包括出租方未取得合法产权证明、占用土地为集体土地）导致公司及其控股子公司遭受处罚或不能按照租赁合同的约定继续使用租赁物业进而使现有资产（不含基于租赁合同可能产生的预期收益）遭受损失的，除可以向出租方进行追偿的部分外，原控股股东将承担该等罚金并足额补偿公司及其控股子公司所遭受的该等资产损失。 | 自本承诺签署之日<br>2016 年 3 月 18 日起     | 否                               | 长期有效 | 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。                                                                                                                      | 自 A 股上市之日<br>2018 年 1 月 17 日起    | 否                               | 长期有效 | 是 | 不适用 | 不适用 |  |
| 其他        | 原控股股东红星控股、原实际控制人车建兴、时任董                   | 关于填补回报措施切实履行的承诺，承诺具体内容请参见招股说明书“重大事项提示、八、关于填补回报措施切实履行的承诺”相关披露内容。                                                                                                                                | 自 A 股上市之日<br>2018 年 1 月 17 日起    | 否                               | 长期有效 | 是 | 不适用 | 不适用 |  |

|           |    |                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                               |   |      |   |     |     |
|-----------|----|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---|------|---|-----|-----|
|           |    | 事、时任高级管理人员                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                               |   |      |   |     |     |
|           | 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 | 关于未能履行承诺的约束措施的承诺，承诺具体内容请参见招股说明书“重大事项提示、九、关于未能履行承诺的约束措施”相关披露内容。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 自 A 股上市之日<br>2018 年 1 月 17 日起 | 否 | 长期有效 | 是 | 不适用 | 不适用 |
| 与再融资相关的承诺 | 其他 | 时任董事、时任高级管理人员                             | 1、承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；<br>2、承诺对本人的职务消费行为进行约束；<br>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；<br>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；<br>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；<br>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。<br>承诺人若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，承诺人同意按照中国证券监督管理委员会和上海证券交易所等证券监管机构制定的有关规定，对承诺人作出相关处罚或采取相关管理措施。 | 自本承诺出具之日<br>2020 年 6 月 3 日起   | 否 | 长期有效 | 是 | 不适用 | 不适用 |
|           | 其他 | 原控股股东红星控股、原实际控制人车建兴                       | 1、不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益；<br>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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 自本承诺出具之日<br>2020 年 6 月 3 日起   | 否 | 长期有效 | 是 | 不适用 | 不适用 |

|      |    |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                          |   |                                 |                                                                   |     |     |
|------|----|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|---|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----|-----|
|      |    |    | <p>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。</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>                                                |                                          |   |                                 |                                                                   |     |     |
|      | 其他 | 公司 | <p>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；</p> <p>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。</p> | <p>自本承诺函出具签署之日<br/>2020 年 11 月 17 日起</p> | 是 | <p>至 2020 年度非公开发行项目募集资金使用完毕</p> | 是                                                                 | 不适用 | 不适用 |
| 其他承诺 | 其他 | 公司 | <p>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。</p> <p>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。</p>                                                                                                                                         | <p>自本承诺函出具签署之日<br/>2020 年 9 月 23 日起</p>  | 否 | 长期有效                            | <p>是<br/>2025 年 4 月 2 日，公司召开 2025 年第二次临时股东大会审议通过了《关于豁免公司部分自愿性</p> | 不适用 | 不适用 |

|    |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                             |   |                                                                                            |   |                                                                       |     |  |
|----|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------|-----|--|
|    |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                             |   |                                                                                            |   | 承诺的议案》，同意豁免本公司在前期做出的部分自愿性承诺。具体情况详见公司于 2025 年 3 月 6 日及 4 月 3 日披露的相关公告。 |     |  |
| 其他 | 公司 | 1、公司将根据 2020 年度非公开发行 A 股股票预案及其修订稿所披露的用途使用 2020 年度非公开发行 A 股股票的募集资金，不会将募集资金直接或变相用于类金融业务；<br>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；<br>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。<br>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。 | 第 1-2 项自本承诺签署函出具之日起 2021 年 2 月 23 日起；第 3 项自 2021 年 1 月 7 日起 | 是 | 第 1 项、第 3 项长期有效；第 2 项承诺期限为自承诺函出具之日起至 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） | 是 | 不适用                                                                   | 不适用 |  |
| 其他 | 公司 | 自承诺函出具之日起至 2020 年度非公开发行 A 股股票募集资金使用完毕前或募集资金到位 36 个月内（以两者中的较晚者为准），不再新增对海尔消费金融有限公司的资金投入（包含增资、借款、担保等各种形式的资金投入）。                                                                                                                                                                                                                                | 自本承诺函出具之日 2021 年 2 月 5 日起                                   | 是 | 至 2020 年度非公开发行 A 股股票募集资金使用完毕前或募集资金到位 36 个月内                                                | 是 | 不适用                                                                   | 不适用 |  |

|  |  |  |  |  |  |                  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|------------------|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  | (以两者中的<br>较晚者为准) |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|------------------|--|--|--|

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、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，公司接到公司董事车建兴先生家属的通知，于近日收到云南省监察委员会电话通知，对车建兴先生立案调查并实施留置措施。

详情请参阅本公司日期为 2025 年 5 月 14 日于国内指定媒体和 2025 年 5 月 13 日于香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告。

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，公司及控股股东、实际控制人不存在未履行法院生效判决、所负数额较大债务到期未清偿等情况。

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

| 关联交易类别   | 关联人             | 交易内容   | 2025 年预计发生额 | 2025 年 1-6 月实际发生额 | 占同类业务比例 |
|----------|-----------------|--------|-------------|-------------------|---------|
| 向关联方提供劳务 | 建发股份及/或其下属子公司   | 辅助服务   | 6,000.00    | 263.61            | 25.21%  |
|          | 上海爱琴海商业集团股份有限公司 | 物业管理服务 | 100.00      | 42.98             | 4.11%   |
|          | 上海红星美凯龙置业有限公司   | 物业管理服务 | 100.00      | 42.12             | 4.03%   |
|          | 上海红星美凯龙置业有限公司   | 日常保洁服务 | 10.00       | 3.34              | 0.32%   |
|          | 湛江市海新美凯投资有限公司   | 设计服务   | 50.00       | 31.42             | 3.00%   |
|          | 重庆星远凯建商业管理有限公司  | 设计服务   | 900.00      | —                 | 0.00%   |
|          | 湛江市海新美凯投资有限公司   | 土建工程服务 | 2,500.00    | —                 | 0.00%   |

|               |                                        |                |           |          |         |
|---------------|----------------------------------------|----------------|-----------|----------|---------|
|               | 建发股份及/或其下属子公司及/或其关联企业                  | 建筑装饰装修服务       | 8,800.00  | 473.44   | 45.28%  |
|               | 徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司和徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司 | 项目年度品牌咨询委托管理服务 | 700.00    | —        | 0.00%   |
|               | 济宁鸿瑞市场经营管理有限公司                         | 项目年度品牌咨询委托管理服务 | 250.00    | —        | 0.00%   |
|               | 陕西鸿瑞家居生活广场有限公司                         | 项目年度品牌咨询委托管理服务 | 200.00    | 94.34    | 9.02%   |
|               | 扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司                  | 项目年度品牌咨询委托管理服务 | 200.00    | 94.34    | 9.02%   |
|               | 小计                                     |                | 19,810.00 | 1,045.60 | 100.00% |
| 向关联方采购商品、接受劳务 | 建发股份及/或其下属子公司                          | 采购商品           | 2,500.00  | 218.03   | 59.92%  |
|               | 建发股份下属子公司                              | 采购电力           | 900.00    | 145.86   | 40.08%  |
|               | 小计                                     |                | 3,400.00  | 363.89   | 100.00% |
| 承租关联方物业       | 常州市红星装饰城                               | 承租商场           | 2,500.00  | 1,164.10 | 100.00% |
|               | 小计                                     |                | 2,500.00  | 1,164.10 | 100.00% |
| 向关联方出租物业      | 建发股份及/或其下属子公司                          | 出租物业           | 2,000.00  | 269.27   | 57.86%  |
|               | 杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司                       | 出租商场铺位         | 200.00    | 75.66    | 16.26%  |
|               | 上海或京商业管理有限公司                           | 出租商场铺位         | 300.00    | 116.81   | 25.10%  |
|               | 上海爱琴海商业集团股份有限公司                        | 出租停车位          | 5.00      | 0.66     | 0.14%   |
|               | 上海红星美凯龙置业有限公司                          | 出租停车位          | 10.00     | 2.97     | 0.64%   |
|               | 小计                                     |                | 2,515.00  | 465.38   | 100.00% |
| 合计            |                                        |                | 28,225.00 | 3,038.96 | 100.00% |

### 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

| 事项概述                                                 | 查询索引                                                                                                                |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2024 年 12 月 6 日，公司发布了《关于 2025 年度与金融机构发生关联交易额度预计的公告》。 | 详见 2024 年 12 月 6 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（ <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> ）披露的公告。 |
| 2025 年 4 月 12 日，公司发布了《关于公司向控股股东申请借款暨关联交易的公告》。        | 详见 2025 年 4 月 12 日在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》及上海证券交易所网站（ <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> ）披露的公告。 |

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、 临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(五) 公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

☐适用 ☒不适用

(六) 其他重大关联交易

☐适用 ☒不适用

(七) 其他

☒适用 ☐不适用

| 事项概述                                                   | 查询索引                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2025 年 2 月 20 日，公司发布了《关于 2025 年度与融资租赁公司发生关联交易额度预计的公告》。 | 详见 2025 年 2 月 20 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（ <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> ）披露的公告。 |

十一、重大合同及其履行情况

(一) 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 |
|-----------------------------|------------------------|--------------|------------------|-----------|------------|------|----------|-----------|--------|------|
| 中国农业机械化科学研究院                | 红星美凯龙环球（北京）家具建材广场有限公司  | 租赁合同         | 1,272,634,924.01 | 2008-10-1 | 2048-10-1  | 不适用  | 不适用      | 不适用       | 否      | 其他   |
| 北京北苑星华综合市场有限公司/北京北苑实业发展有限公司 | 北京星凯京洲家具广场有限公司         | 建材馆租赁合同      | 1,089,664,677.40 | 2013-8-1  | 2029-6-30  | 不适用  | 不适用      | 不适用       | 否      | 其他   |
| 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     | 577,638,895.42   | 2020-8-1  | 2040-7-31  | 不适用  | 不适用      | 不适用       | 否      | 其他   |
| 山东芙蓉集团                      | 济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司    | 租赁合同         | 468,663,000.00   | 2020-10-1 | 2040-9-30  | 不适用  | 不适用      | 不适用       | 否      | 其他   |
| 兰州市南面滩工贸有限公司                | 兰州红星美凯龙世博家居广场有限公司      | 租赁合同         | 412,933,939.20   | 2016-1-1  | 2035-12-31 | 不适用  | 不适用      | 不适用       | 否      | 其他   |
| 杭州紫金实业投资有限公司                | 杭州红星美凯龙世博家居有限公司        | 黄龙商贸综合楼租赁合同  | 399,396,855.04   | 2009-6-1  | 2029-5-31  | 不适用  | 不适用      | 不适用       | 否      | 其他   |
| 江苏信达置业有限公司                  | 上海红星美凯龙品牌管理有限公司南京河西分公司 | 凯旋城广场租赁合同    | 355,165,617.84   | 2016/6/28 | 2028/6/27  | 不适用  | 不适用      | 不适用       | 否      | 其他   |
| 上海晶庭企业管理有限公司                | 上海山海艺术家俱有限公司           | 商场 5-6 层租赁合同 | 324,550,945.18   | 2016-1-1  | 2027-4-30  | 不适用  | 不适用      | 不适用       | 否      | 其他   |

| 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 |
|------------------|-------------------|-------------|----------------|-----------|------------|------|----------|-----------|--------|------|
| 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   |
| 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   |

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。

(二) 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                    |             |      |      |               |       |       | 514,100.00   |       |         |            |        |        |       |          |      |
| 报告期末对子公司担保余额合计（B）                  |             |      |      |               |       |       | 1,596,258.03 |       |         |            |        |        |       |          |      |
| 公司担保总额情况（包括对子公司的担保）                |             |      |      |               |       |       |              |       |         |            |        |        |       |          |      |
| 担保总额（A+B）                          |             |      |      |               |       |       | 1,596,258.03 |       |         |            |        |        |       |          |      |
| 担保总额占公司净资产的比例(%)                   |             |      |      |               |       |       | 33.75        |       |         |            |        |        |       |          |      |
| 其中：                                |             |      |      |               |       |       |              |       |         |            |        |        |       |          |      |
| 为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）           |             |      |      |               |       |       |              |       |         |            |        |        |       |          |      |
| 直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D） |             |      |      |               |       |       |              |       |         |            |        |        |       |          |      |
| 担保总额超过净资产50%部分的金额（E）               |             |      |      |               |       |       |              |       |         |            |        |        |       |          |      |
| 上述三项担保金额合计（C+D+E）                  |             |      |      |               |       |       |              |       |         |            |        |        |       |          |      |
| 未到期担保可能承担连带清偿责任说明                  |             |      |      |               |       |       | 不适用          |       |         |            |        |        |       |          |      |
| 担保情况说明                             |             |      |      |               |       |       | 不适用          |       |         |            |        |        |       |          |      |

(三) 其他重大合同

☐适用 ☒不适用

十二、募集资金使用进展说明

☒适用 ☐不适用

(一) 募集资金整体使用情况

☒适用 ☐不适用

单位：万元

| 募集资金来源    | 募集资金到位时间         | 募集资金总额     | 募集资金净额 (1) | 招股书或募集说明书中募集资金承诺投资总额 (2) | 超募资金总额 (3) = (1) - (2) | 截至报告期末累计投入募集资金总额 (4)      | 其中：截至报告期末超募资金累计投入总额 (5) | 截至报告期末募集资金累计投入进度 (%) (6) = (4)/(1) | 截至报告期末超募资金累计投入进度 (%) (7) = (5)/(3) | 本年度投入金额 (8) | 本年度投入金额占比 (%) (9) = (8)/(1) | 变更用途的募集资金总额 |
|-----------|------------------|------------|------------|--------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-------------|-----------------------------|-------------|
| 首次公开发行股票  | 2018 年 1 月 9 日   | 322,245.00 | 305,000.78 | 305,000.78               | 0                      | 309,406.00 <sub>(1)</sub> | 0                       | 101.44 <sup>(1)</sup>              | 0                                  | 33,300.00   | 10.92                       | 120,735.41  |
| 向特定对象发行股票 | 2021 年 10 月 11 日 | 370,129.99 | 367,836.38 | 367,836.38               | 0                      | 267,871.24                | 0                       | 72.82                              | 0                                  | 0           | 0                           | 84,536.70   |
| 合计        | /                | 692,374.99 | 672,837.16 | 672,837.16               | 0                      | 577,277.24                | 0                       | /                                  | /                                  | 33,300.00   | /                           | 205,272.11  |

注 1：截至期末累计投入金额大于拟使用募集资金金额，系使用未置换的发行费用、累计收到的银行存款利息以及前期误转入的金额永久补充流动资金、以及西宁世博商场项目以募集资金专户产生的利息收入投入所致。

其他说明

☐适用 ☒不适用

(二) 募投项目明细

√适用 □不适用

1、 募集资金明细使用情况

√适用 □不适用

单位：万元

| 募集资金来源   | 项目名称     | 项目性质 | 是否为招股书或者募集说明书中的承诺投资项目 | 是否涉及变更投向 | 募集资金计划投资总额 (1) | 本年投入金额 | 截至报告期末累计投入募集资金总额 (2) | 截至报告期末累计投入进度 (%) (3)=(2)/(1) | 项目达到预定可使用状态日期 | 是否已结项 | 投入进度是否符合计划的进度 | 投入进度未达计划的具体原因 | 本年实现的效益  | 本项目已实现的效益或者研发成果 | 项目可行性是否发生重大变化，如是，请说明具体情况 | 节余/结余金额（注 2） |
|----------|----------|------|-----------------------|----------|----------------|--------|----------------------|------------------------------|---------------|-------|---------------|---------------|----------|-----------------|--------------------------|--------------|
| 首次公开发行股票 | 天津北辰商场项目 | 运营管理 | 是                     | 否        | 24,513.65      | 0      | 24,513.65            | 100                          | 2017 年 4 月    | 是     | 是             | 无             | 2,066.07 | 24,960.05       | 否                        | 0            |
| 首次公开     | 呼和浩      | 运营   | 是                     | 否        | 7,682.53       | 0      | 7,682.53             | 100                          | 2016 年 10 月   | 是     | 是             | 无             | 1,901.52 | 20,307.91       | 否                        | 0            |

|          |           |      |   |               |           |   |           |     |          |   |   |   |          |           |   |        |
|----------|-----------|------|---|---------------|-----------|---|-----------|-----|----------|---|---|---|----------|-----------|---|--------|
| 发行股票     | 特玉泉商场项目   | 管理   |   |               |           |   |           |     |          |   |   |   |          |           |   |        |
| 首次公开发行股票 | 东莞万江商场项目  | 运营管理 | 是 | 否             | 16,414.51 | 0 | 16,414.51 | 100 | 2016年9月  | 是 | 是 | 无 | 801.53   | 15,757.68 | 否 | 0      |
| 首次公开发行股票 | 哈尔滨松北商场项目 | 运营管理 | 是 | 否             | 29,480.94 | 0 | 29,480.94 | 100 | 2017年10月 | 是 | 是 | 无 | 943.86   | 12,866.53 | 否 | 0      |
| 首次公开发行股票 | 乌鲁木齐会展商   | 运营管理 | 是 | 是，此项目未取消，调整募集 | 66,673.3  | 0 | 66,673.3  | 100 | 2019年7月  | 是 | 是 | 无 | 3,114.71 | 37,810.18 | 否 | 235.07 |

|          |              |      |   |           |           |   |           |               |          |   |   |     |          |           |     |          |
|----------|--------------|------|---|-----------|-----------|---|-----------|---------------|----------|---|---|-----|----------|-----------|-----|----------|
|          | 场项目          |      |   | 资金投资总额    |           |   |           |               |          |   |   |     |          |           |     |          |
| 首次公开发行股票 | 长沙金霞商场项目     | 运营管理 | 否 | 是，此项目为新项目 | 16,318.09 | 0 | 14,623.8  | 89.62         | 2024年3月  | 是 | 是 | 无   | 0        | 15.00     | 注 1 | 2,681.91 |
| 首次公开发行股票 | 西宁世博商场项目     | 运营管理 | 否 | 是，此项目为新项目 | 11,000    | 0 | 11,001.25 | 100.01<br>注 3 | 2018年12月 | 是 | 是 | 无   | 1,154.45 | 17,425.16 | 否   | 0        |
| 首次公开发行股票 | 统一物流配送服务体系建设 | 运营管理 | 是 | 是，此项目取消   | 0         | 0 | 0         | 0             | /        | 否 | 否 | 不适用 | 0        | 0         | 不适用 | 0        |

|          |               |      |   |         |        |   |        |     |   |   |   |     |   |   |     |   |
|----------|---------------|------|---|---------|--------|---|--------|-----|---|---|---|-----|---|---|-----|---|
|          | 项目            |      |   |         |        |   |        |     |   |   |   |     |   |   |     |   |
| 首次公开发行股票 | 家居设计及装修服务拓展项目 | 运营管理 | 是 | 是，此项目取消 | 0      | 0 | 0      | 0   | / | 否 | 否 | 不适用 | 0 | / | 不适用 | 0 |
| 首次公开发行股票 | 互联网家装平台项目     | 运营管理 | 是 | 是，此项目取消 | 0      | 0 | 0      | 0   | / | 否 | 否 | 不适用 | 0 | / | 不适用 | 0 |
| 首次公开发行股票 | 偿还银行贷款        | 补流还贷 | 是 | 否       | 40,000 | 0 | 40,000 | 100 | / | 是 | 是 | 无   | 0 | / | 否   | 0 |

|          |             |      |   |           |           |        |           |               |   |   |   |     |   |   |     |           |
|----------|-------------|------|---|-----------|-----------|--------|-----------|---------------|---|---|---|-----|---|---|-----|-----------|
| 首次公开发行股票 | 补充流动资金      | 补流还贷 | 是 | 否         | 15,000.78 | 0      | 15,000.78 | 100           | / | 是 | 是 | 无   | 0 | / | 否   | 0         |
| 首次公开发行股票 | 新一代智慧家居商场项目 | 运营管理 | 否 | 是，此项目取消   | 11,727.64 | 0      | 11,715.24 | 99.89         | / | 否 | 否 | 注 1 | 0 | / | 注 1 | 28,272.36 |
| 首次公开发行股票 | 偿还带息债务项目    | 补流还贷 | 否 | 是，此项目为新项目 | 35,000    | 0      | 35,000    | 100           | / | 是 | 是 | 无   | 0 | / | 否   | 0         |
| 首次公开发行股票 | 永久补充流动      | 补流还贷 | 否 | 是，此项目为新项目 | 31,189.34 | 33,300 | 37,300    | 119.59<br>注 4 | / | 否 | 是 | 注 4 | 0 | / | 否   | 0         |

|           |             |      |   |         |        |   |        |     |   |   |   |     |   |   |     |           |
|-----------|-------------|------|---|---------|--------|---|--------|-----|---|---|---|-----|---|---|-----|-----------|
|           | 资金          |      |   |         |        |   |        |     |   |   |   |     |   |   |     |           |
| 向特定对象发行股票 | 天猫“家装同城站”项目 | 运营管理 | 是 | 是，此项目取消 |        | 0 | 0      | 0   | / | 否 | 否 | 注 1 | 0 | / | 注 1 | 22,000.00 |
| 向特定对象发行股票 | 3D设计云平台建设项目 | 运营管理 | 是 | 是，此项目取消 | 699.61 | 0 | 699.61 | 100 | / | 否 | 否 | 注 1 | 0 | / | 注 1 | 27,694.86 |
| 向特定对象发行股票 | 新一代家装平台系统建  | 运营管理 | 是 | 是，此项目取消 | 158.16 | 0 | 158.16 | 100 | / | 否 | 否 | 注 1 | 0 | / | 注 1 | 34,841.84 |

|           |            |      |   |   |            |   |            |       |             |   |   |     |          |           |     |   |
|-----------|------------|------|---|---|------------|---|------------|-------|-------------|---|---|-----|----------|-----------|-----|---|
|           | 设项目        |      |   |   |            |   |            |       |             |   |   |     |          |           |     |   |
| 向特定对象发行股票 | 佛山乐从商场项目   | 运营管理 | 是 | 否 | 100,000    | 0 | 20,000     | 20    | /           | 否 | 否 | 注 1 | 0        | /         | 注 1 | 0 |
| 向特定对象发行股票 | 南宁定秋商场项目   | 运营管理 | 是 | 否 | 56,000     | 0 | 36,034.86  | 64.35 | 2026 年 12 月 | 否 | 否 | 注 1 | 0        | /         | 注 1 | 0 |
| 向特定对象发行股票 | 南昌朝阳新城商场项目 | 运营管理 | 是 | 否 | 16,091     | 0 | 16,091     | 100   | 2022 年 10 月 | 是 | 是 | 无   | 2,946.05 | 16,553.10 | 否   | 0 |
| 向特定对      | 偿还         | 补流   | 是 | 否 | 110,350.91 | 0 | 110,350.91 | 100   | /           | 是 | 是 | 无   | 0        | /         | 否   | 0 |

|           |          |      |   |           |            |           |            |     |   |   |   |   |           |            |   |            |
|-----------|----------|------|---|-----------|------------|-----------|------------|-----|---|---|---|---|-----------|------------|---|------------|
| 象发行股票     | 带息债务项目   | 还贷   |   |           |            |           |            |     |   |   |   |   |           |            |   |            |
| 向特定对象发行股票 | 永久补充流动资金 | 补流还贷 | 否 | 是，此项目为新项目 | 84,536.7   | 0         | 84,536.7   | 100 | / | 否 | 是 | 无 | 0         | /          | 否 | 0          |
| 合计        | /        | /    | / | /         | 672,837.16 | 33,300.00 | 577,277.24 | /   | / | / | / | / | 12,928.19 | 132,767.42 | / | 115,726.04 |

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

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

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

注 4：永久补充流动资金项目截至期末累计投入金额大于拟使用募集资金金额，系包括未置换的发行费用、累计收到的银行存款利息以及前期误转入的金额所致。

注 5：表中合计数与各单项加总数尾数不符的情况，系四舍五入尾差所致。

2、超募资金明细使用情况

☐适用 ☒不适用

(三) 报告期内募投变更或终止情况

☐适用 ☒不适用

#### (四) 报告期内募集资金使用的其他情况

##### 1、募集资金投资项目先期投入及置换情况

☐适用 ☒不适用

##### 2、用闲置募集资金暂时补充流动资金情况

☒适用 ☐不适用

公司于 2024 年 3 月 4 日召开第五届董事会第十二次临时会议和第五届监事会第三次临时会议，分别审议通过了《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，同意公司使用部分闲置募集资金用于暂时补充流动资金，使用期限不超过 12 个月（自资金划出公司募集资金专户日起至资金划回至募集资金专户日止）。

公司于 2024 年 3 月 5 日从募集资金专用账户转出 35,000.00 万元。截至 2025 年 3 月 3 日，公司已将上述暂时用于补充流动资金的闲置募集资金足额归还至募集资金专用账户。经公司第五届董事会第十二次临时会议和第五届监事会第三次临时会议审议通过的募集资金用于暂时补充流动资金已全部归还完毕。

公司于 2024 年 10 月 24 日召开第五届董事会第二十三次临时会议和第五届监事会第六次临时会议，分别审议通过了《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，同意公司使用部分闲置募集资金（不超过 101,000.00 万元）用于暂时补充流动资金，使用期限不超过 12 个月（自资金划出公司募集资金专户日起至资金划回至募集资金专户日止）。公司分别于 2024 年 10 月 25 日、2024 年 10 月 30 日从募集资金专用账户转出 100,400.00 万元、600.00 万元。截至 2025 年 6 月 30 日，上述补充流动资金尚未到期，相关资金尚未归还。

##### 3、对闲置募集资金进行现金管理，投资相关产品情况

☐适用 ☒不适用

截至 2025 年 6 月 30 日，公司不存在对闲置募集资金进行现金管理的情况。

##### 4、其他

☐适用 ☒不适用

#### (五) 中介机构关于募集资金存储与使用情况的专项核查、鉴证的结论性意见

☐适用 ☒不适用

核查异常的相关情况说明

☐适用 ☒不适用

#### (六) 擅自变更募集资金用途、违规占用募集资金的后续整改情况

☐适用 ☒不适用

### 十三、其他重大事项的说明

√适用 □不适用

期内重要事项

#### 1、豁免公司部分自愿性承诺

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

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

#### 2、董事及高管变更

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

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

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

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

#### 3、拟设立商业抵押贷款资产支持专项计划

公司直接持股的天津红星美凯龙家居装饰生活广场有限公司、间接持股的重庆星凯科家居有限公司拟将所持物业作为底层资产，通过向投资者发行资产支持证券的方式募集资金并设立资产支持专项计划（以下简称“本次专项计划”）。本次专项计划拟发行的资产支持证券规模不超过人民币 17.68 亿元，期限不超过 15 年。

本次专项计划已经公司第五届董事会第三十七次临时会议审议通过，无需提交公司股东大会审议。在取得上海证券交易所无异议函后的批复有效期内，公司将根据经营发展需要及市场利率

水平择机发行。

详情请参阅本公司日期为 2025 年 5 月 29 日于国内指定媒体和 2025 年 5 月 28 日于香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告。

#### 4、公司第二大股东重整计划获法院批准暨权益变动

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

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

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

#### 期后重要事项

##### 1、董事及高管变更

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

公司执行董事、总经理车建兴先生因个人原因向公司董事会申请辞去总经理职务，仍在公司担任执行董事、董事会战略与投资委员会及提名委员会委员职务。根据公司实际经营需要，经公司董事长提名，并经董事会提名委员会审核通过，公司于 2025 年 7 月 18 日召开第五届董事会第四十一次临时会议，审议通过《关于聘任公司总经理的议案》，同意聘任公司执行董事、副总经理施姚峰先生为公司总经理，任期自董事会审议通过之日起至第五届董事会届满之日止。

公司非执行董事李建宏先生因个人原因向公司董事会申请辞去非执行董事职务及董事会战略与投资委员会职务。经公司股东红星美凯龙控股集团有限公司推荐，提名委员会审查，拟提名增补徐国峰先生担任公司第五届董事会非执行董事，并在徐国峰先生当选为公司非执行董事后，担任战略与投资委员会委员职务。该事项已经第五届董事会第四十一次临时会议及 2025 年第五次临时股东大会审议通过。

根据《公司法》及《公司章程》的有关规定，公司需增补 1 名职工董事。公司于 2025 年 8 月

21 日召开职工代表大会，选举郑建杰先生为公司第五届董事会职工董事。任期为自职工代表大会选举通过之日起至公司第五届董事会任期届满之日止。

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

## 2、取消监事会暨修订公司章程及部分治理制度

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

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

## 3、股东及高级管理人员减持股份计划

公司于 2025 年 7 月 26 日披露股东杭州灏月企业管理有限公司和董事会秘书邱喆女士减持计划公告，减持期间为 2025 年 9 月 1 日至 2025 年 11 月 30 日。详情请参阅本公司日期分别为 2025 年 7 月 26 日于国内指定媒体和 2025 年 7 月 25 日于香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告。

## 4、持股 5%以上股东所持公司股份拟被司法强制执行

公司收到红星控股转发的上海市浦东新区人民法院（2025）沪 0115 执 18930 号的执行裁定书，被执行人常州美开信息科技有限公司持有的公司 43,023,000 股股份达到可售状态后按市场价在 45 个交易日内依据被执行人常州美开信息科技有限公司的指令通过集中竞价方式卖出，并将该股票卖出后的款项转入上海市浦东新区人民法院账户。详情请参阅本公司日期分别为 2025 年 8 月 22 日于国内指定媒体和 2025 年 8 月 21 日于香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告。

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、 股份变动情况说明

☐适用 ☒不适用

3、 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)       | 56,036 |
| 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、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）

| 股东名称<br>（全称）    | 报告期内<br>增减 | 期末持股数<br>量    | 比例<br>(%) | 持有<br>有限<br>售条<br>件股<br>份数<br>量 | 质押、标记或冻结情况 |             | 股东性质    |
|-----------------|------------|---------------|-----------|---------------------------------|------------|-------------|---------|
|                 |            |               |           |                                 | 股份状<br>态   | 数量          |         |
| 厦门建发股份有限公司      | 0          | 1,042,958,475 | 23.95%    | 0                               | 无          | -           | 国有法人    |
| 红星美凯龙控股集团有限公司   | 0          | 937,619,721   | 21.53%    | 0                               | 质押         | 934,916,596 | 境内非国有法人 |
| 香港中央结算（代理人）有限公司 | 3,960      | 741,089,687   | 17.02%    | 0                               | 未知         | -           | 境外法人    |
| 杭州灝月企业管理有限公司    | 0          | 290,747,243   | 6.68%     | 0                               | 无          | -           | 境内非国有法人 |
| 联发集团有限公司        | 0          | 261,283,961   | 6.00%     | 0                               | 无          | -           | 国有法人    |
| 常州美开信息科技有限公司    | 0          | 43,023,000    | 0.99%     | 0                               | 质押         | 43,023,000  | 境内非国有法人 |

| 中融人寿保险股份有限公司<br>— 分红产品                                                  | 0             | 42,999,969 | 0.99%         | 0 | 无 | - | 其他   |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|---------------|---|---|---|------|
| 红星美凯龙控股集团有限公司<br>— 红星美凯龙控股集团有限公司<br>2019 年非公开发行<br>可交换公司债券（第一期）<br>质押专户 | 0             | 42,705,632 | 0.98%         | 0 | 无 | - | 其他   |
| 华安基金—兴业银行—青岛<br>城投金融控股集团有限公司                                            | 0             | 24,301,336 | 0.56%         | 0 | 无 | - | 其他   |
| 香港中央结算有限公司                                                              | -4,266,746    | 18,468,230 | 0.42%         | 0 | 无 | - | 境外法人 |
| 前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）                                             |               |            |               |   |   |   |      |
| 股东名称                                                                    | 持有无限售条件流通股的数量 | 股份种类及数量    |               |   |   |   |      |
|                                                                         |               | 种类         | 数量            |   |   |   |      |
| 厦门建发股份有限公司                                                              | 1,042,958,475 | 人民币普通股     | 1,042,958,475 |   |   |   |      |
| 红星美凯龙控股集团有限公司                                                           | 937,619,721   | 人民币普通股     | 937,619,721   |   |   |   |      |
| 香港中央结算（代理人）有限公司                                                         | 741,089,687   | 境外上市外资股    | 741,089,687   |   |   |   |      |
| 杭州灏月企业管理有限公司                                                            | 290,747,243   | 人民币普通股     | 290,747,243   |   |   |   |      |
| 联发集团有限公司                                                                | 261,283,961   | 人民币普通股     | 261,283,961   |   |   |   |      |
| 常州美开信息科技有限公司                                                            | 43,023,000    | 人民币普通股     | 43,023,000    |   |   |   |      |
| 中融人寿保险股份有限公司—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<br>凯龙控股集团有限公司 2019 年非公开发<br>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    |   |   |   |      |
| 华安基金—兴业银行—青岛城投金融控<br>股集团有限公司                                            | 24,301,336    | 人民币普通股     | 24,301,336    |   |   |   |      |
| 香港中央结算有限公司                                                              | 18,468,230    | 人民币普通股     | 18,468,230    |   |   |   |      |
| 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<br>弃表决权的说明                                            | 无             |            |               |   |   |   |      |

|                     |                                                                                                                                                           |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 上述股东关联关系或一致行动的说明    | 厦门建发股份有限公司与联发集团有限公司构成《上市公司收购管理办法》规定下的一致行动关系；<br><br>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；<br><br>公司未知其余股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。 |
| 表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明 | 无                                                                                                                                                         |

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

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

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件  
☐适用 ☒不适用

主要股东于股份及相关股份之权益及淡仓

于报告期末，于本公司之股份或相关股份中拥有根据证券及期货条例第 XV 部第 2 及 3 分部须通知本公司及香港联交所之权益或淡仓，及根据证券及期货条例第 336 条须记入所述登记册内之权益或淡仓，及被直接及／或间接视作于附有权利可于任何情况下在本公司股东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 | 所持有股份/相关股份数量          | 占有关股份类别之概约百分比 <sup>(1)</sup> | 占股本总数之概约百分比 <sup>(1)</sup> |
|----------------------------------------------|------|---------|-----------------------|------------------------------|----------------------------|
| 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<br>(好仓) | 36.09%                       | 29.95%                     |
| 红星美凯龙控股                                      | A 股  | 实益拥有人   | 980,325,353<br>(好仓)   | 27.13%                       | 22.51%                     |
|                                              |      | 受控法团权益  | 43,023,000<br>(好仓)    | 1.19%                        | 0.99%                      |
| 陈淑红 <sup>(2)</sup>                           | A 股  | 配偶权益    | 1,023,783,953<br>(好仓) | 28.33%                       | 23.51%                     |
|                                              |      | 实益拥有人   | 48,620<br>(好仓)        | 0.00%                        | 0.00%                      |
| Alibaba Group Holding Limited <sup>(3)</sup> | A 股  | 受控法团权益  | 290,747,243<br>(好仓)   | 8.05%                        | 6.68%                      |
|                                              | H 股  | 受控法团权益  | 114,622,963<br>(好仓)   | 15.46%                       | 2.63%                      |
| Taobao China Holding Limited <sup>(3)</sup>  | A 股  | 受控法团权益  | 290,747,243<br>(好仓)   | 8.05%                        | 6.68%                      |

|                                                                         |     |        |                     |       |       |
|-------------------------------------------------------------------------|-----|--------|---------------------|-------|-------|
|                                                                         | H 股 | 实益拥有人  | 72,311,482<br>(好仓)  | 9.75% | 1.66% |
| Taobao Holding Limited <sup>(3)</sup>                                   | A 股 | 受控法团权益 | 290,747,243<br>(好仓) | 8.05% | 6.68% |
|                                                                         | H 股 | 受控法团权益 | 72,311,482<br>(好仓)  | 9.75% | 1.66% |
| 浙江天猫技术有限公司 <sup>(4)</sup>                                               | A 股 | 受控法团权益 | 290,747,243<br>(好仓) | 8.05% | 6.68% |
| 淘宝（中国）软件有限公司 <sup>(4)</sup>                                             | A 股 | 受控法团权益 | 290,747,243<br>(好仓) | 8.05% | 6.68% |
| 杭州灝月企业管理有限公司 <sup>(4)</sup>                                             | A 股 | 实益拥有人  | 290,747,243<br>(好仓) | 8.05% | 6.68% |
| Alibaba Investment Limited <sup>(3)</sup>                               | H 股 | 受控法团权益 | 42,311,481<br>(好仓)  | 5.71% | 0.97% |
| New Retail Strategic Opportunities Fund GP, L.P. <sup>(3)</sup>         | H 股 | 受控法团权益 | 42,311,481<br>(好仓)  | 5.71% | 0.97% |
| New Retail Strategic Opportunities Fund, L.P. <sup>(3)</sup>            | H 股 | 受控法团权益 | 42,311,481<br>(好仓)  | 5.71% | 0.97% |
| New Retail Strategic Opportunities GP Limited <sup>(3)</sup>            | H 股 | 受控法团权益 | 42,311,481<br>(好仓)  | 5.71% | 0.97% |
| New Retail Strategic Opportunities Investments 4 Limited <sup>(3)</sup> | H 股 | 实益拥有人  | 42,311,481<br>(好仓)  | 5.71% | 0.97% |
| 黄敏利 <sup>(5)</sup>                                                      | H 股 | 受控法团权益 | 47,904,600<br>(好仓)  | 6.46% | 1.10% |
| Man Wah Investments Limited <sup>(5)</sup>                              | H 股 | 实益拥有人  | 47,904,600<br>(好仓)  | 6.46% | 1.10% |
| 许慧卿 <sup>(5)</sup>                                                      | H 股 | 配偶权益   | 47,904,600<br>(好仓)  | 6.46% | 1.10% |
| 黄联禧 <sup>(6)</sup>                                                      | H 股 | 受控法团权益 | 60,442,281<br>(好仓)  | 8.15% | 1.39% |
| UBS Trustees (B.V.I.) Limited <sup>(6)</sup>                            | H 股 | 受控法团权益 | 60,442,281<br>(好仓)  | 8.15% | 1.39% |
| New Fortune Star Limited <sup>(6)</sup>                                 | H 股 | 受控法团权益 | 60,442,281<br>(好仓)  | 8.15% | 1.39% |
| Fuhui Capital Investment Limited <sup>(6)</sup>                         | H 股 | 受控法团权益 | 60,442,281<br>(好仓)  | 8.15% | 1.39% |
| China Lesso Group Holdings Limited <sup>(6)</sup>                       | H 股 | 受控法团权益 | 60,442,281<br>(好仓)  | 8.15% | 1.39% |

附注:

- (1) 于 2025 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) 陈淑红女士为车建兴先生的配偶。根据证券及期货条例, 陈淑红女士被视为在车建兴先生所拥有权益之相同数目股份中拥有权益。
- (3) New Retail Strategic Opportunities Investments 4 Limited 直接持有本公司 42,311,481 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 42,311,481 股 H 股中拥有权益。

Taobao China Holding Limited 直接持有本公司 72,311,482 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 72,311,482 股 H 股中拥有权益。

Alibaba Group Holding Limited 被视作于 114,622,963 股 H 股中拥有权益。

- (4) 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杭州灏月企业管理有限公司的 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杭州灏月企业管理有限公司持有的 290,747,243 股 A 股中拥有权益。
- (5) 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。

- (6) 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 被视作于 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，董事、监事或本公司最高行政人员并不知悉任何人士（董事、监事或本公司最高行政人员除外）于本公司股份或相关股份中拥有根据证券及期货条例第 XV 部第 2 及 3 分部须向本公司及香港联交所披露或须登记于本公司根据证券及期货条例第 336 条须存置的登记册内的权益或淡仓。

**(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、董事和高级管理人员情况**

**(一) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动情况**

☐适用 ☒不适用

其它情况说明

☐适用 ☒不适用

**(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况**

☐适用 ☒不适用

**(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

**五、优先股相关情况**

☐适用 ☒不适用

第七节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

(一) 公司债券（含企业债券）

√适用 □不适用

1、 公司债券基本情况

单位：亿元 币种：美元

| 债券名称                                         | 简称           | 代码   | 发行日       | 起息日       | 2025 年 8 月 31 日后的最近回售日 | 到期日       | 债券余额  | 利率（%） | 还本付息方式                               | 交易场所        | 主承销商                             | 受托管理人 | 投资者适当性安排（如有） | 交易机制 | 是否存在终止上市交易的风险 |
|----------------------------------------------|--------------|------|-----------|-----------|------------------------|-----------|-------|-------|--------------------------------------|-------------|----------------------------------|-------|--------------|------|---------------|
| 于 2025 年到期的本金总额为 249,700,000 美元的 5.20%信用增强债券 | REDSTARB2508 | 5454 | 2022-8-26 | 2022-8-26 | 不适用                    | 2025-8-26 | 2.497 | 5.2   | 按半年付息、到期一次还本，利息每半年支付一次，最后一期利息随本金一起支付 | 香港联合交易所有限公司 | 中国国际金融香港证券有限公司、上银国际有限公司、众和证券有限公司 | 花旗银行  | 面向合格投资者交易的债券 | 公开交易 | 否             |

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

□适用 √不适用

2、 公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

□适用 √不适用

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

(二) 公司债券募集资金情况

☐公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

☒本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

(三) 专项品种债券应当披露的其他事项

☐适用 ☒不适用

(四) 报告期内公司债券相关重要事项

☒适用 ☐不适用

1、非经营性往来占款和资金拆借

(1). 非经营性往来占款和资金拆借余额

报告期初，公司合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0 亿元；

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

☐是 ☒否

报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0 亿元

(2). 非经营性往来占款和资金拆借明细

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

(3). 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

2、负债情况

(1). 有息债务及其变动情况

1.1 公司债务结构情况

报告期初和报告期末，公司（非公司合并范围口径）有息债务余额分别为 73.94 亿元和 82.98 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 12.23%。

单位：亿元 币种：人民币

| 有息债务类别    | 到期时间 |          |            | 金额合计  | 金额占有息债务的占比（%） |
|-----------|------|----------|------------|-------|---------------|
|           | 已逾期  | 1 年以内（含） | 超过 1 年（不含） |       |               |
| 公司信用类债券   |      |          |            | -     | -             |
| 银行贷款      |      | 18.25    | 15.07      | 33.32 | 40.15%        |
| 非银行金融机构贷款 |      | 22.40    | 9.40       | 31.80 | 38.32%        |
| 其他有息债务    |      | 17.86    | -          | 17.86 | 21.52%        |
| 合计        |      | 58.51    | 24.47      | 82.98 | —             |

报告期末公司存续的公司信用类债券中，公司债券余额 0 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元。

1.2 公司合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，公司合并报表范围内公司有息债务余额分别为 295.68 亿元和 324.67 亿

元，报告期内有息债务余额同比变动 9.80%。

单位：亿元 币种：人民币

| 有息债务类别    | 到期时间 |          |            | 金额合计   | 金额占有息债务的占比（%） |
|-----------|------|----------|------------|--------|---------------|
|           | 已逾期  | 1 年以内（含） | 超过 1 年（不含） |        |               |
| 公司信用类债券   |      |          |            | -      | -             |
| 银行贷款      |      | 44.25    | 173.02     | 217.27 | 66.92%        |
| 非银行金融机构贷款 |      | 3.40     | 14.41      | 17.81  | 5.49%         |
| 其他有息债务    |      | 24.26    | 65.33      | 89.59  | 27.59%        |
| 合计        |      | 71.91    | 252.76     | 324.67 | —             |

报告期末，公司合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 0 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元。

### 1.3 境外债券情况

截止报告期末，公司合并报表范围内发行的境外债券余额 17.86 亿元人民币，其中 1 年以内（含）到期本金规模为 17.88 亿元人民币。

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

☐适用 ☒不适用

### (3). 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，公司合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

### (4). 违反规定及约定情况

报告期内违反法律法规、自律规则、公司章程、信息披露事务管理制度等规定以及债券募集说明书约定或承诺的情况，以及相关情况对债券投资者权益的影响

☐适用 ☒不适用

### (五) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

☐适用 ☒不适用

### (六) 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

### (七) 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<br>度末增减（%） | 变动原因 |
|--------------|-----------------|-----------------|---------------------|------|
| 流动比率         | 0.32            | 0.31            | 3.23                |      |
| 速动比率         | 0.32            | 0.31            | 3.23                |      |
| 资产负债率（%）     | 59.02           | 57.40           | 2.82                |      |
|              | 本报告期<br>（1-6 月） | 上年同期            | 本报告期比上年同<br>期增减(%)  | 变动原因 |
| 扣除非经常性损益后净利润 | -602,380,133.46 | -584,567,401.24 | 不适用                 |      |

|               |       |       |         |             |
|---------------|-------|-------|---------|-------------|
| EBITDA 全部债务比  | -0.02 | 0.01  | -300.00 | 系利润总额减少所致   |
| 利息保障倍数        | -0.81 | -0.08 | 不适用     | 系利润总额减少所致   |
| 现金利息保障倍数      | 1.39  | 0.59  | 135.59  | 系经营性现金流改善所致 |
| EBITDA 利息保障倍数 | -0.58 | 0.19  | -405.26 | 系利润总额减少所致   |
| 贷款偿还率（%）      | 100   | 100   | -       |             |
| 利息偿付率（%）      | 100   | 100   | -       |             |

二、可转换公司债券情况

☐适用 ☒不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

□适用 √不适用

二、财务报表

合并资产负债表

2025 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   | 2025 年 6 月 30 日   | 2024 年 12 月 31 日  |
|-------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <strong>流动资产：</strong>  |      |                   |                   |
| 货币资金                    | 七、1  | 3,974,769,698.84  | 3,794,656,071.56  |
| 结算备付金                   |      |                   |                   |
| 拆出资金                    |      |                   |                   |
| 交易性金融资产                 | 七、2  | 7,204,662.51      | 144,634,242.51    |
| 衍生金融资产                  |      |                   |                   |
| 应收票据                    | 七、4  | 2,778,895.71      | 2,361,775.00      |
| 应收账款                    | 七、5  | 556,763,537.62    | 585,203,534.40    |
| 应收款项融资                  | 七、7  | 5,577,135.92      | 11,764,612.37     |
| 预付款项                    | 七、8  | 253,630,281.30    | 265,414,052.80    |
| 应收保费                    |      |                   |                   |
| 应收分保账款                  |      |                   |                   |
| 应收分保合同准备金               |      |                   |                   |
| 其他应收款                   | 七、9  | 687,047,414.79    | 694,144,780.56    |
| 其中：应收利息                 |      | 243,968.44        | 173,082.42        |
| 应收股利                    |      | 31,000,000.00     | 31,000,000.00     |
| 买入返售金融资产                |      |                   |                   |
| 存货                      | 七、10 | 46,421,196.64     | 53,065,471.64     |
| 其中：数据资源                 |      |                   |                   |
| 合同资产                    | 七、6  | 877,487,213.37    | 1,008,633,901.21  |
| 持有待售资产                  |      |                   |                   |
| 一年内到期的非流动资产             | 七、12 | 1,000,751,003.71  | 1,071,377,334.67  |
| 其他流动资产                  | 七、13 | 1,358,790,882.39  | 1,344,500,039.75  |
| 流动资产合计                  |      | 8,771,221,922.80  | 8,975,755,816.47  |
| <strong>非流动资产：</strong> |      |                   |                   |
| 发放贷款和垫款                 |      |                   |                   |
| 债权投资                    |      |                   |                   |
| 其他债权投资                  |      |                   |                   |
| 长期应收款                   | 七、16 | 181,476,447.30    | 251,297,367.28    |
| 长期股权投资                  | 七、17 | 3,359,763,301.04  | 3,329,208,109.59  |
| 其他权益工具投资                | 七、18 | 722,804,291.22    | 1,230,891,718.94  |
| 其他非流动金融资产               | 七、19 | 98,937,500.00     | 160,878,765.36    |
| 投资性房地产                  | 七、20 | 91,812,200,000.00 | 91,042,200,000.00 |
| 固定资产                    | 七、21 | 2,164,646,683.76  | 2,581,676,609.36  |
| 在建工程                    | 七、22 | 21,263,840.58     | 17,419,777.78     |
| 生产性生物资产                 |      |                   |                   |

| 项目            | 附注   | 2025 年 6 月 30 日    | 2024 年 12 月 31 日   |
|---------------|------|--------------------|--------------------|
| 油气资产          |      |                    |                    |
| 使用权资产         | 七、25 | 1,406,415,097.99   | 1,578,575,407.41   |
| 无形资产          | 七、26 | 54,054,673.53      | 64,170,938.75      |
| 其中：数据资源       |      |                    |                    |
| 开发支出          |      |                    |                    |
| 其中：数据资源       |      |                    |                    |
| 商誉            | 七、27 | 97,597,047.85      | 97,597,047.85      |
| 长期待摊费用        | 七、28 | 152,753,131.31     | 184,308,677.47     |
| 递延所得税资产       | 七、29 | 3,751,407,911.20   | 3,889,344,211.77   |
| 其他非流动资产       | 七、30 | 2,840,790,415.44   | 2,833,898,304.54   |
| 非流动资产合计       |      | 106,664,110,341.22 | 107,261,466,936.10 |
| 资产总计          |      | 115,435,332,264.02 | 116,237,222,752.57 |
| <b>流动负债：</b>  |      |                    |                    |
| 短期借款          | 七、32 | 1,547,375,386.84   | 2,142,390,978.03   |
| 向中央银行借款       |      |                    |                    |
| 拆入资金          |      |                    |                    |
| 交易性金融负债       |      |                    |                    |
| 衍生金融负债        |      |                    |                    |
| 应付票据          |      |                    | 309,172,944.99     |
| 应付账款          | 七、36 | 1,283,357,484.86   | 1,402,974,329.82   |
| 预收款项          | 七、37 | 553,837,769.11     | 730,600,137.03     |
| 合同负债          | 七、38 | 674,660,809.41     | 749,288,875.50     |
| 卖出回购金融资产款     |      |                    |                    |
| 吸收存款及同业存放     |      |                    |                    |
| 代理买卖证券款       |      |                    |                    |
| 代理承销证券款       |      |                    |                    |
| 应付职工薪酬        | 七、39 | 327,404,127.59     | 471,197,504.92     |
| 应交税费          | 七、40 | 326,734,346.59     | 326,009,584.53     |
| 其他应付款         | 七、41 | 16,618,791,630.03  | 16,162,609,818.34  |
| 其中：应付利息       |      |                    |                    |
| 应付股利          |      | 132,339,394.88     | 136,339,394.88     |
| 应付手续费及佣金      |      |                    |                    |
| 应付分保账款        |      |                    |                    |
| 持有待售负债        |      |                    |                    |
| 一年内到期的非流动负债   | 七、43 | 5,738,556,834.53   | 6,383,402,632.60   |
| 其他流动负债        | 七、44 | 200,297,403.00     | 253,485,610.17     |
| 流动负债合计        |      | 27,271,015,791.96  | 28,931,132,415.93  |
| <b>非流动负债：</b> |      |                    |                    |
| 保险合同准备金       |      |                    |                    |
| 长期借款          | 七、45 | 18,742,859,747.46  | 17,703,683,711.83  |
| 应付债券          |      |                    |                    |
| 其中：优先股        |      |                    |                    |
| 永续债           |      |                    |                    |
| 租赁负债          | 七、47 | 1,493,271,539.85   | 1,624,283,012.31   |
| 长期应付款         | 七、48 | 466,398,884.30     | 472,935,771.06     |
| 长期应付职工薪酬      |      |                    |                    |
| 预计负债          |      |                    |                    |

| 项目                   | 附注   | 2025 年 6 月 30 日    | 2024 年 12 月 31 日   |
|----------------------|------|--------------------|--------------------|
| 递延收益                 | 七、51 | 157,650,186.16     | 160,611,975.28     |
| 递延所得税负债              | 七、29 | 12,900,531,886.68  | 13,160,126,505.64  |
| 其他非流动负债              | 七、52 | 7,102,042,627.02   | 4,663,654,110.60   |
| 非流动负债合计              |      | 40,862,754,871.47  | 37,785,295,086.72  |
| 负债合计                 |      | 68,133,770,663.43  | 66,716,427,502.65  |
| <b>所有者权益（或股东权益）：</b> |      |                    |                    |
| 实收资本（或股本）            | 七、53 | 4,354,732,673.00   | 4,354,732,673.00   |
| 其他权益工具               |      |                    |                    |
| 其中：优先股               |      |                    |                    |
| 永续债                  |      |                    |                    |
| 资本公积                 | 七、55 | 7,235,567,339.32   | 7,235,567,339.32   |
| 减：库存股                | 七、56 | 5,003,481.44       | 5,003,481.44       |
| 其他综合收益               | 七、57 | 118,057,317.85     | 361,430,032.80     |
| 专项储备                 |      |                    |                    |
| 盈余公积                 | 七、59 | 2,293,732,034.41   | 2,293,732,034.41   |
| 一般风险准备               |      |                    |                    |
| 未分配利润                | 七、60 | 30,406,351,984.94  | 32,249,238,260.80  |
| 归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计 |      | 44,403,437,868.08  | 46,489,696,858.89  |
| 少数股东权益               |      | 2,898,123,732.51   | 3,031,098,391.03   |
| 所有者权益（或股东权益）合计       |      | 47,301,561,600.59  | 49,520,795,249.92  |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计    |      | 115,435,332,264.02 | 116,237,222,752.57 |

公司负责人：李玉鹏 主管会计工作负责人：杨映武 会计机构负责人：刘雅斌

母公司资产负债表

2025 年 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   | 2025 年 6 月 30 日   | 2024 年 12 月 31 日  |
|--------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>流动资产：</b> |      |                   |                   |
| 货币资金         |      | 939,296,953.79    | 371,769,367.26    |
| 交易性金融资产      |      | 7,204,662.51      | 100,106,745.04    |
| 衍生金融资产       |      |                   |                   |
| 应收票据         |      |                   |                   |
| 应收账款         | 十九、1 | 92,042,916.37     | 93,173,919.62     |
| 应收款项融资       |      |                   |                   |
| 预付款项         |      | 9,720,118.88      | 7,896,530.23      |
| 其他应收款        | 十九、2 | 33,137,597,251.90 | 30,469,085,159.20 |
| 其中：应收利息      |      |                   |                   |
| 应收股利         |      | 695,672,897.82    | 825,572,897.82    |
| 存货           |      | 3,650,910.42      | 3,829,838.88      |
| 其中：数据资源      |      |                   |                   |
| 合同资产         |      | 8,118,600.00      | 9,683,800.00      |
| 持有待售资产       |      |                   |                   |

| 项目            | 附注   | 2025 年 6 月 30 日   | 2024 年 12 月 31 日  |
|---------------|------|-------------------|-------------------|
| 一年内到期的非流动资产   |      | 673,765,988.51    | 693,582,888.39    |
| 其他流动资产        |      | 357,002,693.02    | 390,145,470.21    |
| 流动资产合计        |      | 35,228,400,095.40 | 32,139,273,718.83 |
| <b>非流动资产：</b> |      |                   |                   |
| 债权投资          |      |                   |                   |
| 其他债权投资        |      |                   |                   |
| 长期应收款         |      | 702,174,108.20    | 743,439,420.12    |
| 长期股权投资        | 十九、3 | 24,463,341,224.24 | 24,297,594,695.69 |
| 其他权益工具投资      |      | 318,312,729.14    | 534,966,551.51    |
| 其他非流动金融资产     |      | 525,050,000.00    | 524,824,000.00    |
| 投资性房地产        |      |                   |                   |
| 固定资产          |      | 8,209,096.74      | 10,403,407.04     |
| 在建工程          |      | 30,867,157.94     | 27,308,811.92     |
| 生产性生物资产       |      |                   |                   |
| 油气资产          |      |                   |                   |
| 使用权资产         |      | 1,441,687,772.04  | 1,504,369,849.09  |
| 无形资产          |      | 22,544,811.36     | 28,359,991.17     |
| 其中：数据资源       |      |                   |                   |
| 开发支出          |      |                   |                   |
| 其中：数据资源       |      |                   |                   |
| 商誉            |      |                   |                   |
| 长期待摊费用        |      | 8,705,795.81      | 11,140,988.46     |
| 递延所得税资产       |      | 1,386,531,064.32  | 1,223,279,631.73  |
| 其他非流动资产       |      | 271,502,876.12    | 221,069,425.52    |
| 非流动资产合计       |      | 29,178,926,635.91 | 29,126,756,772.25 |
| 资产总计          |      | 64,407,326,731.31 | 61,266,030,491.08 |
| <b>流动负债：</b>  |      |                   |                   |
| 短期借款          |      | 3,437,364,275.73  | 3,567,512,586.59  |
| 交易性金融负债       |      |                   |                   |
| 衍生金融负债        |      |                   |                   |
| 应付票据          |      |                   |                   |
| 应付账款          |      | 75,243,567.91     | 85,429,447.48     |
| 预收款项          |      | 38,184,209.16     | 47,991,496.84     |
| 合同负债          |      | 388,262,641.00    | 383,298,771.12    |
| 应付职工薪酬        |      | 110,862,658.43    | 142,138,676.41    |
| 应交税费          |      | 4,568,619.26      | 5,399,787.94      |
| 其他应付款         |      | 31,987,481,240.14 | 29,297,919,798.19 |
| 其中：应付利息       |      |                   |                   |
| 应付股利          |      | 104,339,394.88    | 104,339,394.88    |
| 持有待售负债        |      |                   |                   |
| 一年内到期的非流动负债   |      | 2,695,640,135.82  | 2,642,581,812.50  |
| 其他流动负债        |      | 112,344,983.03    | 151,311,411.05    |
| 流动负债合计        |      | 38,849,952,330.48 | 36,323,583,788.12 |
| <b>非流动负债：</b> |      |                   |                   |
| 长期借款          |      | 2,447,490,994.65  | 1,461,822,915.79  |
| 应付债券          |      |                   |                   |
| 其中：优先股        |      |                   |                   |

| 项目                | 附注 | 2025 年 6 月 30 日   | 2024 年 12 月 31 日  |
|-------------------|----|-------------------|-------------------|
| 永续债               |    |                   |                   |
| 租赁负债              |    | 1,320,425,141.20  | 1,453,411,618.15  |
| 长期应付款             |    | 96,792,587.99     | 85,469,448.93     |
| 长期应付职工薪酬          |    |                   |                   |
| 预计负债              |    |                   |                   |
| 递延收益              |    |                   |                   |
| 递延所得税负债           |    |                   |                   |
| 其他非流动负债           |    | 889,354,081.66    | 941,457,726.92    |
| 非流动负债合计           |    | 4,754,062,805.50  | 3,942,161,709.79  |
| 负债合计              |    | 43,604,015,135.98 | 40,265,745,497.91 |
| 所有者权益（或股东权益）：     |    |                   |                   |
| 实收资本（或股本）         |    | 4,354,732,673.00  | 4,354,732,673.00  |
| 其他权益工具            |    |                   |                   |
| 其中：优先股            |    |                   |                   |
| 永续债               |    |                   |                   |
| 资本公积              |    | 8,462,137,684.71  | 8,462,137,684.71  |
| 减：库存股             |    | 5,003,481.44      | 5,003,481.44      |
| 其他综合收益            |    | -378,488,444.33   | -255,344,911.34   |
| 专项储备              |    |                   |                   |
| 盈余公积              |    | 2,113,913,467.18  | 2,113,913,467.18  |
| 未分配利润             |    | 6,256,019,696.21  | 6,329,849,561.06  |
| 所有者权益（或股东权益）合计    |    | 20,803,311,595.33 | 21,000,284,993.17 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 |    | 64,407,326,731.31 | 61,266,030,491.08 |

公司负责人：李玉鹏 主管会计工作负责人：杨映武 会计机构负责人：刘雅斌

# 合并利润表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

| 项目                            | 附注   | 2025 年半年度         | 2024 年半年度         |
|-------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| 一、营业总收入                       |      | 3,337,076,191.66  | 4,224,861,882.23  |
| 其中：营业收入                       | 七、61 | 3,337,076,191.66  | 4,224,861,882.23  |
| 利息收入                          |      |                   |                   |
| 已赚保费                          |      |                   |                   |
| 手续费及佣金收入                      |      |                   |                   |
| 二、营业总成本                       |      | 3,320,653,462.93  | 4,080,168,934.34  |
| 其中：营业成本                       | 七、61 | 1,284,655,627.69  | 1,661,564,106.03  |
| 利息支出                          |      |                   |                   |
| 手续费及佣金支出                      |      |                   |                   |
| 退保金                           |      |                   |                   |
| 赔付支出净额                        |      |                   |                   |
| 提取保险责任准备金净额                   |      |                   |                   |
| 保单红利支出                        |      |                   |                   |
| 分保费用                          |      |                   |                   |
| 税金及附加                         | 七、62 | 202,617,584.64    | 193,539,409.11    |
| 销售费用                          | 七、63 | 366,319,502.93    | 463,149,775.24    |
| 管理费用                          | 七、64 | 375,270,706.95    | 485,176,930.38    |
| 研发费用                          | 七、65 | 3,247,241.54      | 7,339,380.26      |
| 财务费用                          | 七、66 | 1,088,542,799.18  | 1,269,399,333.32  |
| 其中：利息费用                       |      | 1,095,294,919.45  | 1,300,449,606.86  |
| 利息收入                          |      | 20,793,319.29     | 67,889,030.16     |
| 加：其他收益                        | 七、67 | 35,155,645.16     | 17,289,996.57     |
| 投资收益（损失以“－”号填列）               | 七、68 | 156,759,408.64    | -18,032,445.97    |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益            |      | 89,207,274.51     | -36,174,015.96    |
| 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、70 | -2,096,126,392.53 | -919,010,495.57   |
| 信用减值损失（损失以“－”号填列）             | 七、71 | -62,296,805.77    | -461,872,729.45   |
| 资产减值损失（损失以“－”号填列）             | 七、72 | -54,068,286.83    | -84,754,109.30    |
| 资产处置收益（损失以“－”号填列）             | 七、73 | 13,952,445.05     | 42,442,908.14     |
| 三、营业利润（亏损以“－”号填列）             |      | -1,990,201,257.55 | -1,279,243,927.69 |
| 加：营业外收入                       | 七、74 | 16,565,657.19     | 20,330,470.60     |
| 减：营业外支出                       | 七、75 | 12,008,833.11     | 149,979,775.12    |
| 四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）           |      | -1,985,644,433.47 | -1,408,893,232.21 |
| 减：所得税费用                       | 七、76 | 58,802,879.64     | -81,304,375.40    |
| 五、净利润（净亏损以“－”号填列）             |      | -2,044,447,313.11 | -1,327,588,856.81 |
| （一）按经营持续性分类                   |      |                   |                   |

|                            |      |                   |                   |
|----------------------------|------|-------------------|-------------------|
| 1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）      |      | -2,044,447,313.11 | -1,327,588,856.81 |
| 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） |      | -1,900,049,048.54 | -1,253,112,707.94 |
| 2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）       |      | -144,398,264.57   | -74,476,148.87    |
| 六、其他综合收益的税后净额              | 七、77 | -186,209,942.27   | -81,829,875.79    |
| （一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额    |      | -186,209,942.27   | -79,359,820.31    |
| 1.不能重分类进损益的其他综合收益          |      | -186,020,648.69   | -79,639,949.41    |
| （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          |      | -186,020,648.69   | -79,639,949.41    |
| （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           |      | -189,293.58       | 280,129.10        |
| （1）权益法下可转损益的其他综合收益         |      |                   |                   |
| （2）其他债权投资公允价值变动            |      |                   |                   |
| （3）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              |      | -189,293.58       | 280,129.10        |
| （7）其他                      |      |                   |                   |
| （二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额     |      |                   | -2,470,055.48     |
| 七、综合收益总额                   |      | -2,230,657,255.38 | -1,409,418,732.60 |
| （一）归属于母公司所有者的综合收益总额        |      | -2,086,258,990.81 | -1,332,472,528.25 |
| （二）归属于少数股东的综合收益总额          |      | -144,398,264.57   | -76,946,204.35    |
| 八、每股收益：                    |      |                   |                   |
| （一）基本每股收益(元/股)             |      | -0.44             | -0.29             |
| （二）稀释每股收益(元/股)             |      | 不适用               | 不适用               |

公司负责人：李玉鹏 主管会计工作负责人：杨映武 会计机构负责人：刘雅斌

母公司利润表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

| 项目     | 附注   | 2025 年半年度      | 2024 年半年度      |
|--------|------|----------------|----------------|
| 一、营业收入 | 十九、4 | 368,888,948.14 | 551,825,974.27 |
| 减：营业成本 | 十九、4 | 62,729,724.47  | 84,388,360.62  |
| 税金及附加  |      | 6,477,459.24   | 6,500,364.99   |
| 销售费用   |      | 65,583,479.81  | 116,951,812.36 |
| 管理费用   |      | 280,027,321.97 | 297,669,972.29 |
| 研发费用   |      |                |                |

| 项目                            | 附注   | 2025 年半年度       | 2024 年半年度       |
|-------------------------------|------|-----------------|-----------------|
| 财务费用                          |      | 323,380,966.42  | 431,729,438.93  |
| 其中：利息费用                       |      | 734,566,936.39  | 816,796,685.67  |
| 利息收入                          |      | 420,692,806.41  | 414,750,739.91  |
| 加：其他收益                        |      | 16,343,705.61   | 6,396,740.06    |
| 投资收益（损失以“－”号填列）               | 十九、5 | 88,350,835.73   | 37,064,780.04   |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益            |      | 32,926,542.84   | -919,385.55     |
| 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）           |      |                 |                 |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列）             |      | -13,466,177.31  | -320,342,824.16 |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）             |      | -1,565,200.00   | 2,535,211.94    |
| 资产处置收益（损失以“－”号填列）             |      | 1,394,757.52    | 268,133.96      |
| 二、营业利润（亏损以“－”号填列）             |      | -278,252,082.22 | -659,491,933.08 |
| 加：营业外收入                       |      | 6,574,463.81    | 4,865,683.66    |
| 减：营业外支出                       |      | 534,212.86      | 9,976,283.89    |
| 三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）           |      | -272,211,831.27 | -664,602,533.31 |
| 减：所得税费用                       |      | -141,821,739.16 | -184,746,348.98 |
| 四、净利润（净亏损以“－”号填列）             |      | -130,390,092.11 | -479,856,184.33 |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）        |      | -130,390,092.11 | -479,856,184.33 |
| （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                 |      | -66,583,305.73  | -413,824,218.56 |
| （一）不能重分类进损益的其他综合收益            |      | -66,583,305.73  | -413,824,218.56 |
| 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              |      | -66,583,305.73  | -413,824,218.56 |
| 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                      |      | -196,973,397.84 | -893,680,402.89 |
| 七、每股收益：                       |      |                 |                 |
| （一）基本每股收益(元/股)                |      |                 |                 |
| （二）稀释每股收益(元/股)                |      |                 |                 |

公司负责人：李玉鹏 主管会计工作负责人：杨映武 会计机构负责人：刘雅斌

## 合并现金流量表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

| 项目                        | 附注      | 2025年半年度         | 2024年半年度         |
|---------------------------|---------|------------------|------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     |         |                  |                  |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            |         | 3,616,756,038.37 | 3,785,644,478.10 |
| 客户存款和同业存放款项净增加额           |         |                  |                  |
| 向中央银行借款净增加额               |         |                  |                  |
| 向其他金融机构拆入资金净增加额           |         |                  |                  |
| 收到原保险合同保费取得的现金            |         |                  |                  |
| 收到再保业务现金净额                |         |                  |                  |
| 保户储金及投资款净增加额              |         |                  |                  |
| 收取利息、手续费及佣金的现金            |         |                  |                  |
| 拆入资金净增加额                  |         |                  |                  |
| 回购业务资金净增加额                |         |                  |                  |
| 代理买卖证券收到的现金净额             |         |                  |                  |
| 收到的税费返还                   |         |                  |                  |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 七、78(1) | 114,675,640.43   | 206,904,617.60   |
| 经营活动现金流入小计                |         | 3,731,431,678.80 | 3,992,549,095.70 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |         | 743,671,231.46   | 765,036,346.09   |
| 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            |         | 1,003,298,249.53 | 1,154,647,605.36 |
| 支付的各项税费                   |         | 567,144,787.34   | 874,601,499.50   |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 七、78(1) | 1,215,429,539.51 | 2,019,530,540.49 |
| 经营活动现金流出小计                |         | 3,529,543,807.84 | 4,813,815,991.44 |
| 经营活动产生的现金流量净额             |         | 201,887,870.96   | -821,266,895.74  |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |         |                  |                  |
| 收回投资收到的现金                 |         | 153,549,284.83   | 158,451,469.40   |
| 取得投资收益收到的现金               |         | 25,239,970.90    | 15,382,341.71    |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |         | 5,767,538.03     | 1,567,524.74     |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |         |                  |                  |
| 收到其他与投资活动有关的现金            | 七、78(2) | 311,342,168.22   | 218,122,856.75   |
| 投资活动现金流入小计                |         | 495,898,961.98   | 393,524,192.60   |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |         | 137,912,861.76   | 194,886,587.96   |
| 投资支付的现金                   |         | 9,000,000.00     | 28,355.00        |
| 质押贷款净增加额                  |         |                  |                  |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       |         | 959,637,342.49   | 2,054,615.85     |
| 支付其他与投资活动有关的现金            | 七、78(2) | 335,766,737.77   | 309,621,753.01   |

|                           |         |                   |                   |
|---------------------------|---------|-------------------|-------------------|
| 投资活动现金流出小计                |         | 1,442,316,942.02  | 506,591,311.82    |
| 投资活动产生的现金流量净额             |         | -946,417,980.04   | -113,067,119.22   |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |         |                   |                   |
| 吸收投资收到的现金                 |         | 1,685,000.00      | 3,387,500.00      |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金       |         | 1,685,000.00      | 3,387,500.00      |
| 取得借款收到的现金                 |         | 7,723,736,651.50  | 7,286,201,808.38  |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            | 七、78(3) | 4,911,358,641.94  | 8,146,977,728.59  |
| 筹资活动现金流入小计                |         | 12,636,780,293.44 | 15,436,567,036.97 |
| 偿还债务支付的现金                 |         | 4,805,402,616.50  | 10,111,584,981.89 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         |         | 820,196,503.73    | 1,042,977,218.61  |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润       |         | 6,220,000.00      | 30,757,195.65     |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            | 七、78(3) | 6,196,587,473.43  | 3,501,013,645.72  |
| 筹资活动现金流出小计                |         | 11,822,186,593.66 | 14,655,575,846.22 |
| 筹资活动产生的现金流量净额             |         | 814,593,699.78    | 780,991,190.75    |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> |         | -32,363.24        | -217,634.70       |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     |         | 70,031,227.46     | -153,560,458.91   |
| 加：期初现金及现金等价物余额            |         | 3,111,832,972.03  | 2,506,800,211.29  |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     |         | 3,181,864,199.49  | 2,353,239,752.38  |

公司负责人：李玉鹏 主管会计工作负责人：杨映武 会计机构负责人：刘雅斌

母公司现金流量表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

| 项目                        | 附注 | 2025年半年度         | 2024年半年度         |
|---------------------------|----|------------------|------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     |    |                  |                  |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            |    | 149,234,349.85   | 134,638,183.88   |
| 收到的税费返还                   |    |                  |                  |
| 收到其他与经营活动有关的现金            |    | 201,374,085.38   | 284,012,876.50   |
| 经营活动现金流入小计                |    | 350,608,435.23   | 418,651,060.38   |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |    | 13,093,207.33    | 18,752,284.59    |
| 支付给职工及为职工支付的现金            |    | 220,871,958.37   | 264,614,160.33   |
| 支付的各项税费                   |    | 64,155,314.86    | 76,729,823.10    |
| 支付其他与经营活动有关的现金            |    | 195,479,683.10   | 509,427,820.73   |
| 经营活动现金流出小计                |    | 493,600,163.66   | 869,524,088.75   |
| 经营活动产生的现金流量净额             |    | -142,991,728.43  | -450,873,028.37  |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |    |                  |                  |
| 收回投资收到的现金                 |    | 99,819,674.85    | 125,490,890.26   |
| 取得投资收益收到的现金               |    | 4,148,920.01     | 85,264,364.98    |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |    | 3,180,011.07     | 364,155.52       |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |    |                  |                  |
| 收到其他与投资活动有关的现金            |    | 3,445,209,745.30 | 1,868,668,868.23 |
| 投资活动现金流入小计                |    | 3,552,358,351.23 | 2,079,788,278.99 |

| 项目                        | 附注 | 2025年半年度          | 2024年半年度          |
|---------------------------|----|-------------------|-------------------|
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |    | 857,284.07        | 5,157,668.60      |
| 投资支付的现金                   |    | 1,850,000.00      | 900,000,000.00    |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       |    |                   |                   |
| 支付其他与投资活动有关的现金            |    | 1,788,309,256.02  | 3,178,440,489.87  |
| 投资活动现金流出小计                |    | 1,791,016,540.09  | 4,083,598,158.47  |
| 投资活动产生的现金流量净额             |    | 1,761,341,811.14  | -2,003,809,879.48 |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |    |                   |                   |
| 吸收投资收到的现金                 |    |                   | 1.00              |
| 取得借款收到的现金                 |    | 5,894,070,000.00  | 7,235,660,224.91  |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |    | 8,140,541,872.57  | 8,984,201,641.67  |
| 筹资活动现金流入小计                |    | 14,034,611,872.57 | 16,219,861,867.58 |
| 偿还债务支付的现金                 |    | 4,984,979,079.44  | 7,643,141,525.92  |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         |    | 249,377,329.40    | 301,214,511.13    |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            |    | 9,897,594,917.44  | 5,799,546,492.11  |
| 筹资活动现金流出小计                |    | 15,131,951,326.28 | 13,743,902,529.16 |
| 筹资活动产生的现金流量净额             |    | -1,097,339,453.71 | 2,475,959,338.42  |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> |    | -226.68           | -210,990.89       |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     |    | 521,010,402.32    | 21,065,439.68     |
| 加：期初现金及现金等价物余额            |    | 186,176,727.32    | 168,869,183.94    |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     |    | 707,187,129.64    | 189,934,623.62    |

公司负责人：李玉鹏 主管会计工作负责人：杨映武 会计机构负责人：刘雅斌

合并所有者权益变动表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

| 项目                    | 2025 年半年度        |        |     |    |                  |              |                 |      |                  |        |                   |    |                   |                  |                   |
|-----------------------|------------------|--------|-----|----|------------------|--------------|-----------------|------|------------------|--------|-------------------|----|-------------------|------------------|-------------------|
|                       | 归属于母公司所有者权益      |        |     |    |                  |              |                 |      |                  |        |                   |    |                   | 少数股东权益           | 所有者权益合计           |
|                       | 实收资本 (或股本)       | 其他权益工具 |     |    | 资本公积             | 减：库存股        | 其他综合收益          | 专项储备 | 盈余公积             | 一般风险准备 | 未分配利润             | 其他 | 小计                |                  |                   |
|                       |                  | 优先股    | 永续债 | 其他 |                  |              |                 |      |                  |        |                   |    |                   |                  |                   |
| 一、上年期末余额              | 4,354,732,673.00 | -      | -   | -  | 7,235,567,339.32 | 5,003,481.44 | 361,430,032.80  | -    | 2,293,732,034.41 |        | 32,249,238,260.80 |    | 46,489,696,858.89 | 3,031,098,391.03 | 49,520,795,249.92 |
| 加：会计政策变更              |                  |        |     |    |                  |              |                 |      |                  |        |                   |    | -                 |                  | -                 |
| 前期差错更正                |                  |        |     |    |                  |              |                 |      |                  |        |                   |    | -                 |                  | -                 |
| 其他                    |                  |        |     |    |                  |              |                 |      |                  |        |                   |    | -                 |                  | -                 |
| 二、本年期初余额              | 4,354,732,673.00 | -      | -   | -  | 7,235,567,339.32 | 5,003,481.44 | 361,430,032.80  | -    | 2,293,732,034.41 |        | 32,249,238,260.80 |    | 46,489,696,858.89 | 3,031,098,391.03 | 49,520,795,249.92 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列） |                  |        |     |    |                  |              | -243,372,714.95 |      |                  |        | -1,842,886,275.86 |    | -2,086,258,990.81 | -132,974,658.52  | -2,219,233,649.33 |
| （一）综合收益总额             |                  |        |     |    |                  |              | -186,209,942.27 |      |                  |        | -1,900,049,048.54 |    | -2,086,258,990.81 | -144,398,264.57  | -2,230,657,255.38 |
| （二）所有者投入和减少资本         |                  |        |     |    |                  |              |                 |      |                  |        |                   |    |                   | 13,823,606.05    | 13,823,606.05     |
| 1. 所有者投入的普通股          |                  |        |     |    |                  |              |                 |      |                  |        |                   |    |                   | 1,685,000.00     | 1,685,000.00      |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本      |                  |        |     |    |                  |              |                 |      |                  |        |                   |    |                   |                  |                   |

|                                |                  |  |  |  |                  |              |                |  |                  |  |                   |  |                   |                  |                   |
|--------------------------------|------------------|--|--|--|------------------|--------------|----------------|--|------------------|--|-------------------|--|-------------------|------------------|-------------------|
| 3. 股份支付<br>计入所有者<br>权益的金额      |                  |  |  |  |                  |              |                |  |                  |  |                   |  |                   |                  |                   |
| 4. 其他                          |                  |  |  |  |                  |              |                |  |                  |  |                   |  | 12,138,606.05     | 12,138,606.05    |                   |
| （三）利润<br>分配                    |                  |  |  |  |                  |              |                |  |                  |  |                   |  | -2,400,000.00     | -2,400,000.00    |                   |
| 1. 提取盈余<br>公积                  |                  |  |  |  |                  |              |                |  |                  |  |                   |  |                   |                  |                   |
| 2. 提取一般<br>风险准备                |                  |  |  |  |                  |              |                |  |                  |  |                   |  |                   |                  |                   |
| 3. 所有者<br>（或股东）<br>的分配         |                  |  |  |  |                  |              |                |  |                  |  |                   |  | -2,400,000.00     | -2,400,000.00    |                   |
| 4. 其他                          |                  |  |  |  |                  |              |                |  |                  |  |                   |  |                   |                  |                   |
| （四）所有<br>者权益内部<br>结转           |                  |  |  |  |                  |              | -57,162,772.68 |  |                  |  | 57,162,772.68     |  |                   |                  |                   |
| 1. 资本公积<br>转增资本<br>（或股本）       |                  |  |  |  |                  |              |                |  |                  |  |                   |  |                   |                  |                   |
| 2. 盈余公积<br>转增资本<br>（或股本）       |                  |  |  |  |                  |              |                |  |                  |  |                   |  |                   |                  |                   |
| 3. 盈余公积<br>弥补亏损                |                  |  |  |  |                  |              |                |  |                  |  |                   |  |                   |                  |                   |
| 4. 设定受益<br>计划变动额<br>结转留存收<br>益 |                  |  |  |  |                  |              |                |  |                  |  |                   |  |                   |                  |                   |
| 5. 其他综合<br>收益结转留<br>存收益        |                  |  |  |  |                  |              | -57,162,772.68 |  |                  |  | 57,162,772.68     |  |                   |                  |                   |
| 6. 其他                          |                  |  |  |  |                  |              |                |  |                  |  |                   |  |                   |                  |                   |
| （五）专项<br>储备                    |                  |  |  |  |                  |              |                |  |                  |  |                   |  |                   |                  |                   |
| 1. 本期提取                        |                  |  |  |  |                  |              |                |  |                  |  |                   |  |                   |                  |                   |
| 2. 本期使用                        |                  |  |  |  |                  |              |                |  |                  |  |                   |  |                   |                  |                   |
| （六）其他                          |                  |  |  |  |                  |              |                |  |                  |  |                   |  |                   |                  |                   |
| 四、本期期<br>末余额                   | 4,354,732,673.00 |  |  |  | 7,235,567,339.32 | 5,003,481.44 | 118,057,317.85 |  | 2,293,732,034.41 |  | 30,406,351,984.94 |  | 44,403,437,868.08 | 2,898,123,732.51 | 47,301,561,600.59 |

| 项目                    | 2024 年半年度        |        |     |    |                  |              |                 |      |                  |        |                   |    |                   |                  |                   |
|-----------------------|------------------|--------|-----|----|------------------|--------------|-----------------|------|------------------|--------|-------------------|----|-------------------|------------------|-------------------|
|                       | 归属于母公司所有者权益      |        |     |    |                  |              |                 |      |                  |        |                   |    | 少数股东权益            | 所有者权益合计          |                   |
|                       | 实收资本(或股本)        | 其他权益工具 |     |    | 资本公积             | 减：库存股        | 其他综合收益          | 专项储备 | 盈余公积             | 一般风险准备 | 未分配利润             | 其他 |                   |                  | 小计                |
|                       |                  | 优先股    | 永续债 | 其他 |                  |              |                 |      |                  |        |                   |    |                   |                  |                   |
| 一、上年期末余额              | 4,354,732,673.00 | -      | -   | -  | 7,255,302,699.22 | 5,003,481.44 | 624,273,397.24  | -    | 2,293,732,034.41 |        | 35,092,256,955.49 |    | 49,615,294,277.92 | 3,206,371,722.53 | 52,821,666,000.45 |
| 加：会计政策变更              |                  |        |     |    |                  |              |                 |      |                  |        |                   |    | -                 |                  | -                 |
| 前期差错更正                |                  |        |     |    |                  |              |                 |      |                  |        |                   |    | -                 |                  | -                 |
| 其他                    |                  |        |     |    |                  |              |                 |      |                  |        |                   |    | -                 |                  | -                 |
| 二、本年期初余额              | 4,354,732,673.00 | -      | -   | -  | 7,255,302,699.22 | 5,003,481.44 | 624,273,397.24  | -    | 2,293,732,034.41 |        | 35,092,256,955.49 |    | 49,615,294,277.92 | 3,206,371,722.53 | 52,821,666,000.45 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列） | -                | -      | -   | -  | -830,126.44      | -            | -136,437,917.22 | -    | -                |        | -1,196,034,611.03 |    | -1,333,302,654.69 | -84,779,310.90   | -1,418,081,965.59 |
| （一）综合收益总额             |                  |        |     |    |                  |              | -79,359,820.31  |      |                  |        | -1,253,112,707.94 |    | -1,332,472,528.25 | -76,946,204.35   | -1,409,418,732.60 |
| （二）所有者投入和减少资本         | -                | -      | -   | -  | -830,126.44      | -            | -               | -    | -                |        | -                 |    | -830,126.44       | 13,529,945.07    | 12,699,818.63     |
| 1. 所有者投入的普通股          |                  |        |     |    |                  |              |                 |      |                  |        |                   |    | -                 | 2,987,500.00     | 2,987,500.00      |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本      |                  |        |     |    |                  |              |                 |      |                  |        |                   |    | -                 |                  | -                 |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额     |                  |        |     |    |                  |              |                 |      |                  |        |                   |    | -                 |                  | -                 |
| 4. 其他                 |                  |        |     |    | -830,126.44      |              |                 |      |                  |        |                   |    | -830,126.44       | 10,542,445.07    | 9,712,318.63      |
| （三）利润分配               | -                | -      | -   | -  | -                | -            | -               | -    | -                |        | -                 |    | -                 | -21,363,051.62   | -21,363,051.62    |

|                             |                  |   |   |   |                  |              |                |   |                  |  |                   |   |                   |                  |                   |
|-----------------------------|------------------|---|---|---|------------------|--------------|----------------|---|------------------|--|-------------------|---|-------------------|------------------|-------------------|
| 1. 提取盈余公<br>积               |                  |   |   |   |                  |              |                |   |                  |  | -                 |   | -                 |                  | -                 |
| 2. 提取一般风<br>险准备             |                  |   |   |   |                  |              |                |   |                  |  |                   | - |                   |                  | -                 |
| 3. 对所有<br>者（或股<br>东）的<br>分配 |                  |   |   |   |                  |              |                |   |                  |  |                   | - | -21,363,051.62    |                  | -21,363,051.62    |
| 4. 其他                       |                  |   |   |   |                  |              |                |   |                  |  |                   | - |                   |                  | -                 |
| （四）所有者<br>权益内部结转            | -                | - | - | - | -                | -            | -57,078,096.91 | - | -                |  | 57,078,096.91     | - | -                 |                  | -                 |
| 1. 资本公积转<br>增资本（或股<br>本）    |                  |   |   |   |                  |              |                |   |                  |  |                   | - |                   |                  | -                 |
| 2. 盈余公积转<br>增资本（或股<br>本）    |                  |   |   |   |                  |              |                |   |                  |  |                   | - |                   |                  | -                 |
| 3. 盈余公积弥<br>补亏损             |                  |   |   |   |                  |              |                |   |                  |  |                   | - |                   |                  | -                 |
| 4. 设定受益计<br>划变动额结转<br>留存收益  |                  |   |   |   |                  |              |                |   |                  |  |                   | - |                   |                  | -                 |
| 5. 其他综合收<br>益结转留存收<br>益     |                  |   |   |   |                  |              | -57,078,096.91 |   |                  |  | 57,078,096.91     | - |                   |                  | -                 |
| 6. 其他                       |                  |   |   |   |                  |              |                |   |                  |  |                   | - |                   |                  | -                 |
| （五）专项储<br>备                 | -                | - | - | - | -                | -            | -              | - | -                |  | -                 | - | -                 |                  | -                 |
| 1. 本期提取                     |                  |   |   |   |                  |              |                |   |                  |  |                   | - |                   |                  | -                 |
| 2. 本期使用                     |                  |   |   |   |                  |              |                |   |                  |  |                   | - |                   |                  | -                 |
| （六）其他                       |                  |   |   |   |                  |              |                |   |                  |  |                   | - |                   |                  | -                 |
| 四、本期期末<br>余额                | 4,354,732,673.00 | - | - | - | 7,254,472,572.78 | 5,003,481.44 | 487,835,480.02 | - | 2,293,732,034.41 |  | 33,896,222,344.46 |   | 48,281,991,623.23 | 3,121,592,411.63 | 51,403,584,034.86 |

公司负责人：李玉鹏 主管会计工作负责人：杨映武 会计机构负责人：刘雅斌

母公司所有者权益变动表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

| 项目                        | 2025 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 | -      | -   | -  | 8,462,137,684.71 | 5,003,481.44 | -255,344,911.34 | -    | 2,113,913,467.18 | 6,329,849,561.06 | 21,000,284,993.17 |
| 加：会计政策变更                  |                  |        |     |    |                  |              |                 |      |                  |                  | -                 |
| 前期差错更正                    |                  |        |     |    |                  |              |                 |      |                  |                  | -                 |
| 其他                        |                  |        |     |    |                  |              |                 |      |                  |                  | -                 |
| 二、本年期初余额                  | 4,354,732,673.00 | -      | -   | -  | 8,462,137,684.71 | 5,003,481.44 | -255,344,911.34 | -    | 2,113,913,467.18 | 6,329,849,561.06 | 21,000,284,993.17 |
| 三、本期增减变动金额<br>（减少以“-”号填列） | -                | -      | -   | -  | -                | -            | -123,143,532.99 |      | -                | -73,829,864.85   | -196,973,397.84   |
| （一）综合收益总额                 |                  |        |     |    |                  |              | -66,583,305.73  |      |                  | -130,390,092.11  | -196,973,397.84   |
| （二）所有者投入和减少资本             |                  |        |     |    |                  |              |                 |      |                  |                  |                   |
| 1. 所有者投入的普通股              |                  |        |     |    |                  |              |                 |      |                  |                  |                   |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本          |                  |        |     |    |                  |              |                 |      |                  |                  |                   |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额         |                  |        |     |    |                  |              |                 |      |                  |                  |                   |
| 4. 其他                     |                  |        |     |    |                  |              |                 |      |                  |                  |                   |
| （三）利润分配                   |                  |        |     |    |                  |              |                 |      |                  |                  |                   |
| 1. 提取盈余公积                 |                  |        |     |    |                  |              |                 |      |                  |                  |                   |
| 2. 对所有者（或股东）的分配           |                  |        |     |    |                  |              |                 |      |                  |                  |                   |
| 3. 其他                     |                  |        |     |    |                  |              |                 |      |                  |                  |                   |
| （四）所有者权益内部结转              |                  |        |     |    |                  |              | -56,560,227.26  |      |                  | 56,560,227.26    |                   |
| 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           |                  |        |     |    |                  |              | -56,560,227.26  |      |                  | 56,560,227.26    |                   |
| 6. 其他                     |                  |        |     |    |                  |              |                 |      |                  |                  |                   |
| （五）专项储备                   |                  |        |     |    |                  |              |                 |      |                  |                  |                   |
| 1. 本期提取                   |                  |        |     |    |                  |              |                 |      |                  |                  |                   |

|          |                  |   |   |   |                  |              |                 |   |                  |                  |                   |
|----------|------------------|---|---|---|------------------|--------------|-----------------|---|------------------|------------------|-------------------|
| 2. 本期使用  |                  |   |   |   |                  |              |                 |   |                  |                  |                   |
| (六) 其他   |                  |   |   |   |                  |              |                 |   |                  |                  |                   |
| 四、本期期末余额 | 4,354,732,673.00 | - | - | - | 8,462,137,684.71 | 5,003,481.44 | -378,488,444.33 | - | 2,113,913,467.18 | 6,256,019,696.21 | 20,803,311,595.33 |

| 项目                    | 2024 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 | -      | -   | -  | 8,462,137,684.71 | 5,003,481.44 | 300,643,612.98  | -    | 2,113,913,467.18 | 7,099,000,910.62 | 22,325,424,867.05 |
| 加：会计政策变更              |                  |        |     |    |                  |              |                 |      |                  |                  |                   |
| 前期差错更正                |                  |        |     |    |                  |              |                 |      |                  |                  |                   |
| 其他                    |                  |        |     |    |                  |              |                 |      |                  |                  |                   |
| 二、本年期初余额              | 4,354,732,673.00 | -      | -   | -  | 8,462,137,684.71 | 5,003,481.44 | 300,643,612.98  | -    | 2,113,913,467.18 | 7,099,000,910.62 | 22,325,424,867.05 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列） | -                | -      | -   | -  | -                | -            | -462,858,960.03 | -    | -                | -430,821,442.86  | -893,680,402.89   |
| （一）综合收益总额             |                  |        |     |    |                  |              | -413,824,218.56 |      |                  | -479,856,184.33  | -893,680,402.89   |
| （二）所有者投入和减少资本         | -                | -      | -   | -  | -                | -            | -               | -    | -                | -                | -                 |
| 1. 所有者投入的普通股          |                  |        |     |    |                  |              |                 |      |                  |                  | -                 |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本      |                  |        |     |    |                  |              |                 |      |                  |                  | -                 |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额     |                  |        |     |    |                  |              |                 |      |                  |                  | -                 |
| 4. 其他                 |                  |        |     |    |                  |              |                 |      |                  |                  | -                 |
| （三）利润分配               | -                | -      | -   | -  | -                | -            | -               | -    | -                | -                | -                 |
| 1. 提取盈余公积             |                  |        |     |    |                  |              |                 |      |                  | -                | -                 |
| 2. 对所有者（或股东）的分配       |                  |        |     |    |                  |              |                 |      |                  |                  | -                 |
| 3. 其他                 |                  |        |     |    |                  |              |                 |      |                  |                  | -                 |
| （四）所有者权益内部结转          | -                | -      | -   | -  | -                | -            | -49,034,741.47  | -    | -                | 49,034,741.47    | -                 |
| 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       |                  |        |     |    |                  |              | -49,034,741.47  | -    | -                | 49,034,741.47    | -                 |
| 6. 其他                 |                  |        |     |    |                  |              |                 |      |                  |                  | -                 |
| （五）专项储备               | -                | -      | -   | -  | -                | -            | -               | -    | -                | -                | -                 |

|          |                  |   |   |   |                  |              |                 |   |                  |                  |                   |   |
|----------|------------------|---|---|---|------------------|--------------|-----------------|---|------------------|------------------|-------------------|---|
| 1. 本期提取  |                  |   |   |   |                  |              |                 |   |                  |                  |                   | - |
| 2. 本期使用  |                  |   |   |   |                  |              |                 |   |                  |                  |                   | - |
| (六) 其他   |                  |   |   |   |                  |              |                 |   |                  |                  |                   | - |
| 四、本期期末余额 | 4,354,732,673.00 | - | - | - | 8,462,137,684.71 | 5,003,481.44 | -162,215,347.05 | - | 2,113,913,467.18 | 6,668,179,467.76 | 21,431,744,464.16 |   |

公司负责人：李玉鹏 主管会计工作负责人：杨映武 会计机构负责人：刘雅斌

### 三、公司基本情况

#### 1、公司概况

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

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

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

根据本公司董事会提议并由 2015 年第四次临时股东大会批准，并于 2015 年 5 月 8 日经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]822 号文许可，本公司完成了向境外投资者发行 543,588,000 股境外上市外资股(H 股)的工作，每股面值人民币 1.00 元，每股发行价港币 13.28 元，本公司注册资

本变更为人民币 3,623,917,038.00 元。于 2015 年 6 月 26 日，本次公开发行境外上市外资股(H 股)在香港联合证券交易所上市交易。

经 2016 年第二次临时股东大会批准，并于 2017 年 12 月 22 日获中国证券监督管理委员会证监许可[2017]2373 号文许可，本公司公开发行不超过 31,500 万股人民币普通股(A 股)，并在上海证券交易所上市交易。截至 2018 年 1 月 17 日止，本公司完成了公开发行人民币普通股(A 股)总计 315,000,000 股，每股面值人民币 1.00 元，每股发行价人民币 10.23 元。本公司注册资本变更为人民币 3,938,917,038.00 元。

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

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

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

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

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

财务报表批准报出日：本财务报表业经本公司董事会于 2025 年 8 月 29 日决议批准报出。

## 四、财务报表的编制基础

### 1、 编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。此外，本公司还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般归档（2023 年修订）》披露有关财务信息。

### 2、 持续经营

√适用 □不适用

截至 2025 年 6 月 30 日止，本公司流动负债合计金额超过流动资产合计金额人民币 185 亿元。本公司管理层对自 2025 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 2025 年 6 月 30 日本公司持有尚未使用的银行授信额度和本公司预期经营现金流入及融资安排，本公司认为截至 2025 年 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，对本公司的持续经营和财务报表不构成重大影响。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

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

1、 遵循企业会计准则的声明

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

2、 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、 营业周期

√适用 □不适用

本公司正常营业周期为一年。

4、 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5、 重要性标准确定方法和选择依据

√适用 □不适用

| 项目               | 重要性标准                               |
|------------------|-------------------------------------|
| 重要的单项计提坏账准备的应收款项 | 单项计提金额≥2,500 万元                     |
| 本期重要的应收款项核销      | 单笔核销金额≥2,500 万元                     |
| 合同资产账面价值发生重大变动   | 账面价值变动金额超过资产总额的 0.125%              |
| 重要的一年内到期的非流动资产   | 占报表项目余额 5%以上且金额≥2,500 万元            |
| 合同负债账面价值发生重大变动   | 账面价值变动金额超过资产总额的 0.125%              |
| 重要的账龄超过一年的其他应付款  | 占报表项目余额 0.5%以上且金额≥2,500 万元          |
| 重要的非全资子公司        | 少数股东持股超过 20%，且子公司资产总额超过合并报表资产总额的 2% |
| 重要的合营或联营企业       | 对合营企业或联营企业的长期股权投资账面价值超过资产总额的 0.25%  |

6、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

### (1) 同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，在合并日按取得被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。其中，对于被合并方与本公司在企业合并前采用的会计政策不同的，基于重要性原则统一会计政策，即按照本公司的会计政策对被合并方资产、负债的账面价值进行调整。本公司在企业合并中取得的净资产账面价值与所支付对价的账面价值之间存在差额的，首先调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）的余额不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

通过分步交易实现同一控制下企业合并的会计处理方法见财务报告附注五、7。

### (2) 非同一控制下的企业合并

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

通过分步交易实现非同一控制下企业合并的会计处理方法见财务报告五、7。

### (3) 企业合并中有关交易费用的处理

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

## 7、 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

### (1) 控制的判断标准和合并范围的确定

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

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

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

## （2）合并财务报表的编制方法

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

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

①合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目。

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

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

④站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

## （3）报告期内增减子公司的处理

### ①增加子公司或业务

#### A.同一控制下企业合并增加的子公司或业务

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

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

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

#### B.非同一控制下企业合并增加的子公司或业务

（a）编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

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

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

## ②处置子公司或业务

A.编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

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

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

## (4) 合并抵销中的特殊考虑

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

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

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

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

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

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

## （5）特殊交易的会计处理

### ①购买少数股东股权

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

### ②通过多次交易分步取得子公司控制权的

#### A.通过多次交易分步实现同一控制下企业合并

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

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

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

#### B.通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并

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

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，购买日之前持有的被购买方股权被指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的，公允价值与其账面价值之间的差额计入留存收益，该股权原计入其他综合收益的累计公允价值变动转出至留存收益；购买日之前持有的被购买方的股权作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或者权益法核算的长期股权投资的，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益

以及权益法核算下的除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益在购买日采用与被投资方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，与其相关的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

### ③本公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权

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

### ④本公司处置对子公司长期股权投资且丧失控制权

#### A.一次交易处置

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

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

#### B.多次交易分步处置

在合并财务报表中，应首先判断分步交易是否属于“一揽子交易”。

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

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

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

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

⑤因子公司的少数股东增资而稀释母公司拥有的股权比例

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

## 8、 合营安排分类及共同经营会计处理方法

☐适用 ☒不适用

## 9、 现金及现金等价物的确定标准

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

## 10、 外币业务和外币报表折算

☒适用 ☐不适用

### （1）外币交易时折算汇率的确定方法

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

### （2）资产负债表日外币货币性项目的折算方法

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

价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，其折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额之间的差额计入其他综合收益。

### (3) 外币报表折算方法

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

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

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

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

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

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

## 11、 金融工具

√适用 □不适用

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

### (1) 金融工具的确认和终止确认

当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

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

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

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

## (2) 金融资产的分类与计量

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

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

金融资产的后续计量取决于其分类：

### ①以摊余成本计量的金融资产

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

### ②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

### ③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

### **(3) 金融负债的分类与计量**

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

#### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。但本公司对指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，由其自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额计入其他综合收益，当该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得和损失应当从其他综合收益中转出，计入留存收益。

#### ②贷款承诺及财务担保合同负债

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

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

#### ③以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

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

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

#### （4）衍生金融工具及嵌入衍生工具

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

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

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

#### （5）金融工具减值

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

##### ①预期信用损失的计量

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

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

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

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

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

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

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

#### A. 应收款项/合同资产

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

应收票据确定组合的依据如下：

应收票据组合 1 商业承兑汇票

应收票据组合 2 银行承兑汇票

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

应收账款确定组合的依据如下：

应收账款组合 1 应收合并范围内关联方款项

应收账款组合 2 应收项目前期品牌咨询委托管理服务客户

应收账款组合 3 应收建筑施工及设计服务客户

应收账款组合 4 应收其他类咨询服务客户

应收账款组合 5 应收租赁及相关收入客户

应收账款组合 6 应收其他客户

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

其他应收款确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1 应收利息

其他应收款组合 2 应收股利

其他应收款组合 3 应收合并范围内关联方款项

其他应收款组合 4 应收其他款项

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

应收款项融资确定组合的依据如下：

应收款项融资组合 应收票据组合

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

合同资产确定组合的依据如下：

合同资产组合 1 建筑施工及设计服务

合同资产组合 2 项目前期品牌咨询委托管理费服务

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

长期应收款确定组合的依据如下：

长期应收款组合 1 应收保证金

长期应收款组合 2 应收项目贷款

长期应收款组合 3 应收租赁保证金

长期应收款组合 4 应收其他款项

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

#### B. 债权投资、其他债权投资

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

#### ②具有较低的信用风险

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

#### ③信用风险显著增加

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

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

A. 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；

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

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

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

E. 预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；

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

G. 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

H.合同付款是否发生逾期超过（含）30 日。

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

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

#### ④已发生信用减值的金融资产

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

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

#### ⑤预期信用损失准备的列报

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

#### ⑥核销

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

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

### （6）金融资产转移

金融资产转移是指下列两种情形：

A.将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；

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

#### ①终止确认所转移的金融资产

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

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

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

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.所转移金融资产的账面价值；

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

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

A.终止确认部分在终止确认日的账面价值；

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

#### ②继续涉入所转移的金融资产

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

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

#### ③继续确认所转移的金融资产

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

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

#### **（7）金融资产和金融负债的抵销**

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

本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

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

#### **（8）金融工具公允价值的确定方法**

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见财务报告附注五、12 公允价值计量。

### **12、 公允价值计量**

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

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

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

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

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

#### **①估值技术**

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

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

## ②公允价值层次

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

## 13、 应收票据

√适用 □不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

应收票据的相关会计政策已包含至“财务报告-五、11.金融工具”。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

□适用 √不适用

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

□适用 √不适用

## 14、 应收账款

√适用 □不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

应收账款的相关会计政策已包含至“财务报告-五、11.金融工具”。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

□适用 √不适用

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

□适用 √不适用

## 15、 应收款项融资

√适用 □不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

应收款项融资的相关会计政策已包含至“财务报告-五、11.金融工具”。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

□适用 √不适用

## 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

☐适用 ☒不适用

## 16、 其他应收款

☒适用 ☐不适用

## 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

☒适用 ☐不适用

其他应收款的相关会计政策已包含至“财务报告-五、11.金融工具”。

## 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

☐适用 ☒不适用

## 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

☐适用 ☒不适用

## 17、 存货

☒适用 ☐不适用

## 存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

☒适用 ☐不适用

### （1）存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的库存商品、低值易耗品等。

### （2）发出存货的计价方法

本公司存货发出时采用加权平均法计价。

### （3）存货的盘存制度

本公司存货采用永续盘存制，每年至少盘点一次，盘盈及盘亏金额计入当年度损益。

### （4）周转材料的摊销方法

低值易耗品摊销方法：在领用时采用一次转销法。

## 存货跌价准备的确认标准和计提方法

☒适用 ☐不适用

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

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

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

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

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

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

☐适用 ☒不适用

**基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据**

☐适用 ☒不适用

## 18、 合同资产

☒适用 ☐不适用

**合同资产的确认方法及标准**

☒适用 ☐不适用

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

**按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据**

☒适用 ☐不适用

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

**基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法**

☐适用 ☒不适用

**按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准**

☐适用 ☒不适用

## 19、 持有待售的非流动资产或处置组

☐适用 ☒不适用

**划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法**

☐适用 ☒不适用

**终止经营的认定标准和列报方法**

☐适用 ☒不适用

## 20、 长期股权投资

☒适用 ☐不适用

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

### （1）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的

相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

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

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

## （2）初始投资成本确定

### ① 企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

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

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

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

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

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

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

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

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

### **（3）后续计量及损益确认方法**

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

#### **①成本法**

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

#### **②权益法**

按照权益法核算的长期股权投资，一般会计处理为：

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

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

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

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

#### **(4) 减值测试方法及减值准备计提方法**

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

## **21、 投资性房地产**

### **(1) 投资性房地产的分类**

投资性房产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括：

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

### **(2) 投资性房地产的计量模式**

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

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

## 22、 固定资产

### (1). 确认条件

√适用 □不适用

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

固定资产在同时满足下列条件时，按取得时的实际成本予以确认：

①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。

②该固定资产的成本能够可靠地计量。

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

### (2). 折旧方法

√适用 □不适用

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

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

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时扣除已计提的固定资产减值准备。

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

## 23、 在建工程

√适用 □不适用

(1) 在建工程以立项项目分类核算。

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

## 24、 借款费用

☒ 适用 ☐ 不适用

### （1）借款费用资本化的确认原则和资本化期间

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

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

其他的借款利息、折价或溢价和汇兑差额，计入发生当期的损益。

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

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

### （2）借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

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

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

## 25、 生物资产

☐ 适用 ☒ 不适用

## 26、 油气资产

☐ 适用 ☒ 不适用

## 27、 无形资产

### （1）使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

☒ 适用 ☐ 不适用

#### （1）无形资产的计价方法

按取得时的实际成本入账。

(2) 无形资产使用寿命及摊销

①使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

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

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

②无形资产的摊销

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

(2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

√适用 □不适用

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

(3). 划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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

②在本公司已完成研究阶段的工作后再进行的开发活动作为开发阶段。

(4). 开发阶段支出资本化的具体条件

开发阶段的支出同时满足下列条件时，才能确认为无形资产：

A.完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

B.具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

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

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

E.归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

## 28、 长期资产减值

√适用 □不适用

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

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

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

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 29、 长期待摊费用

√适用 □不适用

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

本公司长期待摊费用在受益期内平均摊销，各项费用摊销的年限如下：

| 项目          | 摊销年限   |
|-------------|--------|
| 租入的固定资产改良支出 | 3-10 年 |
| 其他          | 3-5 年  |

### 30、 合同负债

√适用 □不适用

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。合同资产和合同负债在资产负债表中单独列示。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。不同合同下的合同资产和合同负债不能相互抵销。

### 31、 职工薪酬

#### (1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

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

##### ①职工基本薪酬（工资、奖金、津贴、补贴）

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

##### ②职工福利费

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

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

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

## (2). 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

## (3). 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

## (4). 其他长期职工福利的会计处理方法

□适用 √不适用

## 32、 预计负债

√适用 □不适用

### (1) 预计负债的确认标准

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

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

### (2) 预计负债的计量方法

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

## 33、 股份支付

√适用 □不适用

### (1) 股份支付的种类

本公司股份支付为以权益结算的股份支付。

### (2) 权益工具公允价值的确定方法

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

### **（3）确认可行权权益工具最佳估计的依据**

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

### **（4）股份支付计划实施的会计处理**

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

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

### **（5）股份支付计划修改的会计处理**

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

### **（6）股份支付计划终止的会计处理**

如果在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），本公司：

①将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本应在剩余等待期内确认的金额；

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

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

的利得或损失等计入当期损益。

### 34、 优先股、永续债等其他金融工具

☐适用 ☒不适用

### 35、 收入

#### (1) 一般原则

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

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

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

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

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

- ①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；
- ②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；
- ③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

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

- ①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；
- ②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有了该商品的法定所有权；
- ③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；
- ④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；
- ⑤客户已接受该商品。

## (2) 具体方法

本公司收入确认的具体方法如下：

### ①与委托经营管理商场相关收入

#### A.项目前期品牌咨询委托管理服务收入

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

#### B.项目年度品牌咨询委托管理服务收入

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

#### C.招商佣金收入

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

#### D.工程项目商业管理咨询费收入

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

#### E.商业咨询费收入

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

#### ②建造施工及设计收入

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

#### ③家装及商品销售收入

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

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

#### ④其他收入

#### A.战略咨询费收入

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

#### B.联合营销收入

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

### 36、 合同成本

√适用 □不适用

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

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

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

②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。

③该成本预期能够收回。

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

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

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

①因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

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

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

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

### 37、 政府补助

√适用 □不适用

#### （1）政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

①本公司能够满足政府补助所附条件；

②本公司能够收到政府补助。

#### （2）政府补助的计量

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

#### （3）政府补助的会计处理

①与资产相关的政府补助

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

## ②与收益相关的政府补助

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

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

用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

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

## 38、 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

本公司通常根据资产与负债在资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法将应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异对所得税的影响额确认和计量为递延所得税负债或递延所得税资产。本公司不对递延所得税资产和递延所得税负债进行折现。

### （1）递延所得税资产的确认

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

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

A. 该项交易不是企业合并；

B. 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

但同时满足上述两个条件，且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不适用该项豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。

对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，本公司在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

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

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

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

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

## （2）递延所得税负债的确认

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

- ①因下列交易或事项中产生的应纳税暂时性差异对所得税的影响不确认为递延所得税负债：

- A.商誉的初始确认；
- B.具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

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

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

## （3）特定交易或事项所涉及的递延所得税负债或资产的确认

- ①与企业合并相关的递延所得税负债或资产

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

- ②直接计入所有者权益的项目

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

### ③可弥补亏损和税款抵减

#### A. 本公司自身经营产生的可弥补亏损以及税款抵减

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

#### B. 因企业合并而形成的可弥补的被合并企业的未弥补亏损

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

### ④合并抵销形成的暂时性差异

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

### ⑤以权益结算的股份支付

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

## （4）递延所得税资产和递延所得税负债以净额列示的依据

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

①本公司拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

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

### 39、 租赁

√适用 □不适用

#### （1）租赁的识别

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

#### （2）单独租赁的识别

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

#### （3）本公司作为承租人的会计处理方法

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

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

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

#### ①使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 承租人发生的初始直接费用；
- 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司按照预计负债的确认标准和计量方法对该成本进行确认和计量，详见财务报告五、32 预计负债。
- 前述成本属于为生产存货而发生的将计入存货成本。

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

## ②租赁负债

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

- 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；
- 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；
- 根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。

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

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际

行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。

#### **（4）本公司作为出租人的会计处理方法**

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

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

#### **（5）租赁变更的会计处理**

##### **①租赁变更作为一项单独租赁**

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

##### **②租赁变更未作为一项单独租赁**

##### **A.本公司作为承租人**

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

就上述租赁负债调整的影响，区分以下情形进行会计处理：

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

##### **B.本公司作为出租人**

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

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更

生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

#### **（6）售后租回**

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

##### **1 本公司作为卖方（承租人）**

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

##### **2 本公司作为买方（出租人）**

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

#### **40、 回购公司股份**

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

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

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

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

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

(1) 终止确认证券化资产

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

(2) 继续确认证券化资产

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

(3) 继续涉入证券化资产

不属于上述两种情形的，本公司分别以下两种情况进行处理：

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

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

#### 41、 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

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

投资性房地产公允价值计量

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

金融资产的分类

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

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

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

#### 应收账款预期信用损失的计量

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

#### 商誉减值

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

#### 除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）

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

#### 递延所得税资产

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

#### 未上市权益投资的公允价值确定

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

42、 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

执行《企业会计准则解释第 17 号》

2023 年 10 月 25 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会[2023]21 号，以下简称解释 17 号），自 2024 年 1 月 1 日起施行。本公司于 2024 年 1 月 1 日起执行解释 17 号的规定。执行解释 17 号的相关规定对本公司报告期内财务报表无重大影响。

(2). 重要会计估计变更

☐适用 ☒不适用

(3). 2025 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

☐适用 ☒不适用

43、 其他

☐适用 ☒不适用

六、税项

1、 主要税种及税率

主要税种及税率情况

☒适用 ☐不适用

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

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

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

☒适用 ☐不适用

| 纳税主体名称              | 所得税税率（%） |
|---------------------|----------|
| 成都红星美凯龙新南商业管理有限公司   | 15%      |
| 重庆两江新区红星美凯龙商业管理有限公司 | 15%      |
| 上海红星美凯龙建筑设计有限公司     | 15%      |

2、 税收优惠

√适用 □不适用

本公司下属成都红星美凯龙新南商业管理有限公司、重庆两江新区红星美凯龙商业管理有限公司，根据财政部、税务总局、国家发展改革委公告 2020 年第 23 号《财政部税务总局国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》享受企业所得税优惠政策，上述公司满足相关条件，本期适用税率为 15%。

本公司下属上海红星美凯龙建筑设计有限公司于 2022 年 12 月取得《高新技术企业证书》，证书编号：GR202231004738，有效期 3 年，本期适用税率为 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          | 2,326,074.78     | 5,930,976.52     |
| 银行存款          | 3,212,521,043.42 | 3,145,702,005.38 |
| 其他货币资金        | 759,922,580.64   | 643,023,089.66   |
| 存放财务公司存款      |                  |                  |
| 合计            | 3,974,769,698.84 | 3,794,656,071.56 |
| 其中：存放在境外的款项总额 | 8,563,471.56     | 4,842,448.90     |

其他说明

(1) 于 2025 年 6 月 30 日，其他货币资金余额 759,922,580.64 元，其中：342,213,642.23 元系用作借款担保的保证金及质押存单（2024 年 12 月 31 日：304,968,650.07 元），325,210,859.71 元系被冻结的款项（2024 年 12 月 31 日：247,239,417.54 元），68,343,801.84 元系存放于中国人民银行的存款准备金（2024 年 12 月 31 日：74,445,263.82 元），2,073,841.10 元系存放于证券户的存出投资款（2024 年 12 月 31 日：1,309,333.96 元），14,965,557.74 元系保证金（2024 年 12 月 31 日 12,707,360.39 元），7,114,878.02 元为存于第三方平台的货币资金（2024 年 12 月 31 日：2,353,063.88 元）；

(2) 于 2025 年 6 月 30 日，银行存款中三个月以上到期的定期存款为 40,097,796.73 元（2024 年 12 月 31 日：42,153,073.75 元）。

上述受限制的其他货币资金（除存放于第三方平台的货币资金）及三个月以上到期的定期存款在编制现金流量表时未计入现金及现金等价物。

## 2、交易性金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                       | 期末余额         | 期初余额           | 指定理由和依据 |
|--------------------------|--------------|----------------|---------|
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产   | 7,204,662.51 | 144,634,242.51 | /       |
| 其中：                      |              |                |         |
| 债权工具投资                   | 7,204,662.51 | 63,521,804.15  | /       |
| 基金                       | -            | 81,112,438.36  | /       |
| 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 |              |                |         |
| 合计                       | 7,204,662.51 | 144,634,242.51 | /       |

其他说明：

□适用 √不适用

## 3、衍生金融资产

□适用 √不适用

## 4、应收票据

### (1). 应收票据分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目     | 期末余额         | 期初余额         |
|--------|--------------|--------------|
| 银行承兑票据 | 100,000.00   | -            |
| 商业承兑票据 | 2,678,895.71 | 2,361,775.00 |
| 合计     | 2,778,895.71 | 2,361,775.00 |

### (2). 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

### (3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目     | 期末终止确认金额 | 期末未终止确认金额    |
|--------|----------|--------------|
| 银行承兑票据 | -        | 100,000.00   |
| 商业承兑票据 | -        | 2,678,895.71 |
| 合计     | -        | 2,778,895.71 |

### (4). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无  
对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用  
其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：  
☐适用 ☒不适用  
其他说明：  
无

(6). 本期实际核销的应收票据情况

☐适用 ☒不适用  
其中重要的应收票据核销情况：  
☐适用 ☒不适用  
应收票据核销说明：  
☐适用 ☒不适用  
其他说明：  
☐适用 ☒不适用

5、 应收账款

(1). 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 账龄           | 期末账面余额           | 期初账面余额           |
|--------------|------------------|------------------|
| 1 年以内（含 1 年） | 397,468,240.33   | 479,448,215.35   |
| 1 至 2 年      | 325,142,304.41   | 292,671,877.40   |
| 2 至 3 年      | 269,029,691.03   | 207,153,585.37   |
| 3 年以上        | 1,153,570,699.18 | 1,171,193,251.03 |
| 小计           | 2,145,210,934.95 | 2,150,466,929.15 |
| 减：坏账准备       | 1,588,447,397.33 | 1,565,263,394.75 |
| 合计           | 556,763,537.62   | 585,203,534.40   |

(1). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 类别                 | 期末余额             |           |                  |             |                | 期初余额             |           |                  |             |                |
|--------------------|------------------|-----------|------------------|-------------|----------------|------------------|-----------|------------------|-------------|----------------|
|                    | 账面余额             |           | 坏账准备             |             | 账面<br>价值       | 账面余额             |           | 坏账准备             |             | 账面<br>价值       |
|                    | 金额               | 比例<br>(%) | 金额               | 计提比<br>例(%) |                | 金额               | 比例<br>(%) | 金额               | 计提比<br>例(%) |                |
| 按单项计提坏账准备          | 848,791,685.35   | 39.57     | 846,033,958.23   | 99.68       | 2,757,727.12   | 803,128,303.25   | 37.35     | 802,662,292.42   | 99.94       | 466,010.83     |
| 其中：                |                  |           |                  |             |                |                  |           |                  |             |                |
| 按组合计提坏账准备          | 1,296,419,249.60 | 60.43     | 742,413,439.10   | 57.27       | 554,005,810.50 | 1,347,338,625.90 | 62.65     | 762,601,102.33   | 56.60       | 584,737,523.57 |
| 其中：                |                  |           |                  |             |                |                  |           |                  |             |                |
| 项目前期品牌咨询<br>委托管理服务 | 345,905,770.45   | 16.12     | 311,972,427.61   | 90.19       | 33,933,342.84  | 388,655,770.46   | 18.06     | 341,724,661.64   | 87.92       | 46,931,108.82  |
| 建筑施工及设计服<br>务      | 387,655,428.30   | 18.07     | 221,369,645.74   | 57.10       | 166,285,782.56 | 389,811,594.90   | 18.13     | 230,953,647.72   | 59.25       | 158,857,947.18 |
| 其他类咨询服务            | 226,132,421.28   | 10.54     | 145,679,260.97   | 64.42       | 80,453,160.31  | 219,094,486.32   | 10.19     | 142,248,920.98   | 64.93       | 76,845,565.34  |
| 租赁及相关收入            | 269,329,290.25   | 12.55     | 60,359,269.52    | 22.41       | 208,970,020.73 | 248,333,714.52   | 11.55     | 43,108,934.27    | 17.36       | 205,224,780.25 |
| 其他                 | 67,396,339.32    | 3.14      | 3,032,835.26     | 4.50        | 64,363,504.06  | 101,443,059.70   | 4.72      | 4,564,937.72     | 4.50        | 96,878,121.98  |
| 合计                 | 2,145,210,934.95 | 100.00    | 1,588,447,397.33 | 74.05       | 556,763,537.62 | 2,150,466,929.15 | 100.00    | 1,565,263,394.75 | 72.79       | 585,203,534.40 |

按单项计提坏账准备:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

| 名称              | 期末余额           |                |          |        |
|-----------------|----------------|----------------|----------|--------|
|                 | 账面余额           | 坏账准备           | 计提比例 (%) | 计提理由   |
| 沈阳红兴置业有限公司      | 63,934,957.47  | 63,934,957.47  | 100.00   | 预计无法收回 |
| 郑州华商汇房地产开发有限公司  | 46,000,000.00  | 46,000,000.00  | 100.00   | 预计无法收回 |
| 上海新华成城资产管理有限公司  | 39,999,999.94  | 39,999,999.94  | 100.00   | 预计无法收回 |
| 上海星之域商业经营管理有限公司 | 32,524,974.21  | 32,524,974.21  | 100.00   | 预计无法收回 |
| 其他              | 666,331,753.73 | 663,574,026.61 | 99.59    | /      |
| 合计              | 848,791,685.35 | 846,033,958.23 | 99.68    | /      |

按单项计提坏账准备的说明:

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目: 项目前期品牌咨询委托管理服务

单位: 元 币种: 人民币

| 名称    | 期末余额           |                |          |
|-------|----------------|----------------|----------|
|       | 账面余额           | 坏账准备           | 计提比例 (%) |
| 1 年以内 | -              | -              | -        |
| 1-2 年 | 10,000,000.00  | 4,964,000.00   | 49.64    |
| 2-3 年 | 14,900,000.00  | 9,187,340.00   | 61.66    |
| 3-4 年 | 20,100,000.00  | 13,274,040.00  | 66.04    |
| 4-5 年 | 67,808,901.54  | 54,701,440.61  | 80.67    |
| 5-6 年 | 34,223,809.55  | 30,972,547.64  | 90.50    |
| 6 年以上 | 198,873,059.36 | 198,873,059.36 | 100.00   |
| 合计    | 345,905,770.45 | 311,972,427.61 | 90.19    |

按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目: 建筑施工及设计服务

单位: 元 币种: 人民币

| 名称    | 期末余额           |                |          |
|-------|----------------|----------------|----------|
|       | 账面余额           | 坏账准备           | 计提比例 (%) |
| 1 年以内 | 47,782,929.37  | 6,398,134.24   | 13.39    |
| 1-2 年 | 137,100,304.09 | 43,323,696.09  | 31.60    |
| 2-3 年 | 63,043,101.95  | 31,918,722.52  | 50.63    |
| 3 年以上 | 139,729,092.89 | 139,729,092.89 | 100.00   |
| 合计    | 387,655,428.30 | 221,369,645.74 | 57.10    |

按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目：其他类咨询服务

单位：元 币种：人民币

| 名称    | 期末余额           |                |         |
|-------|----------------|----------------|---------|
|       | 账面余额           | 坏账准备           | 计提比例（%） |
| 1 年以内 | 97,333,988.43  | 43,469,359.23  | 44.66   |
| 1-2 年 | 61,273,462.03  | 38,081,456.65  | 62.15   |
| 2-3 年 | 22,286,914.25  | 18,890,388.52  | 84.76   |
| 3 年以上 | 45,238,056.57  | 45,238,056.57  | 100.00  |
| 合计    | 226,132,421.28 | 145,679,260.97 | 64.42   |

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：租赁及相关收入

单位：元 币种：人民币

| 名称    | 期末余额           |               |         |
|-------|----------------|---------------|---------|
|       | 账面余额           | 坏账准备          | 计提比例（%） |
| 1 年以内 | 186,773,060.83 | 8,404,787.74  | 4.50    |
| 1-2 年 | 32,043,714.81  | 1,441,967.17  | 4.50    |
| 2 年以上 | 50,512,514.61  | 50,512,514.61 | 100.00  |
| 合计    | 269,329,290.25 | 60,359,269.52 | 22.41   |

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：其他

单位：元 币种：人民币

| 名称    | 期末余额          |              |         |
|-------|---------------|--------------|---------|
|       | 账面余额          | 坏账准备         | 计提比例（%） |
| 1 年以内 | 48,618,680.07 | 2,187,840.60 | 4.50    |
| 1 年以上 | 18,777,659.25 | 844,994.66   | 4.50    |
| 合计    | 67,396,339.32 | 3,032,835.26 | 4.50    |

按组合计提坏账准备的说明：

√适用 □不适用

按组合计提坏账准备的确认标准及说明详见“财务报告五、11 金融工具”。

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

(2). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 类别   | 期初余额             | 本期变动金额         |               |               |               | 期末余额             |
|------|------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|------------------|
|      |                  | 计提             | 收回或转回         | 转销或核销         | 其他变动          |                  |
| 应收账款 | 1,565,263,394.75 | 102,790,091.35 | 47,796,719.63 | 44,831,351.12 | 13,021,981.98 | 1,588,447,397.33 |

|      |                  |                |               |               |               |                  |
|------|------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|------------------|
| 坏账准备 |                  |                |               |               |               |                  |
| 合计   | 1,565,263,394.75 | 102,790,091.35 | 47,796,719.63 | 44,831,351.12 | 13,021,981.98 | 1,588,447,397.33 |

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：  
☐适用 ☒不适用  
其他说明：  
无

(3). 本期实际核销的应收账款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目        | 核销金额          |
|-----------|---------------|
| 实际核销的应收账款 | 44,831,351.12 |

其中重要的应收账款核销情况  
☐适用 ☒不适用

应收账款核销说明：  
☐适用 ☒不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 单位名称            | 应收账款<br>期末余额   | 合同资产<br>期末余额   | 应收账款和合<br>同资产期末余<br>额 | 占应收账款<br>和合同资产<br>期末余额合<br>计数的比例<br>(%) | 坏账准备<br>期末余额   |
|-----------------|----------------|----------------|-----------------------|-----------------------------------------|----------------|
| 衢州市慧城奥莱商业管理有限公司 | -              | 189,084,734.36 | 189,084,734.36        | 4.78                                    | 26,150,418.76  |
| 信阳华信商业发展有限公司    | 104,614,809.44 | 80,414,454.53  | 185,029,263.97        | 4.68                                    | 40,987,126.68  |
| 宁波凯创置业有限公司      | 17,828,482.12  | 94,614,836.01  | 112,443,318.13        | 2.84                                    | 22,079,711.92  |
| 西安佳和兴家居有限责任公司   | 6,626,903.04   | 71,718,380.61  | 78,345,283.65         | 1.98                                    | 14,873,085.95  |
| 郑州华商汇房地产开发有限公司  | 46,000,000.00  | 28,006,851.73  | 74,006,851.73         | 1.87                                    | 74,006,851.73  |
| 合计              | 175,070,194.60 | 463,839,257.24 | 638,909,451.84        | 16.15                                   | 178,097,195.04 |

其他说明  
无  
其他说明：  
☐适用 ☒不适用

6、 合同资产

(1). 合同资产情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目              | 期末余额             |                |                | 期初余额             |                |                  |
|-----------------|------------------|----------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
|                 | 账面余额             | 坏账准备           | 账面价值           | 账面余额             | 坏账准备           | 账面价值             |
| 建筑施工及设计服务       | 1,196,803,253.17 | 461,979,569.36 | 734,823,683.81 | 1,270,857,844.66 | 433,880,934.79 | 836,976,909.87   |
| 项目前期品牌咨询委托管理费服务 | 656,039,226.91   | 513,375,697.35 | 142,663,529.56 | 659,063,036.43   | 487,406,045.09 | 171,656,991.34   |
| 合计              | 1,852,842,480.08 | 975,355,266.71 | 877,487,213.37 | 1,929,920,881.09 | 921,286,979.88 | 1,008,633,901.21 |

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目              | 变动金额            | 变动原因                      |
|-----------------|-----------------|---------------------------|
| 建筑施工及设计服务       | -102,153,226.06 | 原有项目进度的进一步推动以及合同资产减值准备的计提 |
| 项目前期品牌咨询委托管理费服务 | -28,993,461.78  | 合同资产减值准备的计提               |
| 合计              | -131,146,687.84 | /                         |

(3). 按坏账计提方法分类披露

√ 适用    □ 不适用

单位：元    币种：人民币

| 类别            | 期末余额             |           |                |             |                | 期初余额             |           |                |                 |                  |
|---------------|------------------|-----------|----------------|-------------|----------------|------------------|-----------|----------------|-----------------|------------------|
|               | 账面余额             |           | 坏账准备           |             | 账面<br>价值       | 账面余额             |           | 坏账准备           |                 | 账面<br>价值         |
|               | 金额               | 比例<br>(%) | 金额             | 计提比<br>例(%) |                | 金额               | 比例<br>(%) | 金额             | 计提<br>比例<br>(%) |                  |
| 按单项计提<br>坏账准备 | 742,610,676.54   | 40.08     | 718,500,825.59 | 96.75       | 24,109,850.95  | 743,567,422.79   | 38.53     | 719,457,571.84 | 96.76           | 24,109,850.95    |
| 其中：           |                  |           |                |             |                |                  |           |                |                 |                  |
| 按组合计提<br>坏账准备 | 1,110,231,803.54 | 59.92     | 256,854,441.12 | 23.14       | 853,377,362.42 | 1,186,353,458.30 | 61.47     | 201,829,408.04 | 17.01           | 984,524,050.26   |
| 其中：           |                  |           |                |             |                |                  |           |                |                 |                  |
| 合计            | 1,852,842,480.08 | 100.00    | 975,355,266.71 | 52.64       | 877,487,213.37 | 1,929,920,881.09 | 100.00    | 921,286,979.88 | 47.74           | 1,008,633,901.21 |

按单项计提坏账准备：  
☐适用 ☒不适用  
按单项计提坏账准备的说明：  
☐适用 ☒不适用  
按组合计提坏账准备：  
☐适用 ☒不适用  
按预期信用损失一般模型计提坏账准备  
☐适用 ☒不适用  
各阶段划分依据和坏账准备计提比例  
无  
对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明：  
  
☐适用 ☒不适用

(4). 本期合同资产计提坏账准备情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目              | 期初余额           | 本期变动金额        |            |       |      | 期末余额           | 原因         |
|-----------------|----------------|---------------|------------|-------|------|----------------|------------|
|                 |                | 计提            | 收回或转回      | 转销/核销 | 其他变动 |                |            |
| 建筑施工及设计服务       | 433,880,934.79 | 28,422,334.57 | 323,700.00 | -     | -    | 461,979,569.36 | 本期项目状态变动所致 |
| 项目前期品牌咨询委托管理费服务 | 487,406,045.09 | 25,969,652.26 | -          | -     | -    | 513,375,697.35 | 本期项目状态变动所致 |
| 合计              | 921,286,979.88 | 54,391,986.83 | 323,700.00 | -     | -    | 975,355,266.71 | /          |

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：  
☐适用 ☒不适用

其他说明：  
无

(5). 本期实际核销的合同资产情况

☐适用 ☒不适用  
其中重要的合同资产核销情况  
☐适用 ☒不适用  
合同资产核销说明：  
☐适用 ☒不适用  
其他说明：  
☐适用 ☒不适用

7、 应收款项融资

(1). 应收款项融资分类列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目     | 期末余额         | 期初余额          |
|--------|--------------|---------------|
| 银行承兑汇票 | 5,577,135.92 | 11,764,612.37 |

|    |              |               |
|----|--------------|---------------|
| 合计 | 5,577,135.92 | 11,764,612.37 |
|----|--------------|---------------|

(2). 期末公司已质押的应收款项融资

☐适用 ☒不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目     | 期末终止确认金额   | 期末未终止确认金额 |
|--------|------------|-----------|
| 银行承兑汇票 | 743,150.73 | -         |
| 合计     | 743,150.73 | -         |

(4). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

(6). 本期实际核销的应收款项融资情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收款项融资核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

(7). 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况：

☐适用 ☒不适用

(8). 其他说明：

☐适用 ☒不适用

## 8、预付款项

### (1). 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 账龄      | 期末余额           |        | 期初余额           |        |
|---------|----------------|--------|----------------|--------|
|         | 金额             | 比例 (%) | 金额             | 比例 (%) |
| 1 年以内   | 198,816,188.16 | 78.39  | 218,569,404.09 | 82.35  |
| 1 至 2 年 | 26,261,527.80  | 10.35  | 24,871,224.32  | 9.37   |
| 2 至 3 年 | 17,471,704.54  | 6.89   | 14,658,488.00  | 5.52   |
| 3 年以上   | 11,080,860.80  | 4.37   | 7,314,936.39   | 2.76   |
| 合计      | 253,630,281.30 | 100.00 | 265,414,052.80 | 100.00 |

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

于 2025 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：元 币种：人民币

| 单位名称                   | 期末余额          | 占预付款项期末余额合计数的比例(%) |
|------------------------|---------------|--------------------|
| 上海美凯龙物业管理服务有限公司及其子、分公司 | 12,139,116.27 | 4.79               |
| 迅达（中国）电梯有限公司           | 11,353,980.00 | 4.48               |
| 国网上海市电力公司              | 7,755,850.94  | 3.06               |
| 上海圆迈贸易有限公司             | 6,048,491.00  | 2.38               |
| 国网汇通金财（北京）信息科技有限公司     | 5,106,206.62  | 2.01               |
| 合计                     | 42,403,644.83 | 16.72              |

其他说明：

无

其他说明

□适用 √不适用

## 9、其他应收款

### 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目    | 期末余额           | 期初余额           |
|-------|----------------|----------------|
| 应收利息  | 243,968.44     | 173,082.42     |
| 应收股利  | 31,000,000.00  | 31,000,000.00  |
| 其他应收款 | 655,803,446.35 | 662,971,698.14 |
| 合计    | 687,047,414.79 | 694,144,780.56 |

其他说明：

□适用 √不适用

### 应收利息

#### (1). 应收利息分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目   | 期末余额       | 期初余额       |
|------|------------|------------|
| 定期存款 |            |            |
| 委托贷款 |            |            |
| 债券投资 |            |            |
| 应收利息 | 243,968.44 | 173,082.42 |
| 合计   | 243,968.44 | 173,082.42 |

(2). 重要逾期利息

☐适用 ☒不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

(6). 本期实际核销的应收利息情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收利息核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收股利

(7). 应收股利

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

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

(8). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

☐适用 ☒不适用

(9). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备:

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明:

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备:

☐适用 ☒不适用

(10). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(11). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

☐适用 ☒不适用

其他说明:

无

(12). 本期实际核销的应收股利情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收股利核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明:

☐适用 ☒不适用

其他说明:

☐适用 ☒不适用

其他应收款

(13). 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

| 账龄            | 期末账面余额         | 期初账面余额         |
|---------------|----------------|----------------|
| 1 年以内 (含 1 年) | 415,058,075.29 | 408,137,099.93 |
| 1 至 2 年       | 64,364,369.11  | 88,696,488.32  |
| 2 至 3 年       | 57,581,946.29  | 44,685,485.61  |
| 3 年以上         | 372,275,415.23 | 456,826,435.25 |
| 小计            | 909,279,805.92 | 998,345,509.11 |
| 减: 坏账准备       | 253,476,359.57 | 335,373,810.97 |
| 合计            | 655,803,446.35 | 662,971,698.14 |

(14). 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 | 401,905,142.91 | 407,948,583.90 |
| 代收代付商家款 | 156,525,051.98 | 180,370,247.07 |
| 定金及保证金  | 85,884,930.27  | 46,413,050.62  |
| 其他      | 11,488,321.19  | 28,239,816.55  |

|    |                |                |
|----|----------------|----------------|
| 合计 | 655,803,446.35 | 662,971,698.14 |
|----|----------------|----------------|

(15). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 坏账准备           | 第一阶段           | 第二阶段                 | 第三阶段                 | 合计             |
|----------------|----------------|----------------------|----------------------|----------------|
|                | 未来12个月预期信用损失   | 整个存续期预期信用损失(未发生信用减值) | 整个存续期预期信用损失(已发生信用减值) |                |
| 2025年1月1日余额    | 217,597,046.55 |                      | 117,776,764.42       | 335,373,810.97 |
| 2025年1月1日余额在本期 | 217,597,046.55 |                      | 117,776,764.42       | 335,373,810.97 |
| --转入第二阶段       |                |                      |                      |                |
| --转入第三阶段       | -61,627,046.74 |                      | 61,627,046.74        | -              |
| --转回第二阶段       |                |                      |                      |                |
| --转回第一阶段       |                |                      |                      |                |
| 本期计提           | 8,242,861.34   |                      | 155,441.18           | 8,398,302.52   |
| 本期转回           |                |                      |                      |                |
| 本期转销           |                |                      |                      |                |
| 本期核销           |                |                      | 90,295,753.92        | 90,295,753.92  |
| 其他变动           |                |                      |                      |                |
| 2025年6月30日余额   | 164,212,861.15 |                      | 89,263,498.42        | 253,476,359.57 |

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(16). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 类别    | 期初余额           | 本期变动金额       |       |               |      | 期末余额           |
|-------|----------------|--------------|-------|---------------|------|----------------|
|       |                | 计提           | 收回或转回 | 转销或核销         | 其他变动 |                |
| 其他应收款 | 335,373,810.97 | 8,398,302.52 |       | 90,295,753.92 |      | 253,476,359.57 |
| 合计    | 335,373,810.97 | 8,398,302.52 |       | 90,295,753.92 |      | 253,476,359.57 |

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

其他说明

无

(17). 本期实际核销的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目         | 核销金额          |
|------------|---------------|
| 实际核销的其他应收款 | 90,295,753.92 |

其中重要的其他应收款核销情况：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 单位名称         | 其他应收款性质 | 核销金额          | 核销原因   | 履行的核销程序 | 款项是否由关联交易产生 |
|--------------|---------|---------------|--------|---------|-------------|
| 厦门宝象国际贸易有限公司 | 往来款及代垫款 | 44,659,328.91 | 预计无法收回 | 经内部决议审批 | 否           |
| 合计           | /       | 44,659,328.91 | /      | /       | /           |

其他应收款核销说明：

☐适用 ☒不适用

(18). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 单位名称             | 期末余额           | 占其他应收款期末余额合计数的比例(%) | 款项的性质   | 账龄                      | 坏账准备期末余额      |
|------------------|----------------|---------------------|---------|-------------------------|---------------|
| 上海名艺商业企业发展有限公司   | 157,800,000.00 | 17.35%              | 往来款及代垫款 | 2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上 | 7,890,000.00  |
| 江苏润元科技小额贷款有限公司   | 46,833,675.90  | 5.15%               | 往来款及代垫款 | 1 年以内                   | 3,629,609.88  |
| 北京中展伟宏投资管理公司     | 30,000,000.00  | 3.30%               | 定金及保证金  | 1 年以内                   | 30,000.00     |
| 芜湖明辉商业管理有限公司     | 26,272,315.10  | 2.89%               | 往来款及代垫款 | 2-3 年、3-4 年             | 1,313,615.76  |
| 海南天马行空文化影视传媒有限公司 | 19,737,455.39  | 2.17%               | 往来款及代垫款 | 4-5 年                   | 19,737,455.39 |
| 合计               | 280,643,446.39 | 30.86%              | /       | /                       | 32,600,681.03 |

(19). 因资金集中管理而列报于其他应收款

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

## 10、存货

(1). 存货分类

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目    | 期末余额           |                   |               | 期初余额           |                   |               |
|-------|----------------|-------------------|---------------|----------------|-------------------|---------------|
|       | 账面余额           | 存货跌价准备/合同履约成本减值准备 | 账面价值          | 账面余额           | 存货跌价准备/合同履约成本减值准备 | 账面价值          |
| 库存商品  | 107,107,667.64 | 99,130,878.11     | 7,976,789.53  | 121,111,629.20 | 111,485,272.37    | 9,626,356.83  |
| 低值易耗品 | 38,444,407.11  |                   | 38,444,407.11 | 43,439,114.81  |                   | 43,439,114.81 |
| 合计    | 145,552,074.75 | 99,130,878.11     | 46,421,196.64 | 164,550,744.01 | 111,485,272.37    | 53,065,471.64 |

(2). 确认为存货的数据资源

☐适用 ☒不适用

(3). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目   | 期初余额           | 本期增加金额 |    | 本期减少金额        |    | 期末余额          |
|------|----------------|--------|----|---------------|----|---------------|
|      |                | 计提     | 其他 | 转回或转销         | 其他 |               |
| 库存商品 | 111,485,272.37 |        |    | 12,354,394.26 |    | 99,130,878.11 |
| 合计   | 111,485,272.37 |        |    | 12,354,394.26 |    | 99,130,878.11 |

本期转回或转销存货跌价准备的原因

☐适用 ☒不适用

按组合计提存货跌价准备

☐适用 ☒不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

☐适用 ☒不适用

(4). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

☐适用 ☒不适用

(5). 合同履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

11、持有待售资产

☐适用 ☒不适用

12、一年内到期的非流动资产

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目              | 期末余额             | 期初余额             |
|-----------------|------------------|------------------|
| 一年内到期的债权投资      |                  |                  |
| 一年内到期的其他债权投资    |                  |                  |
| 一年内到期的委托贷款及资金拆借 | 1,247,908,278.41 | 1,318,894,414.49 |
| 减：减值准备          | 247,157,274.70   | 247,517,079.82   |
| 合计              | 1,000,751,003.71 | 1,071,377,334.67 |

一年内到期的债权投资

☒适用 ☐不适用

(1). 一年内到期的债权投资情况

☐适用 ☒不适用

一年内到期的债权投资减值准备本期变动情况

☐适用 ☒不适用

(2). 期末重要的一年内到期的债权投资

☐适用 ☒不适用

(3). 减值准备计提情况

☐适用 ☒不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

☐适用 ☒不适用

**(4). 本期实际核销的一年内到期的债权投资情况**

☐适用 ☒不适用

其中重要的一年内到期的债权投资情况核销情况

☐适用 ☒不适用

一年内到期的债权投资的核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

**一年内到期的其他债权投资**

☐适用 ☒不适用

一年内到期的非流动资产的其他说明

期末重要的债权投资和其他债权投资

| 项目            | 期末余额             |             |             |           |                | 期初余额             |             |             |      |                |
|---------------|------------------|-------------|-------------|-----------|----------------|------------------|-------------|-------------|------|----------------|
|               | 面值               | 票面利率<br>(%) | 实际利率<br>(%) | 到期日       | 逾期本金           | 面值               | 票面利率<br>(%) | 实际利率<br>(%) | 到期日  | 逾期本金           |
| 西安佳和兴家居有限责任公司 | 573,606,429.89   | 11.00       | 11.00       | 部分逾期（注 1） | 295,253,770.00 | 593,084,385.45   | 11.00       | 11.00       | 部分逾期 | 315,253,770.00 |
| 宁波凯创置业有限公司    | 285,429,733.00   | 12.00       | 12.00       | 部分逾期（注 2） | 198,429,733.00 | 285,429,733.00   | 12.00       | 12.00       | 部分逾期 | 198,429,733.00 |
| 安徽龙檀置业有限公司    | 235,653,260.27   | 12.00       | 12.00       | 逾期（注 3）   | 186,500,000.00 | 235,653,260.27   | 12.00       | 12.00       | 逾期   | 186,500,000.00 |
| 浙江名都投资有限公司    | 64,292,799.00    | 5.78        | 5.78        | 部分逾期（注 4） | 34,425,000.00  | 55,015,479.52    | 5.78        | 5.78        | 部分逾期 | 27,540,000.00  |
| 合计            | 1,158,982,222.16 | /           | /           | /         | 714,608,503.00 | 1,169,182,858.24 | /           | /           | /    | 727,723,503.00 |

注 1：于 2025 年 06 月 30 日，本公司对西安佳和兴家居有限责任公司（以下简称“西安佳和兴”）资金拆借本息共计人民币 573,606,429.89 元，其中已逾期借款本金 295,253,770.00 元，剩余借款将于 2025 年 12 月到期。该笔贷款系公司与西安佳和兴于 2022 年签订借款合同产生，经公司管理层评估，该笔借款不存在特殊减值风险，截至 2025 年 06 月 30 日，已针对西安佳和兴资金拆借本息计提减值准备 5,736,064.30 元；

注 2：于 2025 年 06 月 30 日，本公司对宁波凯创置业有限公司(以下简称“宁波凯创”)资金拆借本金共计人民币 285,429,733.00 元，其中已逾期借款本金 198,429,733.00 元，剩余借款将于 2025 年 11 月和 2025 年 12 月到期。该笔贷款系公司与宁波凯创于 2021 年签订借款合同产生，经公司管理层评估，该笔借款不存在特殊减值风险，截至 2025 年 06 月 30 日，已针对宁波凯创资金拆借本金计提减值准备 2,854,297.33 元；

注 3：于 2025 年 06 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”)委托贷款本息共计人民币 235,653,260.27 元已逾期。该笔贷款系公司与安徽龙檀于 2022 年签订贷款合同产生，协议中约定自借款发放日起计算借款期限不超过 12 个月，由安徽龙檀股东及其关联方提供连带保证担保，以灵璧县红凯商贸有限公司持有的安徽龙檀 19%的股权质押并于 2024 年 12 月取得在建建筑 103 套房产的抵押权，管理层基于该笔借款预计可回收金额情况的测算，截至 2025 年 06 月 30 日，已针对安徽龙檀所有委托贷款本息计提减值准备 193,653,260.27 元；

注 4：于 2025 年 06 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”）资金拆借本息共计人民币 64,292,799.00 元，其中已逾期借款本金 34,425,000.00 元，剩余借款将于 2025 年 7 月和 2026 年 1 月到期。该笔贷款系公司与浙江名都于 2020 年签订贷款合同产生，经公司管理层评估，该笔借款不存在特殊减值风险，截至 2025 年 06 月 30 日，已针对浙江名都资金拆借本息计提减值准备 642,927.99 元。

(1) 减值准备的计提情况

| 坏账准备                | 第一阶段               | 第二阶段                         | 第三阶段                         | 合计             |
|---------------------|--------------------|------------------------------|------------------------------|----------------|
|                     | 未来 12 个月<br>预期信用损失 | 整个存续期预期<br>信用损失(未发<br>生信用减值) | 整个存续期预<br>期信用损失(已<br>发生信用减值) |                |
| 2025 年 1 月 1 日余额    | 2,195,555.00       | 7,863,595.99                 | 237,457,928.83               | 247,517,079.82 |
| 2025 年 1 月 1 日余额在本期 |                    |                              |                              |                |
| --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                | -708,577.01        | -1,284.36                    | 350,056.25                   | -359,805.12    |
| 本期转回                |                    |                              |                              |                |
| 本期转销                |                    |                              |                              |                |
| 本期核销                |                    |                              |                              |                |
| 其他变动                |                    |                              |                              |                |
| 2025 年 6 月 30 日余额   | 1,486,977.99       | 7,862,311.63                 | 237,807,985.08               | 247,157,274.70 |

13、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目           | 期末余额             | 期初余额             |
|--------------|------------------|------------------|
| 合同取得成本       |                  |                  |
| 应收退货成本       |                  |                  |
| 预缴税金         | 617,757,259.40   | 597,603,290.24   |
| 委托贷款及资金拆借    | 1,216,943,524.82 | 1,314,096,232.17 |
| 小计           | 1,834,700,784.22 | 1,911,699,522.41 |
| 减：其他流动资产减值准备 | 475,909,901.83   | 567,199,482.66   |
| 合计           | 1,358,790,882.39 | 1,344,500,039.75 |

其他说明：

无

14、债权投资

(1). 债权投资情况

□适用 √不适用

债权投资减值准备本期变动情况

□适用 √不适用

(2). 期末重要的债权投资

□适用 √不适用

(3). 减值准备计提情况

□适用 √不适用

各阶段划分依据和减值准备计提比例：

无

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

☐适用 ☒不适用

(4). 本期实际的核销债权投资情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

☐适用 ☒不适用

债权投资的核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

15、其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

☐适用 ☒不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况

☐适用 ☒不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

☐适用 ☒不适用

(3). 减值准备计提情况

☐适用 ☒不适用

(4). 本期实际核销的其他债权投资情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

☐适用 ☒不适用

其他债权投资的核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

16、长期应收款

(1). 长期应收款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目         | 期末余额           |               |                | 期初余额           |               |                | 折现率区间 |
|------------|----------------|---------------|----------------|----------------|---------------|----------------|-------|
|            | 账面余额           | 坏账准备          | 账面价值           | 账面余额           | 坏账准备          | 账面价值           |       |
| 融资租赁款      |                |               |                |                |               |                |       |
| 其中：未实现融资收益 |                |               |                |                |               |                |       |
| 分期收款销售商品   |                |               |                |                |               |                |       |
| 分期收款提供劳务   |                |               |                |                |               |                |       |
| 保证金        | 101,460,167.20 | 37,064,460.17 | 64,395,707.03  | 100,260,000.00 | 32,068,260.00 | 68,191,740.00  |       |
| 项目贷款       | 88,707,134.59  | 887,071.35    | 87,820,063.24  | 118,869,680.02 | 1,188,696.80  | 117,680,983.22 |       |
| 租赁保证金      | 29,289,967.00  | 29,289.97     | 29,260,677.03  | 65,490,134.20  | 65,490.14     | 65,424,644.06  |       |
| 合计         | 219,457,268.79 | 37,980,821.49 | 181,476,447.30 | 284,619,814.22 | 33,322,446.94 | 251,297,367.28 |       |

(2). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：  
☐适用 ☒不适用  
按单项计提坏账准备的说明：  
☐适用 ☒不适用  
按组合计提坏账准备：  
☐适用 ☒不适用  
按预期信用损失一般模型计提坏账准备  
☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 坏账准备           | 第一阶段           | 第二阶段                 | 第三阶段                 | 合计            |
|----------------|----------------|----------------------|----------------------|---------------|
|                | 未来 12 个月预期信用损失 | 整个存续期预期信用损失(未发生信用减值) | 整个存续期预期信用损失(已发生信用减值) |               |
| 2025年1月1日余额    | 951,675.49     | 370,771.45           | 32,000,000.00        | 33,322,446.94 |
| 2025年1月1日余额在本期 |                |                      |                      |               |
| --转入第二阶段       |                |                      |                      |               |
| --转入第三阶段       | -5,000.00      |                      | 5,000.00             |               |
| --转回第二阶段       |                |                      |                      |               |
| --转回第一阶段       |                |                      |                      |               |
| 本期计提           | -336,625.45    |                      | 4,995,000.00         | 4,658,374.55  |
| 本期转回           |                |                      |                      |               |
| 本期转销           |                |                      |                      |               |
| 本期核销           |                |                      |                      |               |
| 其他变动           |                |                      |                      |               |
| 2025年6月30日余额   | 610,050.04     | 370,771.45           | 37,000,000.00        | 37,980,821.49 |

各阶段划分依据和坏账准备计提比例  
无  
对本期发生损失准备变动的长期应收款账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用  
本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

☐适用 ☒不适用

(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 |               |
| 长期应收款<br>坏账准备 | 33,322,446.94 | 4,658,374.55 | -     | -     | -    | 37,980,821.49 |
| 合计            | 33,322,446.94 | 4,658,374.55 | -     | -     | -    | 37,980,821.49 |

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：  
☐适用 ☒不适用  
其他说明：  
无

**(4). 本期实际核销的长期应收款情况**

☐适用 ☒不适用

其中重要的长期应收款核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

17、长期股权投资

(1). 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 被投资单位               | 期初余额（账面价值）     | 减值准备期初余额      | 本期增减变动 |      |               |          |        |             |        |    | 期末余额（账面价值）       | 减值准备期末余额      |
|---------------------|----------------|---------------|--------|------|---------------|----------|--------|-------------|--------|----|------------------|---------------|
|                     |                |               | 追加投资   | 减少投资 | 权益法下确认的投资损益   | 其他综合收益调整 | 其他权益变动 | 宣告发放现金股利或利润 | 计提减值准备 | 其他 |                  |               |
| 一、合营企业              |                |               |        |      |               |          |        |             |        |    |                  |               |
| 成都东泰商城有限公司          | 764,287,606.63 |               |        |      | 15,363,549.65 |          |        |             |        |    | 779,651,156.28   |               |
| 上海中贸美凯龙经贸发展有限公司     | 49,810,679.49  |               |        |      | -6,236,390.55 |          |        |             |        |    | 43,574,288.94    |               |
| 上海名艺商业企业发展有限公司      | 148,290,652.23 |               |        |      | 7,466,804.70  |          |        |             |        |    | 155,757,456.93   |               |
| 芜湖明辉商业管理有限公司        | 30,574,915.35  | 23,815,531.00 |        |      | 1,493,350.74  |          |        |             |        |    | 32,068,266.09    | 23,815,531.00 |
| 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 |
| 深圳红星美凯龙商业管理有限公司     | -              |               |        |      |               |          |        |             |        |    |                  |               |
| 广州红星美凯龙世博家居广场有限公司   |                |               |        |      |               |          |        |             |        |    |                  |               |
| 杭州建美场景科技有限公司        | 1,594,250.87   |               |        |      | 209,161.61    |          |        |             |        |    | 1,803,412.48     |               |
| 小计                  | 994,558,104.57 | 34,828,840.88 |        |      | 18,296,476.15 |          |        |             |        |    | 1,012,854,580.72 | 34,828,840.88 |
| 二、联营企业              |                |               |        |      |               |          |        |             |        |    |                  |               |

| 被投资单位            | 期初余额（账面价值）     | 减值准备期初余额      | 本期增减变动 |      |               |          |        |              |        |    | 期末余额（账面价值）     | 减值准备期末余额      |
|------------------|----------------|---------------|--------|------|---------------|----------|--------|--------------|--------|----|----------------|---------------|
|                  |                |               | 追加投资   | 减少投资 | 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 |                |               |
| 海尔消费金融有限公司       | 707,750,741.43 |               |        |      | 53,120,176.80 |          |        |              |        |    | 760,870,918.23 |               |
| 山东银座家居有限公司       | 433,530,022.97 |               |        |      | 8,780,199.39  |          |        |              |        |    | 442,310,222.36 |               |
| 神玉岛文化旅游控股股份有限公司  | 157,877,063.62 |               |        |      | -1,418,765.22 |          |        |              |        |    | 156,458,298.40 |               |
| 亚细亚新材料科技股份有限公司   | 229,535,834.74 |               |        |      |               |          |        |              |        |    | 229,535,834.74 |               |
| 广东三维家信息科技有限公司    | 79,912,876.88  |               |        |      | 56,469.62     |          |        |              |        |    | 79,969,346.50  |               |
| SunseaparkingInc | 91,804,868.16  |               |        |      | -574,202.72   |          |        | 5,139,715.51 |        |    | 86,090,949.93  |               |
| 武汉市正凯物流有限公司      | 99,487,847.57  |               |        |      | 452,114.00    |          |        |              |        |    | 99,939,961.57  |               |
| 潍坊滨星置业有限公司       | 88,251,104.78  |               |        |      | -83,497.97    |          |        |              |        |    | 88,167,606.81  |               |
| 浙江中广电器集团股份有限公司   | 100,666,200.43 |               |        |      | -657,365.84   |          |        |              |        |    | 100,008,834.59 |               |
| 上海鑫诚安建设有限公司      | 58,103,361.30  |               |        |      |               |          |        |              |        |    | 58,103,361.30  |               |
| 上海天合智能科技有限公司     | 67,786,744.05  |               |        |      | -84,028.20    |          |        |              |        |    | 67,702,715.85  |               |
| 苏州市苏品宅配文化有限公司    | 14,911,265.14  | 33,817,861.73 |        |      | -2,226,670.17 |          |        |              |        |    | 12,684,594.97  | 33,817,861.73 |
| 北京比邻弘科科技有限公司     | 2,618,089.86   | 30,877,448.38 |        |      |               |          |        |              |        |    | 2,618,089.86   | 30,877,448.38 |
| 上海墙尚环保科技有限公司     | -              | 18,513,635.50 |        |      |               |          |        |              |        |    | -              | 18,513,635.50 |

| 被投资单位                | 期初余额（账面价值）    | 减值准备期初余额      | 本期增减变动 |               |              |          |        |              |        |    | 期末余额（账面价值）   | 减值准备期末余额      |
|----------------------|---------------|---------------|--------|---------------|--------------|----------|--------|--------------|--------|----|--------------|---------------|
|                      |               |               | 追加投资   | 减少投资          | 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 |              |               |
| IcolorPrivateLimited | -             | 18,945,917.65 |        |               |              |          |        |              |        |    | -            | 18,945,917.65 |
| 超级智慧家(上海)物联网科技有限公司   | -             |               |        |               |              |          |        |              |        |    |              |               |
| 成都艾格家具有限公司           | 12,739,016.83 |               |        | 12,739,016.83 |              |          |        |              |        |    | -            |               |
| 江苏佰丽爱家家居科技有限公司       | 29,845,701.00 |               |        | 29,845,701.00 |              |          |        |              |        |    |              |               |
| 大域信息科技有限公司(上海)有限公司   | -             | 19,011,975.72 |        |               |              |          |        |              |        |    |              | 19,011,975.72 |
| 爱菠萝网络科技(北京)有限公司      | -             | 13,396,307.27 |        |               |              |          |        |              |        |    |              | 13,396,307.27 |
| 北京康力优蓝机器人科技有限公司      | -             | 7,193,772.48  |        |               |              |          |        |              |        |    |              | 7,193,772.48  |
| 上海嘉展建筑装饰工程有限公司       | -             |               |        |               |              |          |        |              |        |    |              |               |
| 广州火数银花信息科技有限公司       | 4,232,171.31  |               |        |               |              |          |        |              |        |    | 4,232,171.31 |               |
| 深圳华生大家居集团有限公司        | 7,685,547.25  |               |        |               | -606,482.77  |          |        |              |        |    | 7,079,064.48 |               |
| 安咖家居用品(上海)有限公司       | 494,162.89    |               |        |               | -105,251.26  |          |        |              |        |    | 388,911.63   |               |
| 芜湖美和资产管理有限公司         | -             |               |        | 1,980,000.00  | 3,527,649.72 |          |        | 1,547,649.72 |        |    |              |               |
| 上海智谛智能科技有限公司         | -             |               |        |               |              |          |        |              |        |    |              |               |

| 被投资单位            | 期初余额（账面价值）       | 减值准备期初余额       | 本期增减变动       |               |               |          |        |               |        |    | 期末余额（账面价值）       | 减值准备期末余额       |
|------------------|------------------|----------------|--------------|---------------|---------------|----------|--------|---------------|--------|----|------------------|----------------|
|                  |                  |                | 追加投资         | 减少投资          | 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 |                  |                |
| 美尚(广州)化妆品股份有限公司  | 22,853,238.55    |                |              |               | -143,966.18   |          |        |               |        |    | 22,709,272.37    |                |
| 上海威来适装饰科技有限公司    | -                |                |              |               |               |          |        |               |        |    |                  |                |
| 中装集采(北京)信息技术有限公司 | -                | 583,341.59     |              |               |               |          |        |               |        |    |                  | 583,341.59     |
| 星派商业物业经营(广州)有限公司 | -                |                |              |               |               |          |        |               |        |    |                  |                |
| 上海美凯龙物业管理服务有限公司  | 85,309,140.42    |                |              |               | 17,268,112.71 |          |        | 15,000,000.00 |        |    | 87,577,253.13    |                |
| 西安佳和兴家居有限责任公司    | 38,745,230.71    |                | 7,600,000.00 |               | -6,256,535.58 |          |        |               |        |    | 40,088,695.13    |                |
| 上海丽浩环保科技有限公司     | 509,775.13       | 1,132,810.30   |              |               | -137,157.97   |          |        |               |        |    | 372,617.16       | 1,132,810.30   |
| 美宅(上海)建筑科技有限公司   | -                | 976,000.00     |              |               |               |          |        |               |        |    |                  | 976,000.00     |
| 小计               | 2,334,650,005.02 | 144,449,070.62 | 7,600,000.00 | 44,564,717.83 | 70,910,798.36 |          |        | 21,687,365.23 |        |    | 2,346,908,720.32 | 144,449,070.62 |
| 合计               | 3,329,208,109.59 | 179,277,911.50 | 7,600,000.00 | 44,564,717.83 | 89,207,274.51 |          |        | 21,687,365.23 |        |    | 3,359,763,301.04 | 179,277,911.50 |

(2). 长期股权投资的减值测试情况

√适用 □不适用

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                     | 账面余额（不包含减值金额）  | 可收回金额         | 减值金额           | 公允价值和处置费用的确定方式 | 关键参数 | 关键参数的确定依据 |
|------------------------|----------------|---------------|----------------|----------------|------|-----------|
| 芜湖明辉商业管理有限公司           | 55,883,797.09  | 32,068,266.09 | 23,815,531.00  | /              | /    | /         |
| 苏州市苏品宅配文化有限公司          | 46,502,456.70  | 12,684,594.97 | 33,817,861.73  | /              | /    | /         |
| 北京比邻弘科科技有限公司           | 33,495,538.24  | 2,618,089.86  | 30,877,448.38  | /              | /    | /         |
| 大域信息科技(上海)有限公司         | 19,011,975.72  | -             | 19,011,975.72  | /              | /    | /         |
| Icolor Private Limited | 18,945,917.65  | -             | 18,945,917.65  | /              | /    | /         |
| 上海墙尚环保科技有限公司           | 18,513,635.50  | -             | 18,513,635.50  | /              | /    | /         |
| 爱菠萝网络科技(北京)有限公司        | 13,396,307.27  | -             | 13,396,307.27  | /              | /    | /         |
| 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  | /              | /    | /         |
| 北京康力优蓝机器人科技有限公司        | 7,193,772.48   | -             | 7,193,772.48   | /              | /    | /         |
| 上海丽浩环保科技有限公司           | 1,505,427.46   | 372,617.16    | 1,132,810.30   | /              | /    | /         |
| 美宅(上海)建筑科技有限公司         | 976,000.00     | -             | 976,000.00     | /              | /    | /         |
| 中装集采(北京)信息技术有限公司       | 583,341.59     | -             | 583,341.59     | /              | /    | /         |
| 合计                     | 227,021,479.58 | 47,743,568.08 | 179,277,911.50 | /              | /    | /         |

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

☐适用 ☒不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

☐适用 ☒不适用

其他说明

无

18、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                                     | 期初<br>余额       | 本期增减变动           |                |                       |                       |    | 期末<br>余额       | 本期确认的<br>股利收入 | 累计计入其他<br>综合收益的利<br>得 | 累计计入其他综<br>合收益的损失 | 指定为以公允<br>价值计量且其<br>变动计入其他<br>综合收益的原<br>因 |
|----------------------------------------|----------------|------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|----|----------------|---------------|-----------------------|-------------------|-------------------------------------------|
|                                        |                | 追<br>加<br>投<br>资 | 减少投资           | 本期计入其<br>他综合收益<br>的利得 | 本期计入其他<br>综合收益的损<br>失 | 其他 |                |               |                       |                   |                                           |
| 宁波梅山保税港区奇君股权投资合伙企业(有限合伙)               | 132,824,467.78 |                  | 109,355,109.13 | -                     | 23,469,358.65         |    | -              | -             | -                     | -                 | 以非交易为目的持有投资                               |
| 慕思健康睡眠股份有限公司                           | 115,426,368.00 |                  | 16,824,605.28  | -                     | 21,995,362.72         |    | 76,606,400.00  | 2,540,000.00  | 39,776,400.00         | -                 | 以非交易为目的持有投资                               |
| 济南财金复星惟实股权投资基金合伙企业(有限合伙)               | 173,966,533.20 |                  | 1,058,050.75   | -                     | 5,297,525.11          |    | 167,610,957.34 | 200,269.71    | 46,086,125.71         | -                 | 以非交易为目的持有投资                               |
| AibbeInc.                              | 107,677,000.00 |                  | -              | -                     | 48,801,434.00         |    | 58,875,566.00  | -             | -                     | 18,055,573.61     | 以非交易为目的持有投资                               |
| BlackSesameInternationalHoldingLimited | 156,971,709.86 |                  | 11,272,770.43  | -                     | 55,746,134.73         |    | 89,952,804.70  | -             | 78,460,986.17         | -                 | 以非交易为目的持有投资                               |
| 深圳远超智慧生活股份有限公司                         | 101,219,000.00 |                  | 101,219,000.00 | -                     | -                     |    | -              | -             | -                     | -                 | 以非交易为目的持有投资                               |
| WerideInc                              | 102,519,317.00 |                  | -              | -                     | 45,784,252.65         |    | 56,735,064.35  | -             | 36,534,592.69         | -                 | 以非交易为目的持有投资                               |
| 北京停简单信息技术有限公司                          | 81,857,108.48  |                  | -              | -                     | 39,357,108.48         |    | 42,500,000.00  | -             | -                     | -                 | 以非交易为目的持有投资                               |
| 广东皇派定制家居集团股份有限公司                       | 21,800,000.00  |                  | 21,800,000.00  | -                     | -                     |    | -              | -             | -                     | -                 | 以非交易为目的持有投资                               |
| 箭牌家居集团股份有限公司                           | 33,304,572.22  |                  | -              | 1,482,032.88          | -                     |    | 34,786,605.10  | 544,941.43    | -                     | 19,319,994.90     | 以非交易为目的持有投资                               |
| 深圳市建筑装饰（集团）有限公司                        | 20,332,800.00  |                  | -              | -                     | -                     |    | 20,332,800.00  | -             | 332,800.00            | -                 | 以非交易为目的持有投资                               |
| 宁波梅山保税港区启安股权投资合伙企业（有限合伙）               | 28,266,429.47  |                  | -              | 2,601,840.27          | -                     |    | 30,868,269.74  | 279,257.36    | 25,484,341.25         | -                 | 以非交易为目的持有投资                               |
| 深圳市安思疆科技有限公司                           | 34,582,809.19  |                  | -              | -                     | -                     |    | 34,582,809.19  | -             | 14,582,809.19         | -                 | 以非交易为目的持有投资                               |
| 深圳市欧瑞博科技股份有限公司                         | 32,238,274.91  |                  | -              | -                     | -                     |    | 32,238,274.91  | -             | 22,238,274.91         | -                 | 以非交易为目的持有投资                               |
| 浙江喜尔康智能家居股份有限公司                        | 36,965,600.00  |                  | -              | -                     | -                     |    | 36,965,600.00  | -             | -                     | 4,334,400.00      | 以非交易为目的持有投资                               |

| 项目                     | 期初<br>余额         | 本期增减变动           |                |                       |                       |    | 期末<br>余额       | 本期确认的<br>股利收入 | 累计计入其他<br>综合收益的利<br>得 | 累计计入其他综<br>合收益的损失 | 指定为以公允<br>价值计量且其<br>变动计入其他<br>综合收益的原<br>因 |
|------------------------|------------------|------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|----|----------------|---------------|-----------------------|-------------------|-------------------------------------------|
|                        |                  | 追<br>加<br>投<br>资 | 减少投资           | 本期计入其<br>他综合收益<br>的利得 | 本期计入其他<br>综合收益的损<br>失 | 其他 |                |               |                       |                   |                                           |
| 上海檀叙企业管理咨<br>询中心(有限合伙) | 19,500,000.00    |                  | -              | -                     | -                     |    | 19,500,000.00  | -             | -                     | 460,000.00        | 以非交易为目<br>的持有投资                           |
| 良木道门窗集团有限<br>公司        | 8,292,046.40     |                  | 8,292,046.40   | -                     | -                     |    | -              | -             | -                     | -                 | 以非交易为目<br>的持有投资                           |
| 斑斓信息科技(上海)<br>有限公司     | 14,265,951.92    |                  | -              | -                     | -                     |    | 14,265,951.92  | -             | -                     | 25,734,048.08     | 以非交易为目<br>的持有投资                           |
| 其他                     | 8,881,730.51     |                  | -              | -                     | 1,898,542.54          |    | 6,983,187.97   | -             | -                     | 169,699,551.57    | 以非交易为目<br>的持有投资                           |
| 合计                     | 1,230,891,718.94 |                  | 269,821,581.99 | 4,083,873.15          | 242,349,718.88        |    | 722,804,291.22 | 3,564,468.50  | 263,496,329.92        | 237,603,568.16    | /                                         |

(2). 本期存在终止确认的情况说明

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                                     | 因终止确认转入留存收益<br>的累计利得 | 因终止确认转入留存收<br>益的累计损失 | 终止确认的原因 |
|----------------------------------------|----------------------|----------------------|---------|
| 宁波梅山保税港区奇君股权投资合伙企业(有限合伙)               | 66,588,775.49        | -                    | 处置      |
| 慕思健康睡眠股份有限公司                           | 9,020,852.64         | -                    | 部分处置    |
| BlackSesameInternationalHoldingLimited | 10,270,844.88        | -                    | 部分处置    |
| 广东皇派定制家居集团股份有限公司                       | -                    | 2,405,696.00         | 处置      |
| 良木道门窗集团有限公司                            | -                    | 8,225,783.58         | 处置      |
| 合计                                     | 85,880,473.01        | 10,631,479.58        | /       |

其他说明：

√适用 □不适用

(1) 本公司以非交易为目的持有上述投资，因此将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的投资；

（2）本公司 2025 上半年处置了账面价值 269,821,581.99 元的其他权益工具投资（2024 年：355,871,434.10 元），共计 75,248,993.43（含税）元从其他综合收益转入留存收益（2024 年：191,083,677.21 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 | 98,937,500.00 | 160,878,765.36 |
| 合计                     | 98,937,500.00 | 160,878,765.36 |

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             | 82,743,200,000.00 |       | 8,299,000,000.00 | 91,042,200,000.00 |
| 二、本期变动             | 865,000,000.00    |       | -95,000,000.00   | 770,000,000.00    |
| 加：外购               | 74,826,606.49     |       | 1,294,496.08     | 76,121,102.57     |
| 存货\固定资产<br>\在建工程转入 | 373,796,827.88    |       |                  | 373,796,827.88    |
| 企业合并增加             | 2,378,286,258.00  |       |                  | 2,378,286,258.00  |
| 减：处置               | 15,926,516.06     |       |                  | 15,926,516.06     |
| 其他转出               |                   |       |                  |                   |
| 公允价值变动             | -1,945,983,176.31 |       | -96,294,496.08   | -2,042,277,672.39 |
| 三、期末余额             | 83,608,200,000.00 |       | 8,204,000,000.00 | 91,812,200,000.00 |

说明：2025 年 6 月 30 日，本集团持有的价值为人民币 80,607,200,000.00 元的投资性房地产所有权或使用权受到限制（2024 年度：80,746,200,000.00 元），部分用于抵押担保以取得借款、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 31,178,014,448.64 元，参见“财务报告七、31.所有权或使用权受限资产”。

(2)、未办妥产权证书的投资性房地产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目       | 账面价值           | 未办妥产权证书原因 |
|----------|----------------|-----------|
| 兰州世博家居商场 | 492,000,000.00 | 不动产证正在办理  |
| 成都蜀西路商场  | 323,000,000.00 | 不动产证正在办理  |

(3)、转换为投资性房地产并采用公允价值计量模式的情况说明

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

21、固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目     | 期末余额             | 期初余额             |
|--------|------------------|------------------|
| 固定资产   | 2,164,646,683.76 | 2,581,676,609.36 |
| 固定资产清理 |                  |                  |
| 合计     | 2,164,646,683.76 | 2,581,676,609.36 |

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           | 专用设备         | 运输工具          | 电子设备、器具及家具     | 合计               |
|--------------|------------------|--------------|---------------|----------------|------------------|
| 一、账面原值：      |                  |              |               |                |                  |
| 1.期初余额       | 3,113,740,011.97 | 9,302,056.09 | 83,815,674.40 | 435,693,083.56 | 3,642,550,826.02 |
| 2.本期增加金额     | 3,747,157.09     | 667,892.27   | 137,060.16    | 3,104,622.21   | 7,656,731.73     |
| (1) 购置       | 3,747,157.09     | 667,892.27   | -             | 2,729,264.96   | 7,144,314.32     |
| (2) 企业合并增加   | -                | -            | 137,060.16    | 375,357.25     | 512,417.41       |
| 3.本期减少金额     | 419,079,856.01   | 788,423.26   | 17,136,793.10 | 5,027,101.49   | 442,032,173.86   |
| (1) 处置或报废    | -                | 788,423.26   | 17,136,793.10 | 5,027,101.49   | 22,952,317.85    |
| (2) 转入投资性房地产 | 419,079,856.01   | -            | -             | -              | 419,079,856.01   |
| 4.期末余额       | 2,698,407,313.05 | 9,181,525.10 | 66,815,941.46 | 433,770,604.28 | 3,208,175,383.89 |
| 二、累计折旧       |                  |              |               |                |                  |
| 1.期初余额       | 589,816,785.22   | 5,238,217.47 | 72,924,169.31 | 392,895,044.66 | 1,060,874,216.66 |
| 2.本期增加金额     | 37,333,529.05    | 152,720.48   | 2,264,976.61  | 8,940,821.50   | 48,692,047.64    |
| (1) 计提       | 37,333,529.05    | 152,720.48   | 2,264,976.61  | 8,940,821.50   | 48,692,047.64    |
| (2) 企业合并增加   | -                | -            | -             | -              | -                |
| 3.本期减少金额     | 45,283,028.13    | 180,953.15   | 15,934,332.91 | 4,639,249.98   | 66,037,564.17    |
| (1) 处置或报废    | -                | 180,953.15   | 15,934,332.91 | 4,639,249.98   | 20,754,536.04    |
| (2) 转入投资性房地产 | 45,283,028.13    | -            | -             | -              | 45,283,028.13    |
| 4.期末余额       | 581,867,286.14   | 5,209,984.80 | 59,254,813.01 | 397,196,616.18 | 1,043,528,700.13 |
| 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     | 2,116,540,026.91 | 3,971,540.30 | 7,561,128.45  | 36,573,988.10  | 2,164,646,683.76 |
| 2.期初账面价值     | 2,523,923,226.75 | 4,063,838.62 | 10,891,505.09 | 42,798,038.90  | 2,581,676,609.36 |

### (2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过经营租赁租出的固定资产

☐适用 ☒不适用

(4). 未办妥产权证书的固定资产情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目    | 账面价值           | 未办妥产权证书的原因 |
|-------|----------------|------------|
| 房屋建筑物 | 100,201,468.81 | 说明         |

说明：①于 2025 年 6 月 30 日，本公司持有的账面价值为 77,950,249.00 元（2024 年 12 月 31 日：85,492,589.52 元）的商场物业在项目合作方拥有使用权的土地上，土地用途为科研、设计，使用权类型为划拨用地。本公司根据与项目合作方的相关协议将该房产确认为固定资产，本公司不持有该房产的产权证；②于 2025 年 6 月 30 日，本公司通过受让方式持有的账面价值为 22,251,219.81 元（2024 年 12 月 31 日：24,259,963.75 元）的商场物业，由于该处物业历史遗留的土地问题，尚未完成产权转让过户登记手续。

(5). 固定资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☒适用 ☐不适用

于 2025 年 6 月 30 日，本集团持有的价值为人民币 2,011,692,395.68 元的固定资产所有权或使用权受到限制（2024 年度：2,409,392,922.51 元），部分用于抵押担保以取得借款合计人民币 772,846,191.13 元，参见“财务报告七、31.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 | 21,263,840.58 | 17,419,777.78 |
| 工程物资 |               |               |
| 合计   | 21,263,840.58 | 17,419,777.78 |

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          |
| 信息化系统建设等在建项目 | 21,263,840.58 |      | 21,263,840.58 | 17,419,777.78 |      | 17,419,777.78 |

|    |               |  |               |               |  |               |
|----|---------------|--|---------------|---------------|--|---------------|
| 合计 | 21,263,840.58 |  | 21,263,840.58 | 17,419,777.78 |  | 17,419,777.78 |
|----|---------------|--|---------------|---------------|--|---------------|

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

☐适用 ☒不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

☐适用 ☒不适用

(4). 在建工程的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

工程物资

☐适用 ☒不适用

23、生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

☐适用 ☒不适用

(2). 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

(3). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

24、油气资产

(1). 油气资产情况

☐适用 ☒不适用

(2). 油气资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

25、使用权资产

(1). 使用权资产情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目       | 房屋及建筑物           | 合计               |
|----------|------------------|------------------|
| 一、账面原值   |                  |                  |
| 1.期初余额   | 3,832,917,019.90 | 3,832,917,019.90 |
| 2.本期增加金额 | 1,460,351.86     | 1,460,351.86     |
| 增加       | 1,460,351.86     | 1,460,351.86     |
| 3.本期减少金额 | 100,544,481.60   | 100,544,481.60   |
| 处置       | 100,544,481.60   | 100,544,481.60   |
| 4.期末余额   | 3,733,832,890.16 | 3,733,832,890.16 |
| 二、累计折旧   |                  |                  |
| 1.期初余额   | 2,254,341,612.49 | 2,254,341,612.49 |

|          |                  |                  |
|----------|------------------|------------------|
| 2.本期增加金额 | 149,529,010.96   | 149,529,010.96   |
| (1)计提    | 149,529,010.96   | 149,529,010.96   |
| 3.本期减少金额 | 76,452,831.28    | 76,452,831.28    |
| (1)处置    | 76,452,831.28    | 76,452,831.28    |
| 4.期末余额   | 2,327,417,792.17 | 2,327,417,792.17 |
| 三、减值准备   |                  |                  |
| 1.期初余额   |                  |                  |
| 2.本期增加金额 |                  |                  |
| (1)计提    |                  |                  |
| 3.本期减少金额 |                  |                  |
| (1)处置    |                  |                  |
| 4.期末余额   |                  |                  |
| 四、账面价值   |                  |                  |
| 1.期末账面价值 | 1,406,415,097.99 | 1,406,415,097.99 |
| 2.期初账面价值 | 1,578,575,407.41 | 1,578,575,407.41 |

## (2). 使用权资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

## 26、无形资产

### (1). 无形资产情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目        | 软件             | 商标使用权          | 其他            | 合计             |
|-----------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| 一、账面原值    |                |                |               |                |
| 1.期初余额    | 285,027,841.58 | 525,000,000.00 | 45,045,863.73 | 855,073,705.31 |
| 2.本期增加金额  | 833,964.45     | -              | 2,925,037.59  | 3,759,002.04   |
| (1)购置     | 490,584.90     | -              | -             | 490,584.90     |
| (2)内部研发   | -              | -              | -             | -              |
| (3)企业合并增加 | -              | -              | -             | -              |
| (4)在建工程转入 | 343,379.55     | -              | 2,925,037.59  | 3,268,417.14   |
| 3.本期减少金额  | -              | -              | 180,000.00    | 180,000.00     |
| (1)处置     | -              | -              | 180,000.00    | 180,000.00     |
| 4.期末余额    | 285,861,806.03 | 525,000,000.00 | 47,790,901.32 | 858,652,707.35 |
| 二、累计摊销    |                |                |               |                |
| 1.期初余额    | 227,454,992.03 | 110,414,311.81 | 38,447,774.53 | 376,317,078.37 |
| 2.本期增加金额  | 10,796,231.87  | -              | 2,899,035.39  | 13,695,267.26  |
| (1)计提     | 10,796,231.87  | -              | 2,899,035.39  | 13,695,267.26  |
| 3.本期减少金额  | -              | -              | -             | -              |
| (1)处置     | -              | -              | -             | -              |
| 4.期末余额    | 238,251,223.90 | 110,414,311.81 | 41,346,809.92 | 390,012,345.63 |
| 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 | 47,610,582.13 | -              | 6,444,091.40 | 54,054,673.53  |
| 2.期初账面价值 | 57,572,849.55 | -              | 6,598,089.20 | 64,170,938.75  |

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 15.31%。

(2). 确认为无形资产的数据资源

☐适用 ☒不适用

(3). 未办妥产权证书的土地使用权情况

☐适用 ☒不适用

(4). 无形资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

27、商誉

(1). 商誉账面原值

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 被投资单位名称或形成商誉的事项   | 期初余额          | 本期增加    |  | 本期减少 |  | 期末余额          |
|-------------------|---------------|---------|--|------|--|---------------|
|                   |               | 企业合并形成的 |  | 处置   |  |               |
| 苏州工业园区红星美凯龙家居有限公司 | 16,592,357.41 |         |  |      |  | 16,592,357.41 |
| 鑫笙物业管理（上海）有限公司    | 81,004,690.44 |         |  |      |  | 81,004,690.44 |
| 合计                | 97,597,047.85 |         |  |      |  | 97,597,047.85 |

(2). 商誉减值准备

☐适用 ☒不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

☐适用 ☒不适用

资产组或资产组组合发生变化

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

(4). 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

☐适用 ☒不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因  
☐适用 ☒不适用

**(5). 业绩承诺及对应商誉减值情况**

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内  
☐适用 ☒不适用  
其他说明：

☒适用 ☐不适用

由于上述子公司产生的主要现金流均独立于本公司的其他子公司，且本公司对上述子公司均单独进行经营管理，因此，每个子公司就是一个资产组，企业合并形成的商誉被分配至相对应的子公司以进行减值测试。该等资产组与购买日、以前年度商誉减值测试时所确认的资产组一致。

本公司采用预计未来现金流现值的方法计算资产组的可收回金额。本公司根据管理层批准的财务预算预计预测期的现金流量，其后年度采用的现金流量增长率不会超过资产组经营业务的长期平均增长率。管理层根据过往表现及其对市场发展的预期编制上述财务预算。本公司根据加权平均资本成本转化为税前折现率，作为计算未来现金流现值所采用的税前折现率，已反映了相对于有关分部的风险。

**①苏州工业园区红星美凯龙家居有限公司（“苏州红星”）**

商誉所属子公司被认定为一个资产组进行商誉减值测试。商誉所在资产组的可收回金额按照资产组的预计未来现金流量的现值确定，其未来现金流量基于管理层批准的预测期（2025 年至 2029 年）的财务预算确定。该预测期间资产组现金流量预测所用的税前折现率是 5.5%，用于推断预测期以后现金流量增长率为 0%。经测算苏州红星预计未来现金流量的现值高于资产组组合账面价值，本公司认为收购苏州红星形成的商誉不存在减值。

**②鑫笙物业管理（上海）有限公司（“上海鑫笙”）**

商誉所属子公司被认定为一个资产组进行商誉减值测试。商誉所在资产组的可收回金额按照资产组的公允价值减去处置费用后的净额确定，纳入减值测试的上海鑫笙的资产组账面价值为扣除因确认递延所得税负债而形成的非核心商誉后的资产组账面价值。经测算上海鑫笙的公允价值减去处置费用后的净额高于资产组组合账面价值，本公司认为收购上海鑫笙形成的商誉不存在减值。

**28、长期待摊费用**

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目         | 期初余额           | 本期增加金额       | 本期摊销金额        | 其他减少金额       | 期末余额           |
|------------|----------------|--------------|---------------|--------------|----------------|
| 租入固定资产改良支出 | 51,242,569.34  | 899,574.26   | 11,807,758.66 | 93,986.35    | 40,240,398.59  |
| 其他         | 133,066,108.13 | 6,668,019.73 | 26,306,503.66 | 914,891.48   | 112,512,732.72 |
| 合计         | 184,308,677.47 | 7,567,593.99 | 38,114,262.32 | 1,008,877.83 | 152,753,131.31 |

其他说明：  
无

## 29、递延所得税资产/ 递延所得税负债

### (1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                     | 期末余额              |                  | 期初余额              |                  |
|------------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
|                        | 可抵扣暂时性差异          | 递延所得税资产          | 可抵扣暂时性差异          | 递延所得税资产          |
| 资产减值准备                 | 5,776,669,547.45  | 1,430,428,686.94 | 5,786,029,472.25  | 1,431,830,349.73 |
| 可抵扣亏损                  | 6,323,959,718.59  | 1,574,623,825.94 | 6,667,314,559.29  | 1,644,923,092.17 |
| 计提尚未支付的费用              | 1,696,292,204.76  | 423,809,077.34   | 1,875,619,460.15  | 468,592,299.88   |
| 与资产相关的递延收益             | 157,650,183.83    | 39,412,545.96    | 160,611,975.28    | 40,152,993.82    |
| 提前采购 20 年物业服务收取的一次性折扣款 | 742,146,409.67    | 185,536,602.42   | 778,600,389.23    | 194,650,097.31   |
| 广告费用超支                 | 470,003,112.78    | 116,984,411.98   | 477,088,993.11    | 118,445,707.11   |
| 集团内部交易资本化的长期资产         | 324,536,288.52    | 81,134,072.13    | 320,569,514.78    | 80,142,378.69    |
| 合计                     | 15,491,257,465.60 | 3,851,929,222.71 | 16,065,834,364.09 | 3,978,736,918.71 |

### (2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目              | 期末余额              |                   | 期初余额              |                   |
|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                 | 应纳税暂时性差异          | 递延所得税负债           | 应纳税暂时性差异          | 递延所得税负债           |
| 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  | 263,496,329.92    | 56,099,458.19     | 339,775,753.19    | 65,666,209.35     |
| 投资性房地产公允价值变动    | 49,900,458,224.28 | 12,471,034,282.77 | 50,839,734,183.99 | 12,709,933,546.00 |
| 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    |
| 合计              | 52,059,632,383.12 | 13,001,053,198.19 | 53,075,187,766.10 | 13,249,519,212.58 |

### (3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目      | 期末余额           |                   | 期初余额           |                   |
|---------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|
|         | 递延所得税资产和负债互抵金额 | 抵销后递延所得税资产或负债余额   | 递延所得税资产和负债互抵金额 | 抵销后递延所得税资产或负债余额   |
| 递延所得税资产 | 100,521,311.51 | 3,751,407,911.20  | 89,392,706.94  | 3,889,344,211.77  |
| 递延所得税负债 | 100,521,311.51 | 12,900,531,886.68 | 89,392,706.94  | 13,160,126,505.64 |

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目       | 期末余额             | 期初余额             |
|----------|------------------|------------------|
| 可抵扣暂时性差异 |                  |                  |
| 可抵扣亏损    | 9,573,758,374.97 | 7,599,630,543.39 |
| 合计       | 9,573,758,374.97 | 7,599,630,543.39 |

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 年份     | 期末金额             | 期初金额             | 备注 |
|--------|------------------|------------------|----|
| 2025 年 | 2,180,987,394.72 | 1,248,938,720.02 |    |
| 2026 年 | 1,178,995,580.15 | 1,141,354,082.70 |    |
| 2027 年 | 1,772,486,482.45 | 1,660,604,739.92 |    |
| 2028 年 | 1,495,366,699.93 | 1,468,335,581.53 |    |
| 2029 年 | 1,888,857,913.01 | 2,080,397,419.22 |    |
| 2030 年 | 1,057,064,304.71 |                  |    |
| 合计     | 9,573,758,374.97 | 7,599,630,543.39 | /  |

其他说明：

□适用 √不适用

30、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                 | 期末余额             |                  |                  | 期初余额             |                  |                  |
|--------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                    | 账面余额             | 减值准备             | 账面价值             | 账面余额             | 减值准备             | 账面价值             |
| 预付工程款及土地补偿代垫款(注 1) | 1,456,760,045.16 | 238,488,613.90   | 1,218,271,431.26 | 1,447,462,494.86 | 238,488,613.90   | 1,208,973,880.96 |
| 土地整理相关收益权(注 2)     | 1,835,867,940.18 | 714,479,743.50   | 1,121,388,196.68 | 1,835,867,940.18 | 714,479,743.50   | 1,121,388,196.68 |
| 预付物业购置款(注 3)       | 109,750,327.01   | 29,705,062.16    | 80,045,264.85    | 111,151,403.00   | 31,333,848.75    | 79,817,554.25    |
| 委托贷款及资金拆借(注 4)     | 236,380,000.00   | 7,491,780.78     | 228,888,219.22   | 251,565,000.00   | 7,643,630.78     | 243,921,369.22   |
| 预付股权转让款            | 53,300,000.00    | -                | 53,300,000.00    | 62,900,000.00    | 22,000,000.00    | 40,900,000.00    |
| 预付回购款              | 247,705,000.00   | 123,852,500.00   | 123,852,500.00   | 247,705,000.00   | 123,852,500.00   | 123,852,500.00   |
| 保证金                | 15,044,803.43    | -                | 15,044,803.43    | 15,044,803.43    | -                | 15,044,803.43    |
| 合计                 | 3,954,808,115.78 | 1,114,017,700.34 | 2,840,790,415.44 | 3,971,696,641.47 | 1,137,798,336.93 | 2,833,898,304.54 |

其他说明：

注 1：预付工程款及土地补偿代垫款主要系公司按照合同约定支付的购建长期资产相关的预付款以及永清县委托区域整体合作开发项目、北京广渠路项目预付的土地拆迁、场地平整等前期费用；

注 2：本公司于 2018 年 8 月以 10 亿元取得了银泰（永清）新城投资有限公司 70%的股权，同时取得了一项土地整理相关收益权；

注 3：预付物业购置款主要系本公司为购置商业物业和办公楼所支付的预付款项；

注 4：报告期期末，本公司主要委托贷款及资金拆借如下：

（1）本公司向浙江名都投资有限公司发放的借款利率为 5.78%的借款，于 2025 年 6 月 30 日，借款本金余额为 103,275,000.00 元，借款期限为 2020 年 9 月至 2030 年 1 月，根据合同还款计划将 55,080,000.00 元列示为其他非流动资产；

（2）本公司向苏州市白领家居广场发放的借款利率为 4.95%的借款，于 2025 年 6 月 30 日，借款本金余额为 69,821,000.00 元，借款期限为 2021 年 11 月至 2030 年 6 月，报告期各期末本金全部列示为其他非流动资产。

31、所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目       | 期末                |                   |       |                                                                 | 期初                |                   |       |                                                                 |
|----------|-------------------|-------------------|-------|-----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------|-----------------------------------------------------------------|
|          | 账面余额              | 账面价值              | 受限类型  | 受限情况                                                            | 账面余额              | 账面价值              | 受限类型  | 受限情况                                                            |
| 货币资金     | 752,807,702.62    | 752,807,702.62    | 其他    | 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 | 640,670,025.78    | 640,670,025.78    | 其他    | 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 |
| 固定资产     | 2,281,743,614.45  | 2,011,692,395.68  | 抵押及其他 | 借款抵押及其他情况等                                                      | 2,697,076,313.36  | 2,409,392,922.51  | 抵押及其他 | 借款抵押及其他情况等                                                      |
| 其他权益工具投资 |                   |                   |       |                                                                 | 96,037,400.00     | 96,037,400.00     | 质押    | 借款质押                                                            |
| 长期股权投资   | 164,876,129.21    | 164,876,129.21    | 质押    | 借款质押                                                            | 161,603,210.76    | 161,603,210.76    | 质押    | 借款质押                                                            |
| 投资性房地产   | 80,607,200,000.00 | 80,607,200,000.00 | 抵押及其他 | 借款、CMBS、融资租赁、债券抵押及其他情况等                                         | 80,746,200,000.00 | 80,746,200,000.00 | 抵押及其他 | 借款、CMBS、融资租赁、债券抵押及其他情况等                                         |
| 合计       | 83,806,627,446.28 | 83,536,576,227.51 | /     | /                                                               | 84,341,586,949.90 | 84,053,903,559.05 | /     | /                                                               |

其他说明：

无

32、短期借款

(1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目       | 期末余额             | 期初余额             |
|----------|------------------|------------------|
| 抵押借款     | 1,151,676,944.47 | 1,397,279,721.04 |
| 抵押及保证    | 200,200,000.00   | -                |
| 抵押及质押及保证 | 185,487,331.26   | -                |
| 信用借款     | 10,011,111.11    | 67,185,314.10    |
| 抵押及质押    | -                | 204,694,065.66   |
| 质押借款     | -                | 473,231,877.23   |
| 合计       | 1,547,375,386.84 | 2,142,390,978.03 |

短期借款分类的说明：

①短期借款分类的说明：抵押借款系以投资性房地产等为抵押取得的借款；抵押及保证借款系以投资性房地产为抵押，并同时由集团内公司提供担保而取得的借款；抵押及质押及保证借款系以投资性房地产为抵押，以集团内公司股权作为质押物，并且由集团内公司提供担保所取得的借款；信用借款系以公司自身信用资质取得的借款。②于 2025 年 6 月 30 日，上述借款的年利率为 3.70%-4.60%（2024 年 12 月 31 日：3.10%-5.00%）

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

33、交易性金融负债

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

34、衍生金融负债

□适用 √不适用

35、应付票据

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 种类     | 期末余额 | 期初余额           |
|--------|------|----------------|
| 商业承兑汇票 |      | 17,295,949.79  |
| 银行承兑汇票 |      | 291,876,995.20 |
| 合计     |      | 309,172,944.99 |

36、应付账款

(1). 应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|----|------|------|
|----|------|------|

|            |                  |                  |
|------------|------------------|------------------|
| 应付工程款      | 897,161,408.62   | 986,868,782.48   |
| 应付工程物资或广告款 | 386,196,076.24   | 416,105,547.34   |
| 合计         | 1,283,357,484.86 | 1,402,974,329.82 |

(2). 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

37、预收款项

(1). 预收账款项列示

☒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 | 553,837,769.11 | 730,600,137.03 |
| 合计      | 553,837,769.11 | 730,600,137.03 |

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

☐适用 ☒不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

38、合同负债

(1). 合同负债情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目             | 期末余额           | 期初余额           |
|----------------|----------------|----------------|
| 项目前期品牌咨询委托管理服务 | 157,602,304.68 | 166,924,781.47 |
| 项目年度品牌咨询委托管理服务 | 69,314,608.01  | 85,766,078.05  |
| 商业咨询费及招商佣金     | 129,963,170.41 | 140,657,983.01 |
| 建造施工及设计        | 111,366,121.28 | 108,462,846.73 |
| 营销服务及其他        | 206,414,605.03 | 247,477,186.24 |
| 合计             | 674,660,809.41 | 749,288,875.50 |

(2). 账龄超过 1 年的重要合同负债

☐适用 ☒不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

39、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目             | 期初余额           | 本期增加           | 本期减少             | 期末余额           |
|----------------|----------------|----------------|------------------|----------------|
| 一、短期薪酬         | 434,434,442.85 | 715,731,165.60 | 844,313,191.26   | 305,852,417.19 |
| 二、离职后福利-设定提存计划 | 9,919,104.10   | 83,065,708.68  | 83,961,298.19    | 9,023,514.59   |
| 三、辞退福利         | 26,843,957.97  | 59,797,265.45  | 74,113,027.61    | 12,528,195.81  |
| 四、一年内到期的其他福利   |                |                |                  |                |
| 合计             | 471,197,504.92 | 858,594,139.73 | 1,002,387,517.06 | 327,404,127.59 |

## (2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目            | 期初余额           | 本期增加           | 本期减少           | 期末余额           |
|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 一、工资、奖金、津贴和补贴 | 417,339,035.85 | 593,680,095.69 | 720,428,813.81 | 290,590,317.73 |
| 二、职工福利费       | 62,366.92      | 27,736,658.39  | 27,672,741.91  | 126,283.40     |
| 三、社会保险费       | 6,175,382.48   | 45,157,483.85  | 45,696,080.85  | 5,636,785.48   |
| 其中：医疗保险费      | 5,934,525.34   | 42,422,574.59  | 42,946,873.42  | 5,410,226.51   |
| 工伤保险费         | 205,549.73     | 2,044,769.59   | 2,046,896.42   | 203,422.90     |
| 生育保险费         | 35,307.41      | 690,139.67     | 702,311.01     | 23,136.07      |
| 四、住房公积金       | 8,361,010.78   | 43,119,987.37  | 44,444,132.65  | 7,036,865.50   |
| 五、工会经费和职工教育经费 | 2,496,646.82   | 6,036,940.30   | 6,071,422.04   | 2,462,165.08   |
| 六、短期带薪缺勤      |                |                |                |                |
| 七、短期利润分享计划    |                |                |                |                |
| 合计            | 434,434,442.85 | 715,731,165.60 | 844,313,191.26 | 305,852,417.19 |

## (3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目       | 期初余额         | 本期增加          | 本期减少          | 期末余额         |
|----------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| 1、基本养老保险 | 9,878,710.78 | 80,269,534.02 | 81,133,310.59 | 9,014,934.21 |
| 2、失业保险费  | 40,393.32    | 2,796,174.66  | 2,827,987.60  | 8,580.38     |
| 合计       | 9,919,104.10 | 83,065,708.68 | 83,961,298.19 | 9,023,514.59 |

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   | 55,648,069.27  | 57,726,763.77  |
| 企业所得税 | 171,954,363.17 | 178,161,130.63 |
| 房产税   | 75,595,905.96  | 65,766,651.00  |
| 其他    | 23,536,008.19  | 24,355,039.13  |
| 合计    | 326,734,346.59 | 326,009,584.53 |

其他说明：

无

#### 41、其他应付款

##### (1). 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目    | 期末余额              | 期初余额              |
|-------|-------------------|-------------------|
| 应付利息  |                   |                   |
| 应付股利  | 132,339,394.88    | 136,339,394.88    |
| 其他应付款 | 16,486,452,235.15 | 16,026,270,423.46 |
| 合计    | 16,618,791,630.03 | 16,162,609,818.34 |

##### (2). 应付利息

□适用 √不适用

##### (3). 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                 |                |                |
| 划分为权益工具的优先股\永续债股利     |                |                |
| 应付股利_厦门建发股份有限公司       | 83,436,678.00  | 83,436,678.00  |
| 应付股利_联发集团有限公司         | 20,902,716.88  | 20,902,716.88  |
| 应付股利_上海楚森商务咨询中心（有限合伙） | 20,000,000.00  | 20,000,000.00  |
| 应付股利_金燕               |                | 4,000,000.00   |
| 应付股利_吴业添              | 8,000,000.00   | 8,000,000.00   |
| 合计                    | 132,339,394.88 | 136,339,394.88 |

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

无

##### (4). 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目         | 期末余额              | 期初余额              |
|------------|-------------------|-------------------|
| 往来拆借款      | 10,969,823,506.63 | 9,725,732,643.74  |
| 合作方往来款项    | 788,837,663.78    | 821,223,229.50    |
| 商户质量保证金及押金 | 2,292,824,052.02  | 2,394,000,544.23  |
| 代收商户货款     | 370,464,346.53    | 535,755,839.28    |
| 应付物业购置款    | 162,646,533.93    | 218,027,258.27    |
| 应付建筑商款项    | 241,761,953.49    | 275,052,823.18    |
| 商户租赁定金     | 374,743,538.23    | 371,295,678.08    |
| 预提费用       | 331,644,136.87    | 386,483,058.63    |
| 股权转让款      | 163,019,002.31    | 291,040,926.44    |
| 应付预付卡款项    | 49,102,872.41     | 49,694,832.77     |
| 其他         | 741,584,628.95    | 957,963,589.34    |
| 合计         | 16,486,452,235.15 | 16,026,270,423.46 |

账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目              | 期末余额           | 未偿还或结转的原因 |
|-----------------|----------------|-----------|
| 山西众答暄企业管理咨询有限公司 | 231,633,044.30 | 尚未支付      |
| 郑州华商汇控股有限公司     | 130,740,250.00 | 少数股东项目投入款 |
| 成都东泰商城有限公司      | 123,288,657.60 | 尚未支付      |
| 北京城建成都置业有限公司    | 93,202,556.45  | 尚未支付      |
| 北京城建投资发展股份有限公司  | 90,630,574.15  | 尚未支付      |
| 合计              | 669,495,082.50 | /         |

其他说明：

☐适用 ☒不适用

#### 42、持有待售负债

☐适用 ☒不适用

#### 43、1 年内到期的非流动负债

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                        | 期末余额             | 期初余额             |
|---------------------------|------------------|------------------|
| 1 年内到期的长期借款               | 3,217,257,256.63 | 3,777,078,205.98 |
| 1 年内到期的应付债券               | 1,786,476,910.41 | 1,790,841,441.31 |
| 1 年内到期的租赁负债               | 516,174,633.72   | 601,377,053.98   |
| 1 年内到期的长期借款-利息            | 29,478,959.22    | 32,143,909.69    |
| 1 年内到期的应付债券-利息            | 29,733,410.36    | 29,733,410.36    |
| 1 年内到期的提前采购 20 年物业服务收取的折扣 | 72,724,291.48    | 72,907,959.11    |
| 1 年内到期的商业地产抵押贷款支持证券-本金    | 65,520,000.00    | 58,240,000.00    |
| 1 年内到期的商业地产抵押贷款支持证券-利息    | 21,191,372.71    | 21,080,652.17    |
| 合计                        | 5,738,556,834.53 | 6,383,402,632.60 |

其他说明：

一年内到期的应付债券为公司 2022 年 8 月 26 日发行的红星美凯龙 2022 美元债（3 年期），公司已于 2025 年 8 月 26 日完成对相关债券的偿付。

#### 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   |                |                |
| 待转销项税额  | 197,518,507.29 | 253,318,060.17 |
| 未终止确认票据 | 2,778,895.71   | 167,550.00     |
| 合计      | 200,297,403.00 | 253,485,610.17 |

短期应付债券的增减变动：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

#### 45、长期借款

##### (1). 长期借款分类

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目       | 期末余额              | 期初余额              |
|----------|-------------------|-------------------|
| 抵押借款     | 3,550,620,917.67  | 3,182,370,530.30  |
| 抵押及质押    | 7,820,854,314.60  | 8,265,739,875.25  |
| 抵押及保证    | 2,039,855,088.97  | 1,376,366,550.51  |
| 抵押及质押及保证 | 5,331,529,426.22  | 4,879,206,755.77  |
| 合计       | 18,742,859,747.46 | 17,703,683,711.83 |

长期借款分类的说明：

（1）长期借款分类的说明：①抵押借款系以投资性房地产等为抵押取得的借款；②抵押及质押借款系以投资性房地产为抵押并以商场在借款期内全部营业收入形成的应收债权或集团内公司股权作为质押物取得的借款；③抵押及保证借款系公司以投资性房地产等抵押并由关联方、第三方或集团内公司提供担保取得的借款；④抵押及质押及保证借款系公司以投资性房地产抵押、以商场在借款期内全部营业收入形成的应收债权或集团内公司股权作为质押物并由关联方或集团内公司提供担保取得的借款。（2）于 2025 年 6 月 30 日，上述借款的年利率为 3.50%-7.50%（2024 年 12 月 31 日：3.55%-7.50%）。

其他说明

☐适用 ☒不适用

**46、应付债券**

**(1). 应付债券**

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                   | 期末余额 | 期初余额 |
|----------------------|------|------|
| 红星美凯龙 2022 美元债(3 年期) | -    | -    |
| 合计                   | -    | -    |

(2). 应付债券的具体情况：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 债券名称                                                | 面值<br>(元) | 票面<br>利率<br>(%) | 发行<br>日期  | 债券<br>期限 | 发行金额             | 期初余额             | 本期<br>发行/<br>(转入<br>一年内<br>到期) | 按面值计提<br>利息   | 溢折价摊销        | 本期偿还          | 汇兑损益          | 期末余额             | 是否<br>违约 |
|-----------------------------------------------------|-----------|-----------------|-----------|----------|------------------|------------------|--------------------------------|---------------|--------------|---------------|---------------|------------------|----------|
| 红星美凯龙家居集团股份有限公司于 2025 年到期的 2.497 亿美元 5.20%信用增强债券(注) | 1,000.00  | 5.2             | 2022-8-26 | 3 年      | 1,697,888,076.75 | 1,820,574,851.67 |                                | 44,600,115.56 | 3,076,529.09 | 46,553,618.54 | -5,487,557.00 | 1,816,210,320.78 | 否        |
| 减：一年内到期的应付债券                                        |           |                 |           |          | 1,697,888,076.75 | 1,820,574,851.67 |                                | 44,600,115.56 | 3,076,529.09 | 46,553,618.54 | -5,487,557.00 | 1,816,210,320.78 |          |
| 合计                                                  | /         | /               | /         | /        | -                | -                |                                | -             | -            | -             | -             | -                | /        |

注：2022 年 8 月 26 日，本公司发行了信用增强美元债券，面值共计 249,700,000 美元，以付息式固定利率计息，票面利率 5.20%，债券存续期为 3 年，按半年付息。

(3). 可转换公司债券的说明

□适用 √不适用

转股权会计处理及判断依据

□适用 √不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

☐适用 ☒不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

☐适用 ☒不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

47、租赁负债

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目           | 期末余额             | 期初余额             |
|--------------|------------------|------------------|
| 租赁付款额        | 2,590,691,252.98 | 2,853,920,187.05 |
| 减：未确认融资费用    | 581,245,079.41   | 628,260,120.76   |
| 小计           | 2,009,446,173.57 | 2,225,660,066.29 |
| 减：一年内到期的租赁负债 | 516,174,633.72   | 601,377,053.98   |
| 合计           | 1,493,271,539.85 | 1,624,283,012.31 |

其他说明：

无

48、长期应付款

项目列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目    | 期末余额           | 期初余额           |
|-------|----------------|----------------|
| 长期应付款 | 466,398,884.30 | 472,935,771.06 |
| 专项应付款 |                |                |
| 合计    | 466,398,884.30 | 472,935,771.06 |

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（注） | 466,398,884.30 | 472,935,771.06 |
| 合计         | 466,398,884.30 | 472,935,771.06 |

其他说明：

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

专项应付款

☐适用 ☒不适用

49、长期应付职工薪酬

☐适用 ☒不适用

50、预计负债

☐适用 ☒不适用

51、递延收益

递延收益情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种人民币

| 项目   | 期初余额           | 本期增加 | 本期减少         | 期末余额           | 形成原因 |
|------|----------------|------|--------------|----------------|------|
| 政府补助 | 160,611,975.28 |      | 2,961,789.12 | 157,650,186.16 |      |
| 合计   | 160,611,975.28 |      | 2,961,789.12 | 157,650,186.16 | /    |

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) | 373,037,214.84   | 414,245,184.95   |
| 商业地产抵押贷款支持证券(注 2)        | 6,059,583,293.99 | 3,543,716,495.53 |
| 提前采购 20 年物业服务收取的折扣(注 3)  | 669,422,118.19   | 705,692,430.12   |
| 合计                       | 7,102,042,627.02 | 4,663,654,110.60 |

其他说明：

注 1：项目前期品牌咨询委托管理服务系公司基于委托管理合同确认的合同负债，管理层预计该些合同负债对应的收入将在一年以后确认。

注 2：（1）公司于 2024 年 1 月 25 日发行家居商场资产支持证券“红星美凯龙上海全球家居 1 号店南馆资产支持专项计划”。该资产支持专项计划以位于真北路 1058、1108 号、怒江北路 558、558-2、558-3、598 号的家居商场的产权及其占用范围内的土地使用权抵押，专项计划包括优先级和次级。其中优先级发行规模为人民币 36.4 亿元，收益率为 4.2%，存续期为 17.85 年，每季度固定偿还本金及利息。次级发行规模为 0.01 亿元，无固定收益率，获取超额收益，存续期为 17.85 年，到期一次性还本。其中，一年内的还本计划 65,520,000.00 元结转至一年内到期的非流动负债；

（2）公司于 2025 年 5 月 16 日发行“国寿投资-拓尊资产支持计划”。该资产支持计划将北京红星美凯龙世博家具广场有限公司以及烟台红星美凯龙家居有限公司分别持有的北京至尊 MALL 物业资产及烟台红星美凯龙建材生活商场共同作为底层资产，资产支持计划包括优先级和次级。其中优先级发行规模为人民币 26.82 亿元，收益率为 4.35%，存续期为 18 年，按季付息，按约定还本。次级发行规模为 0.68 亿元，无固定收益率，存续期为 18 年，到期一次性还本。

注 3: 本公司于 2021 年与旭辉永升（海南）投资有限公司（以下简称“旭辉永升”）签订协议，约定本公司 71 家自营商场未来 20 年的物业服务，由旭辉永升的子公司上海美凯龙物业管理服务有限公司提供，享受折扣款优惠，该折扣应在后续接受物业服务的期间分摊，冲减物业服务成本。于 2025 年 6 月 30 日，尚未摊销的余额总计 742,146,409.67 元，其中将于未来一年内摊销的金额 72,724,291.48 元计入一年内到期的非流动负债，将于一年后摊销的金额人民币 669,422,118.19 元计入其他非流动负债。

### 53、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

|      | 期初余额             | 本次变动增减（+、-） |    |       |    |    | 期末余额             |
|------|------------------|-------------|----|-------|----|----|------------------|
|      |                  | 发行新股        | 送股 | 公积金转股 | 其他 | 小计 |                  |
| 股份总数 | 4,354,732,673.00 |             |    |       |    |    | 4,354,732,673.00 |

其他说明：

无

### 54、其他权益工具

#### (1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

#### (2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

### 55、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目         | 期初余额             | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额             |
|------------|------------------|------|------|------------------|
| 资本溢价（股本溢价） | 7,269,841,823.24 |      |      | 7,269,841,823.24 |
| 其他资本公积     | -34,274,483.92   |      |      | -34,274,483.92   |
| 合计         | 7,235,567,339.32 |      |      | 7,235,567,339.32 |

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

### 56、库存股

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目  | 期初余额         | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额         |
|-----|--------------|------|------|--------------|
| 库存股 | 5,003,481.44 |      |      | 5,003,481.44 |
| 合计  | 5,003,481.44 |      |      | 5,003,481.44 |

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

57、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                 | 期初<br>余额       | 本期发生金额          |                            |                              |                |                 |               | 期末<br>余额      |
|--------------------|----------------|-----------------|----------------------------|------------------------------|----------------|-----------------|---------------|---------------|
|                    |                | 本期所得税前发<br>生额   | 减：前期计入<br>其他综合收益<br>当期转入损益 | 减：前期计入其<br>他综合收益当期<br>转入留存收益 | 减：所得税费<br>用    | 税后归属于母公<br>司    | 税后归属于<br>少数股东 |               |
| 一、不能重分类进损益的其他综合收益  | 274,803,796.74 | -238,265,845.73 |                            | 57,162,772.68                | -52,245,197.04 | -243,183,421.37 |               | 31,620,375.37 |
| 其中：重新计量设定受益计划变动额   |                |                 |                            |                              |                |                 |               |               |
| 权益法下不能转损益的其他综合收益   |                |                 |                            |                              |                |                 |               |               |
| 其他权益工具投资公允价值变动     | 274,803,796.74 | -238,265,845.73 |                            | 57,162,772.68                | -52,245,197.04 | -243,183,421.37 |               | 31,620,375.37 |
| 企业自身信用风险公允价值变动     |                |                 |                            |                              |                |                 |               |               |
| 二、将重分类进损益的其他综合收益   | 86,626,236.06  | -189,293.58     |                            |                              |                | -189,293.58     |               | 86,436,942.48 |
| 其中：权益法下可转损益的其他综合收益 | 4,407,511.04   |                 |                            |                              |                |                 |               | 4,407,511.04  |
| 其他债权投资公允价值变动       |                |                 |                            |                              |                |                 |               |               |
| 金融资产重分类计入其他综合收益的金额 |                |                 |                            |                              |                |                 |               |               |
| 其他债权投资信用减值准备       |                |                 |                            |                              |                |                 |               |               |
| 现金流量套期储备           |                |                 |                            |                              |                |                 |               |               |
| 外币财务报表折算差额         | 820,346.59     | -189,293.58     |                            |                              |                | -189,293.58     |               | 631,053.01    |

| 项目                           | 期初<br>余额       | 本期发生金额          |                            |                              |                |                 |               | 期末<br>余额       |
|------------------------------|----------------|-----------------|----------------------------|------------------------------|----------------|-----------------|---------------|----------------|
|                              |                | 本期所得税前发<br>生额   | 减：前期计入<br>其他综合收益<br>当期转入损益 | 减：前期计入其<br>他综合收益当期<br>转入留存收益 | 减：所得税费<br>用    | 税后归属于母公<br>司    | 税后归属于<br>少数股东 |                |
| 自用房地产转换为以公允价<br>值模式计量的投资性房地产 | 81,398,378.43  |                 |                            |                              |                |                 |               | 81,398,378.43  |
| 其他综合收益合计                     | 361,430,032.80 | -238,455,139.31 |                            | 57,162,772.68                | -52,245,197.04 | -243,372,714.95 |               | 118,057,317.85 |

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：  
无

## 58、专项储备

☐适用 ☒不适用

## 59、盈余公积

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目     | 期初余额             | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额             |
|--------|------------------|------|------|------------------|
| 法定盈余公积 | 2,293,732,034.41 |      |      | 2,293,732,034.41 |
| 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：

根据公司法、本公司章程的规定，本公司按净利润的10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本50%以上的，可不再提取。

## 60、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           | 32,249,238,260.80 | 35,092,256,955.49 |
| 调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-） |                   |                   |
| 调整后期初未分配利润            | 32,249,238,260.80 | 35,092,256,955.49 |
| 加：本期归属于母公司所有者的净利润     | -1,900,049,048.54 | -2,983,497,056.49 |
| 减：提取法定盈余公积            |                   |                   |
| 提取任意盈余公积              |                   |                   |
| 提取一般风险准备              |                   |                   |
| 应付普通股股利               |                   |                   |
| 转作股本的普通股股利            |                   |                   |
| 加：其他综合收益结转留存收益        | 57,162,772.68     | 140,478,361.80    |
| 期末未分配利润               | 30,406,351,984.94 | 32,249,238,260.80 |

## 61、营业收入和营业成本

### (1). 营业收入和营业成本情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目   | 本期发生额            |                  | 上期发生额            |                  |
|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|      | 收入               | 成本               | 收入               | 成本               |
| 主营业务 | 3,282,441,511.42 | 1,261,342,715.87 | 4,161,767,491.85 | 1,646,840,512.12 |
| 其他业务 | 54,634,680.24    | 23,312,911.82    | 63,094,390.38    | 14,723,593.91    |
| 合计   | 3,337,076,191.66 | 1,284,655,627.69 | 4,224,861,882.23 | 1,661,564,106.03 |

(2). 营业收入扣除情况表

单位：元 币种：人民币

| 项目                                                                                                        | 本期发生额            | 具体扣除情况 | 上期发生额            | 具体扣除情况 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|------------------|--------|
| 营业收入金额                                                                                                    | 3,337,076,191.66 |        | 4,224,861,882.23 |        |
| 营业收入扣除项目合计金额                                                                                              | 17,712,210.33    |        | 495,734.51       |        |
| 营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重（%）                                                                                   | 0.53             | /      | 0.01             | /      |
| 一、与主营业务无关的业务收入                                                                                            |                  |        |                  |        |
| 1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。         | 15,538,612.67    | 物业处置收入 |                  |        |
| 2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。 |                  |        |                  |        |
| 3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。                                                                             | 2,173,597.66     | 贸易收入   | 495,734.51       | 贸易收入   |
| 4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。                                                                             |                  |        |                  |        |
| 5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。                                                                                |                  |        |                  |        |
| 6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。                                                                               |                  |        |                  |        |
| 与主营业务无关的业务收入小计                                                                                            | 17,712,210.33    |        | 495,734.51       |        |
| 二、不具备商业实质的收入                                                                                              |                  |        |                  |        |
| 1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。                                                                   |                  |        |                  |        |
| 2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。                                           |                  |        |                  |        |
| 3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。                                                                                      |                  |        |                  |        |
| 4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。                                                                |                  |        |                  |        |
| 5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。                                                                                     |                  |        |                  |        |

| 项目                        | 本期发生额            | 具体扣除情况 | 上期发生额            | 具体扣除情况 |
|---------------------------|------------------|--------|------------------|--------|
| 6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。 |                  |        |                  |        |
| 不具备商业实质的收入小计              |                  |        |                  |        |
| 三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入    |                  |        |                  |        |
| 营业收入扣除后金额                 | 3,319,363,981.33 |        | 4,224,366,147.72 |        |

(3). 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 合同分类    | 委托经营管理分部       |                | 建筑装饰服务分部       |               | 其他分部           |               | 合计             |                |
|---------|----------------|----------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|----------------|
|         | 营业收入           | 营业成本           | 营业收入           | 营业成本          | 营业收入           | 营业成本          | 营业收入           | 营业成本           |
| 按经营地区分类 | 609,370,691.53 | 345,861,667.27 | 103,613,118.83 | 98,068,216.79 | 148,327,203.12 | 68,084,951.25 | 861,311,013.48 | 512,014,835.31 |
| 中国大陆    | 609,370,691.53 | 345,861,667.27 | 103,613,118.83 | 98,068,216.79 | 148,327,203.12 | 68,084,951.25 | 861,311,013.48 | 512,014,835.31 |
| 合计      | 609,370,691.53 | 345,861,667.27 | 103,613,118.83 | 98,068,216.79 | 148,327,203.12 | 68,084,951.25 | 861,311,013.48 | 512,014,835.31 |

其他说明：  
无

(4). 履约义务的说明

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目               | 履行履约义务的时间              | 重要的支付条款      | 公司承诺转让商品的性质 | 是否为主要责任人 | 公司承担的预期将退还给客户的款项 | 公司提供的质量保证类型及相关义务        |
|------------------|------------------------|--------------|-------------|----------|------------------|-------------------------|
| 项目前期品牌咨询委托管理服务收入 | 提供相关服务期间               | 按照合同约定的方式支付  | 咨询管理服务      | 是        | /                | 无                       |
| 项目年度品牌咨询委托管理服务收入 | 提供相关服务期间               | 按照合同约定的方式支付  | 咨询管理服务      | 是        | /                | 无                       |
| 工程项目商业管理咨询费收入    | 提供相关服务并获得客户出具的相关服务确认书时 | 按照合同约定的方式支付  | 咨询管理服务      | 是        | /                | 无                       |
| 商业咨询费收入          | 提供相关服务期间               | 按照合同约定的方式支付  | 咨询服务        | 是        | /                | 无                       |
| 招商佣金收入           | 提供相关服务期间               | 按照合同约定的方式支付  | 招商服务        | 是        | /                | 无                       |
| 建造施工及设计收入        | 提供相关服务期间               | 工程结算后按合同条款支付 | 建造施工        | 是        | /                | 客户保留一定的工程质量质保金，在质保期满后支付 |
| 商品销售收入           | 商品交付给顾客，资产控制权转移给客户时    | 按照合同约定的方式支付  | 商品          | 是        | /                | 无                       |
| 装修收入             | 提供相关服务期间               | 按照合同约定的方式支付  | 装饰工程        | 是        | /                | 无                       |
| 战略咨询费收入          | 提供相关服务期间               | 按照合同约定的方式支付  | 咨询服务        | 是        | /                | 无                       |
| 联合营销收入           | 提供相关服务期间               | 按照合同约定的方式支付  | 营销服务        | 是        | /                | 无                       |

(5). 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 6,886,390,908.67 元，其中：358,173,577.05 元预计将于 202507/202606 年度确认收入。

(6). 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

其他说明：

无

62、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目      | 本期发生额          | 上期发生额          |
|---------|----------------|----------------|
| 城市维护建设税 | 11,500,177.63  | 14,244,642.49  |
| 教育费附加   | 9,656,424.24   | 11,716,925.71  |
| 房产税     | 164,565,653.14 | 150,326,540.65 |
| 土地使用税   | 14,017,652.03  | 14,042,651.63  |
| 印花税     | 2,376,997.01   | 1,896,963.24   |
| 其他      | 500,680.59     | 1,311,685.39   |
| 合计      | 202,617,584.64 | 193,539,409.11 |

其他说明：

无

63、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目       | 本期发生额          | 上期发生额          |
|----------|----------------|----------------|
| 广告及宣传费用  | 222,904,213.67 | 271,788,113.45 |
| 能源及维修费用  | 127,064,690.65 | 155,438,140.73 |
| 职工薪酬及福利费 | 4,770,596.95   | 14,485,632.36  |
| 售后服务费用   | 8,648,009.52   | 13,051,949.89  |
| 办公及行政费用  | 819,952.12     | 2,242,600.54   |
| 折旧与摊销    | 1,256,034.89   | 3,561,230.74   |
| 其他费用     | 856,005.13     | 2,582,107.53   |
| 合计       | 366,319,502.93 | 463,149,775.24 |

其他说明：

无

64、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目       | 本期发生额          | 上期发生额          |
|----------|----------------|----------------|
| 职工薪酬     | 219,172,642.53 | 258,342,620.84 |
| 办公及行政费用  | 44,625,962.38  | 73,346,174.72  |
| 其他专业服务费用 | 51,004,834.67  | 61,493,149.37  |
| 折旧及摊销    | 37,773,495.39  | 60,887,298.06  |
| 网络通讯费    | 18,719,196.97  | 19,576,475.62  |
| 其他费用     | 3,974,575.01   | 11,531,211.77  |
| 合计       | 375,270,706.95 | 485,176,930.38 |

其他说明：

无

65、研发费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目    | 本期发生额        | 上期发生额        |
|-------|--------------|--------------|
| 职工薪酬  | 3,247,241.54 | 5,638,089.10 |
| 折旧及摊销 |              | 1,701,291.16 |
| 合计    | 3,247,241.54 | 7,339,380.26 |

其他说明：

无

## 66、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目        | 本期发生额            | 上期发生额            |
|-----------|------------------|------------------|
| 利息支出      | 1,095,294,919.45 | 1,301,051,934.08 |
| 减：利息收入    | 20,793,319.29    | 67,889,030.16    |
| 减：利息资本化金额 | -                | 602,327.22       |
| 汇兑净损益     | -4,293,540.77    | 15,182,028.28    |
| 其他        | 18,334,739.79    | 21,656,728.34    |
| 合计        | 1,088,542,799.18 | 1,269,399,333.32 |

其他说明：

无

## 67、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 按性质分类                 | 本期发生额         | 上期发生额         |
|-----------------------|---------------|---------------|
| 一、计入其他收益的政府补助         | 2,961,789.12  | 2,924,289.12  |
| 其中：与递延收益相关的政府补助       | 2,961,789.12  | 2,924,289.12  |
| 二、其他与日常活动相关且计入其他收益的项目 | 32,193,856.04 | 14,365,707.45 |
| 其中：补贴款                | 14,211,934.46 | 1,116,844.14  |
| 政府专项补助                | 17,981,921.58 | 13,247,572.58 |
| 奖励扶持金                 | -             | 1,290.73      |
| 合计                    | 35,155,645.16 | 17,289,996.57 |

其他说明：

无

## 68、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                   | 本期发生额          | 上期发生额          |
|----------------------|----------------|----------------|
| 权益法核算的长期股权投资收益       | 89,207,274.51  | -36,174,015.96 |
| 交易性金融资产在持有期间的投资收益    | 32,804.92      | -              |
| 其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入 | 3,564,468.50   | 6,797,965.80   |
| 处置交易性金融资产取得的投资收益     | 5,092,760.09   | -20.34         |
| 处置其他非流动金融资产取得的投资收益   | -              | -2,450,000.00  |
| 处置联营公司投资产生的投资收益      | 51,621,340.14  | 12,993,624.53  |
| 其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益 | 7,450,600.00   | 800,000.00     |
| 应收款项融资终止确认收益         | -209,839.52    | -              |
| 合计                   | 156,759,408.64 | -18,032,445.97 |

其他说明：

无

## 69、净敞口套期收益

□适用 √不适用

## 70、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 产生公允价值变动收益的来源        | 本期发生额             | 上期发生额           |
|----------------------|-------------------|-----------------|
| 交易性金融资产              |                   | -60,675.73      |
| 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       | -2,042,277,672.39 | -833,480,044.60 |
| 其他非流动金融资产            | -53,848,720.14    | -85,469,775.24  |
| 合计                   | -2,096,126,392.53 | -919,010,495.57 |

其他说明：

无

#### 71、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目              | 本期发生额         | 上期发生额          |
|-----------------|---------------|----------------|
| 应收账款坏账损失        | 54,993,371.72 | 136,398,762.30 |
| 其他应收款坏账损失       | 8,398,302.52  | 5,204.36       |
| 长期应收款坏账损失       | 4,658,374.55  | 227,626.01     |
| 其他流动资产减值损失      | -3,612,801.31 | 253,252,649.57 |
| 一年内到期的非流动资产减值损失 | -359,805.12   | -234,254.82    |
| 其他非流动资产减值损失     | -1,780,636.59 | 72,222,742.03  |
| 合计              | 62,296,805.77 | 461,872,729.45 |

其他说明：

无

#### 72、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                  | 本期发生额         | 上期发生额         |
|---------------------|---------------|---------------|
| 一、合同资产减值损失          | 54,068,286.83 | 12,897,342.25 |
| 二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失 |               | 71,856,767.05 |
| 合计                  | 54,068,286.83 | 84,754,109.30 |

其他说明：

无

#### 73、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目        | 本期发生额         | 上期发生额         |
|-----------|---------------|---------------|
| 固定资产处置利得  | 13,567,181.73 | 590,932.93    |
| 使用权资产处置利得 | 385,263.32    | 41,851,975.21 |
| 合计        | 13,952,445.05 | 42,442,908.14 |

其他说明：

□适用 √不适用

#### 74、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 | 109,113.00    |               | 109,113.00    |
| 其中：固定资产处置利得 | 109,113.00    |               | 109,113.00    |
| 无形资产处置利得    |               |               |               |
| 违约补偿收入      | 940,714.40    | 467,573.13    | 940,714.40    |
| 项目终止收入      | 4,637,735.84  | 6,698,113.20  | 4,637,735.84  |
| 其他（注）       | 10,878,093.95 | 13,164,784.27 | 10,878,093.95 |
| 合计          | 16,565,657.19 | 20,330,470.60 | 16,565,657.19 |

注：其他主要系无需支付的款项等其他与日常经营无关的收入。

其他说明：

☐适用 ☒不适用

**75、营业外支出**

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 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 | 899,792.90    | 5,795,675.19   | 899,792.90    |
| 其中：固定资产处置损失 | 899,792.90    | 5,024,631.31   | 899,792.90    |
| 无形资产处置损失    |               | 771,043.88     |               |
| 赔付金         | 4,953,860.65  | 13,190,787.41  | 4,953,860.65  |
| 其他          | 6,155,179.56  | 130,993,312.52 | 6,155,179.56  |
| 合计          | 12,008,833.11 | 149,979,775.12 | 12,008,833.11 |

其他说明：

无

**76、所得税费用**

**(1). 所得税费用表**

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目      | 本期发生额          | 上期发生额           |
|---------|----------------|-----------------|
| 当期所得税费用 | 105,713,285.23 | 235,624,056.30  |
| 递延所得税费用 | -46,910,405.59 | -316,928,431.70 |
| 合计      | 58,802,879.64  | -81,304,375.40  |

**(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                           | -1,985,644,433.47 |
| 按法定/适用税率计算的所得税费用               | -496,411,108.37   |
| 子公司适用不同税率的影响                   | -7,152,634.72     |
| 调整以前期间所得税的影响                   | 16,793,930.51     |
| 非应税收入的影响                       | -7,466,334.84     |
| 不可抵扣的成本、费用和损失的影响               | 10,946,686.96     |
| 使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响        | 174,415.04        |
| 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 | 544,352,375.99    |

|                   |               |
|-------------------|---------------|
| 权益法核算的合营企业和联营企业损益 | -2,434,450.93 |
| 所得税费用             | 58,802,879.64 |

其他说明：

☐适用 ☒不适用

**77、其他综合收益**

☒适用 ☐不适用

详见财务报告附注七、57 其他综合收益

**78、现金流量表项目**

**(1). 与经营活动有关的现金**

收到的其他与经营活动有关的现金

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目           | 本期发生额          | 上期发生额          |
|--------------|----------------|----------------|
| 收到的定金、保证金及押金 | 70,411,854.80  | 173,241,435.80 |
| 营业外收入及政府补助   | 33,134,570.44  | 15,208,280.58  |
| 利息收入         | 5,027,753.21   | 8,116,249.06   |
| 存放于央行的准备金    | 6,101,461.98   | 10,338,652.16  |
| 合计           | 114,675,640.43 | 206,904,617.60 |

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

支付的其他与经营活动有关的现金

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目       | 本期发生额            | 上期发生额            |
|----------|------------------|------------------|
| 支付的费用等款项 | 1,044,580,994.64 | 1,397,502,655.25 |
| 代收代付货款净额 | 141,404,712.46   | 532,657,703.55   |
| 银行手续费等支出 | 18,334,792.20    | 21,670,987.53    |
| 营业外支出    | 11,109,040.21    | 67,699,194.16    |
| 合计       | 1,215,429,539.51 | 2,019,530,540.49 |

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

**(2). 与投资活动有关的现金**

收到的重要的投资活动有关的现金

☐适用 ☒不适用

支付的重要的投资活动有关的现金

☐适用 ☒不适用

收到的其他与投资活动有关的现金

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|----|-------|-------|
|----|-------|-------|

|                  |                |                |
|------------------|----------------|----------------|
| 项目相关的资金往来款       | 36,755,544.86  | 61,888,429.09  |
| 收回项目相关的委托贷款      | 3,300,000.00   | 31,100,000.00  |
| 资金拆借利息收入         | 9,613,819.19   | 23,040,616.52  |
| 理财产品赎回           | 215,408,011.22 |                |
| 受限制资金收回          | 43,287,645.60  | 89,093,811.14  |
| 取得子公司支付的现金净额     | 871,104.96     |                |
| 到期日三个月以上银行定期存款赎回 | 2,106,042.39   | 13,000,000.00  |
| 合计               | 311,342,168.22 | 218,122,856.75 |

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

无

支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目              | 本期发生额          | 上期发生额          |
|-----------------|----------------|----------------|
| 项目相关的资金往来款      | 94,997,256.76  | 63,034,802.57  |
| 购买理财产品          | 79,191,931.22  | 24,192,360.43  |
| 受限制资金的支付        | 161,526,784.42 | 205,309,590.01 |
| 到期日三个月以上的银行定期存款 | 50,765.37      | 17,085,000.00  |
| 合计              | 335,766,737.77 | 309,621,753.01 |

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

无

(3). 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目         | 本期发生额            | 上期发生额            |
|------------|------------------|------------------|
| 项目相关的资金往来款 | 4,911,358,641.94 | 8,146,977,728.59 |
| 合计         | 4,911,358,641.94 | 8,146,977,728.59 |

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目         | 本期发生额            | 上期发生额            |
|------------|------------------|------------------|
| 项目相关的资金往来款 | 5,949,735,435.64 | 3,104,341,235.27 |
| 收购少数股东股权   |                  | 10,400,000.00    |
| 支付的租赁商场租金  | 246,852,037.79   | 386,272,410.45   |
| 合计         | 6,196,587,473.43 | 3,501,013,645.72 |

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

筹资活动产生的各项负债变动情况  
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目          | 期初余额              | 本期增加              |                  | 本期减少              |                  | 期末余额              |
|-------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
|             |                   | 现金变动              | 非现金变动            | 现金变动              | 非现金变动            |                   |
| 短期借款        | 2,142,390,978.03  | 1,350,000,000.00  | 19,616,724.96    | 1,964,632,316.15  | -                | 1,547,375,386.84  |
| 其他应付款       | 9,863,854,490.71  | 5,428,301,011.60  | 1,802,722,979.87 | 5,985,535,580.67  | 7,180,000.00     | 11,102,162,901.51 |
| 一年内到期的非流动负债 | 6,310,494,673.49  | -                 | 3,241,495,814.39 | 3,849,284,997.30  | 36,872,947.53    | 5,665,832,543.05  |
| 长期借款        | 17,703,683,711.83 | 3,269,136,651.50  | 3,904,739.91     | -                 | 2,233,865,355.78 | 18,742,859,747.46 |
| 租赁负债        | 1,624,283,012.31  | -                 | 13,850,602.78    | -                 | 144,862,075.24   | 1,493,271,539.85  |
| 其他非流动负债     | 3,543,716,495.53  | 2,554,600,000.00  | -                | -                 | 38,733,201.54    | 6,059,583,293.99  |
| 合计          | 41,188,423,361.90 | 12,602,037,663.10 | 5,081,590,861.91 | 11,799,452,894.12 | 2,461,513,580.09 | 44,611,085,412.70 |

(4). 以净额列报现金流量的说明

☐适用 ☒不适用

(5). 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响

☐适用 ☒不适用

79、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 补充资料                             | 本期金额              | 上期金额              |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>       |                   |                   |
| 净利润                              | -2,044,447,313.11 | -1,327,588,856.81 |
| 加：资产减值准备                         | 54,068,286.83     | 84,754,109.30     |
| 信用减值损失                           | 62,296,805.77     | 461,872,729.45    |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧          | 48,692,047.64     | 63,814,587.40     |
| 使用权资产摊销                          | 149,529,010.96    | 227,880,516.91    |
| 无形资产摊销                           | 13,695,267.26     | 19,529,591.90     |
| 长期待摊费用摊销                         | 38,114,262.32     | 49,018,554.52     |
| 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） | -13,952,445.05    | -42,442,908.14    |
| 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）              | 2,096,126,392.53  | 919,010,495.57    |
| 财务费用（收益以“－”号填列）                  | 1,028,798,361.09  | 1,205,781,814.95  |
| 投资损失（收益以“－”号填列）                  | -156,759,408.64   | 18,032,445.97     |
| 递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）             | 137,936,300.57    | -383,423,122.20   |
| 递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）             | -184,846,706.16   | 66,494,690.50     |
| 存货的减少（增加以“－”号填列）                 | 6,644,275.00      | 36,066,686.10     |
| 经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）            | 473,657,982.32    | 468,900,201.05    |
| 经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）            | -1,507,665,248.37 | -2,688,968,432.21 |
| 其他                               |                   |                   |
| 经营活动产生的现金流量净额                    | 201,887,870.96    | -821,266,895.74   |
| <b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>     |                   |                   |
| 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                         |                   |                   |
| <b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>         |                   |                   |
| 现金的期末余额                          | 3,181,864,199.49  | 2,353,239,752.38  |
| 减：现金的期初余额                        | 3,111,832,972.03  | 2,506,800,211.29  |
| 加：现金等价物的期末余额                     |                   |                   |
| 减：现金等价物的期初余额                     |                   |                   |
| 现金及现金等价物净增加额                     | 70,031,227.46     | -153,560,458.91   |

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

|                             | 金额             |
|-----------------------------|----------------|
| 本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物     | 980,000,000.00 |
| 减：购买日子公司持有的现金及现金等价物         | 20,362,657.51  |
| 加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物 |                |
| 取得子公司支付的现金净额                | 959,637,342.49 |

其他说明：

无

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(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                       | 3,181,864,199.49 | 3,111,832,972.03 |
| 其中：库存现金                    | 2,326,074.78     | 5,930,976.52     |
| 可随时用于支付的银行存款               | 3,172,423,246.69 | 3,103,548,931.63 |
| 可随时用于支付的其他货币资金             | 7,114,878.02     | 2,353,063.88     |
| 可用于支付的存放中央银行款项             |                  |                  |
| 存放同业款项                     |                  |                  |
| 拆放同业款项                     |                  |                  |
| 二、现金等价物                    |                  |                  |
| 其中：三个月内到期的债券投资             |                  |                  |
| 三、期末现金及现金等价物余额             | 3,181,864,199.49 | 3,111,832,972.03 |
| 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 |                  |                  |

(5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

□适用 √不适用

(6). 不属于现金及现金等价物的货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目     | 期末余额           | 期初余额           | 理由                                                              |
|--------|----------------|----------------|-----------------------------------------------------------------|
| 受限货币资金 | 752,807,702.62 | 640,670,025.78 | 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。 |
| 定期存款   | 40,097,796.73  | 42,153,073.75  |                                                                 |
| 合计     | 792,905,499.35 | 682,823,099.53 | /                                                               |

其他说明：  
☐适用 ☒不适用

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：  
☐适用 ☒不适用

81、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

☒适用 ☐不适用

单位：元

| 项目          | 期末外币余额         | 折算汇率   | 期末折算人民币余额        |
|-------------|----------------|--------|------------------|
| 货币资金        |                |        | 13,382,086.41    |
| 其中：美元       | 1,780,938.81   | 7.1586 | 12,749,028.57    |
| 欧元          | 20,525.46      | 8.4024 | 172,463.13       |
| 港币          | 505,038.06     | 0.9120 | 460,594.71       |
| 一年内到期的非流动负债 |                |        | 1,816,210,320.77 |
| 其中：美元       | 253,710,267.48 | 7.1586 | 1,816,210,320.77 |
| 长期应收款       |                |        | 39,046,905.84    |
| 其中：美元       | 5,454,545.00   | 7.1586 | 39,046,905.84    |

其他说明：  
无

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

☐适用 ☒不适用

82、租赁

(1). 作为承租人

☐适用 ☒不适用

(2). 作为出租人

作为出租人的经营租赁

☐适用 ☒不适用

作为出租人的融资租赁

☐适用 ☒不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

☐适用 ☒不适用

未来五年未折现租赁收款额

☐适用 ☒不适用

(3). 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

☐适用 ☒不适用

其他说明  
无

83、数据资源

☐适用 ☒不适用

84、其他

☐适用 ☒不适用

八、研发支出

1、按费用性质列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目         | 本期发生额        | 上期发生额        |
|------------|--------------|--------------|
| 职工薪酬       | 3,247,241.54 | 5,638,089.10 |
| 折旧及摊销      |              | 1,701,291.16 |
| 合计         | 3,247,241.54 | 7,339,380.26 |
| 其中：费用化研发支出 | 3,247,241.54 | 7,339,380.26 |
| 资本化研发支出    |              |              |

其他说明：

无

2、符合资本化条件的研发项目开发支出

☐适用 ☒不适用

重要的资本化研发项目

☐适用 ☒不适用

开发支出减值准备

☐适用 ☒不适用

其他说明

无

3、重要的外购在研项目

☐适用 ☒不适用

九、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

☐适用 ☒不适用

2、同一控制下企业合并

☐适用 ☒不适用

3、 反向购买

☐适用 ☒不适用

4、 处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

5、 其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

☒适用 ☐不适用

（1）新设或投资方式取得的子公司

| 公司全称              | 主要经营地    | 注册地      | 业务性质 | 持股比例(%) |        | 变更原因             |
|-------------------|----------|----------|------|---------|--------|------------------|
|                   |          |          |      | 直接      | 间接     |                  |
| 厦门美凯龙家居装饰工程有限公司   | 福建省      | 福建省      | 家装设计 | 95.00   | 5.00   | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海美凯龙企业管理有限公司     | 上海市      | 上海市      | 投资管理 | 100.00  | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 沈阳红星美凯龙通惠科技有限公司   | 辽宁省      | 辽宁省      | 其他   | -       | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 天津红星美凯龙通惠科技有限公司   | 天津市      | 天津市      | 其他   | -       | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 乌鲁木齐红星美凯龙通惠科技有限公司 | 新疆维吾尔自治区 | 新疆维吾尔自治区 | 其他   | -       | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 北京美凯龙通惠贸易有限公司     | 北京市      | 北京市      | 其他   | -       | 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     |                  |
| 济南红星美凯龙通惠贸易有限公司     | 山东省   | 山东省 | 其他     | -       | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 杭州红星美凯龙通惠科技有限公司     | 浙江省   | 浙江省 | 其他     | -       | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 武汉红星美凯龙通惠贸易有限公司     | 湖北省   | 湖北省 | 其他     | -       | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 重庆红星美凯龙通惠家居有限公司     | 重庆市   | 重庆市 | 其他     | -       | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 成都红星美凯龙通惠贸易有限公司     | 四川省   | 四川省 | 其他     | -       | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 福州红星美凯龙通惠贸易有限公司     | 福建省   | 福建省 | 其他     | -       | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 唐山斐凯房地产开发有限公司       | 河北省   | 河北省 | 家居商场运营 | -       | 100.00 | 股权收购             |
| 保定斐宁网络科技有限公司        | 河北省   | 河北省 | 家居商场运营 | -       | 100.00 | 股权收购             |
| 保定斐隼网络科技有限公司        | 河北省   | 河北省 | 家居商场运营 | -       | 100.00 | 股权收购             |
| 保定斐珉环保科技有限公司        | 河北省   | 河北省 | 家居商场运营 | -       | 100.00 | 股权收购             |
| 保定斐斌环保科技有限公司        | 河北省   | 河北省 | 家居商场运营 | -       | 100.00 | 股权收购             |
| 烟台红星国际家居管理有限公司      | 山东省   | 山东省 | 家居商场运营 | -       | 100.00 | 股权收购             |
| 天津红星美凯龙国际家居广场有限公司   | 天津市   | 天津市 | 家居商场运营 | -       | 100.00 | 股权收购             |
| 天津红星美凯龙国际家具建材广场有限公司 | 天津市   | 天津市 | 家居商场运营 | -       | 100.00 | 股权收购             |

根据企业会计准则解释第 13 号相关规定，非同一控制下企业合并的购买方在判断取得的组合是否构成一项业务时，如果购买方取得的总资产的公允价值几乎相当于其中某一单独可辨认资产或一组类似可辨认资产的公允价值的，则该组合通过集中度测试，应判断为不构成业务；经测试，本公司收购唐山丰南物业对应的项目公司（唐山斐凯房地产开发有限公司、保定斐宁网络科技有限公司、保定斐隼网络科技有限公司、保定斐珉环保科技有限公司、保定斐斌环保科技有限公司）及天津红桥、天津河西物业对应的项目公司（烟台红星国际家居管理有限公司、天津红星美凯龙国际家居广场有限公司、天津红星美凯龙国际家具建材广场有限公司）取得的资产组合通过了集中度测试，判断为不构成业务，列示在其他原因的合并范围变动。

1、天津红桥、天津河西物业情况说明

2025 年 4 月 29 日，本集团与西藏畅星家具管理有限公司签订《关于烟台红星国际家居管理有限公司之股权收购协议》，以人民币 9.8 亿元收购前述股东持有的烟台红星国际家居管理有限公司 100%股权。被购买方于购买日可辨认资产、负债如下：

单位：万元

| 项目      | 烟台红星国际家居管理有限公司 |            |
|---------|----------------|------------|
|         | 购买日公允价值        | 购买日账面价值    |
| 资产      | 230,231.17     | 236,511.24 |
| 流动资产    | 5,618.07       | 5,618.07   |
| 投资性房地产  | 224,119.93     | 230,400.00 |
| 其他非流动资产 | 493.18         | 493.18     |
| 负债      | 132,231.17     | 132,231.17 |
| 流动负债    | 132,231.17     | 132,231.17 |
| 净资产     | 98,000.00      | 104,280.07 |
| 取得的净资产  | 98,000.00      | 104,280.07 |

2、唐山丰南物业情况说明

2025 年 4 月 16 日，本集团以公允价值为 3000 万元的债权置出为对价取得唐山丰南物业项下 54.62%的权益份额，置换完成后，本集团对唐山丰南物业对应的 5 家项目公司持股比例为 100%。

(2) 注销的子公司  
上海美凯龙文商商务企业管理有限公司、沈阳大东红星美凯龙家具建材市场有限公司、乾智（上海）家居有限公司共 3 家主体于 2025 年上半年注销。

6、其他

☐适用 ☒不适用

十、在其他主体中的权益

1、 在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

| 子公司名称                 | 主要经营地 | 注册资本           | 注册地 | 业务性质   | 持股比例   |        | 取得方式             |
|-----------------------|-------|----------------|-----|--------|--------|--------|------------------|
|                       |       |                |     |        | 直接     | 间接     |                  |
| 长沙红星美凯龙家居生活广场有限公司     | 湖南省   | 5,000,000.00   | 湖南省 | 场地租赁管理 | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海红星美凯龙环球家居设计博览有限公司   | 上海市   | 50,000,000.00  | 上海市 | 场地租赁管理 | -      | 97.00  | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 杭州红星美凯龙世博家居有限公司       | 浙江省   | 230,000,000.00 | 浙江省 | 场地租赁管理 | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海红星美凯龙品牌管理有限公司       | 上海市   | 5,000,000.00   | 上海市 | 品牌管理   | 99.00  | 1.00   | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 重庆红星美凯龙环球家居生活广场有限责任公司 | 重庆市   | 10,000,000.00  | 重庆市 | 场地租赁管理 | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 武汉红星美凯龙世博家居广场发展有限公司   | 湖北省   | 552,878,664.00 | 湖北省 | 场地租赁管理 | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 北京星凯京洲家具广场有限公司        | 北京市   | 30,000,000.00  | 北京市 | 场地租赁管理 | -      | 51.00  | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海红星美凯龙家居艺术设计博览有限公司   | 上海市   | 445,000,000.00 | 上海市 | 场地租赁管理 | -      | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海红星美凯龙全球家居市场经营管理有限公司 | 上海市   | 500,000.00     | 上海市 | 市场公司   | -      | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 烟台红星美凯龙家居有限公司         | 山东省   | 175,000,000.00 | 山东省 | 场地租赁管理 | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 沈阳名都家居广场有限公司          | 辽宁省   | 255,000,000.00 | 辽宁省 | 场地租赁管理 | 60.00  | 40.00  | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |

| 子公司名称                 | 主要经营地 | 注册资本           | 注册地  | 业务性质   | 持股比例   |        | 取得方式             |
|-----------------------|-------|----------------|------|--------|--------|--------|------------------|
|                       |       |                |      |        | 直接     | 间接     |                  |
| 北京世纪欧美商业投资有限公司        | 北京市   | 50,000,000.00  | 北京市  | 场地租赁管理 | -      | 80.00  | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 重庆红星美凯龙博览家居生活广场有限责任公司 | 重庆市   | 280,000,000.00 | 重庆市  | 场地租赁管理 | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 长沙市银红家居有限公司           | 湖南省   | 250,000,000.00 | 湖南省  | 场地租赁管理 | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海晶都投资有限公司            | 上海市   | 10,000,000.00  | 上海市  | 投资管理   | 51.00  | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 天津红星美凯龙家居家饰生活广场有限公司   | 天津市   | 424,878,664.00 | 天津市  | 场地租赁管理 | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 盘锦红星美凯龙全球家居生活广场有限公司   | 辽宁省   | 210,000,000.00 | 辽宁省  | 场地租赁管理 | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海红星美凯龙商务咨询有限公司       | 上海市   | 1,000,000.00   | 上海市  | 投资管理   | 65.00  | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 沈阳红星美凯龙家居有限公司         | 辽宁省   | 30,000,000.00  | 辽宁省  | 场地租赁管理 | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海红星美凯龙商贸有限公司         | 上海市   | 50,000,000.00  | 上海市  | 投资管理   | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 哈尔滨红星美凯龙世博家居广场有限公司    | 黑龙江省  | 310,000,000.00 | 黑龙江省 | 场地租赁管理 | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海星家装饰建材有限公司          | 上海市   | 90,000,000.00  | 上海市  | 建材超市   | -      | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 重庆红星美凯龙中坤家居生活广场有限责任公司 | 重庆市   | 100,000,000.00 | 重庆市  | 场地租赁管理 | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 中山红星美凯龙世博家居广场有限公司     | 广东省   | 149,939,332.00 | 广东省  | 场地租赁管理 | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 西安红星美凯龙家居生活广场有限公司     | 陕西省   | 200,000,000.00 | 陕西省  | 场地租赁管理 | 75.00  | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 大庆红星美凯龙世博家居有限公司       | 黑龙江省  | 100,000,000.00 | 黑龙江省 | 场地租赁管理 | 70.00  | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |

| 子公司名称                | 主要经营地 | 注册资本           | 注册地  | 业务性质   | 持股比例   |        | 取得方式             |
|----------------------|-------|----------------|------|--------|--------|--------|------------------|
|                      |       |                |      |        | 直接     | 间接     |                  |
| 北京红星美凯龙家居市场有限公司      | 北京市   | 2,000,000.00   | 北京市  | 品牌管理   | -      | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 武汉红星美凯龙环球家居广场发展有限公司  | 湖北省   | 149,939,332.00 | 湖北省  | 场地租赁管理 | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 北京世纪凯隆商业投资有限公司       | 北京市   | 10,000,000.00  | 北京市  | 场地租赁管理 | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海红星欧丽洛雅家居市场经营管理有限公司 | 上海市   | 500,000.00     | 上海市  | 市场公司   | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 合肥红星美凯龙世博家居广场有限公司    | 安徽省   | 349,848,330.00 | 安徽省  | 场地租赁管理 | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 南京红星美凯龙国际家居有限责任公司    | 江苏省   | 764,016,993.00 | 江苏省  | 场地租赁管理 | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海红星美凯龙亿家装饰工程有限公司    | 上海市   | 20,000,000.00  | 上海市  | 家装设计   | -      | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海星易通汇商务服务有限公司       | 上海市   | 45,000,000.00  | 上海市  | 商业服务   | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海红星美凯龙家品会电子商务有限公司   | 上海市   | 18,400,000.00  | 上海市  | 电子商务   | -      | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 天津红星美凯龙国际家居博览有限公司    | 天津市   | 314,285,714.29 | 天津市  | 场地租赁管理 | 65.00  | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 天津红星美凯龙世贸家居有限公司      | 天津市   | 200,000,000.00 | 天津市  | 场地租赁管理 | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 哈尔滨红星美凯龙国际家居有限公司     | 哈尔滨市  | 349,817,995.00 | 哈尔滨市 | 场地租赁管理 | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 长春红星美凯龙世博家居生活广场有限公司  | 吉林省   | 68,000,000.00  | 吉林省  | 场地租赁管理 | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 西藏红星喜兆企业管理有限公司       | 西藏    | 100,000,000.00 | 西藏   | 投资管理   | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 红星美凯龙家居商场管理有限公司      | 西藏    | 50,000,000.00  | 西藏   | 投资管理   | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |

| 子公司名称                 | 主要经营地 | 注册资本           | 注册地 | 业务性质   | 持股比例   |        | 取得方式             |
|-----------------------|-------|----------------|-----|--------|--------|--------|------------------|
|                       |       |                |     |        | 直接     | 间接     |                  |
| 扬州红星美凯龙国际家居广场有限公司     | 江苏省   | 3,000,000.00   | 江苏省 | 品牌管理   | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海红星美凯龙美家居市场经营管理有限公司  | 上海市   | 1,000,000.00   | 上海市 | 市场公司   | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 沈阳红星美凯龙世博家居有限公司       | 辽宁省   | 46,757,410.00  | 辽宁省 | 场地租赁管理 | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海甄多采商贸有限公司           | 上海市   | 20,000,000.00  | 上海市 | 场地租赁管理 | 99.00  | 1.00   | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 兰州红星美凯龙世博家居广场有限公司     | 甘肃省   | 30,000,000.00  | 甘肃省 | 场地租赁管理 | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海吉盛伟邦环球家居品牌管理有限公司    | 上海市   | 100,000,000.00 | 上海市 | 管理咨询   | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海红星美凯龙装饰家居市场经营管理有限公司 | 上海市   | 500,000.00     | 上海市 | 品牌管理   | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海红星美凯龙网络技术有限公司       | 上海市   | 30,000,000.00  | 上海市 | 电子商务   | -      | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海红星美凯龙装修公网络技术有限公司    | 上海市   | 30,000,000.00  | 上海市 | 电子商务   | -      | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 云南红星美凯龙家居生活广场有限公司     | 云南省   | 80,000,000.00  | 云南省 | 场地租赁管理 | 87.00  | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 乌鲁木齐红星美凯龙家居世博广场有限公司   | 新疆    | 50,000,000.00  | 新疆  | 场地租赁管理 | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 东莞红星美凯龙世博家居广场有限公司     | 广东省   | 100,000,000.00 | 广东省 | 场地租赁管理 | 70.00  | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海安家网络科技有限公司          | 上海市   | 1,000,000.00   | 上海市 | 电子商务   | -      | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海红美网络科技有限公司          | 上海市   | 1,000,000.00   | 上海市 | 电子商务   | -      | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 成都红星欧丽洛雅品牌管理有限公司      | 成都市   | 100,000,000.00 | 成都市 | 品牌管理   | -      | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |

| 子公司名称                 | 主要经营地 | 注册资本           | 注册地 | 业务性质   | 持股比例   |        | 取得方式             |
|-----------------------|-------|----------------|-----|--------|--------|--------|------------------|
|                       |       |                |     |        | 直接     | 间接     |                  |
| 上海红星美凯龙资产管理有限公司       | 上海市   | 50,000,000.00  | 上海市 | 投资管理   | -      | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海星和宅配家居服务有限公司        | 上海市   | 38,000,000.00  | 上海市 | 家装设计   | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 红星美凯龙家居集团(上海)物流有限公司   | 上海市   | 65,000,000.00  | 上海市 | 物流服务   | 60.00  | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海红星美凯龙星龙家居有限公司       | 上海市   | 39,000,000.00  | 上海市 | 场地租赁管理 | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 红星美凯龙成都商业管理有限公司       | 成都市   | 505,000,000.00 | 成都市 | 管理咨询   | -      | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 红星美凯龙成都企业管理咨询有限公司     | 成都市   | 505,000,000.00 | 成都市 | 管理咨询   | -      | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海红星美凯龙楷恒家居有限公司       | 上海市   | 5,000,000.00   | 上海市 | 场地租赁管理 | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 长沙红星美凯龙金霞家居生活广场有限公司   | 长沙市   | 120,000,000.00 | 长沙市 | 场地租赁管理 | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 南昌红星美凯龙全球家居广场有限公司     | 江西省   | 30,000,000.00  | 江西省 | 场地租赁管理 | 51.00  | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 昆明红星美凯龙世博家居广场有限公司     | 云南省   | 5,000,000.00   | 云南省 | 场地租赁管理 | -      | 87.00  | 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   | 121,000,000.00 | 重庆市 | 场地租赁管理 | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海金山红星美凯龙全球家居有限公司     | 上海市   | 25,000,000.00  | 上海市 | 场地租赁管理 | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 西安红星美凯龙世博家居有限公司       | 陕西省   | 100,000,000.00 | 陕西省 | 场地租赁管理 | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 成都红星美凯龙天府世博家居广场有限公司   | 成都市   | 50,000,000.00  | 成都市 | 场地租赁管理 | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 成都天府新区红星美凯龙世贸家居有限公司   | 成都市   | 210,000,000.00 | 成都市 | 场地租赁管理 | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |

| 子公司名称               | 主要经营地 | 注册资本             | 注册地 | 业务性质   | 持股比例   |        | 取得方式             |
|---------------------|-------|------------------|-----|--------|--------|--------|------------------|
|                     |       |                  |     |        | 直接     | 间接     |                  |
| 香港红星美凯龙全球家居有限公司     | 香港    | 100,000,000.00   | 香港  | 投资管理   | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司  | 上海市   | 200,000,000.00   | 上海市 | 电子商务   | -      | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海家金所投资控股有限公司       | 上海市   | 200,000,000.00   | 上海市 | 投资管理   | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 郑州隼铠企业管理咨询有限公司      | 河南省   | 2,650,000,000.00 | 河南省 | 企业管理咨询 | -      | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 西藏红星众盈企业管理有限公司      | 西藏    | 50,000,000.00    | 西藏  | 投资管理   | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海美凯龙星荷资产管理有限公司     | 上海市   | 10,000,000.00    | 上海市 | 企业管理咨询 | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海宇慕企业管理有限公司        | 上海市   | 50,000,000.00    | 上海市 | 企业管理咨询 | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海宇煦企业管理有限公司        | 上海市   | 50,000,000.00    | 上海市 | 企业管理咨询 | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海宇筑企业管理有限公司        | 上海市   | 50,000,000.00    | 上海市 | 企业管理咨询 | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海宇霄企业管理有限公司        | 上海市   | 50,000,000.00    | 上海市 | 企业管理咨询 | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 红星美凯龙凯撒至尊(上海)家居有限公司 | 上海市   | 200,000,000.00   | 上海市 | 自营销售   | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 西宁红星美凯龙世博家居广场有限公司   | 青海省   | 180,000,000.00   | 青海省 | 场地租赁管理 | -      | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 红星美凯龙企业管理咨询有限公司     | 新疆    | 100,000,000.00   | 新疆  | 企业管理咨询 | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 红星欧丽洛雅企业管理有限公司      | 新疆    | 100,000,000.00   | 新疆  | 企业管理咨询 | -      | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 霍尔果斯红星美凯龙商业管理有限公司   | 新疆    | 5,000,000.00     | 新疆  | 企业管理咨询 | -      | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |

| 子公司名称                 | 主要经营地 | 注册资本           | 注册地 | 业务性质   | 持股比例   |        | 取得方式             |
|-----------------------|-------|----------------|-----|--------|--------|--------|------------------|
|                       |       |                |     |        | 直接     | 间接     |                  |
| 上海泛居网络科技有限公司          | 上海市   | 30,000,000.00  | 上海市 | 网络技术   | -      | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海红星美凯龙信息科技有限公司       | 上海市   | 100,000,000.00 | 上海市 | 投资管理   | -      | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 红星美凯龙家居集团财务有限责任公司     | 上海市   | 600,000,000.00 | 上海市 | 贷款业务   | 95.00  | 5.00   | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 龙之惠(上海)设施管理服务有限公司     | 上海市   | 5,000,000.00   | 上海市 | 企业管理咨询 | -      | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海红星美凯龙国际贸易有限公司       | 上海市   | 5,000,000.00   | 上海市 | 进出口业务  | 55.00  | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海红星美凯龙美居商贸有限公司（注释 1） | 上海市   | 5,000,000.00   | 上海市 | 进出口业务  | -      | 28.00  | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 海南红居企业管理有限公司          | 海南省   | 10,000,000.00  | 海南省 | 企业管理咨询 | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 成都红星美凯龙新南商业管理有限公司     | 四川省   | 5,000,000.00   | 四川省 | 企业管理咨询 | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 霍尔果斯雅睿创业投资有限公司        | 新疆    | 30,000,000.00  | 新疆  | 投资管理   | 90.00  | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海红星欧丽洛雅品牌管理有限公司      | 上海市   | 5,000,000.00   | 上海市 | 品牌管理   | 99.00  | 1.00   | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 霍尔果斯红星易鸣创业投资有限公司      | 新疆    | 50,000,000.00  | 新疆  | 投资管理   | 90.00  | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海家倍得实业有限公司           | 上海市   | 2,000,000.00   | 上海市 | 建筑装饰   | -      | 68.00  | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海凯淳投资管理有限公司          | 上海市   | 50,000,000.00  | 上海市 | 投资管理   | -      | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 昆山红星美凯龙装饰材料有限公司       | 江苏省   | 139,621,670.00 | 江苏省 | 场地租赁管理 | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 天津津瑞企业管理有限公司          | 天津市   | 712,869,800.00 | 天津市 | 企业管理咨询 | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |

| 子公司名称               | 主要经营地 | 注册资本           | 注册地 | 业务性质     | 持股比例   |        | 取得方式             |
|---------------------|-------|----------------|-----|----------|--------|--------|------------------|
|                     |       |                |     |          | 直接     | 间接     |                  |
| 重庆星凯科家居有限公司         | 重庆市   | 681,908,761.90 | 重庆市 | 场地租赁管理   | -      | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海好记星数码科技有限公司       | 上海市   | 135,226,000.00 | 上海市 | 仓储物流     | -      | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 重庆红星欧丽洛雅家居有限公司      | 重庆市   | 340,000,000.00 | 重庆市 | 场地租赁管理   | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司  | 上海市   | 50,000,000.00  | 上海市 | 信息科技技术开发 |        | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海倍美物流有限公司          | 上海市   | 60,000,000.00  | 上海市 | 仓储物流     | -      | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海红星美凯龙展览服务有限公司     | 上海市   | 5,000,000.00   | 上海市 | 展览展示服务   | 55.00  | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 太原红星美凯龙全球家居广场有限公司   | 山西省   | 10,000,000.00  | 山西省 | 场地租赁管理   | 51.00  | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 吉林红星美凯龙物流有限公司       | 吉林省   | 40,000,000.00  | 吉林省 | 仓储物流     | -      | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海梦晟实业有限公司          | 上海市   | 5,000,000.00   | 上海市 | 企业管理咨询   | -      | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海甄多采装科工程设计有限公司     | 上海市   | 5,000,000.00   | 上海市 | 家装设计     | -      | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海甄多采智装建筑工程有限公司     | 上海市   | 5,000,000.00   | 上海市 | 企业管理咨询   | -      | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 郑州红星美凯龙世博家居有限公司     | 河南省   | 100,000,000.00 | 河南省 | 场地租赁管理   | 55.00  | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 南通红美世博家居广场有限公司      | 江苏省   | 150,000,000.00 | 江苏省 | 场地租赁管理   | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 南宁红星美凯龙世博家居展览中心有限公司 | 广西省   | 305,000,000.00 | 广西省 | 展览展示服务   | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海宏岳物流有限公司          | 上海市   | 63,000,000.00  | 上海市 | 仓储物流     | -      | 60.00  | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |

| 子公司名称                 | 主要经营地 | 注册资本           | 注册地 | 业务性质   | 持股比例   |        | 取得方式             |
|-----------------------|-------|----------------|-----|--------|--------|--------|------------------|
|                       |       |                |     |        | 直接     | 间接     |                  |
| 赣州红星美凯龙世博家居广场有限公司     | 江西省   | 100,000,000.00 | 江西省 | 场地租赁管理 | 70.00  | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 浙江星卓装饰有限公司            | 浙江省   | 50,000,000.00  | 浙江省 | 建筑装饰   | -      | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司 | 江西省   | 365,000,000.00 | 江西省 | 场地租赁管理 | 70.00  | 30.00  | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 天津红星美凯龙供应链管理有限公司      | 天津市   | 63,000,000.00  | 天津市 | 供应链管理  | -      | 60.00  | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海阪珑商业管理有限公司          | 上海市   | 10,000,000.00  | 上海市 | 企业管理咨询 | -      | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 南通龙美国际家居生活广场有限公司      | 江苏省   | 10,000,000.00  | 江苏省 | 场地租赁管理 | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 北京星美永盛信息咨询有限公司        | 北京市   | 5,000,000.00   | 北京市 | 企业管理咨询 | -      | 70.00  | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海归诩企业管理有限公司          | 上海市   | 2,000,000.00   | 上海市 | 企业管理咨询 | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海红星美凯龙建筑装饰(集团)有限公司   | 上海市   | 50,000,000.00  | 上海市 | 建筑装饰   | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 红星美凯龙生活美学中心管理有限公司     | 浙江省   | 50,000,000.00  | 浙江省 | 企业管理咨询 | 95.00  | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 江苏星易盛租赁有限公司           | 江苏省   | 50,000,000.00  | 江苏省 | 建筑装饰   | -      | 75.00  | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海美凯龙装饰工程集团有限公司       | 上海市   | 100,000,000.00 | 上海市 | 建筑装饰   | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 石家庄博宸实业有限公司           | 石家庄   | 5,000,000.00   | 石家庄 | 企业管理咨询 | -      | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 芜湖红星美凯龙世贸家居广场有限公司     | 安徽省   | 96,000,000.00  | 安徽省 | 场地租赁管理 | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 家倍得建筑科技有限公司           | 浙江省   | 200,000,000.00 | 浙江省 | 建筑装饰   | 90.00  | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |

| 子公司名称                        | 主要经营地 | 注册资本           | 注册地   | 业务性质   | 持股比例   |        | 取得方式             |
|------------------------------|-------|----------------|-------|--------|--------|--------|------------------|
|                              |       |                |       |        | 直接     | 间接     |                  |
| 广州红星美凯龙市场经营管理有限公司            | 广东省   | 5,000,000.00   | 广东省   | 场地租赁管理 | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 海口红星美凯龙全球家居有限公司              | 海南省   | 10,000,000.00  | 海南省   | 场地租赁管理 | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 香港红星美凯龙商业管理有限公司              | 香港    | 美元 500 万       | 香港    | 企业管理咨询 | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海简柳企业管理有限公司                 | 上海市   | 10,000,000.00  | 上海市   | 企业管理咨询 | -      | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海美凯龙美学装饰工程有限公司              | 上海市   | 7,500,000.00   | 上海市   | 建筑装饰   | -      | 80.00  | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| RedstarGlobalHoldingsLimited | 维尔京群岛 | 美元 5 万         | 维尔京群岛 | 其他     | -      | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 太原红星美凯龙世贸家居广场有限公司            | 山西省   | 50,000,000.00  | 山西省   | 场地租赁管理 | 60.00  | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 红星到家(上海)科技有限公司               | 上海市   | 200,000,000.00 | 上海市   | 电子商务   | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 宿州星通企业管理咨询有限公司               | 安徽省   | 1,000,000.00   | 安徽省   | 企业管理咨询 | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海葱柳企业管理有限公司                 | 上海市   | 10,000,000.00  | 上海市   | 企业管理咨询 | -      | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海赉程企业管理有限公司                 | 上海市   | 10,000,000.00  | 上海市   | 企业管理咨询 | -      | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 佛山郡达企业管理有限公司                 | 广东省   | 668,900,000.00 | 广东省   | 企业管理咨询 | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海红星美凯龙星家居用品有限公司             | 上海市   | 20,000,000.00  | 上海市   | 自营销售   | -      | 54.00  | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 红星美凯龙世博(天津)家居生活广场有限公司        | 天津市   | 142,000,000.00 | 天津市   | 场地租赁管理 | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 昆山红星美凯龙全球家居有限公司              | 江苏省   | 1,000,000.00   | 江苏省   | 品牌管理   | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |

| 子公司名称                               | 主要经营地 | 注册资本           | 注册地 | 业务性质   | 持股比例   |        | 取得方式             |
|-------------------------------------|-------|----------------|-----|--------|--------|--------|------------------|
|                                     |       |                |     |        | 直接     | 间接     |                  |
| 北京红星美凯龙企业管理有限公司                     | 北京市   | 3,000,000.00   | 北京市 | 品牌管理   | 90.00  | 10.00  | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 衢州红星美凯龙世博市场管理服务有限公司                 | 浙江省   | 1,000,000.00   | 浙江省 | 品牌管理   | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 苏州红星美凯龙世博家居广场有限公司                   | 江苏省   | 80,000,000.00  | 江苏省 | 场地租赁管理 | 60.00  | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 南昌家倍得装饰工程有限公司（注释 2）                 | 江西省   | 1,000,000.00   | 江西省 | 家装设计   | -      | 41.00  | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 红星美凯龙凯撒至尊(香港)家居有限公司                 | 香港    | 美元 300 万       | 香港  | 自营销售   | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 重庆两江新区红星美凯龙商业管理有限公司                 | 重庆市   | 50,000,000.00  | 重庆市 | 管理咨询   | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 红星美凯龙商业经营管理有限公司                     | 上海市   | 50,000,000.00  | 上海市 | 企业管理咨询 | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 红星美凯龙管理咨询服务有限公司                     | 海南省   | 50,000,000.00  | 海南省 | 企业管理咨询 | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 北京盈创时讯科技有限公司                        | 北京市   | 1,000,000.00   | 北京市 | 电子商务   | -      | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| JadeAGLogisticsInvestment(HongKong) | 香港    | 港币 1 万         | 香港  | 企业管理咨询 | -      | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 成都空港骏达物流有限公司                        | 四川省   | 美元 1185 万      | 四川省 | 仓储物流   | -      | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 合肥爱广物流有限公司                          | 安徽省   | 120,000,000.00 | 安徽省 | 仓储物流   | -      | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 龙之惠(常州)设施管理科技有限公司                   | 江苏省   | 600,000.00     | 江苏省 | 企业管理咨询 | -      | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海红星美凯龙科技发展有限公司                     | 上海市   | 60,000,000.00  | 上海市 | 家装设计   | 80.00  | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海合美美居装饰工程有限公司                      | 上海市   | 200,000,000.00 | 上海市 | 家装设计   | 80.00  | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |

| 子公司名称                       | 主要经营地 | 注册资本           | 注册地   | 业务性质   | 持股比例   |        | 取得方式             |
|-----------------------------|-------|----------------|-------|--------|--------|--------|------------------|
|                             |       |                |       |        | 直接     | 间接     |                  |
| 成都红星美凯龙全球家居有限公司             | 四川省   | 50,000,000.00  | 四川省   | 场地租赁管理 | 63.00  | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 怀化星欣商业管理有限公司                | 湖南省   | 5,000,000.00   | 湖南省   | 企业管理咨询 | -      | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 厦门红星美凯龙博览家居广场有限公司           | 福建省   | 30,000,000.00  | 福建省   | 家装设计   | -      | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 杭州红星美凯龙环球家居有限公司             | 杭州市   | 100,000,000.00 | 杭州市   | 场地租赁管理 | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 杭州伟量机电五金市场有限公司              | 杭州市   | 244,368,334.00 | 杭州市   | 场地租赁管理 | -      | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 陕西红星和记家居购物广场有限公司            | 陕西省   | 406,135,200.00 | 陕西省   | 场地租赁管理 | 88.00  | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海虹欣欧凯家居有限公司（注释 3）          | 上海市   | 100,000,000.00 | 上海市   | 场地租赁管理 | 50.00  | -      | 非同一控制下企业合并取得的子公司 |
| 上海新伟置业有限公司                  | 上海市   | 50,000,000.00  | 上海市   | 场地租赁管理 | 40.00  | 58.00  | 非同一控制下企业合并取得的子公司 |
| 郑州红星美凯龙全球家居生活广场经营管理有限公司     | 河南省   | 1,000,000.00   | 河南省   | 场地租赁管理 | 51.00  | 9.00   | 非同一控制下企业合并取得的子公司 |
| 成都长益红星美凯龙家居市场经营管理有限公司（注释 4） | 四川省   | 20,000,000.00  | 四川省   | 场地租赁管理 | -      | 50.00  | 非同一控制下企业合并取得的子公司 |
| 上海红星美凯龙建筑设计有限公司             | 上海市   | 5,000,000.00   | 上海市   | 工程设计   | -      | 100.00 | 非同一控制下企业合并取得的子公司 |
| 无锡红星美凯龙家居生活广场有限公司           | 江苏省   | 534,817,995.00 | 江苏省   | 场地租赁管理 | 100.00 | -      | 非同一控制下企业合并取得的子公司 |
| 廊坊市凯宏家居广场有限公司               | 河北省   | 100,000,000.00 | 河北省   | 场地租赁管理 | 70.00  | -      | 非同一控制下企业合并取得的子公司 |
| 上海智澜恒装饰工程有限公司               | 上海市   | 100,000,000.00 | 上海市   | 家装设计   | -      | 68.00  | 非同一控制下企业合并取得的子公司 |
| 呼和浩特市红星美凯龙世博家居广场有限责任公司      | 呼和浩特市 | 100,000,000.00 | 呼和浩特市 | 场地租赁管理 | 100.00 | -      | 非同一控制下企业合并取得的子公司 |

| 子公司名称               | 主要经营地 | 注册资本           | 注册地 | 业务性质   | 持股比例   |        | 取得方式             |
|---------------------|-------|----------------|-----|--------|--------|--------|------------------|
|                     |       |                |     |        | 直接     | 间接     |                  |
| 昆明迪肯商贸有限公司          | 昆明市   | 30,000,000.00  | 昆明市 | 场地租赁管理 | 63.00  | -      | 非同一控制下企业合并取得的子公司 |
| 苏州工业园区红星美凯龙家居有限公司   | 江苏省   | 100,000,000.00 | 江苏省 | 场地租赁管理 | 55.00  | -      | 非同一控制下企业合并取得的子公司 |
| 上海星艺佳商业管理有限公司       | 上海市   | 10,000,000.00  | 上海市 | 管理咨询   | -      | 100.00 | 非同一控制下企业合并取得的子公司 |
| 宁波红星美凯龙家居购物广场有限公司   | 浙江省   | 80,000,000.00  | 浙江省 | 场地租赁管理 | 80.00  | 20.00  | 非同一控制下企业合并取得的子公司 |
| 上海增敏企业管理有限公司        | 上海市   | 100,000.00     | 上海市 | 管理咨询   | -      | 100.00 | 非同一控制下企业合并取得的子公司 |
| 大连红星美凯龙世博家居广场有限公司   | 辽宁省   | 40,000,000.00  | 辽宁省 | 场地租赁管理 | 62.00  | -      | 非同一控制下企业合并取得的子公司 |
| 永清银通建设开发有限公司        | 河北省   | 50,000,000.00  | 河北省 | 产业投资   | -      | 70.00  | 非同一控制下企业合并取得的子公司 |
| 永清银泰新城建设开发有限公司      | 河北省   | 100,000,000.00 | 河北省 | 产业投资   | -      | 70.00  | 非同一控制下企业合并取得的子公司 |
| 银泰(永清)新城投资有限公司      | 河北省   | 100,000,000.00 | 河北省 | 产业投资   | -      | 70.00  | 非同一控制下企业合并取得的子公司 |
| 鑫笙物业管理(上海)有限公司      | 上海市   | 48,976,570.00  | 上海市 | 场地租赁管理 | 100.00 | -      | 非同一控制下企业合并取得的子公司 |
| 宿州市星丰企业管理咨询有限公司     | 安徽省   | 85,000,000.00  | 安徽省 | 场地租赁管理 | 100.00 | -      | 非同一控制下企业合并取得的子公司 |
| 厦门红星美凯龙家居生活广场有限责任公司 | 福建省   | 30,000,000.00  | 福建省 | 场地租赁管理 | 100.00 | -      | 非同一控制下企业合并取得的子公司 |
| 常州美凯龙国际电脑家电装饰城有限公司  | 江苏省   | 10,000,000.00  | 江苏省 | 场地租赁管理 | 100.00 | -      | 同一控制下企业合并取得的子公司  |
| 常州世界家具家居广场有限公司      | 江苏省   | 5,000,000.00   | 江苏省 | 场地租赁管理 | 100.00 | -      | 同一控制下企业合并取得的子公司  |
| 无锡红星美凯龙国际家具装饰有限公司   | 江苏省   | 80,000,000.00  | 江苏省 | 场地租赁管理 | 94.00  | 6.00   | 同一控制下企业合并取得的子公司  |

| 子公司名称                 | 主要经营地 | 注册资本           | 注册地 | 业务性质   | 持股比例   |        | 取得方式            |
|-----------------------|-------|----------------|-----|--------|--------|--------|-----------------|
|                       |       |                |     |        | 直接     | 间接     |                 |
| 连云港红星美凯龙国际家居广场有限公司    | 江苏省   | 3,000,000.00   | 江苏省 | 场地租赁管理 | 60.00  | 40.00  | 同一控制下企业合并取得的子公司 |
| 南京红星国际家具装饰城有限公司       | 江苏省   | 20,000,000.00  | 江苏省 | 场地租赁管理 | 100.00 | -      | 同一控制下企业合并取得的子公司 |
| 南京名都家居广场有限公司          | 江苏省   | 80,000,000.00  | 江苏省 | 场地租赁管理 | 60.00  | 40.00  | 同一控制下企业合并取得的子公司 |
| 上海红星美凯龙装饰家具城有限公司      | 上海市   | 50,000,000.00  | 上海市 | 场地租赁管理 | 92.00  | 5.00   | 同一控制下企业合并取得的子公司 |
| 上海红星美凯龙全球家居有限公司       | 上海市   | 150,000,000.00 | 上海市 | 场地租赁管理 | 100.00 | -      | 同一控制下企业合并取得的子公司 |
| 上海山海艺术家俱有限公司          | 上海市   | 242,550,000.00 | 上海市 | 场地租赁管理 | -      | 90.00  | 同一控制下企业合并取得的子公司 |
| 上海红星美凯龙家居市场经营管理有限公司   | 上海市   | 20,000,000.00  | 上海市 | 市场公司   | 90.00  | -      | 同一控制下企业合并取得的子公司 |
| 济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司   | 山东省   | 102,600,000.00 | 山东省 | 场地租赁管理 | 70.00  | -      | 同一控制下企业合并取得的子公司 |
| 成都红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司 | 四川省   | 30,000,000.00  | 四川省 | 场地租赁管理 | 100.00 | -      | 同一控制下企业合并取得的子公司 |
| 郑州红星美凯龙国际家居有限公司       | 河南省   | 30,000,000.00  | 河南省 | 场地租赁管理 | 51.00  | 9.00   | 同一控制下企业合并取得的子公司 |
| 常州红星美凯龙装饰家居用品市场有限公司   | 江苏省   | 5,000,000.00   | 江苏省 | 市场公司   | -      | 100.00 | 同一控制下企业合并取得的子公司 |
| 上海红星美凯龙家具装饰市场经营管理有限公司 | 上海市   | 3,000,000.00   | 上海市 | 市场公司   | 45.00  | 53.00  | 同一控制下企业合并取得的子公司 |
| 重庆红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司 | 重庆市   | 30,000,000.00  | 重庆市 | 场地租赁管理 | 100.00 | -      | 同一控制下企业合并取得的子公司 |
| 上海星凯程鹏企业管理有限公司        | 上海市   | 10,000,000.00  | 上海市 | 投资管理   | 99.00  | 1.00   | 同一控制下企业合并取得的子公司 |
| 上海红美电子商务有限公司          | 上海市   | 50,000,000.00  | 上海市 | 电子商务   | 100.00 | -      | 同一控制下企业合并取得的子公司 |

| 子公司名称                 | 主要经营地   | 注册资本           | 注册地     | 业务性质   | 持股比例   |        | 取得方式             |
|-----------------------|---------|----------------|---------|--------|--------|--------|------------------|
|                       |         |                |         |        | 直接     | 间接     |                  |
| 常州红阳家居生活广场有限公司        | 江苏省     | 60,000,000.00  | 江苏省     | 场地租赁管理 | -      | 75.00  | 同一控制下企业合并取得的子公司  |
| 江苏苏南建筑安装工程有限公司        | 江苏省     | 200,000,000.00 | 江苏省     | 建筑建设   | -      | 100.00 | 同一控制下企业合并取得的子公司  |
| 沈阳红星美凯龙博览家居有限公司       | 辽宁省     | 50,000,000.00  | 辽宁省     | 场地租赁管理 | 100.00 | -      | 同一控制下企业合并取得的子公司  |
| 上海红星美凯龙实业有限公司         | 上海市     | 100,000,000.00 | 上海市     | 投资管理   | 99.00  | 1.00   | 同一控制下企业合并取得的子公司  |
| 北京红星美凯龙国际家具建材广场有限公司   | 北京市     | 50,000,000.00  | 北京市     | 场地租赁管理 | 100.00 | -      | 同一控制下企业合并取得的子公司  |
| 北京红星美凯龙世博家具广场有限公司     | 北京市     | 29,990,000.00  | 北京市     | 场地租赁管理 | 100.00 | -      | 同一控制下企业合并取得的子公司  |
| 北京美凯龙家具建材市场有限公司       | 北京市     | 3,000,000.00   | 北京市     | 市场公司   | 20.00  | 80.00  | 同一控制下企业合并取得的子公司  |
| 北京红星美凯龙世博家具建材广场有限公司   | 北京市     | 2,000,000.00   | 北京市     | 市场公司   | -      | 100.00 | 同一控制下企业合并取得的子公司  |
| 包头红星美凯龙家居生活广场有限责任公司   | 内蒙古     | 5,000,000.00   | 内蒙古     | 场地租赁管理 | 100.00 | -      | 同一控制下企业合并取得的子公司  |
| 红星美凯龙环球(北京)家具建材广场有限公司 | 北京市     | 10,000,000.00  | 北京市     | 场地租赁管理 | -      | 100.00 | 同一控制下企业合并取得的子公司  |
| 上海美凯龙尊科设计工程有限公司（注释 5） | 上海市     | 35,000,000.00  | 上海市     | 家装设计   | -      | 46.00  | 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     | 100,000,000.00 | 海南省     | 电子商务   | 100.00 | -      | 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 | 20,000,000.00  | 广西壮族自治区 | 场地租赁管理 | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 贵州美繁管理有限公司            | 贵州省     | 27,624,388.00  | 贵州省     | 建筑建设   | -      | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 扬州红星美凯龙全球博览家居有限公司     | 江苏省     | 10,000,000.00  | 江苏省     | 场地租赁管理 | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |

| 子公司名称             | 主要经营地 | 注册资本             | 注册地 | 业务性质   | 持股比例   |        | 取得方式             |
|-------------------|-------|------------------|-----|--------|--------|--------|------------------|
|                   |       |                  |     |        | 直接     | 间接     |                  |
| 浙江红星美凯龙商业经营管理有限公司 | 浙江省   | 50,000,000.00    | 浙江省 | 企业管理咨询 | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 杭州美凯龙智能产业发展有限公司   | 浙江省   | 100,000,000.00   | 浙江省 | 企业管理咨询 | 51.00  | 49.00  | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 芜湖远澈御祺投资中心(有限合伙)  | 安徽省   | 1,030,100,000.00 | 安徽省 | 投资管理   | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 天津远密企业管理咨询有限公司    | 天津市   | 1,000,000.00     | 天津市 | 投资管理   | -      | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 深圳星科智创产业发展有限公司    | 广东省   | 1,000,000.00     | 广东省 | 物业管理   | 90.00  | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海宸檀实业有限公司        | 上海市   | 5,100,000.00     | 上海市 | 新业态    | -      | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 晋江红星美凯龙国际家居有限公司   | 福建省   | 30,000,000.00    | 福建省 | 自营租赁   | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 厦门红星美凯龙商业营运管理有限公司 | 福建省   | 1,000,000,000.00 | 福建省 | 投资管理   | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 苏州尼红盛企业管理有限公司     | 江苏省   | 1,000,000.00     | 江苏省 | 其他     | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 厦门信美企业管理咨询有限公司    | 福建省   | 1,000,000,000.00 | 福建省 | 投资管理   | -      | 99.00  | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 红星美凯龙绿能（上海）科技有限公司 | 上海市   | 6,000,000.00     | 上海市 | 新业态    | 95.00  | 5.00   | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海建美智慧汽车服务有限公司    | 上海市   | 10,000,000.00    | 上海市 | 汽车销售   | 51.00  | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 天津美凯龙甄选家居科技有限公司   | 天津市   | 1,000,000.00     | 天津市 | 其他     | -      | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 厦门美凯龙家居装饰工程有限公司   | 福建省   | 2,000,000.00     | 福建省 | 家装设计   | 95.00  | 5.00   | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 上海美凯龙企业管理有限公司     | 上海市   | 10,000,000.00    | 上海市 | 投资管理   | 100.00 | -      | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |

| 子公司名称               | 主要经营地    | 注册资本             | 注册地      | 业务性质   | 持股比例 |        | 取得方式             |
|---------------------|----------|------------------|----------|--------|------|--------|------------------|
|                     |          |                  |          |        | 直接   | 间接     |                  |
| 沈阳红星美凯龙通惠科技有限公司     | 辽宁省      | 2,000,000.00     | 辽宁省      | 其他     | -    | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 天津红星美凯龙通惠科技有限公司     | 天津市      | 2,000,000.00     | 天津市      | 其他     | -    | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 乌鲁木齐红星美凯龙通惠科技有限公司   | 新疆维吾尔自治区 | 2,000,000.00     | 新疆维吾尔自治区 | 其他     | -    | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 北京美凯龙通惠贸易有限公司       | 北京市      | 2,000,000.00     | 北京市      | 其他     | -    | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 济南红星美凯龙通惠贸易有限公司     | 山东省      | 2,000,000.00     | 山东省      | 其他     | -    | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 杭州红星美凯龙通惠科技有限公司     | 浙江省      | 2,000,000.00     | 浙江省      | 其他     | -    | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 武汉红星美凯龙通惠贸易有限公司     | 湖北省      | 2,000,000.00     | 湖北省      | 其他     | -    | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 重庆红星美凯龙通惠家居有限公司     | 重庆市      | 2,000,000.00     | 重庆市      | 其他     | -    | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 成都红星美凯龙通惠贸易有限公司     | 四川省      | 2,000,000.00     | 四川省      | 其他     | -    | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 福州红星美凯龙通惠贸易有限公司     | 福建省      | 2,000,000.00     | 福建省      | 其他     | -    | 100.00 | 通过设立或投资等方式取得的子公司 |
| 唐山斐凯房地产开发有限公司       | 河北省      | 10,000,000.00    | 河北省      | 场地租赁管理 | -    | 100.00 | 股权收购             |
| 保定斐宁网络科技有限公司        | 河北省      | 1,000,000.00     | 河北省      | 场地租赁管理 | -    | 100.00 | 股权收购             |
| 保定斐隼网络科技有限公司        | 河北省      | 1,000,000.00     | 河北省      | 场地租赁管理 | -    | 100.00 | 股权收购             |
| 保定斐珉环保科技有限公司        | 河北省      | 1,000,000.00     | 河北省      | 场地租赁管理 | -    | 100.00 | 股权收购             |
| 保定斐斌环保科技有限公司        | 河北省      | 1,000,000.00     | 河北省      | 场地租赁管理 | -    | 100.00 | 股权收购             |
| 烟台红星国际家居管理有限公司      | 山东省      | 1,350,000,000.00 | 山东省      | 场地租赁管理 | -    | 100.00 | 股权收购             |
| 天津红星美凯龙国际家居广场有限公司   | 天津市      | 30,000,000.00    | 天津市      | 场地租赁管理 | -    | 100.00 | 股权收购             |
| 天津红星美凯龙国际家具建材广场有限公司 | 天津市      | 38,000,000.00    | 天津市      | 场地租赁管理 | -    | 100.00 | 股权收购             |

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

(1) 根据本公司与济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司股东山东芙蓉集团有限公司签署的相关合同，相关合作项目房屋建筑物在建成后，由山东芙蓉集团有限公司分得部分房屋产权，并由本集团租入使用。租赁期限为 10 年(2021 年至 2030 年)，山东芙蓉集团有限公司取得固定租金回报，山东芙蓉集团有限公司不参与济南红星的日常经营管理和其他利润分配。根据相关合同约定，本集团将山东芙蓉集团有限公司出资重分类至负债，不作为权益工具处理。

(2) 根据本公司与北京世纪欧美商业投资有限公司的股东北京市朝阳区北花园农工商公司签署的相关合同，在项目合作期限内由本集团承包经营北京欧美商业，并从项目正式开工满 12 个月之日起，由本集团向北京市朝阳区北花园农工商公司支付固定承包利润。合作经营期限为 50 年（2011 年至 2060 年）。合作经营期限届满，项目公司所有土地、房屋及不可拆除设施由双方股东按注册资本比例分享。根据相关合同约定，本集团将北京市朝阳区北花园农工商公司出资重分类至负债，不作为权益工具处理。

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

注释 1：本集团控制的上海红星美凯龙国际贸易有限公司占上海红星美凯龙美居商贸有限公司股权比例 51%，根据公司章程，公司设执行董事 1 名，由本集团委派，本集团能对其实施控制；

注释 2：本集团控制的上海智澜恒装饰工程有限公司占南昌家倍得装饰工程有限公司股权比例 60%，根据公司章程，股东会决议须经代表全体股东三分之二以上表决权的股东通过，本集团能对其实施控制；

注释 3：上海虹欣欧凯家居有限公司董事会共设 5 席，其中 3 席由本集团委派，本集团能对其实施控制；

注释 4：成都长益红星美凯龙家居市场经营管理有限公司董事会共设 5 席，其中 3 席由本集团委派，本集团能对其实施控制；

注释 5：上海美凯龙尊科设计工程有限公司董事会共设 5 席，其中 3 席由本集团委派，根据公司章程，董事会决议需经全体董半数以上通过。本集团能对其实施控制。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

无

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无  
其他说明：  
无

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 子公司名称                     | 少数股东持股比例<br>(%) | 本期归属于少数股东的<br>损益 | 本期向少数股东宣告<br>分派的股利 | 期末少数股东权益余<br>额   |
|---------------------------|-----------------|------------------|--------------------|------------------|
| 郑州红星美凯龙国际家居有限公司(“郑州红星”)   | 39.69%          | 13,944,063.92    | -                  | 1,164,246,631.81 |
| 银泰（永清）新城投资有限公司(“银泰新城投资”)  | 30.00%          | 941,012.90       | -                  | 327,524,370.06   |
| 苏州工业园区红星美凯龙家居有限公司(“苏州红星”) | 45.00%          | 10,720,354.22    | 900,000.00         | 641,118,773.43   |

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<br>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<br>红星       | 683,934,867.19 | 3,927,195,079.32 | 4,611,129,946.51 | 100,929,055.10   | 1,391,342,603.81 | 1,492,271,658.91 | 673,522,815.45 | 3,953,660,818.70 | 4,627,183,634.15 | 97,204,909.66    | 1,446,252,873.08 | 1,543,457,782.74 |
| 银泰<br>新城<br>投资 | 275,394,515.53 | 2,258,225,655.95 | 2,533,620,171.48 | 1,027,041,478.73 | 386,001,811.26   | 1,413,043,289.99 | 280,042,576.35 | 2,257,829,214.52 | 2,537,871,790.87 | 1,034,429,807.79 | 386,001,811.26   | 1,420,431,619.05 |
| 苏州<br>红星       | 421,238,976.69 | 1,947,287,668.14 | 2,368,526,644.83 | 75,508,540.39    | 793,509,719.02   | 869,018,259.41   | 421,905,541.98 | 1,949,432,278.56 | 2,371,337,820.54 | 73,613,849.59    | 820,038,594.91   | 893,652,444.50   |

| 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   | 100,241,459.85 | 35,132,436.19 | 35,132,436.19 | 96,099,833.92 | 124,063,614.11 | 37,725,566.08 | 37,725,566.08 | 57,023,350.26 |
| 银泰新城投资 | -              | 3,136,709.67  | 3,136,709.67  | -2,990,648.94 | -              | -1,649,640.10 | -1,649,640.10 | -929,316.10   |
| 苏州红星   | 38,484,094.97  | 23,823,009.38 | 23,823,009.38 | 50,470,462.01 | 54,351,199.11  | -2,483,114.51 | -2,483,114.51 | 21,760,083.68 |

其他说明：  
无

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

☐适用 ☒不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

☐适用 ☒不适用

其他说明:

☐适用 ☒不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

☐适用 ☒不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

☒适用 ☐不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

☒适用 ☐不适用

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        |         | 48.00 | 权益法                 |
| 芜湖红星美凯龙股权投资基金管理有限公司 | 安徽    | 安徽  | 租赁和商务服务业        | -       | 50.00 | 权益法                 |
| 深圳红星美凯龙商业管理有限公司     | 广东    | 广东  | 租赁和商务服务业        | 60.00   | -     | 权益法                 |
| 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                 |

| 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    |                     |
| SunseaparkingInc     | 开曼    | 开曼  | 租赁和商务服务业        |         | 5.21  | 权益法                 |
| 武汉市正凯物流有限公司          | 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  | 租赁和商务服务业        | -       | 37.00 | 权益法                 |
| 北京比邻弘科科技有限公司         | 北京    | 北京  | 科学研究和技术服务业      | -       | 10.00 | 权益法                 |
| 上海墙尚环保科技有限公司         | 上海    | 上海  | 批发和零售业          | -       | 14.49 | 权益法                 |
| IcolorPrivateLimited | 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      | -       | 9.48  | 权益法                 |
| 大域信息科技(上海)有限公司       | 上海    | 上海  | 科学研究和技术服务业      | -       | 14.29 | 权益法                 |
| 爱菠萝网络科技(北京)有限公司      | 北京    | 北京  | 科技推广和应用服务业      | -       | 15.00 | 权益法                 |
| 北京康力优蓝机器人科技有限公司      | 北京    | 北京  | 科学研究和技术服务业      | -       | 6.00  | 权益法                 |
| 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                 |
| 安咖家居用品(上海)有限公司       | 上海    | 上海  | 批发和零售业          | -       | 10.00 | 权益法                 |
| 上海智谛智能科技有限公司         | 上海    | 上海  | 批发和零售业          | -       | 30.00 | 权益法                 |

| 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    |                     |
| 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                 |
| 上海美凯龙物业管理服务有限公司  | 上海    | 上海  | 物业管理       | -       | 20.00 | 权益法                 |
| 上海凯坤企业管理有限公司     | 上海    | 上海  | 商业服务业      | -       | 10.00 | 权益法                 |
| 南昌歆狮企业管理有限公司     | 江西    | 江西  | 商业服务业      | 50.00   | -     | 权益法                 |
| 西安佳和兴家居有限责任公司    | 陕西    | 陕西  | 租赁和商务服务业   | 19.00   | -     | 权益法                 |
| 上海丽浩环保科技有限公司     | 上海    | 上海  | 建筑业        |         | 19.90 | 权益法                 |
| 美宅（上海）建筑科技有限公司   | 上海    | 上海  | 建筑业        | 10.00   | -     | 权益法                 |
| 杭州建美场景科技有限公司     | 浙江    | 浙江  | 教育和商业服务业   | 31.00   | -     | 权益法                 |

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：  
本集团向公司派驻董事，能对其产生重大影响。

## (2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

|             | 期末余额/ 本期发生额      | 期初余额/ 上期发生额      |
|-------------|------------------|------------------|
|             | 成都东泰商城有限公司       | 成都东泰商城有限公司       |
| 流动资产        | 525,200,288.54   | 513,520,388.25   |
| 其中：现金和现金等价物 | 17,109,431.11    | 30,724,959.22    |
| 非流动资产       | 1,437,062,494.11 | 1,416,334,654.90 |
| 资产合计        | 1,962,262,782.65 | 1,929,855,043.15 |
| 流动负债        | 74,309,978.22    | 80,097,964.28    |
| 非流动负债       | 328,650,491.88   | 321,181,865.65   |
| 负债合计        | 402,960,470.10   | 401,279,829.93   |
| 少数股东权益      |                  |                  |
| 归属于母公司股东权益  |                  |                  |

|                      |                |                |
|----------------------|----------------|----------------|
| 按持股比例计算的净资产份额        | 779,651,156.28 | 764,287,606.63 |
| 调整事项                 |                |                |
| --商誉                 |                |                |
| --内部交易未实现利润          |                |                |
| --其他                 |                |                |
| 对合营企业权益投资的账面价值       | 779,651,156.28 | 764,287,606.63 |
| 存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值 |                |                |
| 营业收入                 | 31,161,549.92  | 38,070,224.22  |
| 财务费用                 | -4,294,810.85  | -5,592,546.70  |
| 所得税费用                | 11,137,856.66  | 4,850,931.24   |
| 净利润                  | 30,727,099.30  | 11,482,889.50  |
| 终止经营的净利润             |                |                |
| 其他综合收益               |                |                |
| 综合收益总额               | 30,727,099.30  | 11,482,889.50  |
| 本期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           | 33,543,654,533.52 | 212,758,929.90   | 29,005,091,846.62 | 235,437,773.84   |
| 非流动资产          | 343,790,448.98    | 1,281,782,808.16 | 342,966,397.70    | 1,302,583,363.73 |
| 资产合计           | 33,887,444,982.50 | 1,494,541,738.06 | 29,348,058,244.32 | 1,538,021,137.57 |
| 流动负债           | 28,273,804,935.83 | 241,563,886.66   | 24,970,945,140.13 | 273,610,402.18   |
| 非流动负债          | 2,570,156,373.78  | 631,423,162.66   | 1,546,110,138.47  | 661,738,195.88   |
| 负债合计           | 30,843,961,309.61 | 872,987,049.32   | 26,517,055,278.60 | 935,348,598.06   |
| 少数股东权益         |                   |                  |                   |                  |
| 归属于母公司股东权益     |                   |                  |                   |                  |
| 按持股比例计算的净资产份额  | 760,870,918.23    | 289,022,930.26   | 707,750,741.43    | 280,242,730.87   |
| 调整事项           |                   | 153,287,292.10   |                   | 153,287,292.10   |
| --商誉           |                   |                  |                   |                  |
| --内部交易未实现利润    |                   |                  |                   |                  |
| --其他           |                   | 153,287,292.10   |                   | 153,287,292.10   |
| 对联营企业权益投资的账面价值 | 760,870,918.23    | 442,310,222.36   | 707,750,741.43    | 433,530,022.97   |

|                      | 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<br>限公司   | 山东银座家居有<br>限公司 | 海尔消费金融有<br>限公司   | 山东银座家居有<br>限公司 |
| 存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值 |                  |                |                  |                |
| 营业收入                 | 1,621,203,055.61 | 121,473,382.20 | 1,584,778,557.59 | 155,350,787.15 |
| 净利润                  | 212,480,707.17   | 18,882,149.23  | 176,837,567.07   | -30,362,998.97 |
| 终止经营的净利润             |                  |                |                  |                |
| 其他综合收益               |                  |                |                  |                |
| 综合收益总额               | 212,480,707.17   | 18,882,149.23  | 176,837,567.07   | -30,362,998.97 |
| 本期收到的来自联营企业的股利       |                  |                |                  |                |

其他说明

无

(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        | 233,203,424.44   | 230,270,497.94   |
| 下列各项按持股比例计算的合计数 |                  |                  |
| --净利润           | 2,932,926.50     | -43,430,164.52   |
| --其他综合收益        |                  |                  |
| --综合收益总额        | 2,932,926.50     | -43,430,164.52   |
| 联营企业：           |                  |                  |
| 投资账面价值合计        | 1,143,727,579.73 | 1,193,369,240.62 |
| 下列各项按持股比例计算的合计数 |                  |                  |
| --净利润           | 9,010,422.17     | -28,575,893.45   |
| --其他综合收益        |                  |                  |
| --综合收益总额        | 9,010,422.17     | -28,575,893.45   |

其他说明

无

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 合营企业或联营企业名称     | 累积未确认前期累计的损失   | 本期未确认的损失（或本期分享的净利润） | 本期末累积未确认的损失    |
|-----------------|----------------|---------------------|----------------|
| 深圳红星美凯龙商业管理有限公司 | -11,232,737.38 |                     | -11,232,737.38 |
| 上海威来适装饰科技有限公司   | -2,760,018.77  |                     | -2,760,018.77  |
| 上海智谛智能科技有限公司    | -1,877,784.92  |                     | -1,877,784.92  |

|                    |                |               |                |
|--------------------|----------------|---------------|----------------|
| 超级智慧家（上海）物联网科技有限公司 | -18,351,116.24 | -2,778,889.72 | -21,130,005.96 |
| 美宅(上海)建筑科技有限公司     | -451,717.02    |               | -451,717.02    |

其他说明

无

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

☐适用 ☒不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

☐适用 ☒不适用

4、重要的共同经营

☐适用 ☒不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

☐适用 ☒不适用

6、其他

☐适用 ☒不适用

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

☐适用 ☒不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

☐适用 ☒不适用

2、涉及政府补助的负债项目

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 财务报表项目 | 期初余额           | 本期新增补助金额 | 本期计入营业外收入金额 | 本期转入其他收益     | 本期其他变动 | 期末余额           | 与资产/收益相关 |
|--------|----------------|----------|-------------|--------------|--------|----------------|----------|
| 递延收益   | 160,611,975.28 | -        | -           | 2,961,789.12 |        | 157,650,186.16 | 与资产相关    |
| 合计     | 160,611,975.28 | -        | -           | 2,961,789.12 |        | 157,650,186.16 | /        |

3、计入当期损益的政府补助

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 类型    | 本期发生额         | 上期发生额         |
|-------|---------------|---------------|
| 与收益相关 | 32,193,856.04 | 14,365,707.45 |
| 合计    | 32,193,856.04 | 14,365,707.45 |

其他说明：

无

## 十二、与金融工具相关的风险

### 1、金融工具的风险

√适用 □不适用

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

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本公司的风险管理由风险管理委员会按照董事会批准的政策开展。风险管理委员会通过与本公司其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本公司的审计委员会。

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

#### 1. 信用风险

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

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

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

本公司在每一资产负债表日面临的信用风险敞口为向客户收取的总金额减去减值准备后的金额。

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

#### （1）信用风险显著增加判断标准

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

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，本公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等。

## （2）已发生信用减值资产的定义

为确定是否发生信用减值，本公司所采用的界定标准，与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑定量、定性指标。

本公司评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：发行方或债务人发生重大财务困难；债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；债务人很可能破产或进行其他财务重组；发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实；债务人违反合同。

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

## （3）预期信用损失计量的参数

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

相关定义如下：

违约概率是指债务人在未来 12 个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。本公司的违约概率以迁徙率模型结果为基础进行调整，加入前瞻性信息，以反映当前宏观经济环境下债务人违约概率；

违约损失率是指本公司对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来 12 个月内或整个存续期为基准进行计算；

违约风险敞口是指，在未来 12 个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本公司应被偿付的金额。

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本公司通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。这些经济指标对违约概率和违约损失率的影响，对不同的业务类型有所不同。

2. 流动性风险

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

本公司的目标是运用银行借款、债券和其他计息借款等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。于 2025 年 6 月 30 日，本公司 45.81%（2024 年 12 月 31 日：49.74%）的债务在不足 1 年内到期。

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

| 项目          | 2025 年 6 月 30 日   |                  |                   |                  |                   |
|-------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
|             | 1 年以内             | 1 至 2 年          | 2 至 5 年           | 5 年以上            | 合计                |
| 短期借款        | 1,584,494,906.85  |                  |                   |                  | 1,584,494,906.85  |
| 应付账款        | 1,283,357,484.86  |                  |                   |                  | 1,283,357,484.86  |
| 其他应付款       | 16,618,791,630.03 |                  |                   |                  | 16,618,791,630.03 |
| 一年内到期的非流动负债 | 5,537,206,115.71  |                  |                   |                  | 5,537,206,115.71  |
| 长期借款        | 901,774,180.25    | 5,070,636,828.22 | 10,890,722,111.26 | 5,532,494,122.20 | 22,395,627,241.93 |
| 租赁负债        |                   | 264,246,893.59   | 534,983,823.01    | 1,298,839,210.05 | 2,098,069,926.65  |
| 长期应付款       |                   | 95,737,042.36    | 146,534,151.53    | 583,091,789.71   | 825,362,983.60    |
| 其他非流动负债     | 245,879,447.29    | 3,688,350,820.00 | 2,850,323,332.88  |                  | 6,784,553,600.17  |
| 合计          | 26,171,503,764.99 | 9,118,971,584.17 | 14,422,563,418.68 | 7,414,425,121.96 | 57,127,463,889.80 |

（续上表）

| 项目          | 2024 年 12 月 31 日  |                  |                   |                  |                   |
|-------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
|             | 1 年以内             | 1 至 2 年          | 2 至 5 年           | 5 年以上            | 合计                |
| 短期借款        | 2,156,859,207.65  |                  |                   |                  | 2,156,859,207.65  |
| 应付票据        | 309,172,944.99    |                  |                   |                  | 309,172,944.99    |
| 应付账款        | 1,402,974,329.82  |                  |                   |                  | 1,402,974,329.82  |
| 其他应付款       | 16,162,609,818.34 |                  |                   |                  | 16,162,609,818.34 |
| 一年内到期的非流动负债 | 6,230,612,719.49  |                  |                   |                  | 6,230,612,719.49  |
| 长期借款        | 969,539,990.39    | 4,016,260,668.43 | 10,681,362,361.97 | 6,253,715,195.35 | 21,920,878,216.14 |
| 租赁负债        |                   | 288,449,551.92   | 612,172,747.18    | 1,350,007,482.69 | 2,250,629,781.79  |
| 长期应付款       |                   | 92,215,911.10    | 131,564,222.11    | 538,706,957.22   | 762,487,090.43    |
| 其他非流动负债     | 134,619,347.83    | 3,688,360,000.00 |                   |                  | 3,822,979,347.83  |
| 合计          | 27,366,388,358.51 | 8,085,286,131.45 | 11,425,099,331.26 | 8,142,429,635.26 | 55,019,203,456.48 |

3. 市场风险

（1）外汇风险

汇率风险指因汇率变动产生损失的风险。本公司承受外汇风险主要与美元、港币和欧元有关。本公司位于境内子公司主要业务活动均以人民币计价结算，有少量外币存款及债券。本公司

位于香港的子公司主要以港币或美元计价结算。本公司存在源于发行美元债券的汇率风险敞口。本公司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。本公司持续监控公司外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的外汇风险；为此，本公司可能会以签署远期外汇合约或货币互换合约的方式来达到规避外汇风险的目的。

下表为汇率风险的敏感性分析，反映了在所有其他变量保持不变的假设下，美元、欧元和港币汇率发生合理、可能的变动时，将对净损益的税后净额产生的影响：

| 项目       | 2025 年 6 月 30 日 |                |                |
|----------|-----------------|----------------|----------------|
|          | 汇率增加/减少%        | 净损益增加/减少       | 股东权益合计增加/减少    |
| 人民币对美元贬值 | -5              | -66,111,499.63 | -66,111,499.63 |
| 人民币对美元升值 | 5               | 66,111,499.63  | 66,111,499.63  |
| 人民币对港币贬值 | -5              | 19,210.20      | 19,210.20      |
| 人民币对港币升值 | 5               | -19,210.20     | -19,210.20     |
| 人民币对欧元贬值 | -5              | 7,200.34       | 7,200.34       |
| 人民币对欧元升值 | 5               | -7,200.34      | -7,200.34      |

(续上表)

| 项目       | 2024 年 12 月 31 日 |                |                |
|----------|------------------|----------------|----------------|
|          | 汇率增加/减少%         | 净损益增加/减少       | 股东权益合计增加/减少    |
| 人民币对美元贬值 | -5               | -66,759,137.15 | -66,759,137.15 |
| 人民币对美元升值 | 5                | 66,759,137.15  | 66,759,137.15  |
| 人民币对港币贬值 | -5               | 3,002.29       | 3,002.29       |
| 人民币对港币升值 | 5                | -3,002.29      | -3,002.29      |
| 人民币对欧元贬值 | -5               | 6,449.06       | 6,449.06       |
| 人民币对欧元升值 | 5                | -6,449.06      | -6,449.06      |

(2) 利率风险

本公司面临的利率变动的风险主要与以浮动利率计息的长期负债有关。

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

| 项目   | 2025 年 6 月 30 日 |                |                |
|------|-----------------|----------------|----------------|
|      | 基点增加/减少         | 净损益增加/减少       | 股东权益合计增加/减少    |
| 银行借款 | 50              | -66,141,775.70 | -66,141,775.70 |
| 银行借款 | -50             | 66,141,775.70  | 66,141,775.70  |

(续上表)

| 项目   | 2024 年 12 月 31 日 |                |                |
|------|------------------|----------------|----------------|
|      | 基点增加/减少          | 净损益增加/减少       | 股东权益合计增加/减少    |
| 银行借款 | 50               | -61,978,749.09 | -61,978,749.09 |

|      |     |               |               |
|------|-----|---------------|---------------|
| 银行借款 | -50 | 61,978,749.09 | 61,978,749.09 |
|------|-----|---------------|---------------|

(3) 权益工具投资价格风险

权益工具投资价格风险，是指权益性证券的公允价值因股票指数水平和个别证券价值的变化而降低的风险。于 2025 年 6 月 30 日，本公司暴露于因分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资的个别权益工具投资而产生的权益工具投资价格风险之下。本公司持有的上市权益工具投资在上海和深圳的证券交易所上市，并在资产负债表日以市场报价计量。

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

| 项目      | 2025 年 6 月 30 日 | 2025 年 1-6 月  | 2024 年 12 月 31 日 | 2024 年        |
|---------|-----------------|---------------|------------------|---------------|
|         |                 | 最高/最低         |                  | 最高/最低         |
| 上海—上证指数 | 3,444           | 3,463/3,041   | 3,352            | 3,674/2,690   |
| 深圳—深证指数 | 10,465          | 11,046/9,120  | 10,415           | 11,864/7,908  |
| 香港-恒生指数 | 24,072          | 24,874/18,671 | 20,060           | 23,242/14,794 |
| 美国-纳斯达克 | 20,370          | 20,418/14,784 | 19,311           | 20,205/14,478 |

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

| 项目                              | 2025 年 6 月 30 日 |              |                          |                 |
|---------------------------------|-----------------|--------------|--------------------------|-----------------|
|                                 | 权益工具投资<br>账面价值  | 净损益<br>增加/减少 | 其他综合收益<br>的税后净额增<br>加/减少 | 股东权益合计<br>增加/减少 |
| 权益工具投资                          |                 |              |                          |                 |
| 上海-以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资   | 30,868,269.74   |              | 2,315,120.23             | 2,315,120.23    |
| 深圳-以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资   | 111,393,005.10  |              | 8,354,475.38             | 8,354,475.38    |
| 香港-以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资   | 89,952,804.70   |              | 7,511,059.19             | 7,511,059.19    |
| 纳斯达克-以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资 | 56,735,064.35   |              | 4,737,377.87             | 4,737,377.87    |
| 以公允价值计量的非上市权益工具投资               |                 |              |                          |                 |
| —以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资     | 433,855,147.33  |              | 32,539,136.05            | 32,539,136.05   |

(续上表)

| 项目                            | 2024 年 12 月 31 日 |              |                          |                 |
|-------------------------------|------------------|--------------|--------------------------|-----------------|
|                               | 权益工具投资<br>账面价值   | 净损益<br>增加/减少 | 其他综合收益<br>的税后净额增<br>加/减少 | 股东权益合计<br>增加/减少 |
| 权益工具投资                        |                  |              |                          |                 |
| 上海-以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资 | 161,090,897.38   |              | 12,081,817.30            | 12,081,817.30   |

|                                 |                |  |               |               |
|---------------------------------|----------------|--|---------------|---------------|
| 深圳-以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资   | 148,730,940.22 |  | 11,154,820.52 | 11,154,820.52 |
| 香港-以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资   | 156,971,709.86 |  | 13,107,137.77 | 13,107,137.77 |
| 纳斯达克-以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资 | 102,519,317.00 |  | 8,560,362.97  | 8,560,362.97  |
| 以公允价值计量的非上市权益工具投资               |                |  |               |               |
| 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     | 661,578,854.48 |  | 49,618,414.09 | 49,618,414.09 |

4. 资本管理

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

本公司根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化管理资本结构并对其进行调整。为维持或调整资本结构，本公司可以调整对股东的利润分配、向股东归还资本或发行新股。本公司不受外部强制性资本要求约束。2025 年上半年，本公司资本管理目标、政策或程序未发生变化。

本公司采用杠杆比率来管理资本，杠杆比率是指净负债和调整后的资本加净负债的比率。净负债包括银行借款、应付票据、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，本公司于资产负债表日的杠杆比率如下：

| 项目          | 2025 年 6 月 30 日   | 2024 年 12 月 31 日  |
|-------------|-------------------|-------------------|
| 短期借款        | 1,547,375,386.84  | 2,142,390,978.03  |
| 应付票据        | -                 | 309,172,944.99    |
| 一年内到期的非流动负债 | 5,738,556,834.53  | 6,383,402,632.60  |
| 长期借款        | 18,742,859,747.46 | 17,703,683,711.83 |
| 其他非流动负债     | 6,729,005,412.18  | 4,249,408,925.65  |
| 租赁负债        | 1,493,271,539.85  | 1,624,283,012.31  |
| 现金及现金等价物    | 3,181,864,199.49  | 3,111,832,972.03  |
| 净负债         | 31,069,204,721.37 | 29,300,509,233.38 |
| 调整后资本       | 44,285,380,550.23 | 46,128,266,826.09 |
| 资本和净负债      | 75,354,585,271.60 | 75,428,776,059.47 |
| 杠杆比率        | 41.23%            | 38.85%            |

2、套期

(1). 公司开展套期业务进行风险管理

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

(2). 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

(3). 公司开展套期业务进行风险管理、预期能实现风险管理目标但未应用套期会计

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

3、金融资产转移

(1). 转移方式分类

☐适用 ☒不适用

(2). 因转移而终止确认的金融资产

☐适用 ☒不适用

(3). 继续涉入的转移金融资产

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

十三、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                         | 期末公允价值         |              |                   |                   |
|----------------------------|----------------|--------------|-------------------|-------------------|
|                            | 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                 |                | 7,204,662.51 |                   | 7,204,662.51      |
| 1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产    |                | 7,204,662.51 |                   | 7,204,662.51      |
| （1）债务工具投资                  |                | 7,204,662.51 |                   | 7,204,662.51      |
| （2）权益工具投资                  |                |              |                   |                   |
| （3）衍生金融资产                  |                |              |                   |                   |
| 2.指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 |                |              |                   |                   |
| （1）债务工具投资                  |                |              |                   |                   |
| （2）权益工具投资                  |                |              |                   |                   |
| （二）应收款项融资                  |                | 5,577,135.92 |                   | 5,577,135.92      |
| （三）其他债权投资                  |                |              |                   |                   |
| （四）其他权益工具投资                | 288,949,143.89 | 727,101.91   | 433,128,045.42    | 722,804,291.22    |
| （五）投资性房地产                  |                |              | 91,812,200,000.00 | 91,812,200,000.00 |
| 1.出租用的土地使用权                |                |              |                   |                   |
| 2.出租的建筑物                   |                |              | 91,812,200,000.00 | 91,812,200,000.00 |
| 3.持有并准备增值后转让的土地使用权         |                |              |                   |                   |
| （六）生物资产                    |                |              |                   |                   |
| 1.消耗性生物资产                  |                |              |                   |                   |
| 2.生产性生物资产                  |                |              |                   |                   |

| 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                |
| (七) 其他非流动金融资产              |                |               | 98,937,500.00     | 98,937,500.00     |
| <b>持续以公允价值计量的资产总额</b>      | 288,949,143.89 | 13,508,900.34 | 92,344,265,545.42 | 92,646,723,589.65 |
| (八) 交易性金融负债                |                |               |                   |                   |
| 1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债    |                |               |                   |                   |
| 其中：发行的交易性债券                |                |               |                   |                   |
| 衍生金融负债                     |                |               |                   |                   |
| 其他                         |                |               |                   |                   |
| 2.指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债 |                |               |                   |                   |
| <b>持续以公允价值计量的负债总额</b>      |                |               |                   |                   |
| <b>二、非持续的公允价值计量</b>        |                |               |                   |                   |
| (一) 持有待售资产                 |                |               |                   |                   |
| <b>非持续以公允价值计量的资产总额</b>     |                |               |                   |                   |
| <b>非持续以公允价值计量的负债总额</b>     |                |               |                   |                   |

对于在活跃市场上交易的金融工具，本公司以其活跃市场报价确定其公允价值；对于不在活跃市场上交易的金融工具，本公司采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折扣等。

## 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√适用 □不适用

本公司持有的部分其他权益工具投资为上市公司股票，其市价以股票当日收盘价作为依据。

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

√适用 □不适用

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

本公司对持有的货币型集合资产管理计划按照期末证券交易系统查询账户份额及每份额净值计算期末公允价值。

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

√适用 □不适用

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

对于不能采用折现估值的非上市的权益工具投资的公允价值，本公司估计并量化了采用其他合理、可能的假设作为估值模型输入值的潜在影响：采用较为不利的假设，公允价值减少约人民币 20,440,931.84 元；采用较为有利的假设，公允价值增加约人民币 29,109,974.17 元。

本公司对已投入使用的建成物业使用收益法进行估值：参考建成物业单位可出租面积和市场租金(每平方米)或基于市场情况预计可获得的租金收入，扣减运营费用获得建成物业的年租金净收益，按适当的折现率确定每年物业租金净收益现值以厘定投资性房地产评估价值。

对处于开发阶段早期的在建物业，其土地使用权价值按市场比较法确定土地评估值，地上前期开发成本以实际发生为基础充分考虑正常的资金成本和行业利润率进行公允价值评估。

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

本公司投资性房地产在 2025 年 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                   | 2025 年 6 月 30 日公允价值 | 估值技术      | 不可观察输入值            | 范围（加权平均值）       |
|----------------------|---------------------|-----------|--------------------|-----------------|
| 其他权益工具投资             | 433,128,045.42      | 可比公司法     | 流动性折扣率             | 96%-97%         |
| 投资性房地产-建成物业          | 85,499,200,000.00   | 收益法/直接比较法 | 单位可出租面积价格(每平方米/月)  | 12 元至 221 元     |
| 投资性房地产-处于开发阶段早期的在建物业 | 4,550,000,000.00    | 直接比较法     | 投资性房地产单位面积价格(每平方米) | 372 元至 33,627 元 |
| 投资性房地产-其他在建物业        | 1,763,000,000.00    | 假设开发法     | 单位可出租面积价格(每平方米/月)  | 56 元至 78 元      |
| 其他非流动金融资产            | 98,937,500.00       | 现金流量折现法   | 风险调整折现率            | 8%至 14%         |

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

√适用 □不适用

| 项目        | 2024 年 12 月 31 日  | 转<br>入<br>第<br>三<br>层<br>次 | 转<br>出<br>第<br>三<br>层<br>次 | 当期利得或损失总额         |                | 购买、发行、出售和结算      |    |                |    |                | 2025 年 6 月 30 日   | 对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或损失的变动 |
|-----------|-------------------|----------------------------|----------------------------|-------------------|----------------|------------------|----|----------------|----|----------------|-------------------|---------------------------------|
|           |                   |                            |                            | 计入损益              | 计入其他综合收益       | 购入               | 转换 | 出售             | 结算 | 其他             |                   |                                 |
| 其他权益工具投资  | 658,953,210.03    |                            |                            |                   | -93,456,067.46 |                  |    | 132,369,097.15 |    |                | 433,128,045.42    | -                               |
| 其他非流动金融资产 | 160,878,765.36    |                            |                            | -53,848,720.14    |                | 10,213,500.00    |    | 100,000.00     |    | -18,206,045.22 | 98,937,500.00     | -53,848,720.14                  |
| 投资性房地产    | 91,042,200,000.00 |                            |                            | -2,042,277,672.39 |                | 2,828,204,188.45 |    | 15,926,516.06  |    |                | 91,812,200,000.00 | -2,042,277,672.39               |
| 合计        | 91,862,031,975.39 |                            |                            | -2,096,126,392.53 | -93,456,067.46 | 2,838,417,688.45 |    | 148,395,613.21 |    | -18,206,045.22 | 92,344,265,545.42 | -2,096,126,392.53               |

6、 持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

□适用 √不适用

7、 本期内发生的估值技术变更及变更原因

□适用 √不适用

8、 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

√适用 □不适用

本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、一年内到期的长期借款、长期应付款、长期借款和应付债券等。

本公司管理层认为，财务报表中的其他金融资产及金融负债的账面价值接近该等资产及负债的公允价值。

9、 其他

□适用 √不适用

十四、关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

| 母公司名称      | 注册地  | 业务性质          | 注册资本         | 母公司对本企业的持股比例(%) | 母公司对本企业的表决权比例(%) |
|------------|------|---------------|--------------|-----------------|------------------|
| 厦门建发股份有限公司 | 中国福建 | 供应链运营业务、房地产业务 | 294,709.5201 | 29.95           | 29.95            |

本企业的母公司情况的说明

厦门建发股份有限公司对公司实施控制并为本公司的母公司。  
本企业最终控制方是厦门市人民政府国有资产监督管理委员会。  
其他说明：  
无

2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

本企业的子公司情况详见“财务报告十、1 在子公司中的权益”

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

√适用 □不适用

本企业合营和联营企业情况详见“财务报告十、3 在合营企业或联营企业中的权益”。

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

□适用 √不适用

4、 其他关联方情况

√适用 □不适用

| 其他关联方名称            | 其他关联方与本企业关系 |
|--------------------|-------------|
| 常州市红星装饰城           | 本公司董事控制的企业  |
| 上海美凯龙爱家房地产管理咨询有限公司 | 本公司董事控制的企业  |

| 其他关联方名称                   | 其他关联方与本企业关系         |
|---------------------------|---------------------|
| 上海新华成城资产管理有限公司            | 本公司董事控制的企业          |
| 上海爱琴海商务管理有限公司             | 本公司董事控制的企业          |
| 浙江天猫技术有限公司等阿里巴巴集团之实质性相关公司 | 对本公司有重大影响集团之实质性相关公司 |
| 上海红星云计算科技有限公司             | 对本公司有重大影响集团之实质性相关公司 |
| 湛江市海新美凯投资有限公司             | 对本公司有重大影响集团之实质性相关公司 |
| 上海红星美凯龙置业有限公司             | 对本公司有重大影响集团之实质性相关公司 |
| 上海爱琴海商业集团股份有限公司           | 对本公司有重大影响集团之实质性相关公司 |
| 常州龙耀股权投资管理有限公司            | 对本公司有重大影响集团之实质性相关公司 |
| 上海洪美置业有限公司                | 对本公司有重大影响集团之实质性相关公司 |
| 宁波凯龙置业有限公司                | 对本公司有重大影响集团之实质性相关公司 |
| 上海星之域商业经营管理有限公司           | 对本公司有重大影响集团之实质性相关公司 |
| 慈溪星凯置业有限公司                | 对本公司有重大影响集团之实质性相关公司 |
| 常州市金坛维亿建设工程有限公司           | 对本公司有重大影响集团之实质性相关公司 |
| 长兴荣皓贸易有限公司                | 对本公司有重大影响集团之实质性相关公司 |
| 大连星凯商业管理有限公司              | 对本公司有重大影响集团之实质性相关公司 |
| 绍兴星凯置业有限公司                | 对本公司有重大影响集团之实质性相关公司 |
| 上海红星星龙商业管理有限公司            | 对本公司有重大影响集团之实质性相关公司 |
| 象山美龙置业有限公司                | 对本公司有重大影响集团之实质性相关公司 |
| 象山凯胜置业有限公司                | 对本公司有重大影响集团之实质性相关公司 |
| 余姚星凯置业有限公司                | 对本公司有重大影响集团之实质性相关公司 |
| 山西红星新世界置业有限公司             | 对本公司有重大影响集团之实质性相关公司 |
| 上海龙红影院管理有限公司              | 对本公司有重大影响集团之实质性相关公司 |
| 盐城凯龙置业有限公司                | 对本公司有重大影响集团之实质性相关公司 |
| 上海美影企业管理有限公司              | 对本公司有重大影响集团之实质性相关公司 |
| 上海云绅智能科技有限公司              | 对本公司有重大影响集团之实质性相关公司 |
| 常州爱琴海奥莱商业管理有限公司           | 对本公司有重大影响集团之实质性相关公司 |
| 上海红星停车管理有限公司              | 对本公司有重大影响集团之实质性相关公司 |
| 宁波汇鑫置业有限公司                | 对本公司有重大影响集团之实质性相关公司 |
| 红星美凯龙控股集团有限公司             | 对本公司有重大影响集团之实质性相关公司 |
| 厦门国际银行股份有限公司              | 控股股东共同控制或有重大影响的企业   |
| 上海树家医学科技有限公司              | 控股股东共同控制或有重大影响的企业   |
| 璞发（上海）电子商务有限公司            | 控股股东共同控制或有重大影响的企业   |
| 厦门建发美酒汇酒业有限公司             | 控股股东控制的企业           |
| 上海建发酒业销售管理有限公司            | 控股股东控制的企业           |
| 厦门建发恒融供应链有限公司             | 控股股东控制的企业           |
| 厦门建发国际酒业集团有限公司            | 控股股东控制的企业           |
| 厦门建发酒业销售管理有限公司            | 控股股东控制的企业           |
| 厦门国际会展酒店有限公司              | 控股股东控制的企业           |
| 厦门海悦山庄酒店有限公司              | 控股股东控制的企业           |
| 厦门建发商业管理有限公司及其子、分公司       | 控股股东控制的企业           |
| 厦门建发融资担保有限公司              | 控股股东控制的企业           |
| 厦门建发汽车有限公司及其子、分公司         | 控股股东控制的企业           |
| 厦门建宇实业有限公司                | 控股股东控制的企业           |
| 上海建发物资有限公司                | 控股股东控制的企业           |
| 中冶置业(福建)有限公司              | 控股股东控制的企业           |
| 上海联泓房地产开发有限公司             | 控股股东控制的企业           |
| 建发物业服务集团有限公司及其子、分公司       | 控股股东控制的企业           |
| 建发（重庆）有限公司                | 控股股东控制的企业           |

| 其他关联方名称               | 其他关联方与本企业关系                |
|-----------------------|----------------------------|
| 厦门建发居住科技有限公司          | 控股股东控制的企业                  |
| 上海兆闵房地产开发有限公司         | 控股股东控制的企业                  |
| 太仓建盛房地产开发有限公司         | 控股股东控制的企业                  |
| 厦门建发仓储有限公司            | 控股股东控制的企业                  |
| 南京建发清洁能源有限公司          | 控股股东控制的企业                  |
| 厦门会展国际旅行社有限公司         | 控股股东控制的企业                  |
| 厦门建发融资租赁有限公司          | 控股股东控制的企业                  |
| 联发集团有限公司              | 控股股东控制的企业                  |
| 厦门建发恒远文化发展有限公司        | 控股股东控制的企业                  |
| 柏亿（武汉）汽车销售有限公司        | 控股股东控制的企业                  |
| 厦门丝柏科技有限公司            | 控股股东控制的企业                  |
| 厦门建发生活资材有限责任公司        | 控股股东控制的企业                  |
| 天津利时咨询服务有限公司          | 控股股东控制的企业                  |
| 美时智能家居（深圳）有限公司        | 联营公司之子公司                   |
| 西安红星佳鑫家居有限公司          | 联营公司之子公司                   |
| 衢州市慧城奥莱商业管理有限公司       | 与本公司董事关系密切的家庭成员担任董事或者高管的企业 |
| 北京国富纵横文化科技咨询股份有限公司    | 与本公司董事关系密切的家庭成员担任董事或者高管的企业 |
| 造梦者家居（深圳）有限公司         | 与本公司董事关系密切的家庭成员担任董事或者高管的企业 |
| 济宁鸿瑞市场经营管理有限公司        | 与本公司董事关系密切的家庭成员控制或投资的企业    |
| 扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司 | 与本公司董事关系密切的家庭成员控制或投资的企业    |
| 杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司      | 与本公司董事关系密切的家庭成员控制或投资的企业    |
| 扬州凯龙管理咨询有限公司          | 与本公司董事关系密切的家庭成员控制或投资的企业    |
| 徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司   | 与本公司董事关系密切的家庭成员控制或投资的企业    |
| 陕西鸿瑞家居生活广场有限公司        | 与本公司董事关系密切的家庭成员控制或投资的企业    |
| 徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司    | 与本公司董事关系密切的家庭成员控制或投资的企业    |
| 重庆星远凯建商业管理有限公司        | 与本公司董事关系密切的家庭成员控制或投资的企业    |
| 上海万鸿投资管理有限公司          | 与本公司董事关系密切的家庭成员控制或投资的企业    |
| 常州市红星家具总厂有限公司         | 与本公司董事关系密切的家庭成员控制或投资的企业    |
| 南京市浦口区立力成家具经营部        | 与本公司董事关系密切的家庭成员控制或投资的企业    |
| 杭州菲氏浴厨用品有限公司          | 与本公司董事关系密切的家庭成员控制或投资的企业    |

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      |
|----------------|--------|--------------|------------|
| 厦门建发恒融供应链有限公司  | 商品购买   | 1,202,992.63 | 432,061.46 |
| 厦门建发美酒汇酒业有限公司  | 商品购买   | 666,376.19   | 470,513.68 |
| 厦门建发国际酒业集团有限公司 | 商品购买   | 310,972.89   | 142,649.10 |

|                           |             |                |                |
|---------------------------|-------------|----------------|----------------|
| 浙江天猫技术有限公司等阿里巴巴集团之实质性相关公司 | 商品购买        | 8,004.43       | 6,641.51       |
| 阳光海天停车控股有限公司及其子、分公司       | 商品购买        | -              | 1,260,947.91   |
| 上海建发酒业销售管理有限公司            | 商品购买        | -              | 298,964.00     |
| 厦门建发酒业销售管理有限公司            | 商品购买        | -              | 76,338.76      |
| 上海天合智能科技股份有限公司及其分公司       | 商品购买        | -              | 10,800.00      |
| 山东银座家居有限公司及其子公司           | 联合营销        | 1,831,910.39   | 2,206,650.96   |
| 芜湖明辉商业管理有限公司              | 联合营销        | 293,867.92     | 591,494.34     |
| 成都东泰商城有限公司                | 联合营销        | 236,320.75     | 237,888.68     |
| 武汉市正凯物流有限公司               | 联合营销        | 210,094.34     | 1,163,106.60   |
| 济宁鸿瑞市场经营管理有限公司            | 联合营销        | 75,471.70      | 63,396.23      |
| 广州红星美凯龙世博家居广场有限公司         | 联合营销        | 不适用            | 88,511.32      |
| 芜湖明辉商业管理有限公司              | 空间广告位租赁/管理费 | 38,095.26      | 75,978.88      |
| 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 | -              | 163,386.20     |
| 山东银座家居有限公司及其子公司           | 空间广告位租赁/管理费 | -              | 38,501.82      |
| 济宁鸿瑞市场经营管理有限公司            | 空间广告位租赁/管理费 | -              | 7,517.16       |
| 芜湖明辉商业管理有限公司              | 存款结息        | 2,369.53       | 2,594.07       |
| 成都东泰商城有限公司                | 存款结息        | -              | 16,053.85      |
| 中船邮轮产业发展（上海）有限公司          | 存款结息        | 不适用            | 88,053.95      |
| 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     | 322,052,081.04 | 335,407,665.76 |
| 浙江天猫技术有限公司等阿里巴巴集团之实质性相关公司 | 接受劳务/服务     | 7,213,786.83   | 13,430,914.23  |
| 厦门建发商业管理有限公司及其子、分公司       | 接受劳务/服务     | 3,687,117.04   | -              |
| 杭州建美场景科技有限公司              | 接受劳务/服务     | 2,735,849.06   | -              |
| 厦门国际会展酒店有限公司              | 接受劳务/服务     | 67,433.96      | -              |
| 厦门海悦山庄酒店有限公司              | 接受劳务/服务     | 64,440.00      | -              |
| 北京国富纵横文化科技咨询股份有限公司        | 接受劳务/服务     | -              | 434,034.75     |
| 红星美凯龙控股集团有限公司             | 接受劳务/服务     | -              | 124,247.79     |
| 上海红星云计算科技有限公司             | 接受劳务/服务     | -              | 70,181.00      |
| 上海嘉展建筑装潢工程有限公司            | 接受劳务/服务     | 不适用            | 2,004,517.16   |
| 郑州星铂房地产开发有限公司             | 接受劳务/服务     | 不适用            | 217,109.89     |
| 重庆金晓星悦家居有限公司              | 接受劳务/服务     | 不适用            | 29,126.21      |
| 厦门国际银行股份有限公司              | 借款利息        | 14,521,393.92  | -              |
| 厦门建发融资担保有限公司              | 保函费用        | 1,415.10       | 4,560.00       |

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 关联方               | 关联交易内容 | 本期发生额      | 上期发生额      |
|-------------------|--------|------------|------------|
| 上海建发物资有限公司        | 出售商品   | 879,320.46 | -          |
| 中冶置业(福建)有限公司      | 出售商品   | 113,084.60 | -          |
| 山东银座家居有限公司及其子公司   | 出售商品   | 82,991.15  | 130,797.36 |
| 厦门建发汽车有限公司及其子、分公司 | 出售商品   | 29,734.70  | -          |
| 武汉市正凯物流有限公司       | 出售商品   | 27,520.36  | 83,743.36  |

|                        |         |               |               |
|------------------------|---------|---------------|---------------|
| 扬州凯龙管理咨询有限公司           | 出售商品    | 14,546.90     | -             |
| 成都东泰商城有限公司             | 出售商品    | 13,269.03     | 31,991.15     |
| 厦门建宇实业有限公司             | 出售商品    | 12,592.85     | -             |
| 芜湖明辉商业管理有限公司           | 出售商品    | 8,672.57      | 98,548.67     |
| 超级智慧家（上海）物联网科技有限公司     | 出售商品    | 637.17        | 16,481.62     |
| 上海威来适装饰科技有限公司          | 出售商品    | -             | 40,892.93     |
| 西安佳和兴家居有限责任公司          | 出售商品    | -             | 21,982.30     |
| 杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司       | 出售商品    | -             | 8,782.33      |
| 上海天合智能科技股份有限公司及其分公司    | 出售商品    | -             | 1,384.07      |
| 云南远择品唯物业管理有限公司         | 出售商品    | 不适用           | 111,813.16    |
| 广州红星美凯龙世博家居广场有限公司      | 出售商品    | 不适用           | 47,435.40     |
| 上海或京商业管理有限公司及其分公司      | 出售商品    | 不适用           | 46,835.96     |
| 上海美凯龙物业管理服务有限公司及其子、分公司 | 提供劳务/服务 | 28,457,076.78 | 31,655,973.71 |
| 上海兆闵房地产开发有限公司          | 提供劳务/服务 | 4,659,292.30  | -             |
| 建发物业服务集团有限公司及其子、分公司    | 提供劳务/服务 | 1,384,097.68  | 210,650.67    |
| 太仓建盛房地产开发有限公司          | 提供劳务/服务 | 1,010,377.36  | -             |
| 武汉市正凯物流有限公司            | 提供劳务/服务 | 943,396.23    | 1,468,867.88  |
| 上海红星美凯龙置业有限公司          | 提供劳务/服务 | 454,681.58    | 457,083.10    |
| 上海爱琴海商业集团股份有限公司        | 提供劳务/服务 | 429,835.84    | 347,641.16    |
| 西安佳和兴家居有限责任公司          | 提供劳务/服务 | 281,981.13    | 646,943.64    |
| 成都东泰商城有限公司             | 提供劳务/服务 | 253,969.81    | 287,304.05    |
| 上海中贸美凯龙经贸发展有限公司        | 提供劳务/服务 | 233,537.26    | 1,524,500.00  |
| 上海联泓房地产开发有限公司          | 提供劳务/服务 | 211,957.14    | 211,957.13    |
| 扬州凯龙管理咨询有限公司           | 提供劳务/服务 | 168,396.24    | -             |
| 厦门海悦山庄酒店有限公司           | 提供劳务/服务 | 75,100.70     | -             |
| 杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司       | 提供劳务/服务 | 67,773.95     | 848,427.67    |
| 超级智慧家（上海）物联网科技有限公司     | 提供劳务/服务 | 31,857.18     | 470,066.46    |
| 芜湖明辉商业管理有限公司           | 提供劳务/服务 | 28,301.89     | 46,698.12     |
| 美时智能家居（深圳）有限公司         | 提供劳务/服务 | 26,548.67     | -             |
| 厦门建发居住科技有限公司           | 提供劳务/服务 | 11,104.03     | -             |
| 上海威来适装饰科技有限公司          | 提供劳务/服务 | 9,713.21      | 22,664.17     |
| 厦门建发汽车有限公司及其子、分公司      | 提供劳务/服务 | 9,433.96      | -             |
| 杭州建美场景科技有限公司           | 提供劳务/服务 | 6,963.62      | -             |
| 上海天合智能科技股份有限公司及其分公司    | 提供劳务/服务 | 6,411.46      | 14,883.78     |
| 建发（重庆）有限公司             | 提供劳务/服务 | 2,151.08      | -             |
| 衢州市慧城奥莱商业管理有限公司        | 提供劳务/服务 | -             | 12,976,806.52 |
| 湛江市海新美凯投资有限公司          | 提供劳务/服务 | -             | 2,994,555.40  |
| 上海丽浩环保科技有限公司           | 提供劳务/服务 | -             | 7,969.81      |
| 红星美凯龙控股集团有限公司          | 提供劳务/服务 | -             | 256,283.19    |
| 广州红星美凯龙世博家居广场有限公司      | 提供劳务/服务 | 不适用           | 269,415.09    |
| 上海或京商业管理有限公司及其分公司      | 提供劳务/服务 | 不适用           | 33,962.28     |
| 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  | 943,396.23    | 1,415,094.34  |
| 陕西鸿瑞家居生活广场有限公司         | 品牌委管服务  | 943,396.23    | 943,396.25    |
| 西安佳和兴家居有限责任公司          | 品牌委管服务  | 943,396.23    | 943,396.23    |
| 芜湖明辉商业管理有限公司           | 品牌委管服务  | 849,056.60    | 849,056.60    |
| 徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司    | 品牌委管服务  | -             | 2,612,546.67  |
| 济宁鸿瑞市场经营管理有限公司         | 品牌委管服务  | -             | 2,122,641.51  |
| 徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司     | 品牌委管服务  | -             | 22,504.22     |
| 湛江市海新美凯投资有限公司          | 设计咨询收入  | 314,194.58    | 118,938.67    |
| 重庆星远凯建商业管理有限公司         | 设计咨询收入  | -             | 1,094,339.65  |

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

☐适用 ☒不适用

## (2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

☐适用 ☒不适用

关联托管/承包情况说明

☐适用 ☒不适用

本公司委托管理/出包情况表：

☐适用 ☒不适用

关联管理/出包情况说明

☐适用 ☒不适用

## (3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 承租方名称                     | 租赁资产种类 | 本期确认的<br>租赁收入 | 上期确认的<br>租赁收入 |
|---------------------------|--------|---------------|---------------|
| 杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司          | 商场铺位   | 756,636.93    | 1,894,887.03  |
| 厦门建发汽车有限公司及其子、分公司         | 商场铺位   | 516,368.30    | -             |
| 上海威来适装饰科技有限公司             | 商场铺位   | 371,211.00    | 371,211.00    |
| 超级智慧家（上海）物联网科技有限公司        | 商场铺位   | 333,709.31    | 1,869,287.92  |
| 浙江天猫技术有限公司等阿里巴巴集团之实质性相关公司 | 商场铺位   | 296,219.64    | 296,219.59    |
| 上海天合智能科技股份有限公司及其分公司       | 商场铺位   | 190,892.11    | 189,939.43    |
| 上海或京商业管理有限公司及其分公司         | 商场铺位   | 不适用           | 1,392,949.76  |
| 厦门建发仓储有限公司                | 仓库租赁   | 1,188,883.96  | -             |
| 上海爱琴海商业集团股份有限公司           | 办公室    | 1,083,607.98  | 1,168,529.08  |
| 上海红星美凯龙置业有限公司             | 办公室    | 1,061,934.02  | 1,415,912.02  |
| 上海联泓房地产开发有限公司             | 办公室    | 712,453.22    | 712,453.21    |
| 杭州建美场景科技有限公司              | 办公室    | 23,406.88     | -             |
| 上海丽浩环保科技有限公司              | 办公室    | -             | 26,788.99     |
| 常州龙耀股权投资管理有限公司            | 办公室    | -             | 16,741.78     |
| 厦门建发汽车有限公司及其子、分公司         | 停车库    | 206,422.02    | -             |
| 厦门建发居住科技有限公司              | 停车库    | 68,572.44     | -             |
| 上海红星美凯龙置业有限公司             | 停车库    | 29,724.78     | 37,431.19     |
| 上海爱琴海商业集团股份有限公司           | 停车库    | 6,605.50      | 13,211.01     |
| 阳光海天停车控股有限公司及其子、分公司       | 停车库    | -             | 24,664,184.10 |

本公司作为承租方：  
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 出租方名称          | 租赁资产种类 | 本期发生额                       |                        |       |             |          | 上期发生额                       |                        |               |             |          |
|----------------|--------|-----------------------------|------------------------|-------|-------------|----------|-----------------------------|------------------------|---------------|-------------|----------|
|                |        | 简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用） | 未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用） | 支付的租金 | 承担的租赁负债利息支出 | 增加的使用权资产 | 简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用） | 未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用） | 支付的租金         | 承担的租赁负债利息支出 | 增加的使用权资产 |
| 常州市红星装饰城       | 商场     | 11,640,953.26               | 不适用                    | 不适用   | 不适用         | 不适用      | 不适用                         | 不适用                    | 11,640,953.26 | 不适用         | 不适用      |
| 芜湖明辉商业管理有限公司   | 商场铺位   | -                           | 不适用                    | 不适用   | 不适用         | 不适用      | 20,784.14                   | 不适用                    | 不适用           | 不适用         | 不适用      |
| 云南远择品唯物业管理有限公司 | 停车库    | 不适用                         | 不适用                    | 不适用   | 不适用         | 不适用      | 710,916.44                  | 不适用                    | 不适用           | 不适用         | 不适用      |

关联租赁情况说明  
□适用 √不适用

#### (4). 关联担保情况

本公司作为担保方

☐适用 ☒不适用

本公司作为被担保方

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 担保方                       | 担保金额             | 担保起始日      | 担保到期日      | 担保是否已经履行完毕 |
|---------------------------|------------------|------------|------------|------------|
| 红星美凯龙控股集团有限公司（注 1）        | 221,307,600.00   | 2019-6-20  | 2029-6-20  | 否          |
| 红星美凯龙控股集团有限公司（注 2）        | 457,943,535.79   | 2020-3-25  | 2030-3-25  | 否          |
| 红星美凯龙控股集团有限公司（注 3）        | 41,250,000.00    | 2020-6-8   | 2030-12-10 | 否          |
| 红星美凯龙控股集团有限公司（注 4）        | 361,700,000.00   | 2019-7-1   | 2029-6-20  | 否          |
| 红星美凯龙控股集团有限公司（注 5）        | 180,000,000.00   | 2018-7-13  | 2028-7-10  | 否          |
| 红星美凯龙控股集团有限公司、车建兴（注 6）    | 300,000,000.00   | 2022-7-7   | 2025-7-6   | 否          |
| 柳州红星美凯龙置业有限公司、车建兴（注 7）    | 146,039,288.13   | 2019-11-28 | 2029-11-27 | 否          |
| 车建兴（注 8）                  | 1,215,615,754.08 | 2020-3-3   | 2030-3-2   | 否          |
| 车建兴（注 9）                  | 90,500,000.00    | 2016-6-17  | 2026-6-16  | 否          |
| 车建兴、陈淑红（注 10）             | 76,329,999.94    | 2022-12-28 | 2026-11-29 | 否          |
| 车建兴、陈淑红（注 11）             | 1,600,000,000.00 | 2022-6-15  | 2037-6-15  | 否          |
| 车建兴、陈淑红（注 12）             | 1,790,841,441.31 | 2022-8-17  | 2025-8-26  | 否          |
| 车建兴（注 13）                 | 739,286,093.38   | 2023-3-29  | 2033-3-20  | 否          |
| 厦门建发股份有限公司（注 14）          | 438,750,000.00   | 2024-11-22 | 2028-1-6   | 否          |
| 厦门建发股份有限公司（注 14）          | 100,000,000.00   | 2025-1-6   | 2028-1-6   | 否          |
| 厦门建发股份有限公司（注 15）          | 3,563,560,000.00 | 2024-1-25  | 2041-11-26 | 否          |
| 厦门建发股份有限公司（注 16）          | 980,000,000.00   | 2024-11-8  | 2027-11-14 | 否          |
| 厦门建发股份有限公司、联发集团有限公司（注 17） | 2,682,000,000.00 | 2025-5-16  | 2043-5-15  | 否          |
| 厦门建发股份有限公司（注 18）          | 600,000,000.00   | 2025-6-26  | 2030-6-26  | 否          |

关联担保情况说明

☒适用 ☐不适用

注 1：该借款另以本集团子公司郑州红星美凯龙国际家居有限公司的投资性房地产作为抵押。

注 2：该借款另以本集团子公司南宁红星美凯龙世博家居展览中心有限公司的投资性房地产作为抵押。

注 3：该借款另以本集团子公司上海费程企业管理有限公司的固定资产作为抵押。

注 4：该借款另以本集团子公司杭州伟量机电五金市场有限公司的投资性房地产作为抵押。

注 5：该借款另以本集团子公司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 6：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 7：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 8：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 9：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 10：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 11：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 12：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 13：该借款另以本集团子公司济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司、北京红星美凯龙国际家具建材广场有限公司的投资性房地产作为抵押。

注 14：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 15：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 16：该借款另以本集团子公司常州家世界家具家居广场有限公司、常州美凯龙国际电脑家电装饰城有限公司、常州红阳家居生活广场有限公司和重庆红星美凯龙中坤家居生活广场有限责任公司的投资性房地产作为抵押。

注 17：该借款另以本集团子公司北京红星美凯龙世博家具广场有限公司、烟台红星美凯龙家居有限公司的投资性房地产作为抵押。

注 18：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。

#### (5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 关联方          | 拆借金额             | 起始日 | 到期日 | 说明                                                  |
|--------------|------------------|-----|-----|-----------------------------------------------------|
| 拆入           |                  |     |     |                                                     |
| 厦门建发股份有限公司   | 4,834,000,000.00 |     |     | 系资金拆借往来，截止期末尚未偿还余额为 90 亿元，公司本期实际发生利息费用 1.58 亿元。     |
| 厦门建发融资租赁有限公司 | 550,000,000.00   |     |     | 系融资租赁业务产生，截止期末尚未偿还余额为 5.40 亿元，公司本期实际发生利息费用 0.06 亿元。 |

#### (6). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

(7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

| 项目       | 本期发生额  | 上期发生额    |
|----------|--------|----------|
| 关键管理人员报酬 | 953.54 | 1,335.15 |

(8). 其他关联交易

□适用 √不适用

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目名称 | 关联方                    | 期末余额          |               | 期初余额          |               |
|------|------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|      |                        | 账面余额          | 坏账准备          | 账面余额          | 坏账准备          |
| 应收账款 | 上海新华成城资产管理有限公司         | 39,999,999.94 | 39,999,999.94 | 39,999,999.94 | 39,999,999.94 |
| 应收账款 | 上海星之域商业经营管理有限公司        | 32,524,974.21 | 32,524,974.21 | 32,524,974.21 | 32,524,974.21 |
| 应收账款 | 上海美凯龙物业管理服务有限公司及其子、分公司 | 12,708,213.46 | 571,869.64    | 6,050,780.04  | 272,285.10    |
| 应收账款 | 西安佳和兴家居有限责任公司          | 6,626,903.04  | 4,504,336.03  | 5,619,803.02  | 3,396,732.84  |
| 应收账款 | 济宁鸿瑞市场经营管理有限公司         | 4,250,000.01  | 2,641,375.01  | 4,250,000.01  | 2,112,125.01  |
| 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 | 徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司    | 3,825,339.59  | 2,377,448.56  | 3,825,339.59  | 1,778,896.81  |
| 应收账款 | 浙江中广电器集团股份有限公司         | 3,499,999.97  | 3,499,999.97  | 3,499,999.97  | 3,499,999.97  |
| 应收账款 | 慈溪星凯置业有限公司             | 3,333,200.00  | 1,687,599.16  | 3,333,200.00  | 2,037,585.16  |
| 应收账款 | 陕西鸿瑞家居生活广场有限公司         | 2,850,000.06  | 1,421,475.03  | 1,850,000.04  | 776,445.02    |
| 应收账款 | 深圳红星美凯龙商业管理有限公司        | 1,803,680.42  | 555,671.14    | 1,803,680.42  | 444,432.20    |
| 应收账款 | 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 | 徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司     | 1,493,806.48  | 1,266,150.37  | 1,493,806.48  | 1,043,282.21  |
| 应收账款 | 重庆星远凯建商业管理有限公司         | 1,360,000.00  | 247,660.00    | 1,360,000.00  | 161,296.00    |
| 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 | 芜湖明辉商业管理有限公司           | 930,000.00    | 403,290.00    | -             | -             |
| 应收账款 | 湛江市海新美凯投资有限公司          | 561,805.44    | 46,915.08     | 818,455.19    | 73,630.48     |
| 应收账款 | 大连星凯商业管理有限公司           | 478,542.18    | 242,285.91    | 478,541.95    | 292,532.69    |
| 应收账款 | 建发物业服务集团有限公司及其子、分公司    | 401,470.77    | 18,066.18     | 506,455.60    | 22,790.50     |

| 项目名称 | 关联方                       | 期末余额          |            | 期初余额         |            |
|------|---------------------------|---------------|------------|--------------|------------|
|      |                           | 账面余额          | 坏账准备       | 账面余额         | 坏账准备       |
| 应收账款 | 上海美凯龙爱家房地产管理咨询有限公司        | 122,678.12    | 122,678.12 | 122,678.12   | 122,678.12 |
| 应收账款 | 绍兴星凯置业有限公司                | 106,070.40    | 106,070.40 | 106,070.40   | 106,070.40 |
| 应收账款 | 成都东泰商城有限公司                | 89,496.00     | 4,027.32   | 119,500.00   | 5,377.50   |
| 应收账款 | 上海丽浩环保科技有限公司              | 66,528.13     | 2,993.77   | 66,528.00    | 2,993.76   |
| 应收账款 | 上海红星星龙商业管理有限公司            | 53,000.00     | 32,939.50  | 53,000.00    | 30,946.70  |
| 应收账款 | 扬州凯龙管理咨询有限公司              | 44,625.00     | 2,008.13   | -            | -          |
| 应收账款 | 象山美龙置业有限公司                | 43,572.93     | 43,572.93  | 43,572.93    | 43,572.93  |
| 应收账款 | 厦门建发居住科技有限公司              | 36,000.72     | 1,620.03   | -            | -          |
| 应收账款 | 象山凯胜置业有限公司                | 33,741.70     | 33,741.70  | 33,741.70    | 33,741.70  |
| 应收账款 | 山东银座家居有限公司及其子公司           | 32,820.00     | 1,476.90   | -            | -          |
| 应收账款 | 余姚星凯置业有限公司                | 32,000.00     | 1,440.00   | 32,000.00    | 1,440.00   |
| 应收账款 | 山西红星新世界置业有限公司             | 18,150.00     | 816.75     | 18,150.00    | 816.75     |
| 应收账款 | 武汉市正凯物流有限公司               | 15,271.00     | 687.20     | 15,950.00    | 717.75     |
| 应收账款 | 杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司          | 13,157.77     | 592.10     | 50,334.82    | 2,265.07   |
| 应收账款 | 上海龙红影院管理有限公司              | 12,000.00     | 540.00     | 12,000.00    | 540.00     |
| 应收账款 | 盐城凯龙置业有限公司                | 6,800.00      | 306.00     | 6,800.00     | 306.00     |
| 应收账款 | 超级智慧家(上海)物联网科技有限公司        | 5,200.00      | 234.00     | 5,200.00     | 234.00     |
| 应收账款 | 上海美影企业管理有限公司              | 2,655.00      | 119.48     | 2,655.00     | 119.48     |
| 应收账款 | 衢州市慧城奥莱商业管理有限公司           | -             | -          | 1,422,288.36 | 168,683.40 |
| 应收账款 | 上海联泓房地产开发有限公司             | -             | -          | 36,661.64    | 1,649.77   |
| 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    | 12,139,116.27 | -          | 2,930,374.02 | -          |
| 预付款项 | 美宅(上海)建筑科技有限公司            | 410,761.83    | -          | 410,761.83   | -          |
| 预付款项 | 浙江天猫技术有限公司等阿里巴巴集团之实质性相关公司 | 391,058.10    | -          | 95,956.91    | -          |
| 预付款项 | 上海红星云计算科技有限公司             | 177,240.00    | -          | 177,240.00   | -          |
| 预付款项 | 芜湖明辉商业管理有限公司              | 57,354.51     | -          | 19,259.26    | -          |
| 预付款项 | 济宁鸿瑞市场经营管理有限公司            | 43,123.51     | -          | 43,123.51    | -          |
| 预付款项 | 厦门建发汽车有限公司及其子、分公司         | 21,600.00     | -          | -            | -          |
| 预付款项 | 上海美凯龙爱家房地产管理咨询有限公司        | 16,483.62     | -          | -            | -          |
| 预付款项 | 厦门建发恒融供应链有限公司             | 11,960.00     | -          | -            | -          |
| 预付款项 | 上海天合智能科技股份有限公司及其分公司       | 10,800.00     | -          | 10,800.00    | -          |
| 预付款项 | 建发(重庆)有限公司                | 8,000.00      | -          | -            | -          |

| 项目名称  | 关联方                       | 期末余额           |               | 期初余额           |               |
|-------|---------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
|       |                           | 账面余额           | 坏账准备          | 账面余额           | 坏账准备          |
| 预付款项  | 扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司     | 7,936.10       | -             | 7,936.10       | -             |
| 预付款项  | 厦门建发国际酒业集团有限公司            | 5,232.00       | -             | -              | -             |
| 预付款项  | 陕西鸿瑞家居生活广场有限公司            | 4,126.98       | -             | 4,126.98       | -             |
| 预付款项  | 亚细亚新材料科技股份公司              | 1,926.48       | -             | 1,926.48       | -             |
| 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  | 天津利时咨询服务有限公司              | -              | -             | 750,000.00     | -             |
| 预付款项  | 厦门海悦山庄酒店有限公司              | -              | -             | 64,440.00      | -             |
| 预付款项  | 厦门国际会展酒店有限公司              | -              | -             | 51,800.00      | -             |
| 预付款项  | 厦门建发美酒汇酒业有限公司             | -              | -             | 13,632.00      | -             |
| 预付款项  | 徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司       | -              | -             | 13,104.76      | -             |
| 其他应收款 | 上海名艺商业企业发展有限公司            | 157,800,000.00 | 7,890,000.00  | 161,800,000.00 | 8,090,000.00  |
| 其他应收款 | 成都东泰商城有限公司                | 31,000,000.00  | -             | 31,000,000.00  | -             |
| 其他应收款 | 芜湖明辉商业管理有限公司              | 26,272,315.10  | 1,313,615.76  | 27,072,392.04  | 1,360,464.04  |
| 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    | 5,257,354.98   | 407,445.01    | 11,094,971.30  | 1,329,635.55  |
| 其他应收款 | 陕西鸿瑞家居生活广场有限公司            | 3,883,856.05   | 300,998.84    | 4,795,278.90   | 300,663.99    |
| 其他应收款 | 徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司       | 3,709,815.49   | 284,505.03    | 3,711,886.46   | 232,735.28    |
| 其他应收款 | 上海红星云计算科技有限公司             | 5,631,591.36   | 436,448.33    | 3,473,585.88   | 217,793.83    |
| 其他应收款 | 上海爱琴海商务管理有限公司             | 3,264,900.00   | 853,118.37    | 3,264,900.00   | 853,118.37    |
| 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 | 浙江天猫技术有限公司等阿里巴巴集团之实质性相关公司 | 432,302.60     | 17,438.45     | 927,526.25     | 45,198.90     |
| 其他应收款 | 深圳红星美凯龙商业管理有限公司           | 200,000.00     | 200.00        | 200,000.00     | 200.00        |
| 其他应收款 | 中装集采(北京)信息技术有限公司          | 10,000.00      | 596.00        |                |               |
| 其他应收款 | 常州爱琴海奥莱商业管理有限公司           | 30,000.00      | 2,325.00      | 30,000.00      | 1,881.00      |
| 其他应收款 | 徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司        | 5,787.60       | 448.54        | 1,646,306.23   | 103,223.40    |
| 其他应收款 | 上海红星停车管理有限公司              | -              | -             | 24,207.05      | 1,517.78      |
| 合同资产  | 衢州市慧城奥莱商业管理有限公司           | 189,084,734.36 | 26,150,418.76 | 198,167,504.05 | 23,502,665.98 |
| 合同资产  | 西安佳和兴家居有限责任公司             | 71,718,380.61  | 14,863,508.92 | 82,539,656.51  | 14,583,480.01 |
| 合同资产  | 湛江市海新美凯投资有限公司             | 42,100,839.55  | 10,068,790.93 | 42,582,067.43  | 5,050,233.20  |
| 合同资产  | 盐城凯龙置业有限公司                | 2,458,312.32   | 339,984.59    | 2,458,312.32   | 291,555.84    |

| 项目名称        | 关联方                 | 期末余额           |               | 期初余额           |               |
|-------------|---------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
|             |                     | 账面余额           | 坏账准备          | 账面余额           | 坏账准备          |
| 合同资产        | 宁波凯龙置业有限公司          | 570,593.21     | 196,848.43    | 570,593.21     | 149,224.54    |
| 合同资产        | 宁波汇鑫置业有限公司          | 126,852.01     | 45,073.05     | 126,852.01     | 44,073.46     |
| 合同资产        | 大连星凯商业管理有限公司        | 46,239.06      | 16,429.66     | 46,239.29      | 16,065.33     |
| 合同资产        | 象山凯胜置业有限公司          | 34,096.94      | 25,758.34     | 141,399.61     | 16,769.99     |
| 其他非流动资产     | 芜湖红星美凯龙股权投资基金管理有限公司 | 9,800,000.00   | -             | 9,800,000.00   | -             |
| 一年内到期的非流动资产 | 西安佳和兴家居有限责任公司       | 573,606,429.89 | 5,736,064.30  | 593,084,385.45 | 5,930,843.86  |
| 一年内到期的非流动资产 | 深圳红星美凯龙商业管理有限公司     | 29,426,000.00  | 29,426,000.00 | 29,426,000.00  | 29,426,000.00 |
| 长期应收款       | 西安红星佳鑫家居有限公司        | 25,000.00      | 250.00        | 25,000.00      | 250.00        |

## (2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目名称  | 关联方                       | 期末账面余额           | 期初账面余额           |
|-------|---------------------------|------------------|------------------|
| 应付账款  | 上海鑫诚安建设有限公司               | 6,476,484.98     | 6,476,484.98     |
| 应付账款  | 上海红星云计算科技有限公司             | 3,307,819.55     | 3,307,819.55     |
| 应付账款  | 上海美凯龙物业管理服务有限公司及其子、分公司    | 2,567,313.18     |                  |
| 应付账款  | 南京建发清洁能源有限公司              | 564,066.45       |                  |
| 应付账款  | 杭州建美场景科技有限公司              | 499,000.00       |                  |
| 应付账款  | 成都东泰商城有限公司                | 205,986.20       | 205,986.20       |
| 应付账款  | 厦门建发恒融供应链有限公司             | 173,326.15       | 98,175.00        |
| 应付账款  | 大域信息科技(上海)有限公司            | 126,211.90       | 126,211.90       |
| 应付账款  | 北京国富纵横文化科技咨询股份有限公司        | 120,000.00       | 120,000.00       |
| 应付账款  | 杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司          | 100,901.80       | 100,901.80       |
| 应付账款  | 浙江天猫技术有限公司等阿里巴巴集团之实质性相关公司 | 54,793.48        | 1,074,540.81     |
| 应付账款  | 厦门建发美酒汇酒业有限公司             | 34,128.00        | 94,208.00        |
| 应付账款  | 上海美凯龙爱家房地产管理咨询有限公司        | 16,483.62        |                  |
| 应付账款  | 厦门建发国际酒业集团有限公司            | 9,648.00         | 21,732.00        |
| 应付账款  | 厦门国际会展酒店有限公司              | 4,492.00         |                  |
| 应付账款  | 上海天合智能科技股份有限公司及其分公司       | 2,600.00         |                  |
| 应付账款  | 厦门会展国际旅行社有限公司             | -                | 385,336.00       |
| 其他应付款 | 厦门建发股份有限公司                | 9,350,562,777.37 | 8,677,441,824.52 |
| 其他应付款 | 阳光海天停车控股有限公司及其子、分公司       | 169,458,420.08   | 169,458,420.08   |
| 其他应付款 | 成都东泰商城有限公司                | 139,199,169.56   | 136,700,386.95   |
| 其他应付款 | 厦门建发融资租赁有限公司              | 541,799,155.55   | 38,444,652.57    |
| 其他应付款 | 联发集团有限公司                  | 20,902,716.88    | 20,902,716.88    |
| 其他应付款 | 上海鑫诚安建设有限公司               | 11,894,352.00    | 150,000.00       |
| 其他应付款 | 西安佳和兴家居有限责任公司             | 8,593,061.64     | 29,779,949.25    |
| 其他应付款 | 上海万鸿投资管理有限公司              | 7,500,000.00     | 7,500,000.00     |
| 其他应付款 | 广州火数银花信息科技有限公司            | 7,350,069.00     | 4,500,069.00     |
| 其他应付款 | 厦门建发恒远文化发展有限公司            | 4,264,617.00     | 4,264,617.00     |
| 其他应付款 | 上海红星云计算科技有限公司             | 3,230,994.59     | 3,230,994.59     |
| 其他应付款 | 美宅（上海）建筑科技有限公司            | 1,651,894.64     | 1,651,894.64     |
| 其他应付款 | 深圳红星美凯龙商业管理有限公司           | 1,427,081.76     | 1,287,055.79     |

| 项目名称  | 关联方                       | 期末账面余额       | 期初账面余额       |
|-------|---------------------------|--------------|--------------|
| 其他应付款 | 杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司          | 1,151,849.86 | 1,191,849.86 |
| 其他应付款 | 超级智慧家（上海）物联网科技有限公司        | 794,525.17   | 804,525.17   |
| 其他应付款 | 山东银座家居有限公司及其子公司           | 792,370.00   | 426,400.00   |
| 其他应付款 | 武汉市正凯物流有限公司               | 514,017.11   | 733,058.31   |
| 其他应付款 | 上海树家医学科技有限公司              | 273,223.86   |              |
| 其他应付款 | 上海爱琴海商业集团股份有限公司           | 272,793.11   |              |
| 其他应付款 | 上海红星美凯龙置业有限公司             | 267,336.80   |              |
| 其他应付款 | 厦门建发仓储有限公司                | 218,051.19   | 162,790.19   |
| 其他应付款 | 上海美凯龙物业管理服务有限公司及其子、分公司    | 200,000.00   |              |
| 其他应付款 | 芜湖明辉商业管理有限公司              | 170,115.15   | 691,368.00   |
| 其他应付款 | 柏亿（武汉）汽车销售有限公司            | 130,000.00   | 130,000.00   |
| 其他应付款 | 上海联泓房地产开发有限公司             | 129,429.00   | 129,429.00   |
| 其他应付款 | 美时智能家居（深圳）有限公司            | 80,000.00    | 80,000.00    |
| 其他应付款 | 厦门建发汽车有限公司及其子、分公司         | 52,980.90    |              |
| 其他应付款 | 厦门丝柏科技有限公司                | 51,635.10    | 51,635.10    |
| 其他应付款 | 上海威来适装饰科技有限公司             | 50,000.00    | 50,000.00    |
| 其他应付款 | 安咖家居用品(上海)有限公司            | 50,000.00    | 50,000.00    |
| 其他应付款 | 济宁鸿瑞市场经营管理有限公司            | 43,301.89    | 125,320.75   |
| 其他应付款 | 常州市红星家具总厂有限公司             | 41,960.87    | 41,960.87    |
| 其他应付款 | 亚细亚新材料科技股份公司              | 39,700.60    | 39,700.60    |
| 其他应付款 | 上海天合智能科技股份有限公司及其分公司       | 26,536.00    | 26,536.00    |
| 其他应付款 | 扬州凯龙管理咨询有限公司              | 21,486.00    | 11,895.40    |
| 其他应付款 | 杭州菲氏浴厨用品有限公司              | 20,000.00    | 20,000.00    |
| 其他应付款 | 北京国富纵横文化科技咨询股份有限公司        | 14,510.00    | 14,510.00    |
| 其他应付款 | 深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司         | 13,072.82    | -            |
| 其他应付款 | 苏州市苏品宅配文化有限公司             | 11,015.32    | 11,015.32    |
| 其他应付款 | 杭州建美场景科技有限公司              | 5,482.49     |              |
| 其他应付款 | 上海丽浩环保科技有限公司              | 4,867.00     |              |
| 其他应付款 | 南京市浦口区立力成家具经营部            | 4,500.00     | 4,500.00     |
| 其他应付款 | 厦门建发恒融供应链有限公司             | -            | 15,594.00    |
| 预收款项  | 厦门建发仓储有限公司                | 374,893.25   | 359,832.03   |
| 预收款项  | 超级智慧家（上海）物联网科技有限公司        | 140,149.22   | 56,467.53    |
| 预收款项  | 浙江天猫技术有限公司等阿里巴巴集团之实质性相关公司 | 105,006.82   | 132,791.05   |
| 预收款项  | 柏亿（武汉）汽车销售有限公司            | 103,281.48   | 138,451.20   |
| 预收款项  | 杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司          | 76,431.96    | 428,441.43   |
| 预收款项  | 厦门建发居住科技有限公司              | 47,998.56    | 35,998.92    |
| 预收款项  | 亚细亚新材料科技股份公司              | 2,812.50     | 2,812.50     |
| 预收款项  | 上海威来适装饰科技有限公司             | -            | 195,624.00   |
| 合同负债  | 杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司          | 831,701.90   | 902,142.15   |
| 合同负债  | 太仓建盛房地产开发有限公司             | 703,542.19   |              |
| 合同负债  | 武汉市正凯物流有限公司               | 536,960.45   | 1,952,054.79 |
| 合同负债  | 美时智能家居（深圳）有限公司            | 235,849.06   | 264,150.94   |
| 合同负债  | 上海树家医学科技有限公司              | 147,169.81   |              |
| 合同负债  | 天津美凯龙置业有限公司               | 不适用          | 75,109.78    |
| 合同负债  | 厦门海悦山庄酒店有限公司              | 75,100.70    |              |
| 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             | 30,419.32    | 30,419.32    |
| 合同负债  | 上海中贸美凯龙经贸发展有限公司           | 20,804.34    | 20,804.34    |
| 合同负债  | 上海洪美置业有限公司                | 15,015.97    | 15,015.97    |

| 项目名称        | 关联方                 | 期末账面余额         | 期初账面余额         |
|-------------|---------------------|----------------|----------------|
| 合同负债        | 宁波凯龙置业有限公司          | 5,681.72       | -              |
| 合同负债        | 厦门建发生活资材有限责任公司      | -              | 2,673,142.01   |
| 合同负债        | 湛江市海新美凯投资有限公司       | -              | 1,226,268.81   |
| 合同负债        | 厦门建宇实业有限公司          | -              | 45,861.82      |
| 长期应付款       | 芜湖红星美凯龙股权投资基金管理有限公司 | 9,800,000.00   | 9,800,000.00   |
| 一年内到期的非流动负债 | 常州市红星装饰城            | -              | 5,820,476.65   |
| 一年内到期的非流动负债 | 芜湖明辉商业管理有限公司        | -              | 53.88          |
| 应付票据        | 璞发（上海）电子商务有限公司      | -              | 43,876,995.20  |
| 短期借款        | 厦门国际银行股份有限公司        | 185,487,331.26 | 195,276,317.74 |

(3). 其他项目

☐适用 ☒不适用

7、 关联方承诺

☐适用 ☒不适用

8、 其他

☐适用 ☒不适用

十五、股份支付

1、 各项权益工具

(1). 明细情况

☐适用 ☒不适用

(2). 期末发行在外的股票期权或其他权益工具

☐适用 ☒不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

☐适用 ☒不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

☐适用 ☒不适用

4、 本期股份支付费用

☐适用 ☒不适用

5、 股份支付的修改、终止情况

☐适用 ☒不适用

6、 其他

☐适用 ☒不适用

十六、承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

☒适用 ☐不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

| 已签约但尚未于财务报表中确认的资本承诺 | 2025 年 6 月 30 日 | 2024 年 12 月 31 日 |
|---------------------|-----------------|------------------|
| 购建长期资产承诺            | 720,465,407.16  | 724,751,896.22   |
| 对外投资承诺              | 69,225,390.69   | 233,114,654.53   |
| 合计                  | 789,690,797.85  | 957,866,550.75   |

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

☐适用 ☒不适用

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

☐适用 ☒不适用

3、其他

☐适用 ☒不适用

十七、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

☐适用 ☒不适用

2、利润分配情况

☐适用 ☒不适用

3、销售退回

☐适用 ☒不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

☐适用 ☒不适用

十八、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、重要债务重组

☐适用 ☒不适用

3、资产置换

(1). 非货币性资产交换

☐适用 ☒不适用

(2). 其他资产置换

☐适用 ☒不适用

4、年金计划

☐适用 ☒不适用

5、终止经营

☐适用 ☒不适用

## 6、分部信息

### (1). 报告分部的确定依据与会计政策

√适用 □不适用

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司的经营业务划分为 4 个报告分部。这些报告分部是以公司日常内部管理要求的财务信息为基础确定的。本公司的管理层定期评价这些报告分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。

本公司报告分部包括：

- ①自营及租赁分部；
- ②委托经营管理分部；
- ③建筑装饰服务分部；
- ④其他分部。

管理层出于配置资源和评价业绩的决策目的，对各业务单元的经营成果分开进行管理。分部业绩，以报告的分部利润为基础进行评价。该指标系对持续经营利润总额进行调整后的指标，除不包括研发费用、财务费用、公允价值变动收益、信用减值损失、资产减值损失、其他收益、投资收益、资产处置收益、营业外收入、营业外支出、所得税费用之外，该指标与本集团持续经营利润总额是一致的。

(2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目         | 自营及租赁分部          | 委托经营管理分部       | 建筑装饰服务分部       | 其他分部           | 未分配项目             | 分部间抵销 | 合计                |
|------------|------------------|----------------|----------------|----------------|-------------------|-------|-------------------|
| 对外交易收入     | 2,450,706,314.84 | 609,370,691.53 | 103,613,118.83 | 173,386,066.46 |                   |       | 3,337,076,191.66  |
| 分部间交易收入    |                  |                |                |                |                   |       | -                 |
| 分部主营业务收入合计 | 2,450,706,314.84 | 609,370,691.53 | 103,613,118.83 | 173,386,066.46 |                   |       | 3,337,076,191.66  |
| 减：营业成本     | 756,915,170.64   | 345,861,667.27 | 98,068,216.79  | 83,810,572.99  |                   |       | 1,284,655,627.69  |
| 税金及附加      | 181,921,737.49   | 7,411,518.63   | 797,928.95     | 12,486,399.57  |                   |       | 202,617,584.64    |
| 销售费用       | 256,837,489.99   | 92,327,204.97  | 2,790,477.45   | 14,364,330.52  |                   |       | 366,319,502.93    |
| 管理费用       | 197,066,767.14   | 77,883,799.92  | 29,045,595.82  | 71,274,544.07  |                   |       | 375,270,706.95    |
| 研发费用       |                  |                |                |                | 3,247,241.54      |       | 3,247,241.54      |
| 财务费用       |                  |                |                |                | 1,088,542,799.18  |       | 1,088,542,799.18  |
| 加：其他收益     |                  |                |                |                | 35,155,645.16     |       | 35,155,645.16     |
| 投资收益       |                  |                |                |                | 156,759,408.64    |       | 156,759,408.64    |
| 公允价值变动收益   |                  |                |                |                | -2,096,126,392.53 |       | -2,096,126,392.53 |
| 信用减值损失     |                  |                |                |                | -62,296,805.77    |       | -62,296,805.77    |
| 资产减值损失     |                  |                |                |                | -54,068,286.83    |       | -54,068,286.83    |
| 资产处置收益     |                  |                |                |                | 13,952,445.05     |       | 13,952,445.05     |
| 营业利润/(亏损)  | 1,057,965,149.58 | 85,886,500.74  | -27,089,100.18 | -8,549,780.69  | -3,098,414,027.00 |       | -1,990,201,257.55 |
| 加：营业外收入    |                  |                |                |                | 16,565,657.19     |       | 16,565,657.19     |
| 减：营业外支出    |                  |                |                |                | 12,008,833.11     |       | 12,008,833.11     |
| 利润总额/(亏损)  | 1,057,965,149.58 | 85,886,500.74  | -27,089,100.18 | -8,549,780.69  | -3,093,857,202.92 |       | -1,985,644,433.47 |
| 减：所得税费用    |                  |                |                |                | 58,802,879.64     |       | 58,802,879.64     |
| 净利润/(亏损)   | 1,057,965,149.58 | 85,886,500.74  | -27,089,100.18 | -8,549,780.69  | -3,152,660,082.56 |       | -2,044,447,313.11 |

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

☐适用 ☒不适用

(4). 其他说明

☐适用 ☒不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

☐适用 ☒不适用

8、 其他

☐适用 ☒不适用

十九、母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 账龄           | 期末账面余额         | 期初账面余额         |
|--------------|----------------|----------------|
| 1 年以内（含 1 年） | 38,822,585.72  | 48,677,778.98  |
| 1 年以内小计      | 38,822,585.72  | 48,677,778.98  |
| 1 至 2 年      | 101,910,375.32 | 114,270,675.63 |
| 2 至 3 年      | 54,938,898.13  | 22,163,503.28  |
| 3 年以上        | 225,325,863.66 | 244,522,102.11 |
| 小计           | 420,997,722.83 | 429,634,060.00 |
| 减：坏账准备       | 328,954,806.46 | 336,460,140.38 |
| 合计           | 92,042,916.37  | 93,173,919.62  |

(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<br>价值      | 账面余额           |        | 坏账准备           |             | 账面<br>价值      |
|                    | 金额             | 比例(%)  | 金额             | 计提比<br>例(%) |               | 金额             | 比例(%)  | 金额             | 计提比<br>例(%) |               |
| 按单项计提坏账准备          | 226,409,119.81 | 53.78  | 171,857,771.50 | 75.91       | 54,551,348.31 | 218,066,137.01 | 50.76  | 165,491,637.01 | 75.89       | 52,574,500.00 |
| 其中：                |                |        |                |             |               |                |        |                |             |               |
| 按组合计提坏账准备          | 194,588,603.02 | 46.22  | 157,097,034.96 | 80.73       | 37,491,568.06 | 211,567,922.99 | 49.24  | 170,968,503.37 | 80.81       | 40,599,419.62 |
| 其中：                |                |        |                |             |               |                |        |                |             |               |
| 项目前期品牌咨询<br>委托管理服务 | 85,373,059.39  | 20.28  | 82,924,592.72  | 97.13       | 2,448,466.67  | 100,373,059.35 | 23.35  | 97,673,792.68  | 97.31       | 2,699,266.67  |
| 其他类咨询服务            | 104,827,158.88 | 24.90  | 73,608,875.21  | 70.22       | 31,218,283.67 | 105,077,923.80 | 24.46  | 72,577,870.16  | 69.07       | 32,500,053.64 |
| 租赁及相关收入            | 4,321,856.62   | 1.03   | 560,573.26     | 12.97       | 3,761,283.36  | 6,050,411.84   | 1.41   | 713,846.77     | 11.80       | 5,336,565.07  |
| 其他                 | 66,528.13      | 0.02   | 2,993.77       | 4.50        | 63,534.36     | 66,528.00      | 0.02   | 2,993.76       | 4.50        | 63,534.24     |
| 合计                 | 420,997,722.83 | 100.00 | 328,954,806.46 | 78.14       | 92,042,916.37 | 429,634,060.00 | 100.00 | 336,460,140.38 | 78.31       | 93,173,919.62 |

按单项计提坏账准备:

√适用 □不适用

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   |
| 上海星之域商业经营管理有限公司   | 32,142,867.12  | 32,142,867.12  | 100.00   | 预计无法收回 |
| 北海市中翔置业有限公司       | 11,860,159.74  | 11,860,159.74  | 100.00   | 预计无法收回 |
| 广州市环博展览有限公司       | 9,666,667.68   | 9,666,667.68   | 100.00   | 预计无法收回 |
| 上海红俊投资有限公司        | 8,930,000.00   | 8,930,000.00   | 100.00   | 预计无法收回 |
| 萍乡市佳禾万投企业管理服务有限公司 | 7,800,000.00   | 7,800,000.00   | 100.00   | 预计无法收回 |
| 其他                | 156,009,425.27 | 101,458,076.96 | 65.03    | /      |
| 合计                | 226,409,119.81 | 171,857,771.50 | 75.91    | /      |

按单项计提坏账准备的说明:

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目: 项目前期品牌咨询委托管理服务

单位: 元 币种: 人民币

| 名称    | 期末余额          |               |          |
|-------|---------------|---------------|----------|
|       | 账面余额          | 坏账准备          | 计提比例 (%) |
| 1 年以内 |               |               |          |
| 1-2 年 |               |               |          |
| 2-3 年 |               |               |          |
| 3-4 年 |               |               |          |
| 4-5 年 | 12,666,666.70 | 10,218,200.03 | 80.67    |
| 5-6 年 |               |               |          |
| 6 年以上 | 72,706,392.69 | 72,706,392.69 | 100.00   |
| 合计    | 85,373,059.39 | 82,924,592.72 | 97.13    |

组合计提项目: 其他类咨询服务

单位: 元 币种: 人民币

| 名称    | 期末余额           |               |          |
|-------|----------------|---------------|----------|
|       | 账面余额           | 坏账准备          | 计提比例 (%) |
| 1 年以内 | 31,901,114.29  | 14,247,037.64 | 44.66    |
| 1-2 年 | 29,340,147.21  | 18,234,901.49 | 62.15    |
| 2-3 年 | 16,134,916.67  | 13,675,955.37 | 84.76    |
| 3 年以上 | 27,450,980.71  | 27,450,980.71 | 100.00   |
| 合计    | 104,827,158.88 | 73,608,875.21 | 70.22    |

组合计提项目: 租赁及相关收入

单位: 元 币种: 人民币

| 名称    | 期末余额         |            |          |
|-------|--------------|------------|----------|
|       | 账面余额         | 坏账准备       | 计提比例 (%) |
| 1 年以内 | 3,938,516.54 | 177,233.18 | 4.50     |
| 1-2 年 |              |            |          |
| 2 年以上 | 383,340.08   | 383,340.08 | 100.00   |

|    |              |            |       |
|----|--------------|------------|-------|
| 合计 | 4,321,856.62 | 560,573.26 | 12.97 |
|----|--------------|------------|-------|

组合计提项目：其他

单位：元 币种：人民币

| 名称    | 期末余额      |          |         |
|-------|-----------|----------|---------|
|       | 账面余额      | 坏账准备     | 计提比例（%） |
| 1 年以内 | 66,288.13 | 2,982.97 | 4.50    |
| 1 年以上 | 240.00    | 10.80    | 4.50    |
| 合计    | 66,528.13 | 2,993.77 | 4.50    |

按组合计提坏账准备的说明：

☒适用 ☐不适用

按组合计提坏账准备的说明详见“财务报告十、11 金融工具”。

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

### (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 | 336,460,140.38 | -5,547,461.00 | 3,303,151.72 | 10,493,231.09 | 11,838,509.89 | 328,954,806.46 |
| 合计   | 336,460,140.38 | -5,547,461.00 | 3,303,151.72 | 10,493,231.09 | 11,838,509.89 | 328,954,806.46 |

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明

无

### (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 | 10,493,231.09 |

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和合同资产情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 单位名称            | 应收账款期末余额       | 合同资产期末余额      | 应收账款和合同资产期末余额  | 占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%) | 坏账准备期末余额      |
|-----------------|----------------|---------------|----------------|-------------------------|---------------|
| 江苏盐城二建集团有限公司    | 52,000,000.00  | -             | 52,000,000.00  | 9.26                    | -             |
| 上海星之域商业经营管理有限公司 | 32,142,867.12  | -             | 32,142,867.12  | 5.73                    | 32,142,867.12 |
| 遂宁华晟科技有限公司      | 7,500,000.00   | 8,750,000.00  | 16,250,000.00  | 2.89                    | 16,250,000.00 |
| 广安川渝建材家居城有限公司   | 12,533,333.39  | -             | 12,533,333.39  | 2.23                    | 10,496,816.70 |
| 砀山星港湾房地产开发有限公司  | -              | 12,000,000.00 | 12,000,000.00  | 2.14                    | 12,000,000.00 |
| 合计              | 104,176,200.51 | 20,750,000.00 | 124,926,200.51 | 22.25                   | 70,889,683.82 |

其他说明

无

其他说明：

☐适用 ☒不适用

2、其他应收款

项目列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目    | 期末余额              | 期初余额              |
|-------|-------------------|-------------------|
| 应收利息  |                   |                   |
| 应收股利  | 695,672,897.82    | 825,572,897.82    |
| 其他应收款 | 32,441,924,354.08 | 29,643,512,261.38 |
| 合计    | 33,137,597,251.90 | 30,469,085,159.20 |

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

☐适用 ☒不适用

(2). 重要逾期利息

☐适用 ☒不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

(6). 本期实际核销的应收利息情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收利息核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收股利

(7). 应收股利

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目(或被投资单位)        | 期末余额           | 期初余额           |
|-------------------|----------------|----------------|
| 红星美凯龙家居商场管理有限公司   | 612,150,925.19 | 612,150,925.19 |
| 上海红星美凯龙装饰家具城有限公司  | 46,000,000.00  | -              |
| 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   |
| 苏州工业园区红星美凯龙家居有限公司 | 1,100,000.00   | -              |
| 红星美凯龙商业经营管理有限公司   | -              | 177,000,000.00 |
| 合计                | 695,672,897.82 | 825,572,897.82 |

(8). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

☐适用 ☒不适用

(9). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(10). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(11). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

(12). 本期实际核销的应收股利情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收股利核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

其他应收款

(13). 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 账龄           | 期末账面余额            | 期初账面余额            |
|--------------|-------------------|-------------------|
| 1 年以内（含 1 年） | 32,001,785,121.21 | 28,813,794,915.09 |
| 1 年以内小计      | 32,001,785,121.21 | 28,813,794,915.09 |
| 1 至 2 年      | 813,406,994.70    | 1,190,213,430.96  |
| 2 至 3 年      | 18,840,149.31     | 208,459,328.91    |
| 3 年以上        | 205,872,623.63    | 84,530,057.73     |
| 小计           | 33,039,904,888.85 | 30,296,997,732.69 |
| 减：坏账准备       | 597,980,534.77    | 653,485,471.31    |
| 合计           | 32,441,924,354.08 | 29,643,512,261.38 |

(14). 按款项性质分类情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 款项性质   | 期末账面余额            | 期初账面余额            |
|--------|-------------------|-------------------|
| 借款及代垫款 |                   |                   |
| -对关联方  | 32,402,688,088.12 | 29,579,823,035.40 |
| -对第三方  | 36,300,379.18     | 60,748,051.98     |
| 定金及保证金 | 2,935,886.78      | 2,941,174.00      |
| 合计     | 32,441,924,354.08 | 29,643,512,261.38 |

(15). 坏账准备计提情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 坏账准备           | 第一阶段           | 第二阶段                 | 第三阶段                 | 合计             |
|----------------|----------------|----------------------|----------------------|----------------|
|                | 未来12个月预期信用损失   | 整个存续期预期信用损失(未发生信用减值) | 整个存续期预期信用损失(已发生信用减值) |                |
| 2025年1月1日余额    | 116,314,407.52 |                      | 537,171,063.79       | 653,485,471.31 |
| 2025年1月1日余额在本期 | 116,314,407.52 |                      | 537,171,063.79       | 653,485,471.31 |
| --转入第二阶段       |                |                      |                      |                |
| --转入第三阶段       | -58,704,516.91 |                      | 58,704,516.91        |                |
| --转回第二阶段       |                |                      |                      |                |
| --转回第一阶段       |                |                      |                      |                |

|              |               |  |                |                |
|--------------|---------------|--|----------------|----------------|
| 本期计提         | 3,199,580.37  |  |                | 3,199,580.37   |
| 本期转回         |               |  |                |                |
| 本期转销         |               |  |                |                |
| 本期核销         |               |  | 58,704,516.91  | 58,704,516.91  |
| 其他变动         |               |  |                |                |
| 2025年6月30日余额 | 60,809,470.98 |  | 537,171,063.79 | 597,980,534.77 |

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

☐适用 ☒不适用

(16). 坏账准备的情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 类别    | 期初余额           | 本期变动金额       |       |               |      | 期末余额           |
|-------|----------------|--------------|-------|---------------|------|----------------|
|       |                | 计提           | 收回或转回 | 转销或核销         | 其他变动 |                |
| 其他应收款 | 653,485,471.31 | 3,199,580.37 |       | 58,704,516.91 |      | 597,980,534.77 |
| 合计    | 653,485,471.31 | 3,199,580.37 |       | 58,704,516.91 |      | 597,980,534.77 |

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明

无

(17). 本期实际核销的其他应收款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目         | 核销金额          |
|------------|---------------|
| 实际核销的其他应收款 | 58,704,516.91 |

其中重要的其他应收款核销情况：

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 单位名称         | 其他应收款性质 | 核销金额          | 核销原因   | 履行的核销程序 | 款项是否由关联交易产生 |
|--------------|---------|---------------|--------|---------|-------------|
| 厦门宝象国际贸易有限公司 | 往来款及代垫款 | 44,659,328.91 | 预计无法收回 | 经内部决议审批 | 否           |
| 合计           | /       | 44,659,328.91 | /      | /       | /           |

其他应收款核销说明：

☐适用 ☒不适用

(18). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 单位名称                    | 期末余额             | 占其他应收款<br>期末余额合计<br>数的比例(%) | 款项的性<br>质   | 账龄    | 坏账准备<br>期末余额 |
|-------------------------|------------------|-----------------------------|-------------|-------|--------------|
| 红星美凯龙管理咨询服务有限<br>公司     | 3,178,626,261.35 | 9.62%                       | 往来款及<br>代垫款 | 1 年以内 | -            |
| 上海红星美凯龙实业有限公司           | 1,289,097,364.54 | 3.90%                       | 往来款及<br>代垫款 | 1 年以内 | -            |
| 杭州红星美凯龙环球家居有限<br>公司     | 1,278,006,259.86 | 3.87%                       | 往来款及<br>代垫款 | 1 年以内 | -            |
| 成都红星美凯龙天府世博家居<br>广场有限公司 | 1,121,762,959.27 | 3.40%                       | 往来款及<br>代垫款 | 1 年以内 | -            |
| 红星美凯龙成都企业管理咨询<br>有限公司   | 1,119,852,323.77 | 3.39%                       | 往来款及<br>代垫款 | 1 年以内 | -            |
| 合计                      | 7,987,345,168.79 | 24.17%                      | /           | /     | -            |

(19). 因资金集中管理而列报于其他应收款

☐适用 ☒不适用

其他说明:

☐适用 ☒不适用

3、 长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目         | 期末余额              |            |                   | 期初余额              |            |                   |
|------------|-------------------|------------|-------------------|-------------------|------------|-------------------|
|            | 账面余额              | 减值准备       | 账面价值              | 账面余额              | 减值准备       | 账面价值              |
| 对子公司投资     | 22,622,032,021.09 |            | 22,622,032,021.09 | 22,488,482,021.09 |            | 22,488,482,021.09 |
| 对联营、合营企业投资 | 1,842,285,203.15  | 976,000.00 | 1,841,309,203.15  | 1,810,088,674.60  | 976,000.00 | 1,809,112,674.60  |
| 合计         | 24,464,317,224.24 | 976,000.00 | 24,463,341,224.24 | 24,298,570,695.69 | 976,000.00 | 24,297,594,695.69 |

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 被投资单位                 | 期初余额（账面价值）     | 减值准备期初余额 | 本期增减变动 |      |        |    | 期末余额（账面价值）     | 减值准备期末余额 |
|-----------------------|----------------|----------|--------|------|--------|----|----------------|----------|
|                       |                |          | 追加投资   | 减少投资 | 计提减值准备 | 其他 |                |          |
| 常州世界家具家居广场有限公司        | 15,447,913.31  |          |        |      |        |    | 15,447,913.31  |          |
| 无锡红星美凯龙国际家具装饰有限公司     | 77,998,405.33  |          |        |      |        |    | 77,998,405.33  |          |
| 连云港红星美凯龙国际家居广场有限公司    | 3,465,415.12   |          |        |      |        |    | 3,465,415.12   |          |
| 南京红星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  |          |

| 被投资单位                   | 期初余额（账面价值）     | 减值准备期初余额 | 本期增减变动         |      |        |    | 期末余额（账面价值）     | 减值准备期末余额 |
|-------------------------|----------------|----------|----------------|------|--------|----|----------------|----------|
|                         |                |          | 追加投资           | 减少投资 | 计提减值准备 | 其他 |                |          |
| 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 |          | 100,000,000.00 |      |        |    | 524,878,664.00 |          |
| 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          | 9,900,000.00   |          |                |      |        |    | 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  |          |

| 被投资单位                 | 期初余额（账面价值）     | 减值准备期初余额 | 本期增减变动 |              |        |    | 期末余额（账面价值）     | 减值准备期末余额 |
|-----------------------|----------------|----------|--------|--------------|--------|----|----------------|----------|
|                       |                |          | 追加投资   | 减少投资         | 计提减值准备 | 其他 |                |          |
| 哈尔滨红星美凯龙世博家居广场有限公司    | 310,000,000.00 |          |        |              |        |    | 310,000,000.00 |          |
| 重庆红星美凯龙中坤家居生活广场有限责任公司 | 58,021,500.00  |          |        |              |        |    | 58,021,500.00  |          |
| 中山红星美凯龙世博家居广场有限公司     | 149,939,332.00 |          |        |              |        |    | 149,939,332.00 |          |
| 沈阳大东红星美凯龙家具建材市场有限公司   | 5,000,000.00   |          |        | 5,000,000.00 |        |    | -              |          |
| 无锡红星美凯龙家居生活广场有限公司     | 534,818,797.96 |          |        |              |        |    | 534,818,797.96 |          |
| 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        | 45,000,000.00  |          |        |              |        |    | 45,000,000.00  |          |
| 天津红星美凯龙国际家居博览有限公司     | 204,285,714.29 |          |        |              |        |    | 204,285,714.29 |          |
| 天津红星美凯龙世贸家居有限公司       | 750,000,000.00 |          |        |              |        |    | 750,000,000.00 |          |
| 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            | 100,000,000.00 |          |        |              |        |    | 100,000,000.00 |          |
| 红星美凯龙家居商场管理有限公司       | 50,000,000.00  |          |        |              |        |    | 50,000,000.00  |          |
| 扬州红星美凯龙国际家居广场有限公司     | 3,000,000.00   |          |        |              |        |    | 3,000,000.00   |          |
| 上海红星美凯龙龙美家居市场管理有限公司   | 1,000,000.00   |          |        |              |        |    | 1,000,000.00   |          |

| 被投资单位                  | 期初余额（账面价值）     | 减值准备期初余额 | 本期增减变动 |      |        |    | 期末余额（账面价值）     | 减值准备期末余额 |
|------------------------|----------------|----------|--------|------|--------|----|----------------|----------|
|                        |                |          | 追加投资   | 减少投资 | 计提减值准备 | 其他 |                |          |
| 沈阳红星美凯龙世博家居有限公司        | 81,443,441.90  |          |        |      |        |    | 81,443,441.90  |          |
| 上海甄多采商贸有限公司            | 19,700,000.00  |          |        |      |        |    | 19,700,000.00  |          |
| 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 |          |        |      |        |    | 177,690,900.00 |          |
| 苏州工业园区红星美凯龙家居有限公司      | 160,934,831.55 |          |        |      |        |    | 160,934,831.55 |          |
| 上海星和宅配家居服务有限公司         | 38,000,000.00  |          |        |      |        |    | 38,000,000.00  |          |
| 红星美凯龙家居集团（上海）物流有限公司    | 29,328,000.00  |          |        |      |        |    | 29,328,000.00  |          |
| 上海红星美凯龙实业有限公司          | 204,772,770.07 |          |        |      |        |    | 204,772,770.07 |          |
| 上海红星美凯龙星龙家居有限公司        | 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  |          |
| 西藏红星众盈企业管理有限公司         | 50,000,000.00  |          |        |      |        |    | 50,000,000.00  |          |

| 被投资单位                 | 期初余额（账面价值）       | 减值准备期初余额 | 本期增减变动        |              |        |    | 期末余额（账面价值）       | 减值准备期末余额 |
|-----------------------|------------------|----------|---------------|--------------|--------|----|------------------|----------|
|                       |                  |          | 追加投资          | 减少投资         | 计提减值准备 | 其他 |                  |          |
| 上海美凯龙星荷资产管理有限公司       | 10,000,000.00    |          |               |              |        |    | 10,000,000.00    |          |
| 上海宇慕企业管理有限公司          | 377,000,000.00   |          |               |              |        |    | 377,000,000.00   |          |
| 上海宇煦企业管理有限公司          | 430,000,000.00   |          |               |              |        |    | 430,000,000.00   |          |
| 上海宇筑企业管理有限公司          | 357,000,000.00   |          |               |              |        |    | 357,000,000.00   |          |
| 上海宇霄企业管理有限公司          | 404,000,000.00   |          |               |              |        |    | 404,000,000.00   |          |
| 红星美凯龙凯撒至尊（上海）家居有限公司   | 200,000,000.00   |          |               |              |        |    | 200,000,000.00   |          |
| 红星美凯龙家居集团财务有限责任公司     | 570,000,000.00   |          |               |              |        |    | 570,000,000.00   |          |
| 南昌红星美凯龙全球家居广场有限公司     | 15,300,000.00    |          |               |              |        |    | 15,300,000.00    |          |
| 南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司 | 273,146,074.32   |          | 47,000,000.00 |              |        |    | 320,146,074.32   |          |
| 重庆红星美凯龙国际家居生活广场有限责任公司 | 121,000,000.00   |          |               |              |        |    | 121,000,000.00   |          |
| 上海金山红星美凯龙全球家居有限公司     | 25,000,000.00    |          |               |              |        |    | 25,000,000.00    |          |
| 海南红居企业管理有限公司          | 13,000,000.00    |          |               |              |        |    | 13,000,000.00    |          |
| 成都红星美凯龙新南商业管理有限公司     | 5,000,000.00     |          |               |              |        |    | 5,000,000.00     |          |
| 上海红星欧丽洛雅品牌管理有限公司      | 4,950,000.00     |          |               |              |        |    | 4,950,000.00     |          |
| 霍尔果斯红星易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             |          |
| 太原红星美凯龙全球家居广场有限公司     | 5,100,000.00     |          |               |              |        |    | 5,100,000.00     |          |
| 郑州红星美凯龙世博家居有限公司       | 5,500,000.00     |          |               |              |        |    | 5,500,000.00     |          |
| 南通红美世博家居广场有限公司        | 227,000,000.00   |          |               |              |        |    | 227,000,000.00   |          |
| 南宁红星美凯龙世博家居展览中心有限公司   | 305,000,000.00   |          |               |              |        |    | 305,000,000.00   |          |
| 乾智（上海）家居有限公司          | 3,000,000.00     |          |               | 3,000,000.00 |        |    | -                |          |
| 上海红星美凯龙建筑装饰（集团）有限公司   | 12,000,000.00    |          |               |              |        |    | 12,000,000.00    |          |

| 被投资单位                 | 期初余额（账面价值）       | 减值准备期初余额 | 本期增减变动 |              |        |    | 期末余额（账面价值）       | 减值准备期末余额 |
|-----------------------|------------------|----------|--------|--------------|--------|----|------------------|----------|
|                       |                  |          | 追加投资   | 减少投资         | 计提减值准备 | 其他 |                  |          |
| 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       | 100,000,000.00   |          |        |              |        |    | 100,000,000.00   |          |
| 家倍得建筑科技有限公司           | 180,000,000.00   |          |        |              |        |    | 180,000,000.00   |          |
| 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 |          |
| 上海美凯龙文商商务企业管理有限公司     | 7,300,000.00     |          |        | 7,300,000.00 |        |    | -                |          |
| 杭州红星美凯龙环球家居有限公司       | 931,344,793.89   |          |        |              |        |    | 931,344,793.89   |          |
| 陕西红星和记家居购物广场有限公司      | 322,672,255.72   |          |        |              |        |    | 322,672,255.72   |          |
| 红星美凯龙商业经营管理有限公司       | 20,000,000.00    |          |        |              |        |    | 20,000,000.00    |          |
| 北京红星美凯龙国际家具建材广场有限公司   | 344,780,641.87   |          |        |              |        |    | 344,780,641.87   |          |
| 北京红星美凯龙世博家具广场有限公司     | 31,856,462.57    |          |        |              |        |    | 31,856,462.57    |          |
| 北京美凯龙家具建材市场有限公司       | 630,335.17       |          |        |              |        |    | 630,335.17       |          |
| 红星美凯龙世博（天津）家居生活广场有限公司 | 808,751,821.21   |          |        |              |        |    | 808,751,821.21   |          |
| 昆山红星美凯龙全球家居有限公司       | 1,000,000.00     |          |        |              |        |    | 1,000,000.00     |          |
| 北京红星美凯龙企业经营管理有限公司     | 2,700,000.00     |          |        |              |        |    | 2,700,000.00     |          |
| 苏州红星美凯龙世博家居广场有限公司     | 151,611,912.79   |          |        |              |        |    | 151,611,912.79   |          |
| 常州美凯龙国际电脑家电装饰城有限公司    | -1,955,167.87    |          |        |              |        |    | -1,955,167.87    |          |
| 上海红星美凯龙家居市场经营管理有限公司   | -1,408,244.71    |          |        |              |        |    | -1,408,244.71    |          |
| 赣州红星美凯龙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    |          |

| 被投资单位                 | 期初余额（账面价值）        | 减值准备期初余额 | 本期增减变动         |               |        |    | 期末余额（账面价值）        | 减值准备期末余额 |
|-----------------------|-------------------|----------|----------------|---------------|--------|----|-------------------|----------|
|                       |                   |          | 追加投资           | 减少投资          | 计提减值准备 | 其他 |                   |          |
| 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     |          |
| 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        | 422,390,000.00    |          |                |               |        |    | 422,390,000.00    |          |
| 芜湖远澈御祺投资中心（有限合伙）      | 515,000,000.00    |          |                |               |        |    | 515,000,000.00    |          |
| 厦门红星美凯龙商业营运管理有限公司     | 1,000,000,000.00  |          |                |               |        |    | 1,000,000,000.00  |          |
| 包头红星美凯龙家居生活广场有限责任公司   | 38,334,779.63     |          |                |               |        |    | 38,334,779.63     |          |
| 上海建美智慧汽车服务有限公司        |                   |          | 1,800,000.00   |               |        |    | 1,800,000.00      |          |
| 厦门美凯龙家居装饰工程有限公司       |                   |          | 50,000.00      |               |        |    | 50,000.00         |          |
| 合计                    | 22,488,482,021.09 |          | 148,850,000.00 | 15,300,000.00 |        |    | 22,622,032,021.09 |          |

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 投资单位       | 期初<br>余额（账面价<br>值） | 减值准备<br>期初余额 | 本期增减变动 |          |                     |                  |                |                         |                |    | 期末余额（账面<br>价值） | 减值准备<br>期末余额 |
|------------|--------------------|--------------|--------|----------|---------------------|------------------|----------------|-------------------------|----------------|----|----------------|--------------|
|            |                    |              | 追加投资   | 减少<br>投资 | 权益法下确<br>认的投资损<br>益 | 其他综<br>合收益<br>调整 | 其他<br>权益<br>变动 | 宣告发<br>放现金<br>股利或<br>利润 | 计提<br>减值<br>准备 | 其他 |                |              |
| 一、合营企业     |                    |              |        |          |                     |                  |                |                         |                |    |                |              |
| 成都东泰商城有限公司 | 764,287,606.63     |              |        |          | 15,363,549.65       |                  |                |                         |                |    | 779,651,156.28 |              |

| 投资单位                | 期初<br>余额（账面价<br>值） | 减值准备<br>期初余额 | 本期增减变动       |          |                     |                  |                |                         |                |    | 期末余额（账面<br>价值）   | 减值准备<br>期末余额 |
|---------------------|--------------------|--------------|--------------|----------|---------------------|------------------|----------------|-------------------------|----------------|----|------------------|--------------|
|                     |                    |              | 追加投资         | 减少<br>投资 | 权益法下确<br>认的投资损<br>益 | 其他综<br>合收益<br>调整 | 其他<br>权益<br>变动 | 宣告发<br>放现金<br>股利或<br>利润 | 计提<br>减值<br>准备 | 其他 |                  |              |
| 上海名艺商业企业<br>发展有限公司  | 148,290,652.23     |              |              |          | 7,466,804.70        |                  |                |                         |                |    | 155,757,456.93   |              |
| 深圳红星美凯龙商<br>业管理有限公司 | -                  |              |              |          |                     |                  |                |                         |                |    | -                |              |
| 杭州建美场景科技<br>有限公司    | 1,594,250.87       |              |              |          | 209,161.61          |                  |                |                         |                |    | 1,803,412.48     |              |
| 小计                  | 914,172,509.73     |              |              |          | 23,039,515.96       |                  |                |                         |                |    | 937,212,025.69   |              |
| 二、联营企业              |                    |              |              |          |                     |                  |                |                         |                |    |                  |              |
| 山东银座家居有限<br>公司      | 433,530,022.97     |              |              |          | 8,780,199.39        |                  |                |                         |                |    | 442,310,222.36   |              |
| 神玉岛文化旅游控<br>股股份有限公司 | 157,877,063.62     |              |              |          | -1,418,765.22       |                  |                |                         |                |    | 156,458,298.40   |              |
| 浙江名都投资有限<br>公司      | 165,300,000.00     |              |              |          |                     |                  |                |                         |                |    | 165,300,000.00   |              |
| 武汉市正凯物流有<br>限公司     | 99,487,847.57      |              |              |          | 452,114.00          |                  |                |                         |                |    | 99,939,961.57    |              |
| 上海嘉展建筑装潢<br>工程有限公司  |                    |              |              |          |                     |                  |                |                         |                |    |                  |              |
| 西安佳和兴家居有<br>限责任公司   | 38,745,230.71      |              | 7,600,000.00 |          | -6,256,535.58       |                  |                |                         |                |    | 40,088,695.13    |              |
| 美宅（上海）建筑<br>科技有限公司  |                    | 976,000.00   |              |          | -                   |                  |                |                         |                |    |                  | 976,000.00   |
| 小计                  | 894,940,164.87     | 976,000.00   | 7,600,000.00 |          | 1,557,012.59        |                  |                |                         |                |    | 904,097,177.46   | 976,000.00   |
| 合计                  | 1,809,112,674.60   | 976,000.00   | 7,600,000.00 |          | 24,596,528.55       |                  |                |                         |                |    | 1,841,309,203.15 | 976,000.00   |

(3). 长期股权投资的减值测试情况

√适用 □不适用

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目             | 账面价值       | 可收回金额 | 减值金额       | 公允价值和处置费用的确定方式 | 关键参数 | 关键参数的确定依据 |
|----------------|------------|-------|------------|----------------|------|-----------|
| 美宅（上海）建筑科技有限公司 | 976,000.00 | -     | 976,000.00 | /              | /    | /         |
| 合计             | 976,000.00 | -     | 976,000.00 | /              | /    | /         |

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

☐适用 ☒不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

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 | 361,307,831.88 | 62,436,620.15 | 531,389,291.14 | 81,064,137.84 |
| 其他业务 | 7,581,116.26   | 293,104.32    | 20,436,683.13  | 3,324,222.78  |
| 合计   | 368,888,948.14 | 62,729,724.47 | 551,825,974.27 | 84,388,360.62 |

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 合同分类       | 委托经营管理分部      |              | 其他            |              | 合计             |               |
|------------|---------------|--------------|---------------|--------------|----------------|---------------|
|            | 营业收入          | 营业成本         | 营业收入          | 营业成本         | 营业收入           | 营业成本          |
| 商品类型       |               |              |               |              |                |               |
| 按经营地区分类    |               |              |               |              |                |               |
| 中国大陆       | 45,687,610.09 | 7,503,900.01 | 77,745,452.88 | 5,549,445.74 | 123,433,062.97 | 13,053,345.75 |
| 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         | 45,687,610.09 | 7,503,900.01 | 77,745,452.88 | 5,549,445.74 | 123,433,062.97 | 13,053,345.75 |

其他说明

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目               | 履行履约义务的时间 | 重要的支付条款     | 公司承诺转让商品的性质 | 是否为主要责任人 | 公司承担的预期将退还给客户的款项 | 公司提供的质量保证类型及相关义务 |
|------------------|-----------|-------------|-------------|----------|------------------|------------------|
| 项目前期品牌咨询委托管理服务收入 | 提供相关服务期间  | 按照合同约定的方式支付 | 咨询管理服务      | 是        | /                | 无                |

|                  |                        |             |        |   |   |   |
|------------------|------------------------|-------------|--------|---|---|---|
| 项目年度品牌咨询委托管理服务收入 | 提供相关服务期间               | 按照合同约定的支付方式 | 咨询管理服务 | 是 | / | 无 |
| 工程项目商业管理咨询费收入    | 提供相关服务并获得客户出具的相关服务确认书时 | 按照合同约定的支付方式 | 咨询管理服务 | 是 | / | 无 |
| 商业咨询费收入          | 提供相关服务期间               | 按照合同约定的支付方式 | 咨询服务   | 是 | / | 无 |
| 招商佣金收入           | 提供相关服务期间               | 按照合同约定的支付方式 | 招商服务   | 是 | / | 无 |
| 战略咨询费收入          | 提供相关服务期间               | 按照合同约定的支付方式 | 咨询服务   | 是 | / | 无 |

#### (4). 分摊至剩余履约义务的说明

√适用 □不适用

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 2,597,022,291.67 元，其中：

114,310,625.00 元预计将于 202507/202606 年度确认收入。

#### (5). 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

其他说明：

无

### 5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                     | 本期发生额           | 上期发生额         |
|------------------------|-----------------|---------------|
| 成本法核算的长期股权投资收益         | 77,274,889.25   | 34,166,768.54 |
| 权益法核算的长期股权投资收益         | 24,596,528.55   | -3,356,988.50 |
| 交易性金融资产在持有期间的投资收益      | 372,780.08      |               |
| 其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入   | 3,019,527.07    | 6,255,000.00  |
| 处置交易性金融资产取得的投资收益       | 95,753,140.32   |               |
| 处置/注销对子公司投资产生的投资收益(损失) | -11,583,192.58  |               |
| 处置联营公司投资产生的投资收益        | -101,178,746.96 |               |
| 其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益   | 95,910.00       |               |
| 合计                     | 88,350,835.73   | 37,064,780.04 |

其他说明：

无

### 6、其他

□适用 √不适用

## 二十、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                          | 金额            | 说明 |
|-----------------------------|---------------|----|
| 非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分 | 15,009,550.93 |    |
| 计入当期损益的政府补助，但与公司正常经         | 32,193,856.04 |    |

|                                                                      |                   |                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外                        |                   |                                                                                    |
| 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益 | -37,708,086.63    |                                                                                    |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费                                                | 13,305,590.30     |                                                                                    |
| 委托他人投资或管理资产的损益                                                       | -                 |                                                                                    |
| 对外委托贷款取得的损益                                                          | -                 |                                                                                    |
| 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失                                            | -                 |                                                                                    |
| 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回                                                  | 53,322,784.02     |                                                                                    |
| 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益                 | -                 |                                                                                    |
| 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益                                          | -                 |                                                                                    |
| 非货币性资产交换损益                                                           | -                 |                                                                                    |
| 债务重组损益                                                               | -                 |                                                                                    |
| 企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等                                     | -                 |                                                                                    |
| 因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响                                         | -                 |                                                                                    |
| 因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用                                             | -                 |                                                                                    |
| 对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益                               | -                 |                                                                                    |
| 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益                                     | -2,042,277,672.39 |                                                                                    |
| 交易价格显失公允的交易产生的收益                                                     | -                 |                                                                                    |
| 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益                                                | -                 |                                                                                    |
| 受托经营取得的托管费收入                                                         | -                 |                                                                                    |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出                                                   | 4,556,824.08      |                                                                                    |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目                                                    | 62,376,340.14     | 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值变化部分; 2>处置对子公司投资产生的投资收益或损失; 3>处置联营公司投资产生的投资收益或损失。 |
| 减：所得税影响额                                                             | -471,604,727.22   |                                                                                    |
| 少数股东权益影响额（税后）                                                        | -129,947,171.21   |                                                                                    |
| 合计                                                                   | -1,297,668,915.08 |                                                                                    |

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

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

☒适用 ☐不适用

| 报告期利润                   | 加权平均净资产收益率（%） | 每股收益   |        |
|-------------------------|---------------|--------|--------|
|                         |               | 基本每股收益 | 稀释每股收益 |
| 归属于公司普通股股东的净利润          | -4.18         | -0.44  | 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 | -1.31         | -0.14  | 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            | -1,900,049,048.54 | -1,253,112,707.94 | 44,403,437,868.08 | 46,489,696,858.89 |
| 按国际会计准则调整的项目及金额：   |                   |                   |                   |                   |
| 冲回中国准则下投资性房地产所计提折旧 | 157,581,576.56    | 234,080,407.58    | -1,503,667,610.44 | -1,683,655,908.64 |
| 投资性房地产公允价值变动       | -231,723,399.97   | -344,043,256.74   | 3,797,000,000.00  | 4,062,000,000.00  |
| 递延所得税              | 21,252,925.44     | 31,889,440.45     | -573,333,097.40   | -594,586,022.84   |
| 资产处置损益             | -10,869,878.38    | -17,594,912.62    | -                 | -                 |
| 少数股东损益             | 9,022,236.72      | 12,007,236.73     | -66,180,411.70    | -75,202,648.43    |
| 按国际会计准则            | -1,954,785,588.17 | -1,336,773,792.54 | 46,057,256,748.54 | 48,198,252,278.98 |

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

### (2). 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

☐适用 ☒不适用

### (3). 境内外会计准则下会计数据差异说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称。

☒适用 ☐不适用

本公司境外审计机构为先机会计师行有限公司

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

#### 4、其他

☐适用 ☒不适用

董事长：李玉鹏

董事会批准报送日期：2025 年 8 月 29 日

### 修订信息

☐适用 ☒不适用