

**红星美凯龙家居集团股份有限公司**

**已审财务报表**

**2019年**

## 目 录

	页 次
审计报告	1 - 8
已审财务报表	
合并资产负债表	9 - 10
合并利润表	11 - 12
合并股东权益变动表	13 - 14
合并现金流量表	15 - 16
公司资产负债表	17 - 18
公司利润表	19
公司股东权益变动表	20 - 21
公司现金流量表	22 - 23
财务报表附注	24 - 300
补充资料	
1. 非经常性损益明细表	1
2. 净资产收益率和每股收益	2

注：财务报表附注中标记为\*号的部分为遵循香港《公司条例》和香港联合交易所《上市规则》所作的新增或更为详细的披露。

## 审计报告

安永华明（2020）审字第60954737\_B01号  
红星美凯龙家居集团股份有限公司

红星美凯龙家居集团股份有限公司全体股东：

### 一、 审计意见

我们审计了红星美凯龙家居集团股份有限公司的财务报表，包括2019年12月31日的合并及公司资产负债表，2019年度的合并及公司利润表、股东权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的红星美凯龙家居集团股份有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年12月31日的合并及公司财务状况以及2019年度的合并及公司经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

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

## 审计报告（续）

安永华明（2020）审字第60954737\_B01号  
红星美凯龙家居集团股份有限公司

### 三、关键审计事项

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

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

关键审计事项：	该事项在审计中是如何应对：
投资性房地产公允价值的确定	
<p>截至2019年12月31日，集团投资性房地产公允价值人民币851.07亿元，约占集团账面总资产的70%。投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。</p> <p>由于投资性房地产金额重大，且投资性房地产公允价值的评估涉及重大的管理层估计、假设和判断，包括预计租金收入、折现率、空置率、投资性房地产所在地区的经济环境及未来趋势分析等，不确定性较高。因此，我们将投资性房地产公允价值的确定作为关键审计事项。</p> <p>财务报表附注中对该事项的披露详见附注三、12.投资性房地产，附注三、33.重大会计判断和估计，附注五、15.投资性房地产，附注五、54.公允价值变动收益。</p>	<p>我们执行的审计程序包括：</p> <p>（1） 对管理层聘请的第三方评估机构的客观性、独立性及专业胜任能力进行评价；</p> <p>（2） 我们抽取样本，邀请内部评估专家协助我们对评估师估值方法、采用的主要假设和估计，包括折现率、出租空置率等进行评价；我们通过检查历史数据和公开市场资料测试相关的主要估计和假设的合理性；</p> <p>（3） 复核财务报表中与投资性房地产公允价值相关的披露充分性。</p>

## 审计报告（续）

安永华明（2020）审字第60954737\_B01号  
红星美凯龙家居集团股份有限公司

### 三、关键审计事项（续）

关键审计事项：	该事项在审计中是如何应对：
<p>项目前期品牌咨询委托管理服务收入（“项目前期收入”）及建造收入的确认</p>	
<p>2019年度集团确认的项目前期品牌咨询委托管理服务收入及建造施工及设计收入分别为人民币13.10亿元和人民币22.51亿元。集团分别根据各项目的履约进度及工程进度确认上述两项收入。</p> <p>项目前期品牌咨询委托管理服务收入金额较大，合同履约义务的拆分、交易对价的分摊、项目的履约进度等均涉及及管理层的重大估计和判断。集团对项目前期品牌咨询委托管理服务收入的合同中所包含的履约义务进行识别，并根据履约进度确认收入。</p> <p>此外，建造施工及设计收入金额较大，项目的预算总成本、履约进度的确定等均涉及及管理层的重大估计和判断。因此我们将上述两项收入的确认作为关键审计事项。</p> <p>财务报表附注中对该事项的披露详见附注三、23.与客户之间的合同产生的收入，附注三、33.重大会计判断和估计，附注五、46.营业收入及成本。</p>	<p>我们执行的审计程序包括：</p> <p>（1） 复核管理层对项目前期收入和建造收入采用的收入确认方法的合理性，并测试与项目前期收入及建造收入流程相关的部分关键控制；</p> <p>（2） 检查集团签署的服务、工程协议及其他资料，并了解相关条款和服务；</p> <p>（3） 复核管理层识别和确定项目前期收入和建造收入的履约义务，检查交易对价分摊基础和方法的合理性；</p> <p>（4） 获取管理层据以评估有关项目履约进度的证据，对各项目的预算成本、合同金额以及履约进度情况进行分析和测试；</p> <p>（5） 复核财务报表中项目前期收入以及建造收入本年披露的充分性。</p>
<p>应收账款、合同资产以及其他以摊余成本计量的金融资产减值准备的估计</p>	

截至2019年12月31日，应收账款、其他应收款、其他流动资产中委托贷款和借款、应收融资租赁款及应收保理款、长期应收款、一年内到期的非流动资产、其他非流动资产中委托贷款和借款部分及合同资产的原值分别为人民币29.75亿元、人民币9.66亿元、人民币10.10亿元、人民币8.05亿元、人民币5.61亿元、人民币12.33亿元和人民币11.12亿元。减值准备余额分别为人民币11.69亿元、人民币2.56亿元、人民币0.92亿元、人民币0.05亿元、人民币0.06亿元、人民币0.12亿元和人民币0.73亿元。

我们执行的审计程序包括：

（1） 了解集团应收款项及合同资产减值准备的政策和管理层估计信用减值损失的方法，并对应收款项和合同资产减值流程有关的流程和内部控制执行穿行测试；

## 审计报告（续）

安永华明（2020）审字第60954737\_B01号  
红星美凯龙家居集团股份有限公司

### 三、关键审计事项（续）

关键审计事项：	该事项在审计中是如何应对：
<p data-bbox="236 748 874 781">应收账款、合同资产以及其他以摊余成本计量的金融资产减值准备的估计（续）</p> <p data-bbox="236 819 874 927">根据《企业会计准则第22号-金融工具的确认和计量》的要求，集团在对应收款项和合同资产的减值准备进行估计时，以预期信用损失作为基础。</p> <p data-bbox="236 965 874 1301">管理层根据应收款项和合同资产的构成以及近年来不同类型的客户回款及信用情况，将应收款项和合同资产划分成不同的信用风险特征组合类别。针对每个信用风险特征组合类别，管理层根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项和合同资产的实际损失率为基础，结合前瞻性考虑，分别估计应收款项和合同资产的预期信用损失率。对于各个不同的风险等级分别制定不同的减值准备计提比例，据此计提减值准备。</p> <p data-bbox="236 1339 874 1563">对于应收款项的不同信用风险特征组合类别的划分、预期信用损失率和前瞻性调整的估计等，都涉及重大的管理层的判断和估计，存在较大的估计不确定性。并且，各种参数的设定需要基于较为复杂的历史数据的统计和分析。因此，我们将该事项判断为关键审计事项。</p> <p data-bbox="236 1601 874 1899">财务报表附注中对该事项的披露详见附注三、9.金融工具，附注三、24.合同资产与合同负债，附注五、3.应收账款，附注五、6.其他应收款，附注五、8.合同资产，附注五、9.一年内到期的非流动资产，附注五、10.其他流动资产，附注五、11.长期应收款，附注五、24.其他非流动资产，附注五、25.资产减值准备，附注五、55.信用减值损失。</p>	<p data-bbox="916 819 1366 853">我们实施的审计程序包括：（续）</p> <p data-bbox="916 891 1366 1151">（2）复核并评价管理层用以估计应收款项和合同资产减值准备的“预期信用损失模型”的合理性，以及计提的减值准备的充分性；评估预期信用损失所采用的关键假设和参数，包括根据行业情况评价前瞻性系数选取的合理性；</p> <p data-bbox="916 1189 1366 1413">（3）与管理层讨论、评估存在违约、减值迹象的应收款项和合同资产。检查相关的支持性证据，包括期后收款、评价客户的信用历史、经营情况和还款能力等，判断集团管理层计提减值准备的合理性；</p> <p data-bbox="916 1451 1366 1518">（4）复核管理层对应收款项及合同资产减值准备相关披露的充分性。</p>

## 审计报告（续）

安永华明（2020）审字第60954737\_B01号  
红星美凯龙家居集团股份有限公司

### 四、其他信息

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

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

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

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

### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督红星美凯龙家居集团股份有限公司的财务报告过程。

## 审计报告（续）

安永华明（2020）审字第60954737\_B01号  
红星美凯龙家居集团股份有限公司

### 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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



## 审计报告（续）

安永华明（2020）审字第60954737\_B01号  
红星美凯龙家居集团股份有限公司

### 六、注册会计师对财务报表审计的责任（续）

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

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

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

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

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

审计报告（续）

安永华明（2020）审字第60954737\_B01号  
红星美凯龙家居集团股份有限公司

（本页无正文）

安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：梁宏斌  
（项目合伙人）



中国注册会计师：王辉达

中国 北京

2020年4月17日



红星美凯龙家居集团股份有限公司  
合并资产负债表  
2019年12月31日

人民币元

资产	附注五	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产			
货币资金	1	7,229,239,369.35	8,527,607,964.92
交易性金融资产	2	233,385,470.05	236,256,219.87
衍生金融资产	67	31,751,504.22	-
应收账款	3	1,805,663,937.18	1,687,918,584.76
应收款项融资	4	41,040,000.00	55,000,000.00
预付款项	5	340,717,638.07	319,437,303.71
其他应收款	6	710,012,095.26	1,931,724,519.36
存货	7	330,978,528.99	251,352,502.91
合同资产	8	1,039,368,953.49	807,109,773.17
一年内到期的非流动资产	9	555,066,245.64	319,250,999.36
其他流动资产	10	1,637,221,709.44	1,582,934,842.98
流动资产合计		13,954,445,451.69	15,718,592,711.04
非流动资产			
长期应收款	11	800,494,682.51	1,795,159,925.01
长期股权投资	12	3,654,279,035.20	3,026,101,128.50
其他权益工具投资	13	3,999,157,825.44	3,302,748,467.57
其他非流动金融资产	14	368,774,540.60	324,850,000.00
投资性房地产	15	85,107,000,000.00	78,533,000,000.00
固定资产	16	897,496,154.61	192,418,042.50
在建工程	17	2,329,221,258.37	84,866,598.69
使用权资产	18	3,087,184,216.82	-
无形资产	19	449,262,332.89	460,830,931.51
开发支出	20	34,245,602.45	-
商誉	21	97,597,047.85	16,592,357.41
长期待摊费用	22	489,797,913.40	400,731,940.53
递延所得税资产	23	1,174,578,160.89	822,269,149.42
其他非流动资产	24	5,850,884,335.94	6,182,556,566.38
非流动资产合计		108,339,973,106.97	95,142,125,107.52
资产总计		122,294,418,558.66	110,860,717,818.56

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
合并资产负债表（续）  
2019年12月31日

人民币元

负债和股东权益	附注五	2019年12月31日	2018年12月31日
流动负债			
短期借款	26	3,387,894,541.95	5,166,655,101.70
应付账款	27	1,476,370,855.07	970,116,980.34
预收款项	28	1,159,059,013.47	1,249,019,601.25
合同负债	29	2,221,835,457.96	2,601,978,507.73
应付职工薪酬	30	830,362,911.55	913,986,023.52
应交税费	31	739,393,813.25	607,676,739.98
其他应付款	32	7,799,973,358.09	8,496,897,574.07
一年内到期的非流动负债	33	9,804,740,633.43	4,145,791,830.22
其他流动负债	34	348,314,909.66	1,161,684,557.80
流动负债合计		27,767,945,494.43	25,313,806,916.61
非流动负债			
长期借款	35	15,919,626,315.76	14,306,362,773.00
应付债券	36	6,592,440,970.73	7,156,394,519.96
租赁负债	37	3,321,817,733.91	-
长期应付款	38	634,392,235.62	1,385,921,007.85
递延收益	39	225,902,560.47	212,456,044.43
递延所得税负债	23	11,989,277,103.64	11,008,662,811.23
其他非流动负债	40	6,858,165,749.37	6,181,288,065.26
非流动负债合计		45,541,622,669.50	40,251,085,221.73
负债合计		73,309,568,163.93	65,564,892,138.34
股东权益			
股本	41	3,550,000,000.00	3,550,000,000.00
资本公积	42	4,239,976,571.04	4,490,018,895.43
其他综合收益	43	1,483,127,041.17	1,227,776,839.27
盈余公积	44	1,954,818,567.23	1,816,847,121.56
未分配利润	45	34,486,715,762.57	30,629,417,859.13
归属于母公司股东权益合计		45,714,637,942.01	41,714,060,715.39
少数股东权益		3,270,212,452.72	3,581,764,964.83
股东权益合计		48,984,850,394.73	45,295,825,680.22
负债和股东权益总计		122,294,418,558.66	110,860,717,818.56

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人  主管会计工作负责人  会计机构负责人： 

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



红星美凯龙家居集团股份有限公司

合并利润表

2019年度

人民币元

	附注五	2019年	2018年
营业收入	46	16,469,237,788.92	14,239,792,500.44
减：营业成本	46	5,735,611,011.50	4,813,699,821.07
税金及附加	47	429,040,601.76	387,369,974.23
销售费用	48	2,290,930,826.31	1,700,337,297.30
管理费用	49	1,751,866,715.59	1,490,961,410.80
研发费用	50	38,206,412.50	43,165,869.51
财务费用	51	2,260,079,805.40	1,533,151,372.35
其中：利息费用		2,411,290,093.44	1,670,758,123.43
利息收入		195,395,541.15	301,034,720.66
加：其他收益	52	104,900,495.94	111,159,889.42
投资收益	53	786,438,650.13	229,672,928.92
其中：对联营企业和合营企业的 投资收益		137,729,826.00	183,468,563.89
公允价值变动收益	54	1,632,073,263.93	1,767,009,613.56
信用减值损失	55	(297,862,062.06)	(247,494,708.99)
资产处置收益	56	8,101,725.36	(656,552.23)
营业利润		6,197,154,489.16	6,130,797,925.86
加：营业外收入	57	46,074,966.28	38,512,766.67
减：营业外支出	58	40,151,435.89	149,990,961.12
利润总额		6,203,078,019.55	6,019,319,731.41
减：所得税费用	61	1,516,836,338.46	1,313,872,428.30
净利润		<u>4,686,241,681.09</u>	<u>4,705,447,303.11</u>
按所有权归属分类			
归属于母公司股东的净利润		4,479,681,652.61	4,477,411,242.46
少数股东损益		206,560,028.48	228,036,060.65

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
合并利润表（续）  
2019年度

人民币元

	附注五	2019年	2018年
其他综合收益的税后净额		1,004,835,312.35	(350,053,843.84)
归属于母公司股东的其他综合（损失）/收益 的税后净额	43	940,241,172.07	(284,856,658.06)
不能重分类进损益的其他综合收益 其他权益工具投资公允价值变动		<u>964,367,163.82</u>	<u>(284,856,658.06)</u>
将重分类进损益的其他综合收益 公允价值套期储备 (公允价值套期的有效部分)		<u>(24,125,991.75)</u>	<u>-</u>
归属于少数股东的其他综合（损失）/收益的 税后净额		<u>64,594,140.28</u>	<u>(65,197,185.78)</u>
综合收益总额		<u>5,691,076,993.44</u>	<u>4,355,393,459.27</u>
其中：			
归属于母公司股东的综合收益总额		5,419,922,824.68	4,192,554,584.40
归属于少数股东的综合收益总额		271,154,168.76	162,838,874.87
每股收益	62		
基本每股收益		<u>1.26</u>	<u>1.20</u>
稀释每股收益		<u>不适用</u>	<u>不适用</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

红星美凯龙家居集团股份有限公司

合并股东权益变动表

2019年度

人民币元

2019年度

	归属于母公司股东权益				少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积		
一、上年年末余额	3,550,000,000.00	4,490,018,895.43	1,227,776,839.27	1,816,847,121.56	3,581,764,964.83	45,295,825,680.22
加：会计政策变更	-	-	-	(210,803,273.67)	(71,814,770.55)	(282,618,044.22)
二、本年年初余额	3,550,000,000.00	4,490,018,895.43	1,227,776,839.27	30,418,614,585.46	3,509,950,194.28	45,013,207,636.00
三、本年增减变动金额	-	-	940,241,172.07	4,479,681,652.61	271,154,168.76	5,691,076,993.44
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	(301,289,332.69)	(301,289,332.69)
(二) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	63,117,256.62	63,117,256.62
1 少数股东减少投入	-	-	-	-	(49,482,128.63)	(312,306,641.77)
2 收购子公司产生少数股东	-	(262,824,513.14)	-	-	(233,509.49)	(233,509.49)
3 收购少数股东股权	-	-	-	-	-	-
4 处置子公司	-	-	-	-	-	-
5 股份支付计入股东权益的金额	-	12,782,188.75	-	-	-	12,782,188.75
(三) 利润分配	-	-	-	(137,971,445.67)	-	-
1 提取盈余公积	-	-	-	(958,500,000.00)	(223,004,196.13)	(1,181,504,196.13)
2 对股东的分配	-	-	-	-	-	-
(四) 股东权益内部结转	-	-	(684,890,970.17)	684,890,970.17	-	-
其他综合收益转留存收益	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	3,550,000,000.00	4,239,976,571.04	1,483,127,041.17	1,954,818,567.23	3,270,212,452.72	48,984,850,394.73

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
合并股东权益变动表 (续)

人民币元

2019年度

2018年度

	股本	归属于母公司股东权益				少数股东权益	股东权益合计
		资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	3,623,917,038.00	5,362,115,385.55	1,562,965,633.10	1,623,080,808.19	28,254,693,080.77	3,505,201,438.50	43,931,973,384.11
加：会计政策变更	-	-	114,069,393.88	-	(812,868,228.22)	(370,344.50)	(699,169,178.84)
二、本年初余额	3,623,917,038.00	5,362,115,385.55	1,677,035,026.98	1,623,080,808.19	27,441,824,852.55	3,504,831,094.00	43,232,804,205.27
三、本年增减变动	-	-	(284,866,658.06)	-	4,477,411,242.46	162,838,874.87	4,355,393,459.27
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-
(二) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-
1. 发行普通股	315,000,000.00	2,735,007,849.63	-	-	-	-	3,050,007,849.63
2. 回购普通股	(388,917,038.00)	(3,523,954,372.77)	-	-	-	-	(3,912,871,410.77)
3. 少数股东投入资本	-	-	-	-	-	19,166,120.00	19,166,120.00
4. 收购子公司产生少数股东	-	-	-	-	-	-	-
5. 收购少数股东	-	-	-	-	-	437,296,034.81	437,296,034.81
6. 其他	-	(260,600,875.59)	-	-	-	(402,601,473.77)	(663,202,349.36)
(三) 利润分配	-	177,450,908.61	-	-	-	-	177,450,908.61
1. 提取盈余公积	-	-	-	193,766,313.37	(193,766,313.37)	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	(1,260,453,452.16)	(1,260,453,452.16)	(139,765,685.08)	(1,400,219,137.24)
(四) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1. 其他综合收益结转留存	-	-	(164,401,529.65)	-	164,401,529.65	-	-
四、本年年末余额	3,550,000,000.00	4,490,018,895.43	1,227,776,839.27	1,816,847,121.56	30,629,417,859.13	3,581,764,964.83	45,295,825,680.22

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



红星美凯龙家居集团股份有限公司  
合并现金流量表  
2019年度

人民币元

	附注五	2019年	2018年
<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		15,976,483,700.60	14,498,199,921.83
收到其他与经营活动有关的现金	63	513,089,771.81	764,903,311.65
经营活动现金流入小计		16,489,573,472.41	15,263,103,233.48
购买商品、接受劳务支付的现金		2,438,524,528.45	1,987,335,825.85
支付给职工以及为职工支付的现金		3,734,852,012.21	3,435,545,648.33
支付的各项税费		2,141,155,342.25	1,893,001,161.21
支付其他与经营活动有关的现金	63	4,081,060,558.90	2,089,289,893.74
经营活动现金流出小计		12,395,592,441.81	9,405,172,529.13
经营活动产生的现金流量净额	64	4,093,981,030.60	5,857,930,704.35
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		1,262,890,808.25	573,017,162.74
取得投资收益收到的现金		158,223,578.75	74,654,075.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		11,336,105.62	3,150,598.29
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	64	1,603,859.25	4,995,395.61
收到其他与投资活动有关的现金	63	3,174,566,366.76	1,017,764,828.95
投资活动现金流入小计		4,608,620,718.63	1,673,582,061.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,320,280,659.00	3,745,208,194.37
投资支付的现金		1,015,105,552.64	2,167,569,379.01
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	64	840,465,673.12	1,973,006,777.83
支付其他与投资活动有关的现金	63	2,515,542,878.47	4,782,238,005.57
投资活动现金流出小计		8,691,394,763.23	12,668,022,356.78
投资活动使用的现金流量净额		(4,082,774,044.60)	(10,994,440,295.78)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



红星美凯龙家居集团股份有限公司  
合并现金流量表（续）  
2019年度

人民币元

	附注五	2019年	2018年
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		58,362,500.00	3,066,829,969.63
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		58,362,500.00	16,822,120.00
取得借款所收到的现金		16,788,107,694.57	20,881,775,944.52
收到其他筹资活动有关的现金	63	250,234,500.54	-
筹资活动现金流入小计		<u>17,096,704,695.11</u>	<u>23,948,605,914.15</u>
偿还债务支付的现金		12,597,171,256.78	14,188,692,838.44
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,400,640,301.94	2,956,063,636.01
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		146,789,832.60	110,477,105.82
支付其他与筹资活动有关的现金	63	<u>1,948,574,038.86</u>	<u>4,328,551,494.99</u>
筹资活动现金流出小计		<u>17,946,385,597.58</u>	<u>21,473,307,969.44</u>
筹资活动（使用）/产生的现金流量净额		<u>(849,680,902.47)</u>	<u>2,475,297,944.71</u>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		<u>80,048.26</u>	<u>6,405,135.96</u>
五、现金及现金等价物净减少额		(838,393,868.21)	(2,654,806,510.76)
加：年初现金及现金等价物余额		<u>7,614,487,228.69</u>	<u>10,269,293,739.45</u>
六、年末现金及现金等价物余额	64	<u><u>6,776,093,360.48</u></u>	<u><u>7,614,487,228.69</u></u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



红星美凯龙家居集团股份有限公司

资产负债表

2019年12月31日

人民币元

资产	附注十四	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产			
货币资金		1,502,580,503.54	1,643,966,701.80
应收账款	1	374,306,184.09	576,962,054.82
预付款项		14,042,379.45	14,161,010.39
其他应收款	2	27,799,335,169.97	25,266,149,844.00
存货		3,491,408.88	7,486,585.89
合同资产		169,943,462.92	240,397,879.00
一年内到期的非流动资产		59,571,919.34	-
其他流动资产		92,655,842.80	3,400,403.86
流动资产合计		30,015,926,870.99	27,752,524,479.76
非流动资产			
长期应收款		603,405,420.76	1,133,376,387.24
长期股权投资	3	18,193,185,632.84	14,066,375,112.16
其他权益工具投资		1,776,972,212.84	1,409,651,852.03
其他非流动金融资产		20,100,000.00	13,100,000.00
固定资产		28,606,895.74	28,455,482.64
在建工程		35,442,008.00	29,946,397.23
无形资产		384,703,190.10	395,609,045.26
长期待摊费用		14,533,500.89	19,428,231.72
递延所得税资产		509,709,532.68	533,442,706.25
其他非流动资产		2,367,454,507.25	3,120,839,869.00
非流动资产合计		23,934,112,901.10	20,750,225,083.53
资产总计		53,950,039,772.09	48,502,749,563.29

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

红星美凯龙家居集团股份有限公司

资产负债表（续）

2019年12月31日

人民币元

负债和股东权益	2019年12月31日	2018年12月31日
流动负债		
短期借款	4,237,377,875.28	4,703,848,593.82
应付票据	-	100,000,000.00
应付账款	221,760,282.01	135,577,036.32
预收款项	54,101,614.24	53,618,770.24
合同负债	618,427,748.99	561,777,664.68
应付职工薪酬	231,968,635.96	266,382,823.07
应交税费	121,007,223.65	177,745,952.69
其他应付款	18,679,067,797.62	15,170,837,940.36
一年内到期的非流动负债	4,162,825,656.09	2,003,206,896.50
其他流动负债	13,933,962.28	1,033,706,659.88
流动负债合计	28,340,470,796.12	24,206,702,337.56
非流动负债		
长期借款	3,569,253,000.00	3,306,397,000.00
应付债券	4,522,713,663.49	5,128,016,872.12
长期应付款	75,165,757.56	46,681,901.29
递延收益	4,047,017.30	-
其他非流动负债	568,578,630.13	629,422,237.44
非流动负债合计	8,739,758,068.48	9,110,518,010.85
负债合计	37,080,228,864.60	33,317,220,348.41
股东权益		
股本	3,550,000,000.00	3,550,000,000.00
资本公积	5,163,201,262.03	5,150,419,073.28
盈余公积	1,775,000,000.00	1,637,028,554.33
其他综合收益	357,819,908.70	79,624,963.06
未分配利润	6,023,789,736.76	4,768,456,624.21
股东权益合计	16,869,810,907.49	15,185,529,214.88
负债和股东权益总计	53,950,039,772.09	48,502,749,563.29

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



红星美凯龙家居集团股份有限公司

利润表

2019年度

人民币元

	附注十四	2019年	2018年
营业收入	4	1,944,484,730.12	1,947,065,747.87
减：营业成本	4	375,459,858.64	357,146,747.26
税金及附加		10,513,868.88	11,043,446.92
销售费用		512,257,603.02	350,189,771.28
管理费用		720,933,268.35	578,707,303.14
财务费用		869,433,879.40	442,774,399.11
其中：利息费用		1,603,894,050.00	1,032,188,175.97
利息收入		917,499,114.58	783,627,779.82
加：其他收益		21,393,032.25	52,655,584.52
投资收益	5	3,101,818,926.58	1,947,876,867.90
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		75,297,069.94	103,733,130.56
信用减值损失		(245,975,270.03)	(149,872,621.48)
资产处置收益/（损失）		2,849,584.11	(434,257.20)
营业利润		2,335,972,524.74	2,057,429,653.90
加：营业外收入		4,745,529.94	13,400,601.44
减：营业外支出		7,114,888.41	124,347,521.92
利润总额		2,333,603,166.27	1,946,482,733.42
减：所得税费用		(18,201,391.95)	8,819,599.72
净利润		<u>2,351,804,558.22</u>	<u>1,937,663,133.70</u>
其他综合收益的税后净额		<u>278,194,945.64</u>	<u>28,349,732.07</u>
不能重分类进损益的其他综合收益			
其他权益工具投资公允价值变动		<u>278,194,945.64</u>	<u>28,349,732.07</u>
综合收益总额		<u>2,629,999,503.86</u>	<u>1,966,012,865.77</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
股东权益变动表

2019年度

2019年度

	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本年年初余额	3,550,000,000.00	5,150,419,073.28	79,624,963.06	1,637,028,554.33	4,768,456,624.21	15,185,529,214.88
二、本年增减变动金额	-	-	278,194,945.64	-	2,351,804,558.22	2,629,999,503.86
(一) 综合收益总额	-	-	278,194,945.64	-	2,351,804,558.22	2,629,999,503.86
(二) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
1. 股份支付计入	-	12,782,188.75	-	-	-	12,782,188.75
2. 股东权益的金额	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	137,971,445.67	(137,971,445.67)	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	137,971,445.67	(137,971,445.67)	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	(958,500,000.00)	(958,500,000.00)
三、本年年末余额	3,550,000,000.00	5,163,201,262.03	357,819,908.70	1,775,000,000.00	6,023,789,736.76	16,869,810,907.49

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
 股东权益变动表 (续)

2019年度

人民币元

2018年度

	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	3,623,917,038.00	5,784,981,095.88	-	1,443,262,240.96	4,470,604,335.68	15,322,764,710.52
会计政策变更	-	-	51,275,230.99	-	(185,591,079.64)	(134,315,848.65)
二、本年年初余额	3,623,917,038.00	5,784,981,095.88	51,275,230.99	1,443,262,240.96	4,285,013,256.04	15,188,448,861.87
三、本年增减变动金额	-	-	28,349,732.07	-	1,937,663,133.70	1,966,012,865.77
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	3,050,007,849.63
(二) 股东投入和减少资本	315,000,000.00	2,735,007,849.63	-	-	-	(3,912,871,410.77)
1. 股东投入的普通股	(388,917,038.00)	(3,523,954,372.77)	-	-	-	154,384,500.54
2. 股东回购的普通股	-	154,384,500.54	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	193,766,313.37	(193,766,313.37)	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	(1,260,453,452.16)	(1,260,453,452.16)
2. 对股东的分配	-	-	-	-	4,768,456,624.21	4,768,456,624.21
四、本年年末余额	3,550,000,000.00	5,150,419,073.28	79,624,963.06	1,637,028,554.33	4,768,456,624.21	15,185,529,214.88

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



红星美凯龙家居集团股份有限公司

现金流量表

2019年度

人民币元

	<u>2019年</u>	<u>2018年</u>
<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	1,961,285,493.03	1,994,453,963.37
收到其他与经营活动有关的现金	40,240,989.63	85,520,351.90
经营活动现金流入小计	<u>2,001,526,482.66</u>	<u>2,079,974,315.27</u>
购买商品、接受劳务支付的现金	65,317,579.12	64,322,233.73
支付给职工以及为职工支付的现金	787,762,194.50	608,469,109.50
支付的各项税费	212,746,217.36	260,024,960.51
支付其他与经营活动有关的现金	713,892,070.26	680,767,101.55
经营活动现金流出小计	<u>1,779,718,061.24</u>	<u>1,613,583,405.29</u>
经营活动产生的现金流量净额	<u>221,808,421.42</u>	<u>466,390,909.98</u>
<b>二、 投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	1,281,390,000.00	5,000,000.00
取得投资收益收到的现金	1,299,886,867.85	2,314,239,542.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	91,100.00	40,078.16
处置子公司及其他营业单位收到现金净额	47,074,601.00	-
收到其他与投资活动有关的现金	18,358,142,154.50	15,056,720,958.49
投资活动现金流入小计	<u>20,986,584,723.35</u>	<u>17,376,000,578.71</u>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	247,304,021.45	122,852,907.68
投资支付的现金	2,669,896,602.02	5,192,543,281.72
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	933,459,443.50	-
支付其他与投资活动有关的现金	21,081,219,645.67	22,690,870,591.50
投资活动现金流出小计	<u>24,931,879,712.64</u>	<u>28,006,266,780.90</u>
投资活动使用的现金流量净额	<u>(3,945,294,989.29)</u>	<u>(10,630,266,202.19)</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分





红星美凯龙家居集团股份有限公司

现金流量表 (续)

2019年度

人民币元

	<u>2019年</u>	<u>2018年</u>
三、 筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-	3,050,007,849.63
取得借款所收到的现金	9,723,157,439.22	12,790,263,836.04
收到其他与筹资活动有关的现金	<u>23,205,930,050.19</u>	<u>41,627,428,220.72</u>
筹资活动现金流入小计	<u>32,929,087,489.41</u>	<u>57,467,699,906.39</u>
偿还债务支付的现金	9,592,326,870.00	7,868,923,959.57
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,811,379,802.36	1,934,964,087.17
支付其他与筹资活动有关的现金	<u>17,571,835,558.68</u>	<u>38,205,597,771.38</u>
筹资活动现金流出小计	<u>28,975,542,231.04</u>	<u>48,009,485,818.12</u>
筹资活动产生的现金流量净额	<u>3,953,545,258.37</u>	<u>9,458,214,088.27</u>
四、 汇率变动对现金及现金等价物的影响	<u>555,111.24</u>	<u>(248,871.70)</u>
五、 现金及现金等价物净增加/（减少）额	230,613,801.74	(705,910,075.64)
加：年初现金及现金等价物余额	<u>1,263,966,701.80</u>	<u>1,969,876,777.44</u>
六、 年末现金及现金等价物余额	<u><u>1,494,580,503.54</u></u>	<u><u>1,263,966,701.80</u></u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

## 一、基本情况

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

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

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

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

## 一、 基本情况（续）

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

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

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

## 一、 基本情况（续）

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

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

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

## 一、 基本情况（续）

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

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

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

本财务报表业经本公司董事会于2020年4月17日决议批准。根据本公司章程，本财务报表将提交股东大会审议。

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，本年度变化情况参见附注六。

## 二、 财务报表的编制基础

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

截至2019年12月31日止，本集团流动负债合计金额超过流动资产合计金额人民币138.14亿元。本集团管理层对自2020年1月1日起12个月的持续经营活动进行了评估，考虑到截至2019年12月31日本集团持有尚未使用的银行授信额度和本集团预期经营现金流入及融资安排，本集团认为截至2019年12月31日的流动资产小于流动负债而承担的流动性风险保持在可控范围内，对本集团的持续经营和财务报表不构成重大影响。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

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

## 三、 重要会计政策及会计估计

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

### 1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团于2019年12月31日的财务状况以及2019年度的经营成果和现金流量。

### 2. 会计期间

本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 3. 记账本位币

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

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

#### 4. 企业合并

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

##### 同一控制下企业合并

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

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

##### 非同一控制下的企业合并

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

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

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 4. 企业合并（续）

##### 非同一控制下的企业合并（续）

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

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

#### 5. 合并财务报表

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

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

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



### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 5. 合并财务报表（续）

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

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

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

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。

#### 6. 合营安排分类及共同经营

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

#### 7. 现金及现金等价物

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

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 8. 外币业务和外币报表折算

本集团对于发生的外币交易，将外币金额折算为记账本位币金额。

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

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

#### 9. 金融工具

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

##### 金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

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

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 9. 金融工具（续）

##### 金融工具的确认和终止确认（续）

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

##### 金融资产分类和计量

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

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

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

金融资产的后续计量取决于其分类：

##### *以摊余成本计量的债务工具投资*

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

##### *以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资*

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

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 9. 金融工具（续）

##### 金融资产分类和计量（续）

###### *以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资*

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

###### *以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产*

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

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

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

##### 金融负债分类和计量

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

###### *其他金融负债*

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

##### 金融工具减值

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

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 9. 金融工具（续）

##### 金融工具减值（续）

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

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

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

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

关于本集团对信用风险显著增加判断标准、已发生信用减值资产的定义、预期信用损失计量的假设等披露参见附注八、3。

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

##### 金融工具抵销

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

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 9. 金融工具（续）

##### 衍生金融工具

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

除与套期会计有关外，衍生工具公允价值变动产生的利得或损失直接计入当期损益。

##### 金融资产转移

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

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

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

#### 10. 存货

存货主要包括库存商品、低值易耗品等。

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

存货的盘存制度采用永续盘存制。

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

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 10. 存货（续）

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

#### 11. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并日取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为初始投资成本；初始投资成本与合并对价账面价值之间差额，调整资本公积（不足冲减的，冲减留存收益）；合并日之前的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，在处置该项投资时转入当期损益；其中，处置后仍为长期股权投资的按比例结转，处置后转换为金融工具的则全额结转。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本（通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和作为初始投资成本），合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和；购买日之前持有的因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，在处置该项投资时转入当期损益；其中，处置后仍为长期股权投资的按比例结转，处置后转换为金融工具的则全额结转；购买日之前持有的股权投资作为金融工具计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时全部转入留存收益。除企业合并形成的长期股权投资以外方式取得的长期股权投资，按照下列方法确定初始投资成本：支付现金取得的，以实际支付的购买价款及与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出作为初始投资成本；发行权益性证券取得的，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；通过非货币性资产交换取得的，按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定初始投资成本。

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

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 11. 长期股权投资（续）

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

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

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

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

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



### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 12. 投资性房地产

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

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

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

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

#### 13. 固定资产

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

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

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

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20年	5%	4.75%
专用设备	10年	5%	9.50%
电子设备、器具及家具	3-5年	5%	19.00-31.67%
运输设备	5年	5%	19.00%

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 13. 固定资产（续）

其他说明：

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

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

#### 14. 在建工程

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

#### 15. 借款费用

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

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

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

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

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

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 15. 借款费用（续）

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

- （1）专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定。
- （2）占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率计算确定。

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

#### 16. 使用权资产（自2019年1月1日起适用）

本集团使用权资产类别主要包括房屋建筑物、机器设备。

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

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

#### 17. 无形资产

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

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

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 17. 无形资产（续）

各项无形资产的使用寿命如下：

	使用寿命
商标使用权	30年
软件	2-10年
其他	3年

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

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

#### 18. 资产减值

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

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

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

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 18. 资产减值（续）

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

#### 19. 长期待摊费用

长期待摊费用采用直线法摊销，摊销期如下：

	摊销期
租入固定资产改良	3-10年
其他	3-5年

#### 20. 职工薪酬

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

##### 短期薪酬

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

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 20. 职工薪酬（续）

##### 离职后福利（设定提存计划）

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

##### 辞退福利

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

#### 21. 租赁负债（自2019年1月1日起适用）

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

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

#### 22. 股份支付

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

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积；完成等待期内的服务才可行权的，在等待期内每个资产负债表日，本集团根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，以此为基础，按照授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积，权益工具的公允价值采用二项式模型确定。

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 22. 股份支付（续）

在满足服务期限条件的期间，应确认以权益结算的股份支付的成本或费用，并相应增加资本公积。可行权日之前，于每个资产负债表日为以权益结算的股份支付确认的累计金额反映了等待期已届满的部分以及本集团对最终可行权的权益工具数量的最佳估计。

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

#### 23. 与客户之间的合同产生的收入

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

##### 与委托经营管理商场相关收入

###### *项目前期品牌咨询委托管理服务收入*

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

###### *项目年度品牌咨询委托管理服务收入*

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

###### *招商佣金收入*

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

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 23. 与客户之间的合同产生的收入（续）

##### 与委托经营管理商场相关收入（续）

###### 工程项目商业管理咨询费收入

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

###### 商业咨询费收入

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

##### 建造施工及设计收入

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

##### 商品销售及家装收入

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

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



### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 23. 与客户之间的合同产生的收入（续）

##### 其他收入

##### *战略咨询费收入*

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

##### *联合营销收入*

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

#### 24. 合同资产与合同负债

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

##### 合同资产

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

本集团对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注三、9。

##### 合同负债

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

#### 25. 政府补助

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

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 25. 政府补助（续）

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

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

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

#### 26. 所得税

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

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

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

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

- (1) 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。
- (2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 26. 所得税（续）

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

- （1）可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。
- （2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

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

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

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

#### 27. 租赁（自2019年1月1日起适用）

##### 租赁的识别

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

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 27. 租赁（自2019年1月1日起适用）（续）

##### 单独租赁的识别

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

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

##### 租赁期的评估

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

##### 作为承租人

本集团作为承租人的一般会计处理见附注三、16 和附注三、21。

##### 租赁变更

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

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

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

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 27. 租赁（自2019年1月1日起适用）（续）

##### 作为承租人（续）

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本集团重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，本集团采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，采用租赁变更生效日的本集团增量借款利率作为折现率。

就上述租赁负债调整的影响，本集团区分以下情形进行会计处理：

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

##### *短期租赁和低价值资产租赁*

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

##### 作为出租人

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

##### *作为融资租赁出租人*

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

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

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 27. 租赁（自2019年1月1日起适用）（续）

##### 作为出租人（续）

##### *作为融资租赁出租人*（续）

本集团作为融资租赁的生产商或经销商出租人时，在租赁期开始日，本集团按照租赁资产公允价值与租赁收款额按市场利率折现的现值两者孰低确认收入，并按照租赁资产账面价值扣除未担保余值的现值后的余额结转销售成本。本集团为取得融资租赁发生的成本，在租赁期开始日计入当期损益。

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

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

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

- （1）假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本集团自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；
- （2）假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本集团按照附注三、16关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

##### *作为经营租赁出租人*

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

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

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 28. 租赁（适用于2018年度）

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

##### 作为经营租赁承租人

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

##### 作为经营租赁出租人

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

##### 作为融资租赁承租人

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

以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

##### 作为融资租赁出租人

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

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 29. 套期会计

就套期会计方法而言，本集团的套期分类为：

- （1）公允价值套期，是指对已确认资产或负债，尚未确认的确定承诺（除汇率风险外）的公允价值变动风险进行的套期。

在套期关系开始时，本集团对套期关系有正式指定，并准备了关于套期关系、风险管理目标和风险管理策略的正式书面文件。该文件载明了套期工具、被套期项目，被套期风险的性质，以及本集团对套期有效性评估方法。套期有效性，是指套期工具的公允价值变动能够抵销被套期风险引起的被套期项目公允价值的程度。此类套期在初始指定日及以后期间被持续评价符合套期有效性要求。

如果套期工具已到期、被出售、合同终止或已行使（但作为套期策略组成部分的展期或替换不作为已到期或合同终止处理），或因风险管理目标发生变化，导致套期关系不再满足风险管理目标，或者该套期不再满足套期会计方法的其他条件时，本集团终止运用套期会计。

套期关系由于套期比率的原因不再符合套期有效性要求的，但指定该套期关系的风险管理目标没有改变的，本集团对套期关系进行再平衡。

本集团对套期有效性的评估方法，风险管理策略以及如何应用该策略来管理风险的详细信息，参见附注五、67。

满足套期会计方法条件的，按如下方法进行处理：

##### 公允价值套期

套期工具产生的利得或损失计入当期损益。被套期项目因套期风险敞口形成利得或损失，计入当期损益，同时调整未以公允价值计量的被套期项目的账面价值。

就与按摊余成本计量的债务工具有关的公允价值套期而言，对被套期项目账面价值所作的调整，在套期剩余期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。按照实际利率法的摊销可于账面价值调整后随即开始，并不得晚于被套期项目终止根据套期风险而产生的公允价值变动而进行的调整。如果被套期项目终止确认，则将未摊销的公允价值确认为当期损益。



### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 29. 套期会计（续）

##### 套期成本

本集团将期权的内在价值和时间价值分开，只将期权的内在价值变动指定为套期工具；或本集团将远期合同的远期要素和即期要素分开，只将即期要素的价值变动指定为套期工具；或将金融工具的外汇基差单独分拆、只将排除外汇基差后的金融工具指定为套期工具的，本集团将期权的时间价值、远期合同的远期要素以及金融工具的外汇基差的公允价值变动中与被套期项目相关的部分计入其他综合收益，如果被套期项目的性质与交易相关，则按照与现金流量套期储备的金额相同的会计方法进行处理，如果被套期项目的性质与时间段相关，则将上述公允价值变动按照系统、合理的方法在被套期项目影响损益或其他综合收益的期间内摊销，从其他综合收益转出，计入当期损益。

#### 30. 回购股份

回购自身权益工具支付的对价和交易费用，减少股东权益。除股份支付之外，发行（含再融资）、回购、出售或注销自身权益工具，作为权益的变动处理。

#### 31. 利润分配

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

#### 32. 公允价值计量

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

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 32. 公允价值计量（续）

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

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

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

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

#### 33. 重大会计判断和估计

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

##### 判断

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

##### *经营租赁——作为出租人*

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

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 33. 重大会计判断和估计（续）

##### 判断（续）

##### *单项履约义务的确定以及将交易价格分摊至各单项履约义务*

本集团项目品牌咨询委托管理业务包含三项服务承诺：（1）项目前期品牌咨询委托管理服务；（2）项目年度品牌咨询委托管理服务；（3）招商佣金，由于客户能够分别从该三项服务中单独受益或与其他易于获得的资源一起使用中受益，且该三项服务承诺分别与其他服务承诺可单独区分，该上述各项服务承诺分别构成单项履约义务。

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

##### *建造合同履约进度的确定方法*

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

##### *业务模式*

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

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 33. 重大会计判断和估计（续）

##### 判断（续）

##### *合同现金流量特征*

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

##### *投资性房地产与固定资产的划分*

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

##### *未决诉讼*

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

##### *对被投资企业重大影响的判断*

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

##### *套期有效性判断*

本集团认为被套期项目和套期工具之间存在经济关系，该经济关系使得套期工具和被套期项目的价值因面临相同的被套期风险而发生方向相反的变动；被套期项目和套期工具经济关系产生的价值变动中，信用风险的影响不占主导地位；套期关系的套期比率等于实际套期的被套期项目数量与对其进行套期的套期工具的实际数量之比。本集团在套期开始日及以后期间持续的对套期关系符合套期有效性进行评估。

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 33. 重大会计判断和估计（续）

##### 估计的不确定性

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

##### *金融工具和合同资产减值*

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

##### *非上市股权投资的公允价值*

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

##### *投资性房地产公允价值计量*

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

##### *除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）*

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。详见附注五、19。

##### *商誉减值*

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

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 33. 重大会计判断和估计（续）

##### 估计的不确定性（续）

###### *递延所得税资产*

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

###### *承租人增量借款利率*

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

#### 34. 会计政策和会计估计变更

##### 会计政策变更

###### 新租赁准则

2018年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第21号——租赁》（简称“新租赁准则”），新租赁准则采用与现行融资租赁会计处理类似的单一模型，要求承租人对除短期租赁和低价值资产租赁以外的所有租赁确认使用权资产和租赁负债，并分别确认折旧和利息费用。本集团自2019年1月1日开始按照新修订的租赁准则进行会计处理，并根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日新租赁准则与现行租赁准则的差异追溯调整2019年年初留存收益：

- （1）对于首次执行日之前的融资租赁，本集团按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；
- （2）对于首次执行日之前的经营租赁，本集团根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债；假设自租赁期开始日即采用新租赁准则，采用首次执行日本集团作为承租方的增量借款利率作为折现率的账面价值确定租赁负债，并计量使用权资产；
- （3）本集团按照附注三、18对使用权资产进行减值测试并进行相应的会计处理。

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 34. 会计政策和会计估计变更（续）

##### 会计政策变更（续）

##### 新租赁准则（续）

本集团对首次执行日之前租赁资产属于低价值资产的经营租赁或将于12个月内完成的经营租赁，采用简化处理，未确认使用权资产和租赁负债。此外，本集团对于首次执行日之前的经营租赁，采用了下列简化处理：

- （1）计量租赁负债时，具有相似特征的租赁可采用同一折现率；使用权资产的计量可不包含初始直接费用；
- （2）存在续租选择权或终止租赁选择权的，本集团根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；
- （3）首次执行日前的租赁变更，本集团根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，本集团作为转租出租人在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估并做出分类。于2019年12月31日，本集团无首次执行日前划分为经营租赁，首次执行日后重分类为融资租赁的情况。除此之外，本集团未对作为转租出租人的租赁进行调整。

对于2018年财务报表中披露的重大经营租赁尚未支付的最低租赁付款额，本集团按2019年1月1日本集团作为承租人的增量借款利率折现的现值，与2019年1月1日计入资产负债表的租赁负债的差异调整过程如下：

2018年12月31日重大经营租赁最低租赁付款额	7,706,509,000.00
减：采用简化处理的租赁付款额	40,399,843.48
其中：短期租赁	
剩余租赁期少于12个月的租赁	40,399,843.48
减：其他调整	<u>3,044,183,997.37</u>
加权平均增量借款利率	4.90%
2019年1月1日经营租赁付款额现值	3,231,269,997.49
加：2018年12月31日应付融资租赁款	423,732,402.64
2019年1月1日租赁负债	<u>3,655,002,400.13</u>

其他调整主要系部分租赁合同已签订但租赁期尚未开始所致。

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 34. 会计政策和会计估计变更（续）

##### 会计政策变更（续）

##### 新租赁准则（续）

执行新租赁准则对2019年1月1日资产负债表项目的影响如下：

##### 合并资产负债表

	报表数	假设按原准则	影响
预付款项	222,992,571.61	319,437,303.71	(96,444,732.10)
使用权资产	2,741,753,043.62	-	2,741,753,043.62
递延所得税资产	910,813,737.17	822,269,149.42	88,544,587.75
其他应付款	8,631,321,969.68	8,712,208,081.24	(80,886,111.56)
一年内到期的非流动负债	4,472,817,562.34	3,948,619,684.75	524,197,877.59
长期应付款	841,782,839.71	1,385,921,007.85	(544,138,168.14)
租赁负债	3,117,297,345.60	-	3,117,297,345.60
未分配利润	30,418,614,585.46	30,629,417,859.13	(210,803,273.67)
少数股东权益	3,509,950,194.28	3,581,764,964.83	(71,814,770.55)

执行新租赁准则对 2019 年 1 月 1 日公司资产负债表项目无影响。

执行新租赁准则对2019年财务报表的影响如下：

##### 合并资产负债表

	报表数	假设按原准则	影响
预付款项	340,717,638.07	583,152,189.30	(242,434,551.23)
使用权资产	3,087,184,216.82	-	3,087,184,216.82
递延所得税资产	1,174,578,160.89	1,090,369,032.07	84,209,128.82
其他应付款	7,799,973,358.09	7,924,811,763.51	(124,838,405.42)
一年内到期的非流动负债	9,804,740,633.43	9,270,096,256.52	534,644,376.91
长期应付款	7,799,973,358.09	8,341,812,701.88	(541,839,343.79)
租赁负债	3,321,817,733.91	-	3,321,817,733.91
未分配利润	34,486,715,762.57	34,681,603,923.04	(194,888,160.47)
少数股东权益	3,270,212,452.72	3,336,149,859.45	(65,937,406.73)



### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 34. 会计政策和会计估计变更（续）

##### 会计政策变更（续）

##### 新租赁准则（续）

执行新租赁准则对2019年财务报表的影响如下：（续）

##### 合并利润表

	报表数	假设按原准则	影响
营业成本	5,735,611,011.50	5,910,321,304.97	(174,710,293.47)
财务费用	2,260,079,805.40	2,111,497,447.89	148,582,357.51
所得税费用	1,516,836,338.46	1,512,500,879.52	4,335,458.94

执行新租赁准则对2019年公司财务报表无影响。

此外，首次执行日开始本集团将偿还租赁负债本金和利息所支付的现金在现金流量表中计入筹资活动现金流出，支付的采用简化处理的短期租赁付款额和低价值资产租赁付款额以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额仍然计入经营活动现金流出。

##### 财务报表列报方式变更

根据《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会[2019]16号）要求，资产负债表中，“应收票据及应收账款”项目分拆为“应收票据”及“应收账款”，“应付票据及应付账款”项目分拆为“应付票据”及“应付账款”，原计入“其他流动资产”项目中的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的票据改为在“应收款项融资”项目单独列示，“其他应收款”项目中的“应收利息”改为仅反映相关金融工具已到期可收取但于资产负债表日尚未收到的利息（基于实际利率法计提的金融工具的利息包含在相应金融工具的账面余额中），“其他应付款”项目中的“应付利息”改为仅反映相关金融工具已到期应支付但于资产负债表日尚未支付的利息（基于实际利率法计提的金融工具的利息包含在相应金融工具的账面余额中）；利润表中，“研发费用”项目除反映进行研究与开发过程中发生的费用化支出外，还包括了原在“管理费用”项目中列示的自行开发无形资产的摊销；本集团相应追溯调整了比较数据。该会计政策变更对合并及公司净利润和所有者权益无影响。

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

三、 重要会计政策及会计估计（续）

34. 会计政策和会计估计变更（续）

会计政策变更（续）

上述会计政策变更引起的追溯调整对财务报表的主要影响如下：

本集团

2019年

	会计政策变更前 2018年末余额	会计政策变更		会计政策变更后 2019年初余额
		新租赁准则 影响	其他财务报表列报 方式变更影响	
应收票据及应收账款	1,687,918,584.76	-	(1,687,918,584.76)	-
应收账款	-	-	1,687,918,584.76	1,687,918,584.76
应收款项融资	-	-	55,000,000.00	55,000,000.00
其他应收款	1,936,025,518.72	-	(4,300,999.36)	1,931,724,519.36
预付款项	319,437,303.71	(96,444,732.10)	-	222,992,571.61
一年内到期的非流动 资产	314,950,000.00	-	4,300,999.36	319,250,999.36
其他流动资产	1,637,934,842.98	-	(55,000,000.00)	1,582,934,842.98
使用权资产	-	2,741,753,043.62	-	2,741,753,043.62
递延所得税资产	822,269,149.42	88,544,587.75	-	910,813,737.17
短期借款	5,148,516,740.00	-	18,138,361.70	5,166,655,101.70
应付票据及应付账款	970,116,980.34	-	(970,116,980.34)	-
应付账款	-	-	970,116,980.34	970,116,980.34
其他应付款	8,712,208,081.24	(80,886,111.56)	(215,310,507.17)	8,416,011,462.51
一年内到期的非流动 负债	3,948,619,684.75	524,197,877.59	197,172,145.47	4,669,989,707.81
长期应付款	1,385,921,007.85	(544,138,168.14)	-	841,782,839.71
租赁负债	-	3,117,297,345.60	-	3,117,297,345.60
未分配利润	30,629,417,859.13	(210,803,273.67)	-	30,418,614,585.46
少数股东权益	3,581,764,964.83	(71,814,770.55)	-	3,509,950,194.28

三、 重要会计政策及会计估计（续）

34. 会计政策和会计估计变更（续）

会计政策变更（续）

上述会计政策变更引起的追溯调整对财务报表的主要影响如下（续）：

本公司

2019年

	会计政策变更前 2018年末余额	会计政策变更		会计政策变更后 2019年初余额
		新租赁准则 影响	其他财务报表列报 方式变更影响	
应收票据及应收账款	576,962,054.82	-	(576,962,054.82)	-
应收账款	-	-	576,962,054.82	576,962,054.82
短期借款	4,687,756,740.00		16,091,853.82	4,703,848,593.82
应付票据及应付账款	235,577,036.32	-	(235,577,036.32)	-
应付账款	-	-	135,577,036.32	135,577,036.32
应付票据	-	-	100,000,000.00	100,000,000.00
其他应付款	15,303,562,969.89	-	(132,725,029.53)	15,170,837,940.36
一年内到期的非流动 负债	1,886,573,720.79	-	116,633,175.71	2,003,206,896.50

#### 四、 税项

##### 1. 主要税种及税率

- 增值税
- 租赁收入：2019年4月1日之前分别按应税收入的5%（满足简易计税条件）或10%税率计算销项税；2019年4月1日起按应税收入的5%（满足简易计税条件）或9%税率计算销项税；
  - 现代服务业收入（包括委托管理服务、工程管理咨询等服务）：应税收入按6%的税率计算销项税；
  - 建筑服务收入：2019年4月1日之前分别按应税收入的3%（满足简易计税条件）或10%税率计算销项税；2019年4月1日起按应税收入的9%税率计算销项税；
  - 商品销售收入：2019年4月1日之前应税收入按16%的税率计算销项税，2019年4月1日起应税收入按13%的税率计算销项税；
- 以上计算的销项税，除简易计缴外，按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
- 小规模纳税人按应税收入的3%计缴增值税。
- 城市维护建设税
- 按实际缴纳的流转税额计缴：城市市区7%，县城、建制镇5%，其他地区1%。
- 企业所得税
- 按应纳税所得额的25%计缴（除税收优惠所述的子公司外）。
- 房产税
- 从价计征房产以税务机关核准的房产余值为纳税基准，税率为1.2%；从租计征房产以租金收入为纳税基准，税率为12%。房产税系由本公司及所属子公司按规定自行申报缴纳。
- 土地使用税
- 按实际规定税率缴纳。
- 印花税
- 按实际规定税率缴纳。

#### 四、 税项（续）

##### 1. 主要税种及税率（续）

本公司各境外子公司（包括中华人民共和国香港特别行政区）按照当地税法要求适用之税种及税率计算并缴纳税款。

##### 2. 税收优惠

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

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

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

## 五、 合并财务报表主要项目注释

### 1. 货币资金

	2019年	2018年
现金	10,745,522.74	46,557,254.36
银行存款	6,947,110,542.57	7,846,159,974.33
其他货币资金	<u>271,383,304.04</u>	<u>634,890,736.23</u>
	<u>7,229,239,369.35</u>	<u>8,527,607,964.92</u>

于 2019 年 12 月 31 日，本集团存放于境外的货币资金为人民币 58,757,995.45 元（2018 年 12 月 31 日：人民币 26,563,789.57 元）。

于 2019 年 12 月 31 日，本集团人民币银行存款中三个月以上到期的定期存款金额为人民币 181,762,704.83 元（2018 年 12 月 31 日：人民币 278,230,000.00 元）。

银行活期存款按照银行活期存款利率取得利息收入。定期存款的存款期分为七天至六十个月不等，依本集团的现金需求而定，并按照相应的银行定期存款利率取得利息收入。

于 2019 年 12 月 31 日，本集团其他货币资金中，人民币 5,000,000.00 元系用于长期借款的保证金（2018 年 12 月 31 日：人民币 80,000,000.00 元银行定期存单系用于取得华夏银行长期借款人民币 76,000,000.00 元而质押）；人民币 448,837.00 元系被冻结的款项（2018 年 12 月 31 日：人民币 209,000,000.00 元）；人民币 164,245,962.21 元为本集团之子公司红星美凯龙家居集团财务有限责任公司存放于中国人民银行的存款准备金（2018 年 12 月 31 日：人民币 206,424,957.55 元）；人民币 10,141,501.53 元系存放于证券户的存出投资款（2018 年 12 月 31 日：人民币 25,463,732.05 元）；人民币 91,547,003.30 元为保证金（2018 年 12 月 31 日：人民币 114,002,046.63 元）。

上述受限制的其他货币资金及三个月以上到期的定期存款在编制现金流量表时未计入现金及现金等价物。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

2. 交易性金融资产

	2019年	2018年
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
权益工具投资	108,027,022.00	184,031,019.87
债权工具投资	<u>125,358,448.05</u>	<u>52,225,200.00</u>
	<u>233,385,470.05</u>	<u>236,256,219.87</u>

3. 应收账款

应收账款的账龄分析如下：

	2019年	2018年
1年以内	1,171,286,266.34	1,149,413,740.85
1年至2年	505,520,280.07	499,675,999.32
2年至3年	348,682,994.18	277,187,370.23
3年以上	<u>949,161,913.33</u>	<u>912,389,825.09</u>
	2,974,651,453.92	2,838,666,935.49
减：应收账款坏账准备	<u>1,168,987,516.74</u>	<u>1,150,748,350.73</u>
	<u>1,805,663,937.18</u>	<u>1,687,918,584.76</u>

应收账款坏账准备的变动如下：

	年初余额	其他（注1）	本年计提	本年转回	本年核销	年末余额
2019年	1,150,748,350.73	-	184,638,030.85	(27,119,499.36)	(139,279,365.48)	1,168,987,516.74
2018年	766,752,183.69	219,371,855.87	183,246,374.86	(17,461,239.03)	(1,160,824.66)	1,150,748,350.73

注1：系执行新金融工具准则对2018年年初的坏账准备的影响金额。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

3. 应收账款（续）

	2019年			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项计提坏账准备	861,591,858.42	28.96	855,591,858.42	99.30
按信用风险特征组合计提坏账准备	2,113,059,595.50	71.04	313,395,658.32	14.83
	<u>2,974,651,453.92</u>	<u>100.00</u>	<u>1,168,987,516.74</u>	<u>39.30</u>
	2018年			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项计提坏账准备	902,007,709.64	31.78	851,684,477.71	94.42
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,936,659,225.85	68.22	299,063,873.02	15.44
	<u>2,838,666,935.49</u>	<u>100.00</u>	<u>1,150,748,350.73</u>	<u>40.54</u>

于2019年12月31日，单项计提坏账准备的按欠款方归集的余额前五名的应收账款情况如下：

	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
常州市武进建设工程有限公司	55,000,000.00	55,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
江苏省建筑工程集团有限公司	31,000,000.00	28,000,000.00	90.32	预计部分应收款项无法收回
广西晟力装饰工程有限公司	24,000,000.00	24,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
贵州金源华府置业有限公司	23,000,000.00	23,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
宣城市新天地房地产开发有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回



## 五、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 3. 应收账款（续）

于2018年12月31日，单项计提坏账准备的按欠款方归集的余额前五名的应收账款情况如下：

	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
常州市武进建设工程有限公司	55,000,000.00	55,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
江苏盐城二建集团有限公司	30,600,000.00	30,600,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
江苏省建筑工程集团有限公司	26,000,000.00	23,000,000.00	88.46	预计部分应收款项无法收回
广西晟力装饰工程有限公司	24,000,000.00	16,169,863.02	67.37	预计部分应收款项无法收回
贵州金源华府置业有限公司	23,000,000.00	23,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回

本集团采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况如下：

	2019年		
	估计发生违约的账面余额	预期信用损失率 (%)	整个存续期预期信用损失
组合一：项目前期品牌咨询 委托管理服务			
1年以内	374,080,000.00	8.96	33,517,568.00
1至2年	374,020,000.00	13.99	52,325,398.00
2至3年	218,970,218.09	19.57	42,852,471.68
3至4年	141,490,000.00	26.83	37,961,767.00
4至5年	37,050,000.00	53.11	19,677,255.00
5至6年	41,540,000.00	69.67	28,940,918.00
6年以上	5,000,000.00	100.00	5,000,000.00
	<u>1,192,150,218.09</u>		<u>220,275,377.68</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

3. 应收账款（续）

本集团采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况如下（续）：

	2019年		
	估计发生违约 的账面余额	预期信用 损失率 (%)	整个存续期预期 信用损失
组合二：建筑施工及设计服务			
1年以内	397,355,788.49	4.75	18,874,399.94
1至2年	4,451,837.10	9.00	400,665.34
	<u>401,807,625.59</u>		<u>19,275,065.28</u>

	2019年		
	估计发生违约 的账面余额	预期信用 损失率 (%)	整个存续期预期 信用损失
组合三：其他类咨询服务			
1年以内	123,742,911.25	13.76	17,027,024.59
1至2年	21,018,243.75	22.44	4,716,493.90
2至3年	35,681,598.63	32.65	11,650,041.95
3年以上	26,400,000.00	100.00	26,400,000.00
	<u>206,842,753.63</u>		<u>59,793,560.44</u>

	2019年		
	估计发生违约 的账面余额	预期信用 损失率 (%)	整个存续期预期 信用损失
组合四：租赁及相关收入			
1年以内	73,893,789.14	4.50	3,325,220.51
1年以上	5,087,858.73	4.50	228,953.64
	<u>78,981,647.87</u>		<u>3,554,174.15</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

3. 应收账款（续）

本集团采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况如下（续）：

	2019年		
	估计发生违约 的账面余额	预期信用 损失率 (%)	整个存续期预期 信用损失
组合五：其他			
1年以内	154,549,638.74	4.50	6,954,733.75
1年以上	78,727,711.58	4.50	3,542,747.02
	<u>233,277,350.32</u>		<u>10,497,480.77</u>

	2018年		
	估计发生违约 的账面余额	预期信用 损失率 (%)	整个存续期预期 信用损失
组合一：项目前期品牌咨询委 托管理服务			
1年以内	495,480,000.00	9.00	44,593,200.00
1至2年	262,720,218.09	14.00	36,780,830.54
2至3年	216,733,867.43	20.00	43,346,773.49
3至4年	118,200,000.00	31.50	37,233,000.00
4至5年	52,346,132.57	48.61	25,447,254.75
5至6年	14,000,000.00	61.83	8,656,200.00
6年以上	15,500,000.00	100.00	15,500,000.00
	<u>1,174,980,218.09</u>		<u>211,557,258.78</u>

	2018年		
	估计发生违约 的账面余额	预期信用 损失率 (%)	整个存续期预期 信用损失
组合二：建筑施工及设计服务			
1年以内	362,663,261.56	11.28	40,908,439.93
	<u>362,663,261.56</u>		<u>40,908,439.93</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

3. 应收账款（续）

本集团采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况如下（续）：

	2018年		
	估计发生违约 的账面余额	预期信用 损失率 (%)	整个存续期预期 信用损失
组合三：其他类咨询服务			
1年以内	76,007,736.00	10.28	7,816,860.22
1至2年	90,091,981.97	17.56	15,901,279.86
2至3年	20,494,520.00	35.61	7,298,836.37
3年以上	6,306,000.00	100.00	6,306,000.00
	<u>192,900,237.97</u>		<u>37,322,976.45</u>

	2018年		
	估计发生违约 的账面余额	预期信用 损失率 (%)	整个存续期预期 信用损失
组合四：租赁及相关收入			
1年以内	31,380,914.89	4.50	1,412,141.17
1年以上	415,346.02	4.50	18,690.57
	<u>31,796,260.91</u>		<u>1,430,831.74</u>

	2018年		
	估计发生违约 的账面余额	预期信用 损失率 (%)	整个存续期预期 信用损失
组合五：其他			
1年以内	156,381,828.40	4.50	7,037,182.28
1年以上	17,937,418.92	4.50	807,183.84
	<u>174,319,247.32</u>		<u>7,844,366.12</u>

## 五、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 3. 应收账款（续）

2019年实际核销的应收账款为人民币139,279,365.48元，其中，实际核销的重要应收款项包括：应收江苏盐城二建集团有限公司的其他类咨询服务款项，金额为人民币30,600,000.00元，因无法收回经管理层审批后核销；应收江苏江中集团有限公司的其他类咨询服务款项，金额为人民币15,000,000.00元，因无法收回经管理层审批后核销；应收南宁润嘉房地产开发有限公司的项目前期品牌咨询委托管理服务款项，金额为人民币18,666,666.67元，因无法收回经管理层审批后核销。（2018年：人民币1,160,824.66元）。

于2019年12月31日，应收账款金额前五名如下：

	年末余额	占应收帐款余额 合计数的比例 (%)	坏账准备 年末余额
浙江省省直建筑设计院	87,137,140.30	2.93	4,139,014.16
常州红星广场商业管理有限公司	77,610,354.40	2.61	3,686,491.83
常州市武进建设工程有限公司	55,000,000.00	1.85	55,000,000.00
凤阳中置建设发展有限公司	48,000,000.00	1.61	5,562,000.00
重庆金科中俊房地产开发有限公司	42,803,981.87	1.44	2,033,189.14

### 4. 应收款项融资

	2019年	2018年
银行承兑汇票	<u>41,040,000.00</u>	<u>55,000,000.00</u>

已背书或贴现但在资产负债表日尚未到期的应收票据如下：

	2019年		2018年	
	终止确认	未终止确认	终止确认	未终止确认
银行承兑汇票	9,430,000.00	-	221,400,00.00	-
商业承兑汇票	<u>3,543,807.93</u>	-	-	-
	<u>12,973,807.93</u>	-	<u>221,400,00.00</u>	-

## 五、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 5. 预付款项

预付款项按账龄分析如下：

	2019年		2018年	
	账面余额	比例（%）	账面余额	比例（%）
1年以内	319,453,894.61	93.76	299,291,002.73	93.69
1年至2年	17,090,684.39	5.02	16,412,724.42	5.14
2年至3年	1,978,363.17	0.58	1,208,750.77	0.38
3年以上	2,194,695.90	0.64	2,524,825.79	0.79
	<u>340,717,638.07</u>	<u>100.00</u>	<u>319,437,303.71</u>	<u>100.00</u>

于2019年12月31日，本集团无重大账龄超过一年的预付款项。

于2019年12月31日，预付账款金额前五名如下：

	年末余额	占预付款项余额合计 数的比例（%）
中国工商银行股份有限公司	10,600,000.00	3.11
北京中展伟宏投资管理公司	10,463,423.89	3.07
迅达（中国）电梯有限公司	8,494,794.53	2.49
奥的斯机电电梯有限公司	8,334,300.00	2.45
IPE S.R.L	8,066,615.68	2.37

### 6. 其他应收款

	2019年	2018年
应收利息	31,717,766.99	12,469,450.17
应收股利	31,000,000.00	-
其他应收款	<u>647,294,328.27</u>	<u>1,919,255,069.19</u>
	<u>710,012,095.26</u>	<u>1,931,724,519.36</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

6. 其他应收款（续）

应收利息

	2019年	2018年
应收利息	<u>31,717,766.99</u>	<u>12,469,450.17</u>

应收股利

	2019年	2018年
成都东泰商城有限公司	<u>31,000,000.00</u>	<u>-</u>

其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2019年	2018年
1年以内	396,969,716.30	1,572,614,277.94
1年至2年	156,957,329.59	262,905,952.51
2年至3年	55,646,762.91	46,751,118.81
3年以上	<u>293,793,276.53</u>	<u>321,789,654.77</u>
	903,367,085.33	2,204,061,004.03
减：其他应收款坏账准备	<u>256,072,757.06</u>	<u>284,805,934.84</u>
	<u>647,294,328.27</u>	<u>1,919,255,069.19</u>

## 五、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 6. 其他应收款（续）

#### 其他应收款（续）

其他应收款按性质分类如下：

	2019年	2018年
往来款及代垫款	417,486,046.46	1,037,186,601.66
代收代付商家款	93,108,529.97	504,214,047.79
定金及保证金	58,350,162.76	161,820,517.67
其他	78,349,589.08	216,033,902.07
	<u>647,294,328.27</u>	<u>1,919,255,069.19</u>

其他应收款按照12个月预期信用损失及整个存续期预期信用损失分别计提的坏账准备的变动如下：

#### 2019年

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期 预期信用损失)	合计
年初余额	125,758,428.17	-	159,047,506.67	284,805,934.84
年初余额在本年				
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	(8,000,000.00)	-	8,000,000.00	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本年计提	53,974,117.30	-	10,000,000.00	63,974,117.30
本年转回	-	-	(1,711,902.92)	(1,711,902.92)
本年核销	(1,800,847.77)	-	(8,446,854.73)	(10,247,702.50)
本年重分类（注）	<u>(68,747,689.66)</u>	<u>-</u>	<u>(12,000,000.00)</u>	<u>(80,747,689.66)</u>
年末余额	<u>101,184,008.04</u>	<u>-</u>	<u>154,888,749.02</u>	<u>256,072,757.06</u>

注：本年将借款从其他应收款重分类至其他流动资产，原值合计人民币486,107,998.63元，相应的预期信用损失合计人民币80,747,689.66元亦重分类至其他流动资产，参见附注五、10。



五、 合并财务报表主要项目注释（续）

6. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

其他应收款按照12个月预期信用损失及整个存续期预期信用损失分别计提的坏账准备的变动如下（续）：

2018年	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期 预期信用损失)	合计
年初余额	80,569,627.85	-	128,414,631.31	208,984,259.16
年初影响	(2,524,499.09)	-	-	(2,524,499.09)
年初余额在本年				
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	(8,000,000.00)	-	8,000,000.00	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本年计提	55,713,299.41	-	32,508,673.96	88,221,973.37
本年转回	-	-	(9,875,798.60)	(9,875,798.60)
年末余额	<u>125,758,428.17</u>	<u>-</u>	<u>159,047,506.67</u>	<u>284,805,934.84</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

6. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

2019年

本年影响损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动包括：应收代收代付商家款减少人民币411,105,517.82元以及借款重分类人民币486,107,998.63元导致账面余额整体下降，并相应导致未来12个月预期信用损失的下降。具体分析如下：

2019年原值

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期 预期信用损失)	合计
年初余额	2,027,455,487.35	-	176,605,516.68	2,204,061,004.03
年初余额在本年				
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	(8,000,000.00)	-	8,000,000.00	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本年减少	(799,338,217.57)	-	(5,000,000.00)	(804,338,217.57)
本年核销	(1,800,847.77)	-	(8,446,854.73)	(10,247,702.50)
本年重分类	(474,107,998.63)	-	(12,000,000.00)	(486,107,998.63)
年末余额	<u>744,208,423.38</u>	<u>-</u>	<u>159,158,661.95</u>	<u>903,367,085.33</u>

2018年原值

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期 预期信用损失)	合计
年初余额	1,787,516,484.50	-	133,225,222.61	1,920,741,707.11
年初余额在本年				
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	(8,000,000.00)	-	8,000,000.00	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本年新增	247,939,002.85	-	35,380,294.07	283,319,296.92
终止确认	-	-	-	-
本年核销	-	-	-	-
年末余额	<u>2,027,455,487.35</u>	<u>-</u>	<u>176,605,516.68</u>	<u>2,204,061,004.03</u>

## 五、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 6. 其他应收款（续）

#### 其他应收款（续）

2019年计提坏账准备人民币63,974,117.30元（2018年：人民币88,221,973.37元），收回或转回坏账准备人民币1,711,902.92元（2018年：人民币9,875,798.60元）；核销坏账准备人民币10,247,702.50元（2018年：无）。

于2019年12月31日，其他应收款金额前五名如下：

	年末余额	占其他应收款 余额合计数的 比例（%）	性质	账龄	坏账准备 年末余额
上海名艺商业企业发展有限公司	131,600,000.50	14.57	往来款及代垫款	最长至5年以上	6,580,000.03
宝象红星美凯龙（厦门）全球家居广场有限公司	47,858,125.00	5.30	往来款及代垫款	1年以内	3,212,295.04
刘鹏	41,000,000.00	4.54	往来款及代垫款	最长至5年以上	41,000,000.00
安徽天徽置业有限公司	30,000,000.00	3.32	往来款及代垫款	1年至2年	7,852,464.93
宁波隆凯家居生活购物有限公司	25,045,635.85	2.77	往来款及代垫款	最长至5年以上	25,045,635.85
	<u>275,503,761.35</u>	<u>30.50</u>			<u>83,690,395.85</u>

于2018年12月31日，其他应收款金额前五名如下：

	年末余额	占其他应收款 余额合计数的 比例（%）	性质	账龄	坏账准备 年末余额
邯郸市峰峰矿区皇室房地产开发有限公司	300,000,000.00	13.61	借款及代垫款	1年以内	23,282,996.53
车建兴	154,384,500.54	7.00	股东补偿款	1年以内	-
上海名艺商业企业发展有限公司	112,200,000.50	5.10	借款及代垫款	最长至5年以上	5,610,000.03
成都长城实业集团有限公司	75,471,309.69	3.42	借款及代垫款	最长至5年	3,773,565.48
怀化星旗房地产开发建设有限公司	36,000,000.00	1.63	借款及代垫款	2年至3年	1,855,219.98
	<u>678,055,810.73</u>	<u>30.76</u>			<u>34,521,782.02</u>

### 7. 存货

	2019年			2018年		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	282,732,321.01	-	282,732,321.01	203,758,260.30	-	203,758,260.30
低值易耗品	48,246,207.98	-	48,246,207.98	47,594,242.61	-	47,594,242.61
	<u>330,978,528.99</u>	<u>-</u>	<u>330,978,528.99</u>	<u>251,352,502.91</u>	<u>-</u>	<u>251,352,502.91</u>

本年度及上年度，本集团无存货跌价准备。

## 五、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 8. 合同资产

	2019年			2018年		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
建筑施工及设计服务	436,148,818.58	(1,345,306.39)	434,803,512.19	244,753,296.98	(7,342,598.91)	237,410,698.07
项目前期品牌咨询 委托管理费服务	676,113,269.93	(71,547,828.63)	604,565,441.30	610,648,142.87	(40,949,067.77)	569,699,075.10
	<u>1,112,262,088.51</u>	<u>(72,893,135.02)</u>	<u>1,039,368,953.49</u>	<u>855,401,439.85</u>	<u>(48,291,666.68)</u>	<u>807,109,773.17</u>

本年合同资产账面价值发生重大变动的金额和原因：

	变动金额	变动原因
建筑施工及设计服务	197,392,814.12	新增项目以及原有项目进度的进一步推动所致
项目前期品牌咨询委托管理服务	34,866,366.20	新增项目以及原有项目进度的进一步推动所致
	<u>232,259,180.32</u>	

本集团向客户提供建筑施工及设计服务/项目前期品牌咨询委托管理费服务，并在一段时间内确认收入，形成合同资产。该项合同资产在结算时形成无条件收款权，转入应收款项。

合同资产减值准备的变动如下：

	年初余额	其他（注）	本年计提	本年转回	本年核销	年末余额
2019年	48,291,666.68	-	45,726,468.34	-	(21,125,000.00)	72,893,135.02
2018年	-	62,422,871.94	7,342,598.91	(21,473,804.17)	-	48,291,666.68

注：系2018年执行新金融工具准则对2018年年初的坏账准备的影响金额。

本年度影响损失准备变动的合同资产账面余额重大变动包括：（1）新增项目导致账面余额增加，并相应导致整个存续期预期信用损失的增加；（2）合同资产账龄变长导致预期信用损失增加。

## 五、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 8. 合同资产（续）

计提减值损失准备的合同资产情况如下：

	2019年			2018年		
	估计发生违约 的账面余额	预期信用 损失率 (%)	整个存续期 预期信用损失	估计发生违约 的账面余额	预期信用 损失率 (%)	整个存续期 预期信用损失
建筑施工及设计	436,148,818.58	0.31	1,345,306.39	244,753,296.98	3.00	7,342,598.91
项目前期品牌咨询委托管理服务	676,113,269.93	10.58	71,547,828.63	610,648,142.87	6.71	40,949,067.77
	<u>1,112,262,088.51</u>	<u>6.55</u>	<u>72,893,135.02</u>	<u>855,401,439.85</u>	<u>5.65</u>	<u>48,291,666.68</u>

### 9. 一年内到期的非流动资产

	2019年	2018年
委托贷款及借款	<u>555,066,245.64</u>	<u>319,250,999.36</u>

于2019年12月31日，一年内到期的其他非流动资产金额前五名如下：

	年末余额	占一年内到期的非 流动资产比例(%)	到期日
山西崇康房地产开发有限公司	191,877,015.47	34.57	2020年12月
周口铁路工程有限公司	118,800,000.00	21.40	2020年6月
商丘华联置业有限公司（注1）	99,000,000.00	17.84	2020年2月
安徽腾辉投资集团有限公司（注2）	64,350,000.00	11.59	逾期
河南中亨建设开发有限公司	<u>47,074,500.00</u>	<u>8.48</u>	2020年8月
	<u>521,101,515.47</u>	<u>93.88</u>	

注1：截至2019年12月31日，集团对商丘华联置业有限公司借款本金人民币100,000,000.00元。截至报告日，本集团已收回人民币80,000,000.00元，集团管理层认为剩余款项将在2020年收回。

注2：截至2019年12月31日，集团对安徽腾辉投资集团有限公司（以下简称“安徽腾辉”）委托贷款本金人民币64,350,000.00元已逾期。该笔委托贷款以安徽腾辉30%股权作为质押。集团已与安徽腾辉的子公司宿州市盛通置业有限公司签订了《商品房买卖框架协议》，拟通过债权抵购房款的方式来实现债权的回收，集团管理层认为该笔委托贷款预期可以收回。

## 五、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 9. 一年内到期的非流动资产（续）

一年内到期的非流动资产减值准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	本年转回	本年重分类	年末余额
2019年	50,000.00	4,377,770.86	-	1,178,958.89	5,606,729.75
2018年	-	50,000.00	-	-	50,000.00

一年内到期的非流动资产按照12个月预期信用损失及整个存续期预期信用损失分别计提的坏账准备的变动如下：

2019年

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期 预期信用损失)	合计
年初余额	50,000.00	-	-	50,000.00
本年计提	3,727,770.86	650,000.00	-	4,377,770.86
本年转回	-	-	-	-
本年重分类（注）	1,178,958.89	-	-	1,178,958.89
年末余额	<u>4,956,729.75</u>	<u>650,000.00</u>	<u>-</u>	<u>5,606,729.75</u>

注：本年将借款从长期应收款重分类至一年内到期的非流动资产。

2018年

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期 预期信用损失)	合计
年初余额	-	-	-	-
本年计提	50,000.00	-	-	50,000.00
本年转回	-	-	-	-
年末余额	<u>50,000.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>50,000.00</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

10. 其他流动资产

	2019年	2018年
预缴税金（注1）	719,119,392.12	466,767,976.32
应收保理款（注2）	209,145,833.34	530,660,200.00
应收融资租赁款（注3）	69,717,778.19	324,006,666.66
委托贷款及借款	<u>731,207,998.63</u>	<u>275,000,000.00</u>
	1,729,191,002.28	1,596,434,842.98
减：其他流动资产减值准备	<u>91,969,292.84</u>	<u>13,500,000.00</u>
	<u><u>1,637,221,709.44</u></u>	<u><u>1,582,934,842.98</u></u>

注1：本集团的预缴税金主要系待抵扣的增值税，预计未来一年内可以抵扣。

注2：本集团通过上海市商务委员会批准成立商业保理公司，于2018年起开展商业保理业务。2019年集团子公司上海红星美凯龙商业保理有限公司（以下简称“红星商业保理”）应收重庆力帆汽车销售有限公司（以下简称“重庆力帆”）保理款人民币206,145,833.34元逾期。根据保理合同约定，该笔保理款的到期日为2019年4月1日，并以重庆润田房地产开发有限公司50%股权作为质押。2019年6月，红星商业保理向上海国际经济贸易仲裁委员会提出仲裁申请，请求重庆力帆偿还应付未付的保理费及相关违约金等费用。2019年12月，仲裁庭下达裁决结果，重庆力帆需支付应付未付的保理费、违约金和为实现债权而支出的律师费。同时，红星商业保理就重庆力帆持有的重庆润田房地产开发有限公司全部股权转让所得的价款，在人民币2.5亿元范围内具有优先受偿权。因此，本集团管理层认为，该笔应收保理款预期可以收回。

注3：于2019年12月31日，本集团融资租赁业务产生应收融资租赁款共计人民币69,717,778.19元（2018年：人民币324,006,666.66元）。上述应收融资租赁款中未实现融资收益为人民币4,082,221.82元（2018年12月31日：人民币21,525,700.00元）。

## 五、合并财务报表主要项目注释（续）

### 10. 其他流动资产（续）

其他流动资产减值准备的变动如下：

	年初余额	其他（注）	本年计提	本年转回	本年重分类	年末余额
2019年	13,500,000.00	-	8,459,025.40	(10,737,422.22)	80,747,689.66	91,969,292.84
2018年	600,000.00	1,100,000.00	11,800,000.00	-	-	13,500,000.00

注：系2018年执行新金融工具准则坏账准备对2018年年初的影响金额。

其他流动资产按照12个月预期信用损失及整个存续期预期信用损失分别计提的坏账准备的变动如下：

#### 2019年

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期 预期信用损失)	合计
年初余额	13,500,000.00	-	-	13,500,000.00
年初余额在本年				
--转入第二阶段	(6,600,000.00)	6,600,000.00	-	-
本年计提	5,365,500.00	3,093,525.40	-	8,459,025.40
本年转回	(10,737,422.22)	-	-	(10,737,422.22)
本年重分类（注）	80,747,689.66	-	-	80,747,689.66
年末余额	82,275,767.44	9,693,525.40	-	91,969,292.84

注：本年将借款从其他应收款重分类至其他流动资产。

#### 2018年

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期 预期信用损失)	合计
2018年1月1日余额	600,000.00	-	-	600,000.00
年初影响	1,100,000.00	-	-	1,100,000.00
本年计提	11,800,000.00	-	-	11,800,000.00
年末余额	13,500,000.00	-	-	13,500,000.00



## 五、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 10. 其他流动资产（续）

于2019年12月31日，其他流动资产金额前五名如下：

	年末余额	占其他流动资产 余额比例（%）	性质	坏账年末余额	到期日
重庆力帆汽车销售有限公司	206,145,833.34	11.92	保理款	8,593,525.40	2019/4/1
邢台同信房地产开发有限公司	151,291,666.67	8.75	借款	6,436,810.69	2020/9/20
武汉竹叶山集团股份有限公司	135,000,000.00	7.81	委托贷款	1,350,000.00	2020/12/2
浙江博瑞控股集团有限公司(注1)	110,000,000.00	6.36	委托贷款	1,100,000.00	2019/11/15
河北卓航房地产开发有限公司	60,146,666.69	3.48	借款	4,546,754.33	2020/6/30
	<u>662,584,166.70</u>	<u>38.32</u>		<u>22,027,090.42</u>	

注1：该笔委托贷款已于2020年2月结清。

于2018年12月31日，其他流动资产原值金额前五名如下：

	年末余额	占其他流动资产 比例（%）	性质	坏账年末余额	到期日
重庆力帆汽车销售有限公司	250,000,000.00	15.66	保理款	5,000,000.00	2019/4/1
江苏华轩建设工程有限公司	150,000,000.00	9.40	融资租赁款	1,500,000.00	2019/3/7
四川蓝光和骏置业有限公司	117,353,400.00	7.35	保理款	1,160,000.00	2019/8/9
浙江博瑞控股集团有限公司	110,000,000.00	6.89	委托贷款	1,100,000.00	2019/11/15
四川蓝光和骏实业有限公司	85,991,666.66	5.39	融资租赁款	850,000.00	2019/8/9
	<u>713,345,066.66</u>	<u>44.69</u>		<u>9,610,000.00</u>	

### 11. 长期应收款

	2019年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
保证金	233,060,000.00	(233,060.00)	232,826,940.00
项目借款	426,332,962.28	(4,263,329.62)	422,069,632.66
租赁保证金	117,407,410.26	(117,407.41)	117,290,002.85
融资租赁款	28,594,047.47	(285,940.47)	28,308,107.00
	<u>805,394,420.01</u>	<u>(4,899,737.50)</u>	<u>800,494,682.51</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

11. 长期应收款（续）

	2018年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
保证金	192,430,066.30	(192,430.07)	192,237,636.23
项目借款	1,517,530,859.86	(15,175,308.60)	1,502,355,551.26
租赁保证金	100,667,404.92	(100,667.40)	100,566,737.52
	<u>1,810,628,331.08</u>	<u>(15,468,406.07)</u>	<u>1,795,159,925.01</u>

于2019年12月31日，长期应收款金额前五名如下：

	年末余额	占长期应收款余 额比例（%）	性质	账龄	坏账年末余额
杭州红星美凯龙环球家居有限公司	332,148,745.00	41.24	项目借款	3年以上	3,321,487.45
重庆葛洲坝融创深达置业有限公司	50,000,000.00	6.21	保证金	1年以内	50,000.00
Doria Holdings LTD	38,051,996.83	4.72	项目借款	1-2年	380,519.97
深圳仁恒星城投资管理有限公司	36,000,000.00	4.47	保证金	3年以上	36,000.00
福建盛世联邦置业发展有限公司	<u>32,760,000.00</u>	<u>4.07</u>	保证金	1年以内	<u>32,760.00</u>
	<u>488,960,741.83</u>	<u>60.71</u>			<u>3,820,767.42</u>

于2018年12月31日，长期应收款金额前五名如下：

	年末余额	占长期应收款余 额比例（%）	性质	账龄	坏账年末余额
杭州红星美凯龙环球家居有限公司	218,144,320.00	12.05	项目借款	2-3年	2,181,443.20
西安佳和兴家居有限责任公司	201,260,000.00	11.12	项目借款	1年以内	2,012,600.00
商丘华联置业有限公司	200,000,000.00	11.05	项目借款	1年以内	2,000,000.00
南昌红星美凯龙环球家居博览中心 有限责任公司	174,054,495.62	9.61	项目借款	1-2年	1,740,544.96
佛山郡达企业管理有限公司	<u>156,570,857.22</u>	<u>8.65</u>	项目借款	1-2年	<u>1,565,708.57</u>
	<u>950,029,672.84</u>	<u>52.48</u>			<u>9,500,296.73</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

11. 长期应收款（续）

长期应收款按照12个月预期信用损失及整个存续期预期信用损失分别计提的坏账准备的变动如下：

2019年

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期 预期信用损失)	合计
年初余额	15,468,406.07	-	-	15,468,406.07
本年计提	1,866,499.10	-	-	1,866,499.10
本年转回	(5,715,804.32)	-	-	(5,715,804.32)
本年重分类（注）	(6,719,363.35)	-	-	(6,719,363.35)
年末余额	<u>4,899,737.50</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,899,737.50</u>

注：本年将借款从长期应收款重分类至一年内到期的非流动资产和其他非流动资产，具体参见附注五、9和附注五、24。

2018年

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期 预期信用损失)	合计
年初余额	-	-	-	-
年初调整	10,727,801.22	-	-	10,727,801.22
本年计提	4,740,604.85	-	-	4,740,604.85
年末余额	<u>15,468,406.07</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15,468,406.07</u>

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
 财务报表附注（续）  
 2019 年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

12. 长期股权投资

	年初余额		本年变动					年末账面价值	年末减值准备
	追加投资	减少投资	权益法下 投资损益	其他综 合收益	其他变动	宣告现金股利	计提减值准备		
合营企业									
成都东泰商城有限公司	898,298,330.42	-	- 27,764,145.77	-	-	(133,233,703.73)	-	792,828,772.46	-
上海中贸美凯龙经贸发展有限公司	61,462,800.23	28,341,200.10	- 10,958,144.17	-	-	-	-	100,762,144.50	-
上海名艺商业企业发展有限公司	41,011,996.63	-	- 18,780,557.46	-	-	-	-	59,792,554.09	-
芜湖红星美凯龙股权投资基金管理 有限公司	9,781,445.02	-	(39,048.85)	-	-	-	-	9,742,396.17	-
宝象红星美凯龙（厦门）全球家居 广场有限公司	- 15,000,000.00	-	(5,367,965.08)	-	-	-	-	9,632,034.92	-
SLEEP MAKER (HONGKONG) COMPANY LIMITED	- 5,146,800.00	-	31,905.00	-	-	-	-	5,178,705.00	-
深圳红星美凯龙世博家居广场有限 公司	- 4,300,000.00	-	(2,771,611.96)	-	-	-	-	1,528,388.04	-
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	174,031.72	1,200,000.00	(149,315.04)	-	-	-	-	1,224,716.68	-
广州红星美凯龙世博家居广场有限 公司	- 1,000,000.00	-	(785,852.36)	-	-	-	-	214,147.64	-
永清银泰新城建设开发有限公司	29,697,621.58	- (29,688,046.35)	(9,575.23)	-	-	-	-	-	-
南昌红星美凯龙环球家居博览中心 有限责任公司	17,986,574.32	- (17,986,574.32)	-	-	-	-	-	-	-
永清银通建设开发有限公司	15,000,000.00	- (15,000,000.00)	-	-	-	-	-	-	-
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场 有限公司	723,947.41	-	(723,947.41)	-	-	-	-	-	-

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

12. 长期股权投资（续）

2019年（续）

	年初余额	本年变动							年末账面价值	年末减值准备
		追加投资	减少投资	权益法下 投资损益	其他综 合收益	其他变动	宣告现金股利	计提减值准备		
联营企业										
海尔消费金融有限公司	307,746,162.44	-	-	51,152,763.23	-	-	-	-	358,898,925.67	-
山东银座家居有限公司	-	348,916,600.00	-	(452,256.42)	-	-	-	-	348,464,343.58	-
神玉岛文化旅游控股股份有限公司	194,763,453.51	-	-	(9,126,832.22)	-	-	-	-	185,636,621.29	-
亚细亚建筑材料股份有限公司	-	150,000,000.00	-	18,845,194.79	-	-	-	-	168,845,194.79	-
广东三维家信息科技有限公司	166,003,895.66	-	-	(21,202,412.75)	-	-	-	-	144,801,482.91	-
SUNSEAPARKING INC	145,625,975.69	-	-	(1,594,002.86)	-	-	-	-	144,031,972.83	-
武汉市正凯物流有限公司	126,983,174.58	3,528,501.56	-	1,216,483.04	-	-	(1,836,000.00)	-	129,892,159.18	-
杭州红星美凯龙环球家居有限公司	63,856,231.01	-	-	43,133,366.55	-	(12,610,812.86)	-	-	94,378,784.70	-
广东威法定制家居股份有限公司*	85,491,488.31	-	-	11,584,742.09	-	-	(6,500,000.00)	-	90,576,230.40	-
潍坊滨星置业有限公司	90,000,000.00	-	-	(152,103.48)	-	-	-	-	89,847,896.52	-
浙江中广电器股份有限公司	80,924,647.56	-	-	6,598,402.45	-	-	-	-	87,523,050.01	-
克拉斯国际家居有限公司	68,135,170.31	-	-	11,114,038.01	-	-	-	-	79,249,208.32	-
辽宁诚安建设有限公司	62,031,744.40	-	-	8,889,767.18	-	-	(1,800,000.00)	-	69,121,511.58	-
上海天合智能科技股份有限公司	63,781,313.54	-	-	3,056,492.71	-	-	(1,249,654.56)	-	65,588,151.69	-
四川良木道门窗型材有限公司	62,127,865.88	-	-	1,832,813.72	-	-	-	-	63,960,679.60	-
苏州市苏品宅配文化有限公司*	62,218,118.86	-	-	(407,067.66)	-	-	-	-	61,811,051.20	-
深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	17,211,841.58	-	-	29,434,009.33	-	-	-	-	46,645,850.91	-
蚁安居(天津)网络技术有限公司	45,202,038.45	-	-	(1,755,038.65)	-	-	-	-	43,446,999.80	-
北京比邻弘科科技有限公司	-	40,000,000.00	-	720,002.31	-	-	-	-	40,720,002.31	-

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

12. 长期股权投资（续）

2019年（续）

	年初余额	本年变动						年末账面价值	年末减值准备
		追加投资	减少投资	权益法下 投资损益	其他综 合收益	其他变动	宣告现金股利 计提减值准备		
联营企业（续）									
上海墙尚环保科技有限公司	30,985,316.61	-	-	5,145,481.64	-	-	-	36,130,798.25	-
上海开装建筑科技有限公司	- 35,064,000.00	-	-	(722,047.38)	-	-	-	34,341,952.62	-
ICOLOR PRIVATE LIMITED	- 35,573,360.87	-	-	(1,337,040.00)	-	-	-	34,236,320.87	-
超级智慧家（上海）物联网科技有限公司*	25,639,470.45	-	-	8,168,102.03	-	-	-	33,807,572.48	-
成都艾格家具有限公司	- 34,000,000.00	-	-	(2,081,815.72)	-	-	-	31,918,184.28	-
江苏佰丽爱家家科技有限公司	30,683,610.39	-	-	606,956.99	-	-	-	31,290,567.38	-
上海锦江联采供应链有限公司	- 30,000,000.00	-	-	(110.97)	-	-	-	29,999,889.03	-
大域信息科技（上海）有限公司	19,652,912.82	-	-	(527,201.54)	-	-	-	19,125,711.28	-
上海湾寓投资管理有限公司	23,066,408.08	-	-	(5,548,389.96)	-	-	-	17,518,018.12	-
美屋三六五（天津）科技有限公司	17,116,874.25	-	-	(1,848,453.10)	-	-	-	15,268,421.15	-
爱菠萝网络科技（北京）有限公司	13,599,994.54	-	-	(119,560.84)	-	-	-	13,480,433.70	-
晟葆（上海）家具有限公司	- 13,000,000.00	-	-	141,921.57	-	-	-	13,141,921.57	-
北京康力优蓝机器人科技有限公司	13,216,093.81	-	-	(761,872.45)	-	-	-	12,454,221.36	-
深圳市亚泰美凯龙空间科技有限公司	- 9,800,000.00	-	-	553,869.40	-	-	-	10,353,869.40	-
上海嘉展建筑装潢工程有限公司	7,634,822.89	-	-	189,763.11	-	-	-	7,824,586.00	-
陕西红星和记家居购物广场有限公司	4,500,000.00	-	-	1,327,764.83	-	(619,844.54)	-	5,207,920.29	-
广州火数银花信息科技有限公司	4,875,268.70	-	-	(128,931.90)	-	-	-	4,746,336.80	-
深圳华生大家居集团有限公司	3,571,428.00	-	-	46,430.52	-	-	-	3,617,858.52	-
谊美吉斯光电科技（福建）有限公司	- 2,475,000.00	-	-	-	-	-	-	2,475,000.00	-
安咖家居用品（上海）有限公司	- 3,500,000.00	-	-	(1,577,591.03)	-	-	-	1,922,408.97	-
深圳市朗乐福睡眠科技有限公司	- 909,000.00	-	-	164,066.34	-	-	-	1,073,066.34	-

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
 财务报表附注（续）  
 2019 年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

12. 长期股权投资（续）

2019年（续）

	年初余额	本年变动						年末账面价值	年末减值准备
		追加投资	减少投资	权益法下 投资损益	其他综 合收益	其他变动	宣告现金股利		
联营企业（续）									
上海壹佰米网络科技有限公司	62,354,643.49	-	(16,781,213.37)	(45,573,430.12)	-	-	-	-	-
成都居家通物流有限责任公司	36,974,415.36	-	(35,482,532.10)	(1,491,883.26)	-	-	-	-	-
邯郸市峰峰矿区皇室房地产开发 有限公司	10,000,000.00	-	-	(10,000,000.00)	-	-	-	-	-
邯郸市红星皇室置业有限公司	4,000,000.00	-	-	(4,000,000.00)	-	-	-	-	-
乾智（上海）家居有限公司	1,500,000.00	-	(1,500,000.00)	-	-	-	-	-	-
芜湖美和资产管理有限公司	490,000.00	-	-	(490,000.00)	-	-	-	-	-
上海智谛智能科技有限公司	-	3,000,000.00	-	(2,982,000.00)	-	(18,000.00)	-	-	-
深圳红星美凯龙世纪中心家居 生活广场有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>3,026,101,128.50</u>	<u>764,754,462.53</u>	<u>(116,438,366.14)</u>	<u>137,729,826.00</u>	<u>-</u>	<u>(13,248,657.40)</u>	<u>(144,619,358.29)</u>	<u>-</u>	<u>3,654,279,035.20</u>

\*2019年更名的联合营公司如下：中山市威法家居制品有限公司更名为广东威法定制家居股份有限公司；苏州市苏品家具有限公司更名为苏州市苏品宅配文化有限公司；上海紫光乐联物联网科技有限公司更名为超级智慧家（上海）物联网科技有限公司。

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
 财务报表附注（续）  
 2019 年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

12. 长期股权投资（续）

2018年

	年初余额	本年变动							年末账面价值	年末减值准备
		追加投资	减少投资	权益法下 投资损益	其他综合收益	其他权益变动	宣告现金股利	计提减值准备		
合营企业										
成都东泰商城有限公司	802,517,821.89	-	-	95,780,508.53	-	-	-	-	898,298,330.42	-
上海名艺商业企业发展有限公司	19,733,335.25	-	-	21,278,661.38	-	-	-	-	41,011,996.63	-
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	4,279,068.25	-	-	(3,555,120.84)	-	-	-	-	723,947.41	-
南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司	27,000,000.00	-	-	(9,013,425.68)	-	-	-	-	17,986,574.32	-
芜湖红星美凯龙股权投资基金管理有限公司	9,781,445.02	-	-	-	-	-	-	-	9,781,445.02	-
上海中贸美凯龙经贸发展有限公司	-	61,462,800.23	-	-	-	-	-	-	61,462,800.23	-
永清银泰新城建设开发有限公司	-	29,709,049.90	-	(11,428.32)	-	-	-	-	29,697,621.58	-
永清银通建设开发有限公司	-	15,000,000.00	-	-	-	-	-	-	15,000,000.00	-
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	-	180,000.00	-	(5,968.28)	-	-	-	-	174,031.72	-



红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

12. 长期股权投资（续）

2018年（续）

	年初余额	本年变动						年末账面价值	年末减值准备
		追加投资	减少投资	权益法下 投资损益	其他综合收益	其他权益变动	宣告现金股利		
联营企业									
深圳红星美凯龙世纪中心家居生活广场有限公司	45,255,063.01	-	(45,255,063.01)	-	-	-	-	-	-
杭州红星美凯龙环球家居有限公司	58,626,478.44	-	-	5,229,752.57	-	-	-	63,856,231.01	-
美屋三五（天津）科技有限公司	17,900,796.13	-	-	(783,921.88)	-	-	-	17,116,874.25	-
上海热一网络科技有限公司	5,274,701.29	-	(5,000,000.00)	(274,701.29)	-	-	-	-	-
上海嘉展建筑装潢工程有限公司	7,304,104.60	-	-	330,718.29	-	-	-	7,634,822.89	-
武汉市正凯物流有限公司	127,000,000.00	-	-	(16,825.42)	-	-	-	126,983,174.58	-
海尔消费金融有限公司	140,817,361.27	125,000,000.00	-	41,928,801.17	-	-	-	307,746,162.44	-
克拉斯国际家居有限公司	60,732,340.93	-	-	7,402,829.38	-	-	-	68,135,170.31	-
爱菠萝网络科技（北京）有限公司	14,074,848.66	-	-	(474,854.12)	-	-	-	13,599,994.54	-
上海湾寓投资管理有限公司	750,000.00	-	-	(750,000.00)	-	23,066,408.08	-	23,066,408.08	-
上海天合智能科技股份有限公司	59,983,419.00	-	-	3,797,894.54	-	-	-	63,781,313.54	-
成都居家通物流有限责任公司	40,000,000.00	-	-	(3,025,584.64)	-	-	-	36,974,415.36	-
蚁安居（天津）网络技术有限公司	50,000,000.00	-	-	(4,797,961.55)	-	-	-	45,202,038.45	-
上海紫光乐联物联网科技有限公司	23,988,527.38	-	-	1,650,943.07	-	-	-	25,639,470.45	-
芜湖美和资产管理有限公司	490,000.00	-	-	-	-	-	-	490,000.00	-
SUNSEAPARKING INC.	98,308,983.63	46,010,735.66	-	1,306,256.40	-	-	-	145,625,975.69	-
神玉岛文化旅游控股股份有限公司	-	200,000,000.00	-	(5,236,546.49)	-	-	-	194,763,453.51	-
乾智（上海）家居有限公司	-	1,500,000.00	-	-	-	-	-	1,500,000.00	-
陕西红星和记家居购物广场有限公司	-	4,500,000.00	-	-	-	-	-	4,500,000.00	-

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

12. 长期股权投资（续）

2018年（续）

	年初余额		本年变动				年末账面价值	年末减值准备
	追加投资	减少投资	权益法下 投资损益	其他综合收益	其他权益变动	宣告现金股利 计提减值准备		
联营企业（续）								
广州火数银花信息科技有限公司	- 5,000,000.00	-	(124,731.30)	-	-	-	- 4,875,268.70	-
上海墙尚环保科技有限公司	- 30,000,000.00	-	985,316.61	-	-	-	30,985,316.61	-
邯郸市峰峰矿区皇室房地产开发有限公司	- 10,000,000.00	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
邯郸市红星皇室置业有限公司	- 4,000,000.00	-	-	-	-	-	4,000,000.00	-
广东三维家信息科技有限公司	- 180,302,200.00	-	(14,298,304.34)	-	-	-	166,003,895.66	-
深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	- 1,850,000.00	-	40,361,841.58	-	-	(25,000,000.00)	17,211,841.58	-
苏州市苏品家具有限公司	- 61,666,711.00	-	551,407.86	-	-	-	62,218,118.86	-
北京康力优蓝机器人科技有限公司	- 13,200,000.00	-	16,093.81	-	-	-	13,216,093.81	-
辽宁诚安建设有限公司	- 60,000,000.00	-	2,031,744.40	-	-	-	62,031,744.40	-
潍坊滨星置业有限公司	- 90,000,000.00	-	-	-	-	-	90,000,000.00	-
四川良木道门窗型材有限公司	- 60,500,000.00	-	1,627,865.88	-	-	-	62,127,865.88	-
浙江中广电器股份有限公司	- 78,800,000.00	-	2,124,647.56	-	-	-	80,924,647.56	-
上海壹佰米网络科技有限公司	- 68,500,000.00	-	(6,145,356.51)	-	-	-	62,354,643.49	-
江苏佰丽爱家居科技有限公司	- 30,000,000.00	-	683,610.39	-	-	-	30,683,610.39	-
中山市威法家居制品有限公司	- 80,000,000.00	-	5,491,488.31	-	-	-	85,491,488.31	-
深圳华生大家居集团有限公司	- 3,571,428.00	-	-	-	-	-	3,571,428.00	-
大域信息科技（上海）有限公司	- 20,250,000.00	-	(597,087.18)	-	-	-	19,652,912.82	-
	<u>1,613,818,294.75</u>	<u>1,281,002,924.79</u>	<u>(50,255,063.01)</u>	<u>183,468,563.89</u>	<u>- 23,066,408.08</u>	<u>(25,000,000.00)</u>	<u>3,026,101,128.50</u>	<u>-</u>

2019年长期股权投资无减值准备（2018年：无）。

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

13. 其他权益工具投资

2019年

	累计计入其他综合收 益的公允价值变动	公允价值	本年股利收入	
			本年终止确认 的权益工具	仍持有的权益工具
欧派家居集团股份有限公司	1,078,916,227.10	1,162,925,361.00	-	10,535,949.00
宁波梅山保税港区奇君股权投资合伙企业 （有限合伙）	324,766,670.29	524,766,670.29	-	2,830,375.59
成都新潮传媒集团有限公司	73,582,903.00	273,582,903.00	-	-
Dingdong (Cayman) Limited	-	261,895,819.07	-	-
奥普家居股份有限公司	(8,534,835.41)	231,992,639.19	-	3,355,545.60
麒盛科技股份有限公司	155,488,177.00	230,919,052.00	-	3,017,235.00
济南财金复星惟实股权投资基金合伙企业 （有限合伙）	45,175,339.60	180,175,339.60	-	-
北京八亿时空液晶科技股份有限公司	56,178,248.00	141,615,600.00	-	3,220,000.00
喜临门家具股份有限公司	33,743,277.22	119,171,598.00	-	-
广东中旗新材料股份有限公司	59,286,684.04	92,266,684.04	-	1,649,000.00
Oriental Standard Human Resources Holdings Limited	29,267,001.14	84,770,661.80	-	-
广州市诗尼曼家居股份有限公司	35,532,902.57	69,142,902.57	-	1,063,545.90
璞勒仕建筑工程(上海)股份有限公司	48,888,510.57	68,888,510.57	-	-
浙江亿田智能厨电股份有限公司	5,826,085.92	68,826,085.92	-	-
云丁网络技术（北京）有限公司	36,231,680.22	48,079,600.58	-	-
上海檀叙企业管理咨询中心（有限合伙）	26,033,246.66	45,993,246.66	-	-
哈尔滨森鹰窗业股份有限公司	14,877,650.00	37,250,000.00	-	-
北京停简单信息技术有限公司	(11,132,873.57)	31,367,126.43	-	-
浙江星月电器有限公司	2,211,338.51	31,153,338.51	-	-
德施曼机电(中国)有限公司	3,467,490.62	25,167,490.62	-	-
探路者控股集团股份有限公司	1,906,975.03	25,013,372.28	-	-
美材（武汉）科技有限公司	-	22,000,000.00	-	-
杭州水秀文化集团有限公司	7,336,641.29	20,809,641.29	-	1,097,800.00
Weride Inc	-	20,200,471.65	-	-
青岛亿联客信息技术有限公司	5,437,319.75	20,137,319.75	-	728,080.00
北京好租科技发展有限公司	(642,502.34)	19,357,497.66	-	-
北京蓝海华业科技股份有限公司	(27,993,409.29)	16,157,812.00	-	-
Black Sesame International Holding Limited	-	12,493,744.08	-	-
浙江明度智控科技有限公司	(2,555,858.20)	12,444,141.80	-	-
西安佳和兴家居有限责任公司	-	11,400,000.00	-	-
广州酷漫居动漫科技有限公司	(13,416,708.08)	11,323,291.92	-	-
深圳市欧瑞博科技有限公司	-	10,000,000.00	-	-
其他	(19,881,492.36)	67,869,903.16	1,080,000.00	1,209,667.75
	<u>1,959,996,689.28</u>	<u>3,999,157,825.44</u>	<u>1,080,000.00</u>	<u>28,707,198.84</u>

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

13. 其他权益工具投资（续）

2018年

	累计计入其他综合收 益的公允价值变动	公允价值	本年股利收入	
			本年终止确认 的权益工具	仍持有的权益工具
欧派家居集团股份有限公司	1,242,545,153.50	1,385,139,862.92	-	17,375,061.00
成都新潮传媒集团有限公司	64,909,000.00	264,909,000.00	-	-
奥普家居股份有限公司	18,560,064.09	259,087,538.69	-	1,509,995.52
宁波梅山保税港区奇君股权投资合伙企业 （有限合伙）	5,763,854.57	205,763,854.57	-	17,548,328.67
麒盛科技股份有限公司	62,418,314.44	137,849,189.44	-	-
济南财金复星惟实股权投资基金合伙企业 （有限合伙）	12,851,349.61	132,851,349.61	-	-
梦百合家居科技股份有限公司	(11,786,859.36)	75,636,000.00	-	-
Oriental Standard Human Resources Holdings Limited	20,110,780.15	75,614,440.81	-	-
北京八亿时空液晶科技股份有限公司	(20,715,352.00)	64,722,000.00	-	-
浙江亿田智能厨电股份有限公司	-	63,000,000.00	-	-
云丁网络技术（北京）有限公司	46,887,130.19	62,677,130.19	-	-
北京停简单信息技术有限公司	17,922,535.21	60,422,535.21	-	-
广州市诗尼曼家居股份有限公司	17,033,836.12	50,643,836.12	-	709,030.60
广东中旗新材料股份有限公司	17,629,624.25	50,609,624.25	-	-
上海檀叙企业管理咨询中心（有限合伙）	20,167,892.60	40,127,892.60	-	-
北京比邻弘科科技有限公司	-	40,000,000.00	-	-
璞勒仕建筑工程（上海）股份有限公司	17,968,166.08	37,968,166.08	-	-
北京蓝海华业科技股份有限公司	(11,835,597.29)	32,315,624.00	-	-
北京好租科技发展有限公司	9,410,958.90	29,410,958.90	-	-
浙江星月电器有限公司	-	28,942,000.00	-	-
广州酷漫居动漫科技有限公司	2,718,660.84	27,458,660.84	-	-
德施曼机电（中国）有限公司	1,906,811.40	23,606,811.40	-	-
佛山郡达企业管理有限公司	-	20,607,000.00	-	-
哈尔滨森鹰窗业股份有限公司	(4,492,350.00)	17,880,000.00	-	-
青岛亿联客信息技术有限公司	-	14,700,000.00	-	-
杭州水秀文化集团有限公司	-	13,473,000.00	-	-
Black Sesame International Holding Limited	-	12,493,744.08	-	-
西安佳和兴家居有限责任公司	-	11,400,000.00	-	-
索福德（上海）体育发展有限公司	(15,006,122.85)	9,993,877.15	-	-
温州红联家居有限公司	(8,575,000.00)	8,575,000.00	-	-
宁波隆凯家居生活购物有限公司	(138,225,202.48)	-	-	-
其他	7,225,870.71	44,869,370.71	-	-
	<u>1,375,393,518.68</u>	<u>3,302,748,467.57</u>	<u>-</u>	<u>37,142,415.79</u>

## 五、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 13. 其他权益工具投资（续）

本集团以非交易为目的持有上述投资，因此将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的投资。

本集团处置了账面价值为人民币892,152,950.99元的其他权益工具投资（2018年：人民币175,107,162.74元），共计人民币684,890,970.17元从其他综合收益转入留存收益（2018年：人民币164,401,529.65元）。

于2019年12月31日，本集团持有的价值为人民币702,000,000.00元其他权益工具投资用于质押担保以取得借款人民币300,000,000.00元，参见附注五、65.所有权或使用权受到限制的资产。

### 14. 其他非流动金融资产

	2019年	2018年
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	<u>368,774,540.60</u>	<u>324,850,000.00</u>

### 15. 投资性房地产

采用公允价值模式进行后续计量：

2019

	房屋及建筑物	在建物业	合计
年初余额	71,804,000,000.00	6,729,000,000.00	78,533,000,000.00
购置	476,635,161.11	2,665,066,058.74	3,141,701,219.85
在建物业完工	2,039,000,000.00	(2,039,000,000.00)	-
非同一控制下企业合并	669,000,000.00	-	669,000,000.00
资产收购	-	1,592,605,288.15	1,592,605,288.15
资产处置	(430,000,000.00)	-	(430,000,000.00)
公允价值变动	<u>1,015,364,838.89</u>	<u>585,328,653.11</u>	<u>1,600,693,492.00</u>
年末余额	<u>75,574,000,000.00</u>	<u>9,533,000,000.00</u>	<u>85,107,000,000.00</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

15. 投资性房地产（续）

采用公允价值模式进行后续计量（续）：

2018年

	房屋及建筑物	在建物业	合计
年初余额	67,864,000,000.00	2,967,000,000.00	70,831,000,000.00
购置	643,631,281.17	2,205,289,554.33	2,848,920,835.50
在建物业完工	165,000,000.00	(165,000,000.00)	-
非同一控制下企业合并	736,177,185.50	-	736,177,185.50
资产收购	1,530,222,806.01	766,506,055.54	2,296,728,861.55
公允价值变动	<u>864,968,727.32</u>	<u>955,204,390.13</u>	<u>1,820,173,117.45</u>
年末余额	<u>71,804,000,000.00</u>	<u>6,729,000,000.00</u>	<u>78,533,000,000.00</u>

该投资性房地产以经营租赁形式租给第三方。

本年计入投资性房地产的利息资本化金额为人民币266,030,298.54元。

于2019年12月31日，本集团持有的价值为人民币68,633,000,000.00元的投资性房地产用于抵押担保以取得借款及商业地产抵押贷款支持证券合计人民币27,879,761,797.51元，参见附注五、65.所有权或使用权受到限制的资产。

于2019年12月31日，本集团持有的公允价值为人民币1,907,000,000.00元的投资性房地产在项目合作方拥有使用权的土地上。土地用途为科研、设计，使用权类型为划拨用地。本集团根据与项目合作方的相关协议将该投资性房地产确认为以融资租赁方式租入的投资性房地产，本集团不持有该类投资性房地产的产权证。

于2019年12月31日，未办妥产权证书的投资性房地产如下：

	账面价值	未办妥 产权证书原因
南京国际家居广场	1,458,000,000.00	不动产证正在办理
兰州世博家居商场	468,000,000.00	不动产证正在办理
杭州世博家居商场	286,000,000.00	不动产证正在办理
合肥物流园	<u>187,000,000.00</u>	不动产证正在办理
	<u>2,399,000,000.00</u>	

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
 财务报表附注（续）  
 2019 年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

16. 固定资产

2019年

	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
原价					
年初余额	-	26,501,687.19	151,730,251.08	281,343,778.28	459,575,716.55
购置	-	112,553,434.12	17,695,538.88	97,064,868.55	227,313,841.55
在建工程转入 非同一控制下企业 合并	549,918,707.57	-	-	2,666,784.92	552,585,492.49
处置或报废	-	964,970.93	7,544,073.86	11,760,217.58	20,269,262.37
年末余额	<u>549,918,707.57</u>	<u>138,090,150.38</u>	<u>161,881,716.10</u>	<u>369,989,814.27</u>	<u>1,219,880,388.32</u>
累计折旧					
年初余额	-	2,783,242.61	98,492,986.51	165,881,444.93	267,157,674.05
计提	-	13,468,246.76	18,054,069.08	40,739,125.93	72,261,441.77
处置或报废	-	27,735.02	6,881,239.13	10,125,907.96	17,034,882.11
年末余额	-	<u>16,223,754.35</u>	<u>109,665,816.46</u>	<u>196,494,662.90</u>	<u>322,384,233.71</u>
账面价值					
年末	<u>549,918,707.57</u>	<u>121,866,396.03</u>	<u>52,215,899.64</u>	<u>173,495,151.37</u>	<u>897,496,154.61</u>
年初	-	<u>23,718,444.58</u>	<u>53,237,264.57</u>	<u>115,462,333.35</u>	<u>192,418,042.50</u>

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

16. 固定资产（续）

2018年

	专用设备	运输设备	电子设备、器具 及家具	合计
原价				
年初余额	23,386,540.68	135,132,898.04	234,362,847.49	392,882,286.21
购置	4,749,142.34	22,308,212.45	47,195,283.39	74,252,638.18
在建工程转入	-	-	15,591,518.40	15,591,518.40
非同一控制下企业合并	-	2,898,472.00	6,140,486.08	9,038,958.08
处置或报废	<u>1,633,995.83</u>	<u>8,609,331.41</u>	<u>21,946,357.08</u>	<u>32,189,684.32</u>
年末余额	<u>26,501,687.19</u>	<u>151,730,251.08</u>	<u>281,343,778.28</u>	<u>459,575,716.55</u>
累计折旧				
年初余额	2,609,667.09	90,101,807.75	141,308,123.37	234,019,598.21
计提	1,605,786.02	13,385,221.44	38,844,136.13	53,835,143.59
非同一控制下企业合并	-	2,708,423.40	4,977,042.65	7,685,466.05
处置或报废	<u>1,432,210.50</u>	<u>7,702,466.08</u>	<u>19,247,857.22</u>	<u>28,382,533.80</u>
年末余额	<u>2,783,242.61</u>	<u>98,492,986.51</u>	<u>165,881,444.93</u>	<u>267,157,674.05</u>
账面价值				
年末	<u>23,718,444.58</u>	<u>53,237,264.57</u>	<u>115,462,333.35</u>	<u>192,418,042.50</u>
年初	<u>20,776,873.59</u>	<u>45,031,090.29</u>	<u>93,054,724.12</u>	<u>158,862,688.00</u>

于2019年12月31日，未办妥产权证书的房屋建筑物如下：

	账面价值	未办妥 产权证书原因
虹桥办公楼2号楼南楼	549,918,707.57	不动产证正在办理

于2019年12月31日，本集团持有的价值为人民币549,918,707.57元的固定资产用于抵押担保以取得借款人民币274,750,000.00元，参见附注五、65.所有权或使用权受到限制的资产。

本年末，本集团未持有暂时闲置的固定资产及通过融资租赁租入的固定资产。

本年末，本集团管理层认为对固定资产无需计提减值。



五、 合并财务报表主要项目注释（续）

16. 固定资产（续）

经营性租出固定资产如下：

2019年

	专用设备
原价	
年初余额	-
购置	<u>107,017,606.42</u>
年末余额	<u><u>107,017,606.42</u></u>
累计折旧	
年初余额	-
计提	<u>1,135,304.25</u>
年末余额	<u><u>1,135,304.25</u></u>
年末	<u><u>105,882,302.17</u></u>
年初	<u><u>-</u></u>

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019年度

人民币元

五、合并财务报表主要项目注释（续）

17. 在建工程

	2019年			2018年		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	2,329,221,258.37	-	2,329,221,258.37	84,866,598.69	-	84,866,598.69

本年末，本集团管理层对在建工程进行检查，并认为无需计提减值。

重要在建工程2019年变动如下：

	预算	年初余额	本年增加	本年转入 固定资产	年末余额	资金来源	工程投入占 预算比例(%)
虹桥办公楼	2,517,518,777.95	22,815,121.20	2,432,093,856.32	549,918,707.57	1,904,990,269.95	自有资金及贷款	98%

于2019年12月31日，本集团持有的价值为人民币2,310,501,272.84元的在建工程用于抵押担保以取得借款人民币1,032,000,000.00元，参见附注五、65.所有权或使用权受到限制的资产。

18. 使用权资产

2019年

	房屋及建筑物	其他设备	合计
成本			
年初余额	4,572,609,477.51	24,321,055.16	4,596,930,532.67
增加	780,575,289.48	-	780,575,289.48
年末余额	5,353,184,766.99	24,321,055.16	5,377,505,822.15
累计折旧			
年初余额	1,844,030,338.77	11,147,150.28	1,855,177,489.05
计提	433,928,063.52	1,216,052.76	435,144,116.28
年末余额	2,277,958,402.29	12,363,203.04	2,290,321,605.33
账面价值			
年末	3,075,226,364.70	11,957,852.12	3,087,184,216.82
年初	2,728,579,138.74	13,173,904.88	2,741,753,043.62

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

19. 无形资产

2019年

	软件	商标使用权 (注)	其他	合计
原价				
年初余额	163,554,516.53	525,000,000.00	10,617,578.51	699,172,095.04
购置	22,340,015.57	-	49,557.52	22,389,573.09
非同一控制下企业 合并	96,711.58	-	-	96,711.58
在建工程转入	-	-	2,058,555.65	2,058,555.65
年末余额	<u>185,991,243.68</u>	<u>525,000,000.00</u>	<u>12,725,691.68</u>	<u>723,716,935.36</u>
累计摊销				
年初余额	56,166,367.30	72,942,099.39	9,232,696.84	138,341,163.53
计提	21,544,864.01	13,852,583.58	715,991.35	36,113,438.94
年末余额	<u>77,711,231.31</u>	<u>86,794,682.97</u>	<u>9,948,688.19</u>	<u>174,454,602.47</u>
减值准备				
年初及年末余额	-	100,000,000.00	-	100,000,000.00
账面价值				
年末	<u>108,280,012.37</u>	<u>338,205,317.03</u>	<u>2,777,003.49</u>	<u>449,262,332.89</u>
年初	<u>107,388,149.23</u>	<u>352,057,900.61</u>	<u>1,384,881.67</u>	<u>460,830,931.51</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

19. 无形资产（续）

2018年

	软件	商标使用权 (注)	其他	合计
原价				
年初余额	127,336,311.10	525,000,000.00	9,166,275.37	661,502,586.47
购置	5,115,216.97	-	1,451,303.14	6,566,520.11
内部研发	30,899,222.46	-	-	30,899,222.46
非同一控制下企业 合并	98,803.42	-	-	98,803.42
在建工程转入	104,962.58	-	-	104,962.58
年末余额	<u>163,554,516.53</u>	<u>525,000,000.00</u>	<u>10,617,578.51</u>	<u>699,172,095.04</u>
累计摊销				
年初余额	34,794,817.50	59,060,916.99	9,029,806.56	102,885,541.05
计提	21,371,549.80	13,881,182.40	202,890.28	35,455,622.48
年末余额	<u>56,166,367.30</u>	<u>72,942,099.39</u>	<u>9,232,696.84</u>	<u>138,341,163.53</u>
减值准备				
年初及年末余额	-	100,000,000.00	-	100,000,000.00
账面价值				
年末	<u>107,388,149.23</u>	<u>352,057,900.61</u>	<u>1,384,881.67</u>	<u>460,830,931.51</u>
年初	<u>92,541,493.60</u>	<u>365,939,083.01</u>	<u>136,468.81</u>	<u>458,617,045.42</u>

## 五、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 19. 无形资产（续）

于2019年12月31日，通过内部研发形成的无形资产占无形资产年末账面价值的比例为4.31%（2018年12月31日：4.42%）。

注：商标使用权原值人民币525,000,000.00元系本公司向上海吉盛伟邦家居市场经营管理有限公司购买的吉盛伟邦注册商标许可使用权。2014年5月，本公司与上海吉盛伟邦家居市场经营管理有限公司控股股东签定《注册商标许可使用合同》。根据该合同，上海吉盛伟邦家居市场经营管理有限公司以独家排他许可的方式许可本公司使用其八个注册商标（以下简称“许可商标”），本公司有权在本公司自营或受托管理方式设立的商场及与该等商场有关的所有经营业务中使用许可商标，同时本公司有权授予任何第三方在家居商场产业中使用许可商标，许可期限自2014年6月1日至2044年5月30日止。

本公司除一次性支付商标许可使用费人民币525,000,000.00元外，另需就用使用许可商标开设的商场按一定标准缴纳年费，缴纳期间为商场开业日至商场不再使用许可商标品牌经营之日止。本集团对该商标许可使用权自2014年6月起在合同约定的许可年限30年内按照直线法摊销。截至本年末，吉盛伟邦商标使用权减值准备余额为人民币100,000,000.00元。

### 20. 开发支出

#### 2019年

	年初余额	本年增加 内部开发	本年减少		年末余额
			确认无形资产	计入当期损益	
家装、数据平台	-	34,245,602.45	-	-	34,245,602.45

#### 2018年

	年初余额	本年增加 内部开发	本年减少		年末余额
			确认无形资产	计入当期损益	
家装、数据平台	29,418,402.19	1,480,820.27	30,899,222.46	-	-

本集团于2016年开始开发集团线上销售应用平台，对于符合资本化条件的开发阶段的支出予以资本化。

## 五、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 21. 商誉

2019年

	年初余额	本年增加 非同一控制下 企业合并	本年减少 分摊至持有待售 的处置组/处置	年末余额
苏州工业园区中翔美通仓储 销售有限公司	16,592,357.41	-	-	16,592,357.41
鑫竺物业管理（上海） 有限公司	-	81,004,690.44	-	81,004,690.44
	<u>16,592,357.41</u>	<u>81,004,690.44</u>	<u>-</u>	<u>97,597,047.85</u>

2018年

	年初余额	本年增加 非同一控制下 企业合并	本年减少 分摊至持有待售 的处置组/处置	年末余额
苏州工业园区中翔美通仓储 销售有限公司	<u>16,592,357.41</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>16,592,357.41</u>

本集团于2019年9月收购鑫竺物业管理（上海）有限公司，形成商誉人民币81,004,690.44元，其计算过程参见附注六、1。

由于上述子公司产生的主要现金流均独立于本集团的其他子公司，且本集团对上述子公司均单独进行生产活动管理，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。

计算资产组于2019年12月31日和2018年12月31日的预计未来现金流量现值采用了关键假设。以下详述了管理层为进行商誉的减值测试，在确定现金流量预测时作出的关键假设：

- 1) 假设被评估单位持续经营，并在经营范围、模式和渠道、管理层等影响到生产和经营的关键方面与目前情况无重大变化；
- 2) 假设被评估单位所处的社会经济环境不产生较大的变化，国家及公司所在地区有关法律、法规、政策法规与现时无重大变化；
- 3) 假设被评估单位经营范围、经营方式、管理模式等在保持一贯性的基础上，能随着经济的发展进行适时的调整与创新；

## 五、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 21. 商誉（续）

计算资产组于2019年12月31日和2018年12月31日的预计未来现金流量现值采用了关键假设。以下详述了管理层为进行商誉的减值测试，在确定现金流量预测时作出的关键假设：（续）

- 4) 假设利率、汇率、赋税基准及税率，在国家规定的正常范围内无重大变化等。

预算毛利率 确定基础是在预算年度前一年实现的平均毛利率基础上，根据预计效率的提高及预计市场情况适当提高该平均毛利率。

折现率 系反映相关资产组或者资产组组合特定风险的税前折现率。

分配至各资产组的关键假设的金额与本集团历史经验及外部信息一致。

#### 苏州工业园区中翔美通仓储销售有限公司（“苏州中翔”）

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（2020年至2024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6.5%，用于推断预测期以后现金流量增长率为0%。经测算苏州中翔预计未来现金流量的现值高于资产组组合账面价值，本集团认为收购苏州中翔形成的商誉不存在减值。

#### 鑫筓物业管理（上海）有限公司（“上海鑫筓”）

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筓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。经测算上海鑫筓的公允价值减去处置费用后的净额与资产组账面价值相等，本集团认为收购上海鑫筓形成的商誉不存在减值。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

22. 长期待摊费用

2019年

	年初余额	本年增加	本年摊销	年末余额
租入固定资产改良支出（注）	302,233,682.81	133,136,564.64	106,467,521.40	328,902,726.05
其他	<u>98,498,257.72</u>	<u>107,468,560.11</u>	<u>45,071,630.48</u>	<u>160,895,187.35</u>
	<u>400,731,940.53</u>	<u>240,605,124.75</u>	<u>151,539,151.88</u>	<u>489,797,913.40</u>

2018年

	年初余额	本年增加	本年摊销	年末余额
租入固定资产改良支出（注）	200,547,530.02	166,072,610.08	64,386,457.29	302,233,682.81
其他	<u>28,785,889.46</u>	<u>98,658,872.31</u>	<u>28,946,504.05</u>	<u>98,498,257.72</u>
	<u>229,333,419.48</u>	<u>264,731,482.39</u>	<u>93,332,961.34</u>	<u>400,731,940.53</u>

注：租入固定资产改良支出为租入自营商场的改良工程支出，本集团按预计受益期间10年及租入自营商场租赁期孰短分期平均摊销。



五、 合并财务报表主要项目注释（续）

23. 递延所得税资产/负债

未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债：

	2019年		2018年	
	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
递延所得税资产				
资产减值准备	1,852,105,223.01	442,995,107.89	1,612,814,358.32	394,374,195.44
可抵扣亏损	1,595,772,514.14	398,072,306.19	604,145,722.29	151,036,430.57
计提尚未支付的费用	1,365,643,156.99	311,791,221.75	1,001,771,480.32	238,027,030.94
与资产相关的递延收益	206,266,686.48	51,566,671.62	212,454,480.78	53,113,620.20
广告费用超支	501,281,736.97	123,495,312.88	173,542,163.46	43,329,619.20
集团内部交易资本化 的长期资产	<u>258,543,175.84</u>	<u>64,635,793.96</u>	<u>237,870,091.12</u>	<u>59,467,522.78</u>
	<u>5,779,612,493.43</u>	<u>1,392,556,414.29</u>	<u>3,842,598,296.29</u>	<u>939,348,419.13</u>

	2019年		2018年	
	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
递延所得税负债				
其他权益工具投资				
公允价值变动	2,223,390,803.09	384,033,088.42	1,384,879,030.52	222,391,208.03
投资性房地产				
公允价值变动	45,085,034,844.84	11,271,258,711.21	42,268,944,184.12	10,420,105,853.23
企业合并产生的 公允价值调整	<u>2,207,854,229.64</u>	<u>551,963,557.41</u>	<u>1,932,980,078.72</u>	<u>483,245,019.68</u>
	<u>49,516,279,877.57</u>	<u>12,207,255,357.04</u>	<u>45,586,803,293.36</u>	<u>11,125,742,080.94</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

23. 递延所得税资产/负债（续）

递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

	2019年		2018年	
	抵销金额	抵销后余额	抵销金额	抵销后余额
递延所得税资产	<u>217,978,253.40</u>	<u>1,174,578,160.89</u>	<u>117,079,269.71</u>	<u>822,269,149.42</u>
递延所得税负债	<u>217,978,253.40</u>	<u>11,989,277,103.64</u>	<u>117,079,269.71</u>	<u>11,008,662,811.23</u>

未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损如下：

	2019年	2018年
可抵扣暂时性差异	113,328,222.95	120,207,604.78
可抵扣亏损	<u>4,418,853,167.03</u>	<u>4,657,287,842.82</u>
	<u>4,532,181,389.98</u>	<u>4,777,495,447.60</u>

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2019年	2018年
2019年	-	534,573,048.53
2020年	590,599,367.55	678,304,787.68
2021年	504,987,710.68	584,110,635.84
2022年	880,688,302.72	1,191,191,220.12
2023年	1,114,328,364.37	1,669,108,150.65
2024年	<u>1,328,249,421.71</u>	<u>-</u>
	<u>4,418,853,167.03</u>	<u>4,657,287,842.82</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

24. 其他非流动资产

	2019年	2018年
预付工程款及土地补偿代垫款	1,178,095,042.62	1,082,625,009.14
土地整理相关收益权（注1）	1,835,867,940.18	1,835,867,940.18
预付物业购置款（注2）	1,126,150,960.96	2,023,201,395.18
委托贷款及借款（注3）	1,233,494,852.24	420,627,588.70
预付股权转让款（注4）	230,549,000.00	301,323,500.00
预付回购款	247,705,000.00	247,705,000.00
预付土地款（注5）	32,923,170.75	210,862,580.50
保证金	38,100,000.00	92,700,000.00
	<u>5,922,885,966.75</u>	<u>6,214,913,013.70</u>
减：其他非流动资产坏账准备	<u>72,001,630.81</u>	<u>32,356,447.32</u>
	<u>5,850,884,335.94</u>	<u>6,182,556,566.38</u>

注 1：本集团于 2018 年 8 月，以人民币 10 亿元取得了银泰（永清）新城投资有限公司 70% 股权，同时取得了一项土地整理相关收益权；

注 2：本集团于 2016 年以人民币 2,006,081,395.18 元购买上海市闵行区的一处办公物业（预计总建筑面积约 5.79 万平方米）订立商品房预售合同。2017 年，本集团已经支付了全额购房款并办理了商品房预售网签手续。2019 年办公楼已交付，本集团开始进行装修改造，因此转出至在建工程。同时，本集团于 2017 年又认购该办公物业负一层使用权、使用权车位及产权车位，总价款为人民币 123,279,435.00 元，并按认购协议支付定金人民币 17,120,000.00 元。2019 年本集团支付剩余价款，截止 2019 年 12 月 31 日，尚有人民币 98,623,548.00 元列示为其他非流动资产；

截至 2019 年 12 月 31 日，预付购置款主要为集团本年为购置数栋商业物业和办公楼所支付的预付款项。

注 3：本集团向欧派家居集团股份有限公司发放的信托贷款利率为 10%，于本年末借款本金余额为人民币 375,000,000.00 元，到期日为 2021 年 12 月，到期一次还本付息，年末利息余额为人民币 31,454,406.01 元，于本年末全部列示为其他非流动资产；

## 五、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 24. 其他非流动资产（续）

注 3：（续）本集团向西安佳和兴家居有限责任公司提供资金，利率为 11%，用于土地建设配套费用及前期费用。年末本息余额为人民币 376,511,491.37 元，于本年末全部列示为其他非流动资产；

本集团向陕西红星和记家居购物广场有限公司发放的委托贷款和借款余额分别为人民币 150,000,000.00 元和人民币 71,236,187.86 元，委托贷款和借款的利率均为 10%，委托贷款的期限为 2019 年 1 月至 2022 年 1 月，借款的到期日为 2021 年 12 月，于本年末全部列示为其他非流动资产；

本集团向韩城市鑫鼎房地产开发有限责任公司发放的委托贷款利率为 9%，于本年末借款本金余额为人民币 80,000,000.00 元，期限为 2019 年 5 月至 2021 年 5 月，于本年末全部列示为其他非流动资产；

注 4：本集团与陕西佳鑫伟业实业发展有限责任公司签订协议，收购陕西佳鑫伟业实业发展有限责任公司持有的西安佳和兴家居有限责任公司 18.6% 股权，截止至 2019 年 12 月 31 日，本集团根据合同预付股权转让款人民币 18,600,000.00 元；

本集团拟收购锦江国际（集团）有限公司和上海新长征（集团）有限公司分别持有的鑫筌物业管理（上海）有限公司 4.9% 和 5.1% 的股权，截止至 2019 年 12 月 31 日，本集团根据合同预付股权转让款人民币 46,949,000.00 元；

本集团与浙江喜尔康智能家居有限公司的控股股东衢州港润宏控股有限公司签定增资协议，收购喜尔康 4.48913% 的股权。截止至 2019 年 12 月 31 日，本集团根据合同预付股权转让款人民币 20,000,000.00 元；

本集团与上海正辉康居环保科技股份有限公司签定增资协议，收购其拟发行的 5.26% 股权，截止至 2019 年 12 月 31 日，本集团根据合同预付股权转让款人民币 5,000,000.00 元；

本集团与爱笔(北京)智能科技有限公司签定协议，认购 3,918,671 股优先股，截止至 2019 年 12 月 31 日，本集团根据合同预付股权转让款人民币 140,000,000.00 元。

注 5：预付土地款系因所购地块的土地证尚在办理中，该部分土地款计入其他非流动资产，在取得土地证后，该部分预付土地款将转入投资性房地产。

## 五、合并财务报表主要项目注释（续）

### 24. 其他非流动资产（续）

其他非流动资产减值准备的变动如下：

	年初余额	其他（注1）	本年计提	本年转回	本年重分类（注2）	年末余额
2019年	32,356,447.32	-	34,800,279.03	(695,500.00)	5,540,404.46	72,001,630.81
2018年	17,600,000.00	13,852,448.52	903,998.80	-	-	32,356,447.32

注1：系2018年执行新金融工具准则对2018年年初坏账准备的影响金额。

注2：本年将借款从长期应收款重分类至其他非流动资产。

其他非流动资产按照12个月预期信用损失及整个存续期预期信用损失分别计提的坏账准备的变动如下：

#### 2019年

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期 预期信用损失)	合计
年初余额	32,356,447.32	-	-	32,356,447.32
年初余额在本年 -转入第二阶段	(50,000.00)	50,000.00	-	-
本年计提	34,800,279.03	-	-	34,800,279.03
本年转回	(695,500.00)	-	-	(695,500.00)
本年重分类（注）	4,840,404.46	700,000.00	-	5,540,404.46
年末余额	<u>71,251,630.81</u>	<u>750,000.00</u>	<u>-</u>	<u>72,001,630.81</u>

注：本年将借款从长期应收款重分类至其他非流动资产。

#### 2018年

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期 预期信用损失)	合计
年初余额	17,600,000.00	-	-	17,600,000.00
年初调整	13,852,448.52	-	-	13,852,448.52
本年计提	903,998.80	-	-	903,998.80
年末余额	<u>32,356,447.32</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>32,356,447.32</u>

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

25. 资产减值准备

2019年

	年初余额	本年计提	本年减少		重分类	年末余额
			转回	转销/核销		
应收账款及其他应收款坏账准备	1,435,554,285.57	248,612,148.15	(28,831,402.28)	(149,527,067.98)	(80,747,689.66)	1,425,060,273.80
合同资产减值准备	48,291,666.68	45,726,468.34	-	(21,125,000.00)	-	72,893,135.02
一年内到期的非流动资产减值准备	50,000.00	4,377,770.86	-	-	1,178,958.89	5,606,729.75
其他流动资产减值准备	13,500,000.00	8,459,025.40	(10,737,422.22)	-	80,747,689.66	91,969,292.84
长期应收款减值准备	15,468,406.07	1,866,499.10	(5,715,804.32)	-	(6,719,363.35)	4,899,737.50
其他非流动资产减值准备	32,356,447.32	34,800,279.03	(695,500.00)	-	5,540,404.46	72,001,630.81
无形资产减值准备	100,000,000.00	-	-	-	-	100,000,000.00
	<u>1,645,220,805.64</u>	<u>343,842,190.88</u>	<u>(45,980,128.82)</u>	<u>(170,652,067.98)</u>	<u>-</u>	<u>1,772,430,799.72</u>

2018年

	年初余额	年初调整（注）	本年计提	本年减少		年末余额
				转回	转销/核销	
应收账款及其他应收款坏账准备	975,736,442.85	216,847,356.78	271,468,348.23	(27,337,037.63)	(1,160,824.66)	1,435,554,285.57
合同资产减值准备	-	62,422,871.94	7,342,598.91	(21,473,804.17)	-	48,291,666.68
一年内到期的非流动资产减值准备	-	-	50,000.00	-	-	50,000.00
其他流动资产减值准备	600,000.00	1,100,000.00	11,800,000.00	-	-	13,500,000.00
可供出售金融资产减值准备	146,800,202.48	(146,800,202.48)	-	-	-	-
长期应收款减值准备	-	10,727,801.22	4,740,604.85	-	-	15,468,406.07
其他非流动资产减值准备	17,600,000.00	13,852,448.52	903,998.80	-	-	32,356,447.32
无形资产减值准备	100,000,000.00	-	-	-	-	100,000,000.00
	<u>1,240,736,645.33</u>	<u>158,150,275.98</u>	<u>296,305,550.79</u>	<u>(48,810,841.80)</u>	<u>(1,160,824.66)</u>	<u>1,645,220,805.64</u>

注：系 2018 年执行新金融工具准则对 2018 年年初的坏账准备的影响金额。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

26. 短期借款

	2019年	2018年
抵押借款	2,434,380,441.26	3,143,515,994.25
质押借款	-	979,312,063.44
信用借款	350,568,684.02	701,907,497.48
保证借款	302,428,750.00	286,835,518.75
质押及保证借款	300,516,666.67	-
抵押及保证借款	-	55,084,027.78
	<u>3,387,894,541.95</u>	<u>5,166,655,101.70</u>

于 2019 年 12 月 31 日，上述借款的年利率为 2.78%-6.20%（2018 年 12 月 31 日：4.35%-6.80%）。

于 2019 年 12 月 31 日，本集团无逾期借款（2018 年 12 月 31 日：无）。

27. 应付账款

应付账款不计息，并通常在 1 年内清偿。

	2019年	2018年
应付工程款	945,247,859.30	616,071,095.78
应付工程物资或广告款	<u>531,122,995.77</u>	<u>354,045,884.56</u>
	<u>1,476,370,855.07</u>	<u>970,116,980.34</u>

于 2019 年 12 月 31 日，本集团无账龄超过 1 年的重要应付账款。

28. 预收款项

	2019年	2018年
租金及相关款项	<u>1,159,059,013.47</u>	<u>1,249,019,601.25</u>

于 2019 年 12 月 31 日，本集团无账龄超过 1 年的重要预收款项。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

29. 合同负债

	2019年	2018年
项目前期品牌咨询委托管理服务	1,079,808,561.64	1,170,519,873.08
项目年度品牌咨询委托管理服务	182,152,701.27	217,355,411.92
工程项目商业管理咨询费	95,283,018.87	70,698,147.66
商业咨询费及招商佣金	302,550,032.20	587,744,658.46
建造施工及设计	162,578,534.73	139,146,183.52
其他	399,462,609.25	416,514,233.09
	<u>2,221,835,457.96</u>	<u>2,601,978,507.73</u>

本年合同负债账面价值发生重大变动的金额和原因：

	变动金额	主要变动原因
项目前期品牌咨询委托管理服务	(90,711,311.44)	项目进度的进一步推动所致
商业咨询费及招商佣金	(285,194,626.26)	项目进度的进一步推动所致

本集团在提供服务前已收或应收的款项形成合同负债，该项合同负债在履行履约义务时转入营业收入。

30. 应付职工薪酬

2019年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	897,453,746.01	3,345,263,962.44	3,428,542,684.78	814,175,023.67
离职后福利 （设定提存计划）	14,761,515.61	289,757,115.15	290,309,274.88	14,209,355.88
辞退福利	<u>1,770,761.90</u>	<u>16,207,822.65</u>	<u>16,000,052.55</u>	<u>1,978,532.00</u>
	<u>913,986,023.52</u>	<u>3,651,228,900.24</u>	<u>3,734,852,012.21</u>	<u>830,362,911.55</u>



红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

30. 应付职工薪酬（续）

2018年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	786,271,323.97	3,237,577,016.06	3,126,394,594.02	897,453,746.01
离职后福利 （设定提存计划）	11,091,542.77	298,192,087.68	294,522,114.84	14,761,515.61
辞退福利	<u>3,174,249.30</u>	<u>13,225,452.07</u>	<u>14,628,939.47</u>	<u>1,770,761.90</u>
	<u>800,537,116.04</u>	<u>3,548,994,555.81</u>	<u>3,435,545,648.33</u>	<u>913,986,023.52</u>

短期薪酬如下：

2019年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	879,743,136.91	2,795,424,109.87	2,881,856,008.34	793,311,238.44
职工福利费	1,393,049.90	197,377,678.34	198,763,379.24	7,349.00
社会保险费	6,715,340.01	157,572,497.09	156,136,609.00	8,151,228.10
其中：医疗保险费	5,972,559.98	138,941,985.03	137,755,971.46	7,158,573.55
工伤保险费	213,008.18	6,779,425.95	6,553,618.33	438,815.80
生育保险费	529,771.85	11,851,086.11	11,827,019.21	553,838.75
住房公积金	6,878,925.12	144,360,769.00	141,513,371.12	9,726,323.00
工会经费和职工教育经费	<u>2,723,294.07</u>	<u>50,528,908.14</u>	<u>50,273,317.08</u>	<u>2,978,885.13</u>
	<u>897,453,746.01</u>	<u>3,345,263,962.44</u>	<u>3,428,542,684.78</u>	<u>814,175,023.67</u>

2018年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	771,713,934.86	2,861,452,475.43	2,753,423,273.38	879,743,136.91
职工福利费	31,843.00	91,315,990.69	89,954,783.79	1,393,049.90
社会保险费	5,547,812.41	145,494,612.05	144,327,084.45	6,715,340.01
其中：医疗保险费	4,845,563.84	128,191,530.12	127,064,533.98	5,972,559.98
工伤保险费	250,815.97	6,028,245.89	6,066,053.68	213,008.18
生育保险费	451,432.60	11,274,836.04	11,196,496.79	529,771.85
住房公积金	5,942,810.26	127,623,974.66	126,687,859.80	6,878,925.12
工会经费和职工教育经费	<u>3,034,923.44</u>	<u>11,689,963.23</u>	<u>12,001,592.60</u>	<u>2,723,294.07</u>
	<u>786,271,323.97</u>	<u>3,237,577,016.06</u>	<u>3,126,394,594.02</u>	<u>897,453,746.01</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

30. 应付职工薪酬（续）

设定提存计划如下：

2019年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险费	13,964,509.88	281,063,651.08	281,358,209.53	13,669,951.43
失业保险费	797,005.73	8,693,464.07	8,951,065.35	539,404.45
	<u>14,761,515.61</u>	<u>289,757,115.15</u>	<u>290,309,274.88</u>	<u>14,209,355.88</u>

2018年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险费	10,636,518.95	289,888,161.21	286,560,170.28	13,964,509.88
失业保险费	455,023.82	8,303,926.47	7,961,944.56	797,005.73
	<u>11,091,542.77</u>	<u>298,192,087.68</u>	<u>294,522,114.84</u>	<u>14,761,515.61</u>

本集团按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险，根据该等计划，本集团分别按照员工基本工资和各地政府规定比例向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本集团不再承担进一步支付义务，相应支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

31. 应交税费

	2019年	2018年
企业所得税	479,574,541.33	273,769,447.40
增值税	187,446,869.35	263,960,675.63
房产税	40,924,519.90	38,104,146.22
其他	<u>31,447,882.67</u>	<u>31,842,470.73</u>
	<u>739,393,813.25</u>	<u>607,676,739.98</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

32. 其他应付款

	2019年	2018年
应付股利	48,000,000.00	16,556,410.95
其他应付款	<u>7,751,973,358.09</u>	<u>8,480,341,163.12</u>
	<u>7,799,973,358.09</u>	<u>8,496,897,574.07</u>

应付股利

	2019年	2018年
吴业添	48,000,000.00	-
上海台朗企业管理中心（有限合伙）	-	10,916,410.95
金燕	-	2,820,000.00
上海新长征（集团）有限公司	-	2,820,000.00
	<u>48,000,000.00</u>	<u>16,556,410.95</u>

其他应付款

	2019年	2018年
商户质量保证金及押金	2,226,343,504.62	2,199,727,009.49
合作方往来款项	1,907,521,251.46	1,438,160,139.88
应付建筑商款项	902,975,131.35	800,535,460.58
应付股权转让款	756,899,618.95	512,739,975.11
代收商户货款	703,358,452.32	2,233,316,693.86
商户租赁定金	681,454,337.68	708,621,532.51
预提费用	330,712,588.52	277,643,310.09
应付预付卡款项	9,996,855.95	16,165,219.09
应付租金	-	57,739,035.70
其他	<u>232,711,617.24</u>	<u>235,692,786.81</u>
	<u>7,751,973,358.09</u>	<u>8,480,341,163.12</u>

于 2019 年 12 月 31 日，账龄超过 1 年的重要其他应付款如下：

	应付金额	未偿还原因
郑州华商汇房地产开发有限公司	105,717,326.87	尚未支付
大庆旭生房地产开发有限公司	<u>84,645,637.43</u>	尚未支付
	<u>190,362,964.30</u>	

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

33. 一年内到期的非流动负债

	2019年	2018年
一年内到期的长期借款-本金	3,407,200,952.18	2,355,738,787.02
一年内到期的长期借款-利息	38,733,650.00	33,131,060.84
一年内到期的应付债券-本金	3,157,772,715.57	1,496,573,720.79
一年内到期的应付债券-利息	171,858,690.41	124,493,601.14
一年内到期的商业地产抵押贷款支持证券-本金	2,426,270,000.00	62,800,000.00
一年内到期的商业地产抵押贷款支持证券-利息	54,507,456.43	39,547,483.49
一年内到期的长期租金	-	20,000,000.00
一年内到期的应付融资租赁款	-	13,507,176.94
一年内到期的租赁负债	548,397,168.84	-
	<u>9,804,740,633.43</u>	<u>4,145,791,830.22</u>

34. 其他流动负债

	2019年	2018年
待转销项税	204,086,142.79	161,684,557.80
超短期融资券（注1）	-	1,000,000,000.00
资产支持证券（注2）	144,228,766.87	-
	<u>348,314,909.66</u>	<u>1,161,684,557.80</u>

注1：2016年11月25日，中国银行间市场交易商协会印发《接受注册通知书》（中市协注[2016]SCP400号），同意接受本集团发行超短期融资券注册，超短期融资券注册金额为人民币30亿元，注册额度自2016年11月25日起两年内有效，公司在注册有效期内可分期发行超短期融资券。本集团2018年度第一期超短期融资券已于2018年7月18日发行，募集资金已于2018年7月19日到账；公司2018年度第二期超短期融资券已于2018年9月20日发行，募集资金已于2018年9月25日到账；两期合计人民币10亿元。2019年均已全部偿还。

注2：自2019年9月26日起，本集团通过上海证券交易所的固定收益证券综合电子平台发行“平安-联易融-红星美凯龙家居供应链金融1号资产支持专项计划”。该资产支持专项计划发行资产支持证券约人民币1.4亿元，到期日为2020年3月6日，固定利率为5.5%。截至本财务报告报出日该笔资产支持证券已结清。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

35. 长期借款

	2019年	2018年
抵押借款	7,219,210,000.03	8,671,995,000.02
质押借款	602,350,000.00	1,814,850,000.00
抵押及质押借款	5,176,096,029.92	2,802,292,625.00
抵押及保证借款	2,777,970,285.81	992,225,147.98
信用借款	-	25,000,000.00
抵押及质押及保证	144,000,000.00	-
	<u>15,919,626,315.76</u>	<u>14,306,362,773.00</u>

于2019年12月31日，上述借款的年利率为4.28%-7.00%（2018年12月31日：4.28%-7.36%）。

本年末，长期借款中无逾期借款。

\*长期借款到期日分析如下：

	2019年	2018年
1年内到期或随时要求偿付	-	-
2年内到期	3,398,638,508.53	2,767,247,618.02
3到5年内到期（含3年和5年）	5,961,543,426.80	6,015,593,155.04
5年以上	6,559,444,380.43	5,523,521,999.94
	<u>15,919,626,315.76</u>	<u>14,306,362,773.00</u>

长期借款分类的说明：

- 质押借款：系以相关商场在贷款期内全部营业收入和本集团内公司股权质押取得的借款。
- 抵押借款：系以投资性房地产为抵押取得的借款。
- 信用借款：系由本集团内公司提供保证担保取得的借款或本集团凭借自己的信誉从银行取得的借款。
- 抵押及质押借款：系以投资性房地产抵押并以商场在贷款期内全部营业收入质押取得的借款。
- 抵押及保证借款：系以投资性房地产抵押并由关联方提供保证取得的借款。
- 抵押、质押及保证借款：系以投资性房地产抵押、以货币资金和商场在贷款期内全部营业收入质押并由关联方提供保证取得的借款。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

36. 应付债券

	2019年	2018年
香港红星美凯龙2017美元债（5年期）	2,069,727,307.24	2,028,377,647.84
红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年公司债券（第一期）	1,989,378,280.09	-
红星美凯龙家居集团股份有限公司2016年公司债券（第一期）（7年期）	1,491,578,398.86	1,486,702,860.36
红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年第一期中期票据	498,226,329.56	-
红星美凯龙家居集团股份有限公司2018年第一期中期票据	496,730,654.98	495,097,539.32
红星美凯龙家居集团股份有限公司2016年公司债券（第一期）（5年期）	46,800,000.00	-
红星美凯龙家居集团股份有限公司2018年公司债券（第一期）	-	2,978,214,472.44
红星美凯龙家居集团股份有限公司2015年公司债券（第一期）	-	168,002,000.00
	6,592,440,970.73	7,156,394,519.96
	6,592,440,970.73	7,156,394,519.96

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

36. 应付债券（续）

于2019年12月31日，应付债券余额列示如下：

	面值	发行日期	债券 期限	发行金额	年初余额	本年发行	本年计提利息	折溢价摊销	本年偿还 本年偿还本金	本年偿还利息	汇兑损益	年末余额
红星美凯龙家居集团股份有限公司2015年公司债券（第一期）（注1）	5,000,000,000.00	2015年11月10日	5年	168,002,000.00	168,002,000.00	-	1,652,019.66	-	-	-	-	168,002,000.00
红星美凯龙家居集团股份有限公司2016年公司债券（第一期）（5年期）（简称：16红美01）（注2）	1,500,000,000.00	2016年7月14日	5年	1,483,202,830.18	1,496,573,720.79	-	27,088,500.00	3,426,279.21	(1,453,200,000.00)	(52,500,000.00)	-	46,800,000.00
红星美凯龙家居集团股份有限公司2016年公司债券（第一期）（7年期）（简称：16红美02）（注2）	1,500,000,000.00	2016年7月14日	7年	1,476,127,358.48	1,486,702,860.36	-	64,350,000.00	4,875,538.50	-	(64,350,000.00)	-	1,491,578,398.86
香港红星美凯龙2017 美元债（5年期）（注3）	300,000,000美元	2017年9月21日	5年	1,937,306,895.63	2,028,377,647.84	-	75,668,265.92	7,728,154.33	-	(69,958,181.25)	33,621,505.07	2,069,727,307.24
红星美凯龙家居集团股份有限公司2018年公司债券（第一期）（注4）	3,000,000,000.00	2018年11月6日	3年	2,976,304,150.94	2,978,214,472.44	-	189,000,000.00	11,556,243.13	-	(189,000,000.00)	-	2,989,770,715.57
红星美凯龙家居集团股份有限公司2018年第一期中期票据（注5）	500,000,000.00	2018年10月23日	3年	494,828,301.89	495,097,539.32	-	30,900,000.00	1,633,115.66	-	(30,900,000.00)	-	496,730,654.98
红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年第一期中期票据（注5）	500,000,000.00	2019年1月25日	3年	497,508,490.57	-	497,508,490.57	26,354,166.63	717,838.99	-	-	-	498,226,329.56
红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年公司债券（第一期）（注6）	2,000,000,000.00	2019年6月11日	4年	1,987,756,792.45	-	1,987,756,792.45	62,416,666.62	1,621,487.64	-	-	-	1,989,378,280.09
合计				11,021,036,820.14	8,652,968,240.75	2,485,265,283.02	477,429,618.83	31,558,657.46	(1,453,200,000.00)	(406,708,181.25)	33,621,505.07	9,750,213,686.30
减：一年内到期的应付债券					1,496,573,720.79							3,157,772,715.57
一年后到期的应付债券					7,156,394,519.96							6,592,440,970.73

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

36. 应付债券（续）

于2018年12月31日，应付债券余额列示如下：

	面值	发行日期	债券 期限	发行金额	年初余额	本年发行	本年计提利息	折溢价摊销	本年偿还 本年偿还本金	本年偿还利息	汇兑损益	年末余额
红星美凯龙家居集团股份有限公司2013年第一期中期票据	500,000,000.00	2013年9月11日	5年	492,200,000.00	498,726,366.25	-	25,000,000.00	1,273,633.75	(500,000,000.00)	(37,500,000.00)	-	-
红星美凯龙家居集团股份有限公司2015年公司债券（第一期）（注1）	5,000,000,000.00	2015年11月10日	5年	4,958,670,000.00	4,987,987,922.63	-	193,750,000.00	12,012,077.37	(4,831,998,000.00)	(225,000,000.00)	-	168,002,000.00
红星美凯龙家居集团股份有限公司2016年公司债券（第一期）（5年期）（简称：16红美01）（注2）	1,500,000,000.00	2016年7月14日	5年	1,483,202,830.18	1,490,868,192.87	-	52,500,000.00	5,705,527.92	-	(52,500,000.00)	-	1,496,573,720.79
红星美凯龙家居集团股份有限公司2016年公司债券（第一期）（7年期）（简称：16红美02）（注2）	1,500,000,000.00	2016年7月14日	7年	1,476,127,358.48	1,482,044,142.78	-	64,350,000.00	4,658,717.58	-	(64,350,000.00)	-	1,486,702,860.36
香港红星美凯龙 2017 美元债（5年期）（注3）	300,000,000美元	2017年9月21日	5年	1,937,306,895.63	1,923,565,824.50	-	15,986,446.88	7,273,336.12	-	(15,986,446.88)	97,538,487.22	2,028,377,647.84
红星美凯龙家居集团股份有限公司2018年公司债券（第一期）（注4）	3,000,000,000.00	2018年11月6日	3年	2,976,304,150.94	-	2,976,304,150.94	31,500,000.00	1,910,321.50	-	-	-	2,978,214,472.44
红星美凯龙家居集团股份有限公司2018年第一期中期票据（注5）	500,000,000.00	2018年10月23日	3年	494,828,301.89	-	494,828,301.89	5,150,000.00	269,237.43	-	-	-	495,097,539.32
合计				<u>13,818,639,537.12</u>	<u>10,383,192,449.03</u>	<u>3,471,132,452.83</u>	<u>388,236,446.88</u>	<u>33,102,851.67</u>	<u>(5,331,998,000.00)</u>	<u>(395,336,446.88)</u>	<u>97,538,487.22</u>	<u>8,652,968,240.75</u>
减：一年内到期的应付债券					<u>5,486,714,288.88</u>							<u>1,496,573,720.79</u>
一年后到期的应付债券					<u>4,896,478,160.15</u>							<u>7,156,394,519.96</u>



## 五、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 36. 应付债券（续）

其他说明：

注 1：本集团于 2015 年 11 月发行“红星美凯龙家居集团股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）”共计人民币 50 亿元，债券简称“15 红美 01”，债券代码 136032，发行价为人民币 100 元/百元面值，以付息式固定利率计息，票面利率 4.5%，债券的期限为 5 年，按年付息，并附第 3 年末本公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。15 红美 01 于 2018 年回售申报有效数量为 48,319,980 张，回售金额为人民币 4,831,998,000.00 元（不含利息），剩余托管数量为 1,680,020 张，面值金额为人民币 168,002,000.00 元，在债券期限最后 2 年（2018 年 11 月 10 日至 2020 年 11 月 9 日）债券票面利率调整为 5.90%。由于上述剩余债券将于 2020 年到期，因此人民币 168,002,000.00 元计入一年内到期的非流动负债。

注 2：本集团于 2016 年 7 月发行了“红星美凯龙家居集团股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）”。上述债券由两类组成，其中，第一类债券简称“16 红美 01”，发行价为人民币 100 元/百元面值，以付息式固定利率计息，票面利率 3.5%，债券存续期为 5 年，按年付息，附第 3 年末本公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。16 红美 01 本年回售申报有效数量为 14,532,000 张，回售金额为人民币 1,453,200,000 元（不含利息），剩余托管数量为 468,000 张，面值金额为人民币 46,800,000.00 元，在债券期限最后 2 年（2019 年 7 月 13 日至 2021 年 7 月 12 日）债券票面利率调整为 5.40%。

第二类债券简称“16 红美 02”，发行价为人民币 100 元/百元面值，以付息式固定利率计息，票面利率 4.29%，债券存续期为 7 年，按年付息，附第 5 年末本公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

注 3：本集团之子公司香港红星美凯龙全球家居有限公司于 2017 年发行美元债券，面值共计美元 3 亿元，债券代码 B2022(5278)，以付息式固定利率计息，票面利率 3.375%，债券存续期为 5 年，按半年付息。

## 五、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 36. 应付债券（续）

注 4：本集团于 2018 年发行“红星美凯龙家居集团股份有限公司 2018 年公司债券（第一期）”（以下简称“2018 年公司债券”）分为两个品种。品种一、品种二合计基础发行规模为人民币 10 亿元，并设有超额配售选择权，其中超额配售额度不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）。发行价格 100 元/张，采取网下向合格投资者簿记建档的方式发行。品种一为 3 年期（附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权）、品种二为 5 年期（附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权）。2018 年公司债券品种一实际发行规模为人民币 30 亿元，票面利率 6.30%；品种二未发行。本年重分类到一年内到期的非流动负债金额为人民币 2,989,770,715.57 元。

注 5：2018 年 9 月 12 日，本集团收到中国银行间市场交易商协会（以下简称“交易商协会”）出具的《接受注册通知书》（中市协注[2018]MTN506 号），同意接受本集团中期票据注册，注册金额为 50 亿元，注册额度自交易商协会发出《接受注册通知书》之日起 2 年内有效。2019 年 5 月 22 日，为更好的发挥非金融企业债务融资工具对公司整体资金运用的作用，经本公司重新评估自身债务融资工具结构后，本公司向交易商协会申请核减前述《接受注册通知书》（中市协注[2018]MTN506 号）项下中期票据注册金额。2019 年 6 月 6 日，本集团收到交易商协会出具《中市协注（2019）567 号-关于核减红星美凯龙家居集团股份有限公司中期票据注册金额的函》，核减本集团中期票据注册金额人民币 30 亿元，剩余有效注册额度 20 亿元。

本集团于 2018 年发行了“2018 年度第一期中期票据”，债券简称“18 红星家居 MTN001”，债券代码 101801197，发行价为人民币 100 元/百元面值，发行利率 6.18%，债券存续期 3 年。

本集团于 2019 年发行“2019 年度第一期中期票据”，债券简称“19 美凯龙 MTN001”，债券代码 101900126，发行价为人民币 100 元/百元面值，发行利率 5.75%，债券存续期 3 年。

注 6：本集团 2019 年发行“红星美凯龙家居集团股份有限公司 2019 年公司债券（第一期）”（以下简称“2019 年公司债券”）分为两个品种，品种一、品种二合计发行规模不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元），本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制。发行价格 100 元/张，采取网下向合格投资者簿记建档的方式发行。品种一为 5 年期（附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权），品种二为 4 年期（附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权）。2019 年公司债券品种二实际发行规模为人民币 20.00 亿元，票面利率为 5.35%；品种一未发行。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

37. 租赁负债

	2019年
租赁负债	3,870,214,902.75
减：一年内到期的租赁负债	<u>548,397,168.84</u>
	<u>3,321,817,733.91</u>

38. 长期应付款

长期应付款

	2019年	2018年
合作方往来款项（注1）	634,392,235.62	665,946,026.99
长期租金	-	307,809,170.14
违约补偿款	-	1,940,585.02
应付融资租赁款	<u>-</u>	<u>410,225,225.70</u>
	<u>634,392,235.62</u>	<u>1,385,921,007.85</u>

注 1：合作方往来款项系本集团部分子公司的少数股东提供的借款，因根据约定在相关合作项目完成并有资金盈余后偿还或将在一年后被要求偿还，故将相关往来款项计入长期应付款。

\*长期应付款到期日分析如下：

	2019年	2018年
1年内到期或随时要求偿付	-	-
2年内到期	30,565,292.91	296,146,670.64
3到5年内到期（含3年和5年）	62,513,763.84	508,669,243.20
5年以上	<u>541,313,178.87</u>	<u>581,105,094.01</u>
	<u>634,392,235.62</u>	<u>1,385,921,007.85</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

39. 递延收益

2019年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
政府补助	212,456,044.43	-	6,187,794.30	206,268,250.13
增值税加计抵扣	<u>-</u>	<u>26,374,864.99</u>	<u>6,740,554.65</u>	<u>19,634,310.34</u>
	<u>212,456,044.43</u>	<u>26,374,864.99</u>	<u>12,928,348.95</u>	<u>225,902,560.47</u>

2018年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
政府补助	<u>192,141,221.74</u>	<u>26,444,069.65</u>	<u>6,129,246.96</u>	<u>212,456,044.43</u>

于2019年12月31日，涉及政府补助的负债项目如下：

	年初余额	本年增加	本年计入其他 收益	年末余额	与资产/收 益相关
土地配套补贴款	<u>212,456,044.43</u>	<u>-</u>	<u>6,187,794.30</u>	<u>206,268,250.13</u>	与资产相 关

于2018年12月31日，涉及政府补助的负债项目如下：

	年初余额	本年增加	本年计入其他 收益	年末余额	与资产/收 益相关
土地配套补贴款	<u>192,141,221.74</u>	<u>26,444,069.65</u>	<u>6,129,246.96</u>	<u>212,456,044.43</u>	与资产相 关

## 五、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 40. 其他非流动负债

	2019年	2018年
项目前期品牌咨询委托管理服务（注1）	1,111,057,378.24	1,394,664,911.20
商业地产抵押贷款支持证券（注2）	<u>5,747,108,371.13</u>	<u>4,786,623,154.06</u>
	<u>6,858,165,749.37</u>	<u>6,181,288,065.26</u>

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

注 2：公司于 2017 年 9 月 22 日发行家居商场资产支持证券“红星美凯龙家居卖场资产支持专项计划一期”。该资产支持专项计划以本集团位于上海、天津的两处家居商场资产抵押及其租金收益权质押，专项计划包括优先 A 类（证券简称：“美凯龙 1A”，证券代码：146550）及优先 B 类（证券简称：“美凯龙 1B”，证券代码：146551）。美凯龙 1A 发行规模为人民币 13.50 亿元，年收益率 5.00%，每年固定偿还本金及利息。美凯龙 1B 发行规模为 10.50 亿元，年收益率 6.20%，存续期为 18 年，到期一次性偿还本金。一年内到期的美凯龙 1A 和美凯龙 1B 人民币 2,354,170,000.00 元已经计入一年内到期的非流动负债。

公司于 2018 年 7 月 12 日发行家居商场资产支持证券“红星美凯龙资产支持专项计划”。该资产支持专项计划以本集团位于北京、烟台的两处家居商场资产抵押及其租金收益权质押，专项计划包括优先 A 类（证券简称：“18 红美 A1”，证券代码：156486）、优先 B 类（证券简称：“18 红美 A2”，证券代码：156487）及次级类（证券简称：“18 红美次”，证券代码：156488）。18 红美 A1 发行规模为人民币 22.89 亿元，年收益率 5.80%，存续期为 18 年，每年固定偿还本金及利息。18 红美 A2 发行规模为 2.11 亿元，年收益率 6.30%，存续期为 18 年，到期一次性偿还本金。18 红美次集团作为劣后投资人，认购金额为人民币 1 亿元，无收益率，存续期为 18 年。一年内到期的 18 红美 A1 人民币 44,000,000.00 元已经计入一年内到期的非流动负债。

## 五、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 40. 其他非流动负债（续）

公司于 2019 年 5 月 7 日发行红星美凯龙家居集团股份有限公司 2019 年度第一期资产支持票据。该资产支持票据以本集团位于常州的两家家居商场资产抵押及其租金收益权质押，该计划包括优先级票据（证券简称：“19 美凯龙 ABN001 优先”，证券代码：081900208）、次级票据（证券简称：“19 美凯龙 ABN001 次”，证券代码：081900209）。19 美凯龙 ABN001 优先发行规模为人民币 12.90 亿元，年收益率 6.30%，存续期为 18 年，每年固定偿还本金及利息。19 美凯龙 ABN001 次本集团作为劣后投资人，认购金额为人民币 0.10 亿元，无收益率，存续期为 18 年。一年内到期的 19 美凯龙 ABN001 优先人民币 11,000,000.00 元已经计入一年内到期的非流动负债。

公司于 2019 年 8 月 1 日发行家居商场资产支持证券“红星美凯龙资产支持专项计划”。该资产支持专项计划以本集团位于北京、武汉的两处家居商场资产抵押及其租金收益权质押，专项计划包括优先 A 类（证券简称：“19 红美 A”，证券代码：159557）、优先 B 类（证券简称：“19 红美 B”，证券代码：159558）及次级类（证券简称：“19 红美次”，证券代码：159559）。19 红美 A 发行规模为人民币 17 亿元，年收益率 5.80%，存续期为 21 年，每半年固定偿还本金及利息。19 红美 B 发行规模为 4.1 亿元，年收益率 7%，存续期为 21 年，每半年固定偿还本金及利息。18 红美次集团作为劣后投资人，认购金额为人民币 1.5 亿元，无收益率，存续期为 21 年。一年内到期的 19 红美 A 和 19 红美 B 人民币 17,100,000.00 元已经计入一年内到期的非流动负债。

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
 财务报表附注（续）  
 2019 年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

41. 股本

2019年

	年初余额	本年增减变动					年末余额
		发行新股	送股	公积金转增	其他注1	小计	
一、有限售条件股份							
1. 国家持股	-	-	-	-	-	-	-
2. 国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他内资持股	2,561,103,969.00	-	-	-	(80,788,197.00)	(80,788,197.00)	2,480,315,772.00
其中：境内非国有法人持股	2,561,103,969.00	-	-	-	(80,788,197.00)	(80,788,197.00)	2,480,315,772.00
境内自然人持股	-	-	-	-	-	-	-
有限售条件股份合计	<u>2,561,103,969.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(80,788,197.00)</u>	<u>(80,788,197.00)</u>	<u>2,480,315,772.00</u>
二、无限售条件股份							
1. 人民币普通股	315,000,000.00	-	-	-	80,788,197.00	80,788,197.00	395,788,197.00
2. 境外上市的外资股	<u>673,896,031.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>673,896,031.00</u>
无限售条件股份合计	<u>988,896,031.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>80,788,197.00</u>	<u>80,788,197.00</u>	<u>1,069,684,228.00</u>
股份总数	<u>3,550,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,550,000,000.00</u>

注1：2019年1月17日，公司A股股票上市已满12个月，上海晶海资产管理中心（有限合伙）、上海弘美投资管理中心（有限合伙）、上海凯星企业管理中心（有限合伙）、上海平安大药房有限公司共持有的80,788,197股锁定期届满，于当日起转为境内上市A股（非限售股）。

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
 财务报表附注（续）  
 2019 年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

41. 股本（续）

2018年

	年初余额	本年增减变动				小计	年末余额
		发行新股	送股	公积金转增	其他		
一、有限售条件股份							
1. 国家持股	-	-	-	-	-	-	-
2. 国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他内资持股	2,561,103,969.00	-	-	-	-	-	2,561,103,969.00
其中：境内非国有法人持股	2,561,103,969.00	-	-	-	-	-	2,561,103,969.00
境内自然人持股		-	-	-	-	-	-
有限售条件股份合计	<u>2,561,103,969.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,561,103,969.00</u>
二、无限售条件股份							
1. 人民币普通股	-	315,000,000.00	-	-	-	315,000,000.00	315,000,000.00
2. 境外上市的外资股	<u>1,062,813,069.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(388,917,038.00)</u>	<u>(388,917,038.00)</u>	<u>673,896,031.00</u>
无限售条件股份合计	<u>1,062,813,069.00</u>	<u>315,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(388,917,038.00)</u>	<u>(73,917,038.00)</u>	<u>988,896,031.00</u>
股份总数	<u>3,623,917,038.00</u>	<u>315,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(388,917,038.00)</u>	<u>(73,917,038.00)</u>	<u>3,550,000,000.00</u>



红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

42. 资本公积

2019年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	4,556,206,255.16	-	262,824,513.14	4,293,381,742.02
其中：				
投资者投入的资本	5,786,331,727.05	-	-	5,786,331,727.05
发行A股	2,735,007,849.63	-	-	2,735,007,849.63
回购H股	(3,523,954,372.77)	-	-	(3,523,954,372.77)
收购少数股东股权	(260,600,875.59)	-	262,824,513.14	(523,425,388.73)
同一控制下合				
并形成的差额	(180,578,073.16)	-	-	(180,578,073.16)
其他	(66,187,359.73)	12,782,188.75	-	(53,405,170.98)
	<u>4,490,018,895.43</u>	<u>12,782,188.75</u>	<u>262,824,513.14</u>	<u>4,239,976,571.04</u>

2018年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	5,605,753,653.89	2,735,007,849.63	3,784,555,248.36	4,556,206,255.16
其中：				
投资者投入的资本	5,786,331,727.05	-	-	5,786,331,727.05
发行A股	-	2,735,007,849.63	-	2,735,007,849.63
回购H股	-	-	3,523,954,372.77	(3,523,954,372.77)
收购少数股东股权	-	-	260,600,875.59	(260,600,875.59)
同一控制下合				
并形成的差额	(180,578,073.16)	-	-	(180,578,073.16)
其他	(243,638,268.34)	177,450,908.61	-	(66,187,359.73)
	<u>5,362,115,385.55</u>	<u>2,912,458,758.24</u>	<u>3,784,555,248.36</u>	<u>4,490,018,895.43</u>

2019年本集团资本公积减少系收购常州红阳家居生活广场有限公司、上海红星美凯龙装饰家具城有限公司、上海新伟置业有限公司、上海家金所投资控股有限公司以及上海家倍得装饰工程有限公司少数股东股权的对价与子公司净资产账面价值的差额所致。

其他资本公积增加系本集团实施员工持股计划的影响。本集团分别于2019年1月14日和2019年5月15日审议通过第一期和第二期员工持股计划（以下称“员工持股计划”），目的是提供职工凝聚力、吸引和保留管理人才及核心骨干等。符合条件的人士包括公司及其下属公司管理及核心骨干人员。两期员工持股计划分别于2019年1月14日和2019年5月15日起生效。2019年相关员工持股计划的公允价值为人民币38,257,300.00元，其中本集团于2019年确认的股份期权费用为人民币12,782,188.75元。

两期员工持股计划于授予日权益工具的公允价值，采用二叉树模型，是根据本公司授予日的股票单价、无风险利率及股票波动率等关键性参数，结合授予权益工具的条款和条件所作出估计。

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

43. 其他综合收益

合并资产负债表中归属于母公司股东的其他综合收益累积余额：

2019年

	2019年1月1日	增减变动	2019年12月31日
其他权益工具投资公允价值变动	1,227,776,839.27	279,476,193.65	1,507,253,032.92
与时间段相关的被套期项目进行套期的期权时间价值、远期合同的远期要素或金融工具的外汇基差摊销	-	(24,125,991.75)	(24,125,991.75)
	<u>1,227,776,839.27</u>	<u>255,350,201.90</u>	<u>1,483,127,041.17</u>

2018年

	2018年1月1日	会计政策变更	增减变动	2018年12月31日
其他权益工具投资公允价值变动	<u>1,562,965,633.10</u>	<u>114,069,393.88</u>	<u>(449,258,187.71)</u>	<u>1,227,776,839.27</u>

合并利润表中其他综合收益当期发生额：

2019年

	税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税	归属母公司	归属少数股东权益
不能重分类进损益的其他综合收益					
其他权益工具投资公允价值变动	1,228,896,827.29	684,890,970.17	199,935,523.19	279,476,193.65	64,594,140.28
将重分类进损益的其他综合收益					
套期保值公允价值变动	(24,125,991.75)	-	-	(24,125,991.75)	-
	<u>1,204,770,835.54</u>	<u>684,890,970.17</u>	<u>199,935,523.19</u>	<u>255,350,201.90</u>	<u>64,594,140.28</u>

2018年

	税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税	归属母公司	归属少数股东权益
不能重分类进损益的其他综合收益					
其他权益工具投资公允价值变动	(466,738,458.45)	164,401,529.65	(116,684,614.60)	(449,258,187.71)	(65,197,185.78)

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

44. 盈余公积

2019年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	<u>1,816,847,121.56</u>	<u>137,971,445.67</u>	-	<u>1,954,818,567.23</u>

2018年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	<u>1,623,080,808.19</u>	<u>193,766,313.37</u>	-	<u>1,816,847,121.56</u>

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加股本。

45. 未分配利润

	2019年	2018年
调整前上年年末未分配利润	30,629,417,859.13	28,254,693,080.77
会计政策变更调整（附注三、34）	<u>(210,803,273.67)</u>	<u>(812,868,228.22)</u>
调整后年初未分配利润	30,418,614,585.46	27,441,824,852.55
其他综合收益结转留存收益	684,890,970.17	164,401,529.65
归属于母公司股东的净利润	4,479,681,652.61	4,477,411,242.46
减：提取法定盈余公积	137,971,445.67	193,766,313.37
应付普通股现金股利（注1）	<u>958,500,000.00</u>	<u>1,260,453,452.16</u>
年末未分配利润	<u>34,486,715,762.57</u>	<u>30,629,417,859.13</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

45. 未分配利润（续）

注1：2019年6月21日，经本公司2018年度股东大会批准按照已发行之股份3,550,000,000股计算，以每股向全体股东派发现金红利人民币0.27元；2018年6月15日，经本公司2017年度股东大会批准按照已发行之股份3,938,917,038股计算，以每十股向全体股东派发现金红利人民币3.20元。

46. 营业收入及成本

	2019年		2018年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	16,174,655,103.66	5,505,195,120.22	13,818,321,170.25	4,708,683,899.77
其他业务	294,582,685.26	230,415,891.28	421,471,330.19	105,015,921.30
	<u>16,469,237,788.92</u>	<u>5,735,611,011.50</u>	<u>14,239,792,500.44</u>	<u>4,813,699,821.07</u>

营业收入列示如下：

	2019年	2018年
与客户之间的合同产生的收入	8,670,477,130.80	7,071,816,484.22
租赁及相关收入	<u>7,798,760,658.12</u>	<u>7,167,976,016.22</u>
	<u>16,469,237,788.92</u>	<u>14,239,792,500.44</u>

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

46. 营业收入及成本（续）

与客户之间合同产生的营业收入分解情况如下：

2019年

报告分部	委管相关	建造施工及设计	商品销售及家装	其他	合计
主要经营地区					
中国大陆	<u>4,702,248,186.58</u>	<u>2,250,505,124.04</u>	<u>568,999,157.09</u>	<u>1,148,724,663.09</u>	<u>8,670,477,130.80</u>
收入确认时间					
在某一时点确认收入					
工程项目商业管理咨询费收入	97,169,811.33	-	-	-	97,169,811.33
商品销售收入	-	-	224,962,498.79	-	224,962,498.79
其他收入	-	-	-	325,369,213.44	325,369,213.44
在某一时段内确认收入					
项目前期品牌咨询委托管理服务收入	1,309,885,306.76	-	-	-	1,309,885,306.76
项目年度品牌咨询委托管理服务收入	2,189,581,485.87	-	-	-	2,189,581,485.87
商业咨询费及招商佣金收入	1,105,611,582.62	-	-	-	1,105,611,582.62
建造施工及设计收入	-	2,250,505,124.04	-	-	2,250,505,124.04
家装收入	-	-	344,036,658.30	-	344,036,658.30
其他收入	-	-	-	823,355,449.65	823,355,449.65
	<u>4,702,248,186.58</u>	<u>2,250,505,124.04</u>	<u>568,999,157.09</u>	<u>1,148,724,663.09</u>	<u>8,670,477,130.80</u>

2018年

报告分部	委管相关	建造施工及设计	商品销售及家装	其他	合计
主要经营地区					
中国大陆	<u>4,176,778,594.26</u>	<u>1,479,553,020.36</u>	<u>466,289,187.59</u>	<u>949,195,682.01</u>	<u>7,071,816,484.22</u>
收入确认时间					
在某一时点确认收入					
工程项目商业管理咨询费收入	215,024,528.31	-	-	-	215,024,528.31
商品销售收入	-	-	133,912,170.20	-	133,912,170.20
其他收入	-	-	-	158,267,936.37	158,267,936.37
在某一时段内确认收入					
项目前期品牌咨询委托管理服务收入	1,563,958,422.45	-	-	-	1,563,958,422.45
项目年度品牌咨询委托管理服务收入	1,919,812,820.55	-	-	-	1,919,812,820.55
商业咨询费及招商佣金收入	477,982,822.95	-	-	-	477,982,822.95
建造施工及设计收入	-	1,479,553,020.36	-	-	1,479,553,020.36
家装收入	-	-	332,377,017.39	-	332,377,017.39
其他收入	-	-	-	790,927,745.64	790,927,745.64
	<u>4,176,778,594.26</u>	<u>1,479,553,020.36</u>	<u>466,289,187.59</u>	<u>949,195,682.01</u>	<u>7,071,816,484.22</u>

## 五、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 46. 营业收入及成本（续）

当年确认的包括在合同负债年初账面价值中的收入如下：

	2019年	2018年
项目前期品牌咨询委托管理服务	482,654,843.69	621,548,816.33
项目年度品牌咨询委托管理服务	157,796,541.78	137,504,644.81
工程项目商业管理咨询费	7,547,169.81	62,264,150.95
商业咨询费及招商佣金	419,479,658.46	111,225,165.83
建造施工及设计	139,146,183.52	-
其他	416,514,233.09	298,968,786.95
	<u>1,623,138,630.35</u>	<u>1,231,511,564.87</u>

本集团与履约义务相关的信息如下：

#### 项目前期品牌咨询委托管理服务收入

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

#### 项目年度品牌咨询委托管理服务收入

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

#### 工程项目商业管理咨询费收入

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

#### 商业咨询费收入

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

#### 招商佣金收入

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

#### 建造施工及设计收入

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

## 五、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 46. 营业收入及成本（续）

本集团与履约义务相关的信息如下（续）：

#### 商品销售收入

在向客户交付商品时履行履约义务。合同价款通常需要预付。

#### 家装收入

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

#### 战略咨询费收入

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

#### 联合营销收入

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

分摊至年末尚未履行（或部分未履行）履约义务的交易价格总额为人民币16,423,448,119.44元，其中：人民币2,498,676,280.46元预计将于2020年确认收入。

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

47. 税金及附加

	2019年	2018年
房产税	290,133,122.41	271,788,916.59
城市维护建设税	45,397,485.94	36,512,281.41
教育费附加	37,803,733.37	30,200,298.20
土地使用税	26,982,731.21	24,065,295.96
印花税	13,561,816.70	11,758,877.25
其他	15,161,712.13	13,044,304.82
	<u>429,040,601.76</u>	<u>387,369,974.23</u>

48. 销售费用

	2019年	2018年
广告及宣传费用	1,599,900,465.91	1,116,818,206.66
能源及维修费用	458,457,126.20	422,449,462.40
职工薪酬及福利费	73,609,099.43	74,323,302.54
售后服务费用	54,116,114.43	42,012,169.62
折旧及摊销	38,446,684.21	10,619,733.02
办公及行政费用	28,284,770.57	11,365,384.68
其他费用	38,116,565.56	22,749,038.38
	<u>2,290,930,826.31</u>	<u>1,700,337,297.30</u>

49. 管理费用

	2019年	2018年
职工薪酬及福利费	990,808,570.15	894,771,469.46
办公及行政费用	431,822,807.54	340,886,856.32
其他专业服务费用	143,858,698.41	139,569,232.37
折旧及摊销	65,109,886.61	50,425,617.50
审计费用	15,493,248.61	11,506,348.94
能源及维修费用	9,529,822.04	6,405,972.57
其他费用	95,243,682.23	47,395,913.64
	<u>1,751,866,715.59</u>	<u>1,490,961,410.80</u>

\*2019 年本集团审计师年度审计服务薪金为人民币 7,500,000.00 元（2018 年：人民币 8,000,000.00 元）。



五、 合并财务报表主要项目注释（续）

50. 研发费用

	2019年	2018年
职工薪酬及福利费	33,474,544.63	35,721,638.25
折旧及摊销	923,936.26	554,111.08
其他费用	3,807,931.61	6,890,120.18
	<u>38,206,412.50</u>	<u>43,165,869.51</u>

51. 财务费用

	2019年	2018年
利息支出	2,677,320,391.98	1,873,767,131.68
减：利息收入	195,395,541.15	301,034,720.66
减：利息资本化金额	266,030,298.54	203,009,008.25
汇兑损益	15,630,888.33	139,958,434.14
其他	28,554,364.78	23,469,535.44
	<u>2,260,079,805.40</u>	<u>1,533,151,372.35</u>

借款费用资本化金额已计入投资性房地产。

52. 其他收益

	2019年	2018年
土地配套费补贴款及燃气空调设备补贴款	6,187,794.30	6,129,246.96
与日常经营活动相关的政府补助	98,712,701.64	105,030,642.46
	<u>104,900,495.94</u>	<u>111,159,889.42</u>

## 五、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 52. 其他收益（续）

与日常活动相关的政府补助如下：

	2019年	2018年	与资产/收益相关
补贴款（注1）	27,741,639.59	18,952,925.52	与收益相关
政府专项补助（注2）	33,873,327.48	26,441,029.06	与收益相关
奖励扶持金（注3）	37,097,734.57	59,636,687.88	与收益相关
	<u>98,712,701.64</u>	<u>105,030,642.46</u>	

注1：补贴款主要系从政府收到的税收返还款及补贴。

注2：政府专项补助主要系从政府收到的专项产业扶持资金等。

注3：奖励扶持金主要系从政府收到的其他政策奖励扶持资金等。

### 53. 投资收益

	2019年	2018年
联合营公司转换为		
其他权益工具投资产生的投资收益	251,948,143.37	-
权益法核算的长期股权投资收益	137,729,826.00	183,468,563.89
联合营公司收购成为子公司产生的收益	126,390,153.07	-
处置子公司产生的投资收益	149,065,813.49	-
处置联营公司产生的投资收益/（损失）	49,509,818.23	(28,449,710.38)
处置交易性金融资产产生的投资收益/（损失）	37,010,675.51	(289,640.30)
处置其他非流动金融资产产生的投资收益	-	17,500,000.00
收到其他权益工具投资分红	29,787,198.84	37,142,415.79
收到其他非流动金融资产分红	4,997,021.62	20,301,299.92
	<u>786,438,650.13</u>	<u>229,672,928.92</u>

### 54. 公允价值变动收益

	2019年	2018年
交易性金融资产	16,355,231.33	(53,163,503.89)
其中：交易性权益工具投资	16,355,231.33	(53,163,503.89)
按公允价值计量的投资性房地产	1,600,693,492.00	1,820,173,117.45
其他非流动金融资产	15,024,540.60	-
	<u>1,632,073,263.93</u>	<u>1,767,009,613.56</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

55. 信用减值损失

	2019年	2018年
应收账款坏账损失	157,518,531.49	165,785,135.83
合同资产减值损失	45,726,468.34	(14,131,205.26)
其他应收款坏账损失	62,262,214.38	78,346,174.77
其他流动资产减值损失	(2,278,396.82)	11,800,000.00
一年内到期的非流动资产减值损失	4,377,770.86	50,000.00
长期应收款坏账损失	(3,849,305.22)	4,740,604.85
其他非流动资产减值损失	34,104,779.03	903,998.80
	<u>297,862,062.06</u>	<u>247,494,708.99</u>

56. 资产处置收益

	2019年	2018年
固定资产处置损益	<u>8,101,725.36</u>	<u>(656,552.23)</u>

57. 营业外收入

	2019年	2018年	计入2019年非经常性 损益
企业合并损益	2,940,219.22	9,857,414.06	2,940,219.22
项目终止收入	6,886,792.44	9,433,962.26	6,886,792.44
违约补偿收入	2,435,068.44	2,847,757.85	2,435,068.44
其他（注）	<u>33,812,886.18</u>	<u>16,373,632.50</u>	<u>33,812,886.18</u>
	<u>46,074,966.28</u>	<u>38,512,766.67</u>	<u>46,074,966.28</u>

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。

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

58. 营业外支出

	2019年	2018年	计入2019年非经常性损益
赔付金（注）	18,829,460.94	126,155,948.41	18,829,460.94
公益性捐赠支出	5,759,200.00	10,576,739.79	5,759,200.00
其他	15,562,774.95	13,258,272.92	15,562,774.95
	<u>40,151,435.89</u>	<u>149,990,961.12</u>	<u>40,151,435.89</u>

注：2018年的赔付金主要为长沙世博公司公司诉讼案件败诉的赔偿款，为人民币1.1亿元，本年未有相关事项。

59. 政府补助

本集团不存在采用净额法核算的政府补助。

其余政府补助参见附注五、52

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
与收益相关	27,741,639.59	奖励扶持金	27,741,639.59
与收益相关	33,873,327.48	政府专项补助	33,873,327.48
与收益相关	37,097,734.57	补贴款	37,097,734.57
与资产相关	206,279,197.58	土地配套补贴款	6,187,794.30

60. 费用按性质分类

本集团营业成本、销售费用、管理费用、研发费用按照性质分类的补充资料如下：

	2019年	2018年
职工薪酬	3,651,228,900.24	3,548,994,555.81
建造合同	2,072,944,552.23	1,437,023,046.84
广告及宣传费用	1,841,718,877.83	1,182,270,802.23
未纳入租赁负债计量的租金	60,140,750.02	529,946,786.54
能源及维修费用	523,781,499.20	496,248,368.58
办公及行政费用	551,560,323.00	365,878,479.62
其他专业服务费用	242,851,110.10	170,710,767.01
折旧及摊销	695,058,148.86	182,623,727.41
售后服务费用	62,488,512.82	57,432,792.44
其他费用	114,842,291.60	77,035,072.20
	<u>9,816,614,965.90</u>	<u>8,048,164,398.68</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

61. 所得税费用

	2019年	2018年
当期所得税费用	997,629,354.82	429,550,144.25
递延所得税费用	519,206,983.64	884,322,284.05
	<u>1,516,836,338.46</u>	<u>1,313,872,428.30</u>

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	2019年	2018年
利润总额	6,203,078,019.55	6,019,319,731.41
按法定税率计算的所得税费用	1,550,769,504.89	1,504,829,932.85
某些子公司适用不同税率的影响	(357,046,310.51)	(334,417,800.94)
对以前期间当期所得税的调整	20,645,890.54	(382,558,906.00)
归属于合营企业和联营企业的损益	(37,286,748.57)	(45,867,140.97)
无须纳税的收益	(32,737,433.26)	-
不可抵扣的费用	41,841,331.49	55,504,679.99
利用和确认以前年度未确认递延所得税的可抵扣 亏损	(161,777,678.60)	(3,793,958.10)
未确认的可抵扣暂时性差异的影响 和可抵扣亏损	383,711,464.77	520,175,621.47
处置子公司的纳税影响	108,716,317.71	-
按本集团实际税率计算的所得税费用	<u>1,516,836,338.46</u>	<u>1,313,872,428.30</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

62. 每股收益

	2019年 元/股	2018年 元/股
基本每股收益		
持续经营	<u>1.26</u>	<u>1.20</u>
稀释每股收益		
持续经营	<u>不适用</u>	<u>不适用</u>

基本每股收益按照归属于本公司普通股股东的当期净利润，除以发行在外普通股的加权平均数计算。

基本每股收益的具体计算如下：

	2019年	2018年
收益		
归属于本公司普通股股东的当期净利润	<u>4,479,681,652.61</u>	<u>4,477,411,242.46</u>
股份		
本公司发行在外普通股的加权平均数	<u>3,550,000,000.00</u>	<u>3,746,302,941.16</u>

63. 现金流量表项目注释

	2019年	2018年
收到其他与经营活动有关的现金		
收到的定金、保证金及押金	231,382,368.48	362,921,102.49
代收代付货款净额	-	104,475,144.55
营业外收入及政府补助	161,481,759.05	160,130,064.21
利息收入	78,046,648.94	137,377,000.40
存放于央行的准备金	<u>42,178,995.34</u>	<u>-</u>
	<u>513,089,771.81</u>	<u>764,903,311.65</u>
支付其他与经营活动有关的现金		
支付的费用等款项	2,870,495,184.62	2,043,046,415.22
银行手续费等支出	11,597,815.32	9,366,518.79
营业外支出	40,151,435.89	36,107,406.12
代收代付货款净额	1,158,816,123.07	-
存放于央行的准备金	<u>-</u>	<u>769,553.61</u>
	<u>4,081,060,558.90</u>	<u>2,089,289,893.74</u>

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
 财务报表附注（续）  
 2019 年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

63. 现金流量表注释项目注释（续）

	2019年	2018年
收到其他与投资活动有关的现金		
项目相关的资金往来款	1,856,759,735.80	308,370,584.46
收回项目相关的委托贷款	423,600,000.00	464,881,571.44
资金拆借利息收入	180,427,153.81	89,544,027.90
理财产品赎回	52,225,200.00	3,000,000.00
受限制资金收回	397,324,277.15	57,745,334.65
到期日三个月以上银行定期存款赎回	264,230,000.00	94,223,310.50
	<u>3,174,566,366.76</u>	<u>1,017,764,828.95</u>
支付其他与投资活动有关的现金		
项目相关的资金往来款	1,413,775,885.29	2,354,569,000.04
发放项目相关的委托贷款	732,650,000.00	1,665,973,226.85
购买理财产品	125,358,448.05	55,000,000.00
受限制资金的支付	75,995,840.30	428,465,778.68
到期日三个月以上的银行定期存款	167,762,704.83	278,230,000.00
	<u>2,515,542,878.47</u>	<u>4,782,238,005.57</u>
收到其他与筹资活动有关的现金		
项目相关的资金往来款	95,850,000.00	-
股东承诺支付的补偿款（注1）	154,384,500.54	-
	<u>250,234,500.54</u>	<u>-</u>
支付其他与筹资活动有关的现金		
项目相关的资金往来款	834,721,988.46	29,777,067.57
贷款手续费	16,201,832.48	14,103,016.65
收购少数股东股权	351,349,001.00	371,800,000.00
支付的租赁商场租金	726,776,480.92	-
套期	19,524,736.00	-
回购普通股股份	-	3,912,871,410.77
	<u>1,948,574,038.86</u>	<u>4,328,551,494.99</u>

注 1：本年收到实际控制人车建兴先生承诺支付的长沙理想案件赔偿款人民币 154,384,500.54 元。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

64. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量：

	2019年	2018年
净利润	4,686,241,681.09	4,705,447,303.11
加：资产减值准备	297,862,062.06	247,494,708.99
使用权资产折旧	435,144,116.27	-
固定资产折旧	72,261,441.77	53,835,143.59
无形资产摊销	36,113,438.94	35,455,622.48
长期待摊费用摊销	151,539,151.88	93,332,961.34
处置固定资产、无形资产和 其他长期资产的（收益）/损失	(8,101,725.36)	656,552.23
公允价值变动收益	(1,632,073,263.93)	(1,767,009,613.56)
财务费用	2,147,302,563.99	1,661,161,853.96
投资收益	(786,438,650.13)	(229,672,928.92)
递延所得税资产增加	(262,821,911.31)	(103,689,134.14)
递延所得税负债增加	686,003,134.77	1,294,261,987.34
存货的减少	(79,626,026.08)	(131,061,142.47)
经营性应收项目的增加	(37,640,962.63)	(1,698,852,561.09)
经营性应付项目的（减少）/增加	(1,611,784,020.73)	1,696,569,951.49
经营活动产生的现金流量净额	<u>4,093,981,030.60</u>	<u>5,857,930,704.35</u>

现金及现金等价物净变动：

	2019年	2018年
现金的年末余额	6,776,093,360.48	7,614,487,228.69
减：现金的年初余额	<u>7,614,487,228.69</u>	<u>10,269,293,739.45</u>
现金及现金等价物净减少额	<u>(838,393,868.21)</u>	<u>(2,654,806,510.76)</u>



五、 合并财务报表主要项目注释（续）

64. 现金流量表补充资料（续）

(2) 取得或处置子公司及其他营业单位信息

取得子公司及其他营业单位的信息

	2019年	2018年
取得子公司及其他营业单位的价格	1,399,077,678.16	2,648,440,001.00
取得子公司及其他营业单位支付的 现金和现金等价物	920,294,210.96	2,202,795,001.00
减：取得子公司及其他营业单位持 有的现金和现金等价物	<u>79,828,537.84</u>	<u>229,788,223.17</u>
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	<u><u>840,465,673.12</u></u>	<u><u>1,973,006,777.83</u></u>

处置子公司及其他营业单位的信息

	2019年	2018年
处置子公司及其他营业单位的价格	6,500,002.00	5,000,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的 现金和现金等价物	6,500,002.00	5,000,000.00
减：取得子公司及其他营业单位持 有的现金和现金等价物	<u>4,896,142.75</u>	<u>4,604.39</u>
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	<u><u>1,603,859.25</u></u>	<u><u>4,995,395.61</u></u>

(3) 现金及现金等价物

	2019年	2018年
现金	6,776,093,360.48	7,614,487,228.69
其中：库存现金	10,745,522.74	46,557,254.36
可随时用于支付的银行存款	6,765,347,837.74	7,567,929,974.33
年末现金及现金等价物余额	6,776,093,360.48	7,614,487,228.69

## 五、合并财务报表主要项目注释（续）

### 65. 所有权或使用权受到限制的资产

	2019年	2018年	受限原因
货币资金	5,000,000.00	80,000,000.00	用于长期借款的保证金或存单
货币资金	1,005,097.99	14,002,046.63	工程保证金
货币资金	-	100,000,000.00	银票保证金
货币资金	448,837.00	209,000,000.00	法院冻结款项
货币资金	10,141,501.53	25,463,732.05	存放于证券户的存出投资款
货币资金	164,245,962.21	206,424,957.55	存放于中国人民银行的存款准备金
货币资金	52,400,000.00	-	套期保值保证金
货币资金	23,948,811.85	-	保函保证金
货币资金	14,193,093.46	-	农民工保证金
其他权益工具投资	702,000,000.00	1,385,139,862.92	借款质押
投资性房地产	68,633,000,000.00	59,492,974,400.00	借款、CMBS、信托质/抵押
固定资产	549,918,707.57	-	借款抵押
在建工程	2,310,501,272.84	-	借款抵押
	<u>72,466,803,284.45</u>	<u>61,513,004,999.15</u>	

#### 其他说明：

本年末，南京卡子门商场、上海真北商场、上海吴中路商场、济南红星商场、郑州红星商场、上海金桥商场、合肥红星世博、南京浦口、哈尔滨西客站、上海金山在相关贷款期间的营业收入被用于借款质押；星龙家居、天津河东、北京东四环、烟台红星、武汉额头湾、北京西四环、常州家世界以及常州美凯龙在相关期间的物业运营收入被用于资产支持证券(CMBS)质押。

### 66. 外币货币性项目

	2019年			2018年		
	原币	汇率	折合人民币	原币	汇率	折合人民币
货币资金						
美元	2,338,925.22	6.9762	16,316,810.12	652,314.78	6.8632	4,476,966.80
港币	331,953.20	0.8958	297,363.68	5,167,917.39	0.8762	4,528,129.20
欧元	6,200,000.00	7.8155	48,456,100.00	-	-	-
应付债券						
美元	296,684,055.39	6.9762	2,069,727,307.24	296,697,389.29	6.8632	2,036,293,522.18
短期借款						
港币	965,000,000.00	0.8958	864,447,700.00	1,057,699,850.00	0.8762	926,756,608.57

## 五、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 67. 套期

#### 公允价值套期

本集团之子公司（功能性货币为人民币）香港红星美凯龙全球家居有限公司（以下简称“香港红星美凯龙”）于2017年9月21日发行美元300,000,000.00长期债券，到期日为2022年9月21日，年利率为3.375%，利息自2018年3月21日起，于每年3月21日及9月21日每半年分期支付。为应对此部分长期债券面临人民币兑美元的变动产生的汇率风险敞口，于2019年4月2日，本集团购买了1笔结构性货币掉期（可取消区间远期），对香港红星美元债权中的美元150,000,000进行套期；于2019年5月9日，本集团购买了1笔由签出期权和购入期权组成的期权组合产品，对香港红星美元债权中的美元100,000,000进行套期。本集团通过定性分析，确定套期工具与被套期项目的数量比例为1：1。套期无效部分主要来自外汇基差。本年度公允价值套期无效部分并不重大。

套期工具的账面价值以及公允价值变动如下：

#### 2019年

	套期工具的名义 金额	套期工具的账面价值 资产	包含套期工具 的资产负债表 列示项目	2019年用作确认套期 无效部分基础的套期 工具公允价值变动
结构性货币掉期	150,000,000美元	15,464,953.56	衍生金融工具	-
期权组合	100,000,000美元	16,286,550.66	衍生金融工具	-
		<u>31,751,504.22</u>		<u>-</u>

被套期项目的账面价值以及相关调整如下：

#### 2019年

	被套期项目的账面 价值	被套期项目公允价值 套期调整的累计金额（计入 被套期项目的账面价值）	包含被套期项 目的资产负债 表列示项目	2019年用作确认套期 无效部分基础的被套 期项目公允价值变动
	负债	负债		
美元债	1,744,050,000.00	(40,125,000.00)	应付债券	5,510,000.00

## 六、 合并范围的变动

### 1. 非同一控制下企业合并

#### 收购上海鑫笙

2019年9月，本集团与麦德龙现购自运亚太控股有限公司签订股权转让协议，以人民币631,060,000.00元的对价取得了鑫笙物业管理（上海）有限公司（“上海鑫笙”）90%股权。由于合并前后合并双方不受同一方或相同的多方最终控制，故本合并属于非同一控制下企业合并。本集团于2019年9月26日完成工商变更登记手续，并取得对上海鑫笙的控制，因此购买日确定为2019年9月26日。本次交易对价以现金支付，截至本财务报告报出日，相关对价已支付完毕。

上海鑫笙的可辨认资产和负债于购买日的公允价值和账面价值合计如下：

	收购日公允价值	收购日账面价值
货币资金	30,266,670.72	30,266,670.72
投资性房地产	669,000,000.00	315,543,599.68
递延所得税资产	942,512.41	942,512.41
应交税费	(672,516.88)	(672,516.88)
递延所得税负债	(88,364,100.08)	-
	<u>611,172,566.17</u>	<u>346,080,265.93</u>
少数股东权益	<u>61,117,256.61</u>	<u>34,608,026.59</u>
	<u>550,055,309.56</u>	<u>311,472,239.34</u>
购买产生的商誉	<u>81,004,690.44</u>	
	<u>631,060,000.00</u>	

集团采用市场比较法评估取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值。商誉的产生主要是由于上海鑫笙可辨认的净资产的公允价值高于账面价值而产生的递延所得税负债的部分。

上海鑫笙自购买日起至本年末的经营成果和现金流量列示如下：

	收购日 至12月31日止期间
营业收入	3,395,908.12
净利润	1,339,178.19
现金流量净额	4,585,132.89

## 六、 合并范围的变动（续）

### 1. 非同一控制下企业合并（续）

#### 收购永清银泰新城和永清银通

2018 年 8 月，本集团以人民币 10 亿元的对价，通过非同一控制下企业合并的方式，取得了银泰（永清）新城投资有限公司（“银泰新城投资”）70% 的股权。于该时点，银泰新城投资分别持有永清银泰新城建设开发有限公司（“永清银泰新城”）以及永清银通建设开发有限公司（“永清银通”）各 30% 的股权。本集团将银泰新城投资纳入合并范围，将永清银泰新城和永清银通按照合营公司核算。2019 年 6 月，本集团子公司银泰新城投资分别以人民币 70,000,000.00 元和人民币 44,586,111.11 元进一步收购永清银泰新城和永清银通各 70% 股权的股权。至此，本集团子公司银泰新城投资拥有了永清银泰新城和永清银通 100% 的股权。

由于合并前后合并双方不受同一方或相同的多方最终控制，故本合并属于非同一控制下企业合并。于 2019 年 6 月，永清银泰新城和永清银通的原管理团队撤出，集团全面接管永清银泰新城和永清银通的经营业务。集团已分别于 2019 年 6 月 13 日和 2019 年 6 月 18 日完成了相关的工商变更程序，并分别更新了公司章程，由本集团控制经营。本集团自 2019 年 6 月 13 日、2019 年 6 月 18 日起分别将永清银泰新城和永清银通纳入合并范围。

永清银泰新城和永清银通的可辨认资产和负债于购买日的公允价值和账面价值合计如下：

	收购日公允价值	收购日账面价值
货币资金	892,598.79	892,598.79
预付款项	2,065,362.00	2,065,362.00
其他应收款	16,827.70	16,827.70
固定资产	9,540.00	7,082.05
其他非流动资产	378,541,726.74	353,298,047.24
应付账款	(574,036.20)	(574,036.20)
其他应付款	(44,105,370.58)	(44,105,370.58)
递延所得税负债	(6,311,534.37)	-
其他负债	(162,640,356.47)	(162,640,356.47)
	<u>167,894,757.61</u>	<u>148,960,154.53</u>
超出合并成本计入当期损益部分	<u>2,940,219.22</u>	
	<u>164,954,538.39</u>	注

## 六、 合并范围的变动（续）

### 1. 非同一控制下企业合并（续）

永清银泰新城和永清银通的可辨认资产和负债于购买日的公允价值和账面价值合计如下：（续）

注：该金额包括本公司在企业合并中支付的现金人民币 114,586,111.11 元以及根据评估确定的购买日之前持有的永清银泰新城 30%股权和永清银通 30%股权的公允价值合计人民币 50,368,427.28 元。由于上述公司均处于成立的初始阶段，本集团采用资产基础法确定原持有股权在购买日的公允价值。原持有永清银泰新城 30%股权和永清银通 30%股权的账面价值合计人民币 44,688,046.35 元。于购买日上述股权按照公允价值重新计量所产生的利得人民币 5,680,380.93 元。

永清银泰新城和永清银通自购买日起至本年末的经营成果和现金流量列示如下：

	收购日 至12月31日止期间
营业收入	-
净亏损	(14,036,678.87)
现金流量净额	(11,192.98)

### 2. 处置子公司

	注册地	业务性质	本集团合计 持股比例 (%)	本集团合计享有 的表决权比例 (%)	不再成 为子公 司原因
安徽腾辉投资集团合肥有限公司	安徽省	租赁和商业服务业	100	100	注1
上海或京商业管理有限公司	上海市	租赁和商业服务业	65	65	注2
苏州工业园区霍金聚商业管理有限公司	江苏省	租赁和商业服务业	65	65	注2
上海祁星投资有限公司	上海市	租赁和商业服务业	100	100	注3

注1：本集团母公司红星美凯龙家居集团股份有限公司与关联方上海爱琴海奥莱商业管理有限公司于2019年8月8日签订股权转让协议，以人民币1元出售其所持有安徽腾辉投资集团合肥有限公司（“安徽腾辉”）的100%股权，处置日为2019年9月30日。自2019年9月30日起，本集团不再将安徽腾辉纳入合并范围。

六、 合并范围的变动（续）

2. 处置子公司（续）

注1：（续）

安徽腾辉的相关财务信息列示如下：

	2019年9月30日 账面价值	2018年12月31日 账面价值
流动资产：		
货币资金	514,688.06	1,371,914.78
预付款项	6,763,605.65	6,826,574.28
其他应收款	1,650,297.99	1,375,022.32
其他流动资产	<u>2,157.93</u>	<u>22,634.87</u>
非流动资产：		
投资性房地产	430,000,000.00	365,000,000.00
递延所得税资产	<u>17,368,605.89</u>	<u>38,487,867.64</u>
流动负债：		
其他应付款	<u>(603,013,114.21)</u>	<u>(602,913,170.88)</u>
	<u>(146,713,758.69)</u>	<u>(189,829,156.99)</u>
处置收益	<u>146,713,759.69</u>	
处置对价	<u>1.00</u>	

安徽腾辉自2019年1月1日起至处置日的经营成果和现金流量列示如下：

	2019年1月1日至9月30日止期间
营业收入	588,687.77
营业成本	19,916,439.09
净利润	43,115,398.30

注 2：本集团母公司红星美凯龙家居集团股份有限公司与本集团的母公司红星美凯龙控股集团有限公司于 2019 年 10 月 11 日签订股权转让协议，以人民币 6,500,000.00 元出售其所持有上海或京商业管理有限公司的 65% 股权，处置日为 2019 年 10 月 31 日。自 2019 年 10 月 31 日起，本集团不再将上海或京商业管理有限公司及其附属子公司苏州工业园区霍金聚商业管理有限公司纳入合并范围。

## 六、 合并范围的变动（续）

### 2. 处置子公司（续）

注 3：本集团所属上海红星美凯龙实业有限公司与第三方个人唐清明于 2019 年 11 月签订股权转让协议，以人民币 1 元出售其所持有上海祁星投资有限公司的 100% 股权，处置日为 2019 年 11 月 30 日。自 2019 年 11 月 30 日起，本集团不再将上海祁星投资有限公司纳入合并范围。

### 3. 其他原因的合并范围变动

#### 资产收购

本年度本集团完成的资产收购如下：

2019 年 1 月，本集团与江西省省属国有企业资产经营（控股）有限公司签订股权转让协议，以人民币 77,053,525.81 元的对价收购了南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司（“南昌红星”）30% 股权。同时，本集团与江西恒茂房地产开发有限公司签订股权转让协议，以人民币 34,659,500.00 元收购南昌红星 16% 的股权。收购完成后，本集团对南昌红星持股比例为 100%。

2019 年 7 月，本集团与凯德商用中国投资有限公司和康易国际有限公司签订三方股权转让协议，以人民币 27,527,706.09 元的对价收购了芜湖凯德商用置业（“芜湖凯德”）有限公司 51% 和 49% 的股权。

2019 年 9 月，本集团与佛山市豪达发展有限公司签订股权转让协议，以人民币 520,000,000.00 元，受让佛山郡达企业管理有限公司（“佛山郡达”）81% 的股权。收购完成后，本集团对佛山郡达持股比例为 100%。

本集团管理层认为上述交易均不构成业务合并，将该些收购视为资产收购。



## 六、 合并范围的变动（续）

### 3. 其他原因引起的合并范围变动（续）

#### 新设成立

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（%）	
河北红星美凯龙物流有限公司	河北省	河北省	仓储物流	-	100	新设公司
上海倍正物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100	新设公司
上海倍讯物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100	新设公司
上海倍博物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100	新设公司
深圳市红星美凯龙高盛产城发展有限公司	广东省	广东省	产业投资	51	-	新设公司
广州红星美凯龙家居博览中心有限公司	广东省	广东省	场地租赁管理	100	-	新设公司
广州红星美凯龙市场经营管理有限公司	广东省	广东省	场地租赁管理	100	-	新设公司
海口檀宫实业有限公司	海南省	海南省	场地租赁管理	100	-	新设公司
南通龙美国际家居生活广场有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	100	-	新设公司
太原红星美凯龙世贸家居广场有限公司	山西省	山西省	场地租赁管理	60	-	新设公司
红星美凯龙凯撒至尊(海南)家居科技有限公司	海南省	海南省	电子商务	-	70	新设公司
上海英太利金科技有限公司	上海市	上海市	电子商务	80	-	新设公司
红星到家(上海)科技有限公司	上海市	上海市	电子商务	100	-	新设公司
上海红星美凯龙泛家信息服务有限公司	上海市	上海市	电子商务	51	-	新设公司
红星美凯龙(浙江)信息技术有限公司	浙江省	浙江省	电子商务	100	-	新设公司

## 六、 合并范围的变动（续）

### 3. 其他原因引起的合并范围变动（续）

#### 新设成立（续）

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（%）	
上海威来适装饰科技有限公司	上海市	上海市	建筑装饰	-	67	新设公司
上海红星美凯龙建筑装饰(集团)有限公司	上海市	上海市	建筑装饰	100	-	新设公司
上海美凯龙装饰工程集团有限公司	上海市	上海市	建筑装饰	100	-	新设公司
上海丽浩创意设计有限公司	上海市	上海市	建筑装饰	-	90	新设公司
上海美凯龙美学装饰工程有限公司	上海市	上海市	建筑装饰	-	100	新设公司
浙江星易盛实业发展有限公司	浙江省	浙江省	建筑装饰	-	75	新设公司
家倍得建筑科技有限公司	浙江省	浙江省	建筑装饰	90	-	新设公司
浙江星卓装饰有限公司	浙江省	浙江省	建筑装饰	-	100	新设公司
天津红星美凯龙供应链管理有限公司	天津市	天津市	供应链管理	-	60	新设公司
宿州星通企业管理咨询有限公司	安徽省	安徽省	企业管理咨询	100	-	新设公司
北京星美永盛信息咨询有限公司	北京市	北京市	企业管理咨询	-	70	新设公司
西安舒适美佳家政服务有限责任公司	陕西省	陕西省	企业管理咨询	65	-	新设公司
上海枢雅管理咨询有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100	新设公司
上海简柳企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100	新设公司
上海葱柳企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100	新设公司
上海赛程企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100	新设公司
上海阪珑商业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100	新设公司

## 六、 合并范围的变动（续）

### 3. 其他原因引起的合并范围变动（续）

#### 新设成立（续）

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（%）	
上海迩赛企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100	新设公司
石家庄博宸实业有限公司	石家庄	石家庄	企业管理咨询	-	100	新设公司
香港红星美凯龙商业管理有限公司	香港	香港	企业管理咨询	-	100	新设公司
红星美凯龙(浙江)企业管理有限公司	浙江省	浙江省	企业管理咨询	95	-	新设公司
红星美凯龙生活美学中心管理有限公司	浙江省	浙江省	企业管理咨询	95	-	新设公司
上海红星美凯龙星家居用品有限公司	上海市	上海市	自营销售	-	54	新设公司
Red Star Macalline GmbH	德国慕尼黑	德国慕尼黑	其他	-	100	新设公司
Redstar Global Holdings Limited	维尔京群岛	维尔京群岛	其他	-	100	新设公司

#### 注销的子公司

本年本集团注销的子公司为涑水银泰旅游开发有限公司、太原红星美凯龙世博家居广场有限公司、沧州银泰基业建设开发有限公司、武汉红星美凯龙全球家居广场发展有限公司、常州家频道家居饰品有限公司和长沙红星美凯龙世博家居生活广场有限公司。

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
 财务报表附注（续）  
 2019 年度

人民币元

七、 在其他主体中的权益

1. 在重要子公司中的权益

本公司子公司的情况如下：

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本 人民币万元	持股比例 直接(%)	间接(%)	注释
通过设立或投资等方式取得的子公司							
合肥红星美凯龙物流有限公司	安徽省	安徽省	仓储物流	5,000.00	-	100	
安徽红星美凯龙物流有限公司	安徽省	安徽省	仓储物流	10,000.00	-	100	
贵州红星美凯龙物流有限公司	贵州省	贵州省	仓储物流	6,500.00	-	100	
河北红星美凯龙物流有限公司	河北省	河北省	仓储物流	3,500.00	-	100	
吉林红星美凯龙物流有限公司	吉林省	吉林省	仓储物流	4,000.00	-	100	
陕西红星美凯龙物流有限公司	陕西省	陕西省	仓储物流	6,000.00	-	100	
上海好记星数码科技有限公司	上海市	上海市	仓储物流	美元2000	-	100	
上海倍美物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	6,000.00	-	100	
上海倍茂物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	6,500.00	-	100	
上海倍迈物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	10,000.00	-	100	
上海倍皓物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	6,000.00	-	100	
上海倍邦物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	12,500.00	-	100	
上海倍耀物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	15,000.00	-	100	
上海倍跃物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	6,000.00	-	100	
上海倍朗物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	6,000.00	-	100	
上海宏岳物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	6,300.00	-	60	
上海倍正物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	5,000.00	-	100	
上海倍讯物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	6,000.00	-	100	
上海倍博物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	6,000.00	-	100	
成都红星美凯龙物流有限公司	四川省	四川省	仓储物流	5,500.00	-	100	

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在重要子公司中的权益（续）

本公司子公司的情况如下：（续）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本 人民币万元	持股比例 直接(%)	间接(%)	注释
通过设立或投资等方式取得的子公司（续）							
天津红星美凯龙物流有限公司	天津市	天津市	仓储物流	5,000.00	-	60	
重庆红星美凯龙物流有限公司	重庆市	重庆市	仓储物流	15,000.00	-	100	
深圳市红星美凯龙高盛产城发展有限公司	广东省	广东省	产业投资	3,000.00	51	-	
合肥红星美凯龙世博家居广场有限公司	安徽省	安徽省	场地租赁管理	34,984.83	100	-	
芜湖红星美凯龙世贸家居广场有限公司（原名：芜湖凯德）	安徽省	安徽省	场地租赁管理	9,600.00	100	-	
北京星凯京洲家具广场有限公司	北京市	北京市	场地租赁管理	3,000.00	-	51	
北京世纪欧美商业投资有限公司	北京市	北京市	场地租赁管理	5,000.00	-	80	
北京世纪凯隆商业投资有限公司	北京市	北京市	场地租赁管理	1,000.00	100	-	
成都红星美凯龙天府世博家居广场有限公司	成都市	成都市	场地租赁管理	5,000.00	100	-	
成都天府新区红星美凯龙世贸家居有限公司	成都市	成都市	场地租赁管理	21,000.00	100	-	
兰州红星美凯龙世博家居广场有限公司	甘肃省	甘肃省	场地租赁管理	3,000.00	100	-	
中山红星美凯龙世博家居广场有限公司	广东省	广东省	场地租赁管理	14,993.93	100	-	
东莞红星美凯龙世博家居广场有限公司	广东省	广东省	场地租赁管理	10,000.00	70	-	
佛山红星美凯龙家居生活广场有限公司	广东省	广东省	场地租赁管理	5,000.00	100	-	
广州红星美凯龙家居建材有限公司	广东省	广东省	场地租赁管理	5,000.00	95	-	
广州红星美凯龙家居博览中心有限公司	广东省	广东省	场地租赁管理	1,000.00	100	-	
广州红星美凯龙市场经营管理有限公司	广东省	广东省	场地租赁管理	500.00	100	-	
哈尔滨红星美凯龙国际家居有限公司	哈尔滨	哈尔滨	场地租赁管理	34,981.80	100	-	
海口檀宫实业有限公司	海南省	海南省	场地租赁管理	1,000.00	100	-	
郑州红星美凯龙世博家居有限公司	河南省	河南省	场地租赁管理	10,000.00	55	-	

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
 财务报表附注（续）  
 2019 年度

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在重要子公司中的权益（续）

本公司子公司的情况如下：（续）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本 人民币万元	持股比例 直接(%)	间接(%)	注释
通过设立或投资等方式取得的子公司（续）							
哈尔滨红星美凯龙世博家居广场有限公司	黑龙江省	黑龙江省	场地租赁管理	31,000.00	100	-	
大庆红星美凯龙世博家居有限公司	黑龙江省	黑龙江省	场地租赁管理	10,000.00	70	-	
武汉红星美凯龙世博家居广场发展有限公司	湖北省	湖北省	场地租赁管理	55,287.87	100	-	
武汉红星美凯龙环球家居广场发展有限公司	湖北省	湖北省	场地租赁管理	14,993.93	100	-	
长沙红星美凯龙家居生活广场有限公司	湖南省	湖南省	场地租赁管理	500.00	100	-	
长沙市银红家居有限公司	湖南省	湖南省	场地租赁管理	25,000.00	100	-	
长春红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	吉林省	吉林省	场地租赁管理	6,800.00	100	-	
南京红星美凯龙国际家居有限责任公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	76,401.70	100	-	
南通红美世博家居广场有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	15,000.00	100	-	
南通龙美国际家居生活广场有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	1,000.00	100	-	
常熟红星美凯龙全球家居有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	100.00	-	100	
苏州红星美凯龙世博家居广场有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	8,000.00	60	-	
昆山红星美凯龙装饰材料有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	13,962.17	100	-	
南昌红星美凯龙全球家居广场有限公司	江西省	江西省	场地租赁管理	3,000.00	51	-	
赣州红星美凯龙世博家居广场有限公司	江西省	江西省	场地租赁管理	10,000.00	70	-	
南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司	江西省	江西省	场地租赁管理	36,500.00	70	30	
沈阳名都家居广场有限公司	辽宁省	辽宁省	场地租赁管理	25,500.00	60	-	
盘锦红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	辽宁省	辽宁省	场地租赁管理	21,000.00	100	-	
沈阳红星美凯龙家居有限公司	辽宁省	辽宁省	场地租赁管理	3,000.00	100	-	
沈阳大东红星美凯龙家具建材市场有限公司	辽宁省	辽宁省	场地租赁管理	300.00	100	-	

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在重要子公司中的权益（续）

本公司子公司的情况如下：（续）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本 人民币万元	持股比例 直接(%)	间接(%)	注释
通过设立或投资等方式取得的子公司（续）							
沈阳红星美凯龙世博家居有限公司	辽宁省	辽宁省	场地租赁管理	4,675.74	100	-	
西宁红星美凯龙世博家居广场有限公司	青海省	青海省	场地租赁管理	18,000.00	100	-	
烟台红星美凯龙家居有限公司	山东省	山东省	场地租赁管理	17,500.00	100	-	
太原红星美凯龙全球家居广场有限公司	山西省	山西省	场地租赁管理	1,000.00	51	-	
太原红星美凯龙世贸家居广场有限公司	山西省	山西省	场地租赁管理	5,000.00	60	-	
西安红星美凯龙家居生活广场有限公司	陕西省	陕西省	场地租赁管理	20,000.00	75	-	
西安红星美凯龙世博家居有限公司	陕西省	陕西省	场地租赁管理	10,000.00	100	-	
上海红星美凯龙环球家居设计博览有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	5,000.00	-	97	
上海红星美凯龙家居艺术设计博览有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	44,500.00	100	-	
上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	2,000.00	100	-	
上海红星美凯龙星龙家居有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	3,900.00	100	-	
上海红星美凯龙楷恒家居有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	500.00	100	-	
上海金山红星美凯龙全球家居有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	2,500.00	100	-	
上海缔图家居有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	1,000.00	-	30	1
天津红星美凯龙家居家饰生活广场有限公司	天津市	天津市	场地租赁管理	42,487.87	100	-	
天津红星美凯龙时尚家居广场有限公司	天津市	天津市	场地租赁管理	500.00	100	-	
天津红星美凯龙国际家居博览有限公司	天津市	天津市	场地租赁管理	31,428.57	65	-	
天津红星美凯龙世贸家居有限公司	天津市	天津市	场地租赁管理	20,000.00	100	-	
红星美凯龙世博(天津)家居生活广场有限公司	天津市	天津市	场地租赁管理	14,200.00	100	-	
乌鲁木齐红星美凯龙家居世博广场有限公司	新疆	新疆	场地租赁管理	5,000.00	100	-	

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在重要子公司中的权益（续）

本公司子公司的情况如下：（续）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本 人民币万元	持股比例 直接(%)	间接(%)	注释
通过设立或投资等方式取得的子公司（续）							
云南红星美凯龙家居生活广场有限公司	云南省	云南省	场地租赁管理	8,000.00	87	-	
昆明红星美凯龙世博家居广场有限公司	云南省	云南省	场地租赁管理	500.00	-	87	
长沙红星美凯龙金霞家居生活广场有限公司	长沙市	长沙市	场地租赁管理	12,000.00	100	-	
杭州红星美凯龙世博家居有限公司	浙江省	浙江省	场地租赁管理	2,000.00	100	-	
重庆红星美凯龙环球家居生活广场有限责任公司	重庆市	重庆市	场地租赁管理	1,000.00	100	-	
重庆红星美凯龙博览家居生活广场有限责任公司	重庆市	重庆市	场地租赁管理	28,000.00	100	-	
重庆红星美凯龙中坤家居生活广场有限责任公司	重庆市	重庆市	场地租赁管理	10,000.00	55	-	
重庆红星美凯龙国际家居生活广场有限责任公司	重庆市	重庆市	场地租赁管理	5,000.00	100	-	
重庆星凯科家居有限公司	重庆市	重庆市	场地租赁管理	68,190.88	-	100	
重庆红星欧丽洛雅家居有限公司	重庆市	重庆市	场地租赁管理	5,000.00	100	-	
红星美凯龙家居集团财务有限责任公司	上海市	上海市	贷款业务	60,000.00	95	5	
红星美凯龙凯撒至尊(海南)家居科技有限公司	海南省	海南省	电子商务	500.00	-	70	
山西星易通汇网络科技有限公司	山西省	山西省	电子商务	10,000.00	-	100	
上海红星美凯龙家品会电子商务有限公司	上海市	上海市	电子商务	1,840.00	-	100	
上海红星美凯龙网络技术有限公司	上海市	上海市	电子商务	3,000.00	-	67	
上海红星美凯龙装修公网络技术有限公司	上海市	上海市	电子商务	3,000.00	-	67	
上海安家网络科技有限公司	上海市	上海市	电子商务	100.00	-	67	
上海爱逛家电子商务有限公司	上海市	上海市	电子商务	100.00	-	100	
上海家聚信息技术有限公司	上海市	上海市	电子商务	100.00	-	67	
上海红美网络科技有限公司	上海市	上海市	电子商务	100.00	-	100	



红星美凯龙家居集团股份有限公司  
 财务报表附注（续）  
 2019 年度

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在重要子公司中的权益（续）

本公司子公司的情况如下：（续）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本 人民币万元	持股比例 直接(%)	间接(%)	注释
通过设立或投资等方式取得的子公司（续）							
上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司	上海市	上海市	电子商务	20,000.00	-	67	
上海英太利金科技有限公司	上海市	上海市	电子商务	1,000.00	80	-	
红星到家(上海)科技有限公司	上海市	上海市	电子商务	20,000.00	100	-	
上海红星美凯龙泛家信息服务有限公司	上海市	上海市	电子商务	500.00	51	-	
红星美凯龙(浙江)信息技术有限公司	浙江省	浙江省	电子商务	2,000.00	100	-	
上海星聚供应链管理有限公司	上海市	上海市	供应链管理	750.00	-	60	
天津红星美凯龙供应链管理有限公司	天津市	天津市	供应链管理	6,300.00	-	60	
红星美凯龙成都商业管理有限公司	成都市	成都市	管理咨询	50,500.00	-	100	
红星美凯龙成都企业管理咨询有限公司	成都市	成都市	管理咨询	50,500.00	-	100	
上海吉盛伟邦环球家居品牌管理有限公司	上海市	上海市	管理咨询	10,000.00	100	-	
红星美凯龙(上海)企业管理有限公司	上海市	上海市	管理咨询	10,000.00	100	-	
常州美龙贸易有限公司	江苏省	江苏省	家居销售	50.00	100	-	
上海星和宅配家居服务有限公司	河北省	河北省	家装设计	3,800.00	100	-	
上海红星美凯龙亿家装饰工程有限公司	上海市	上海市	家装设计	2,000.00	-	100	
上海美昊装饰设计工程有限公司	上海市	上海市	家装设计	250.00	-	100	
上海峰迪泷装饰设计工程有限公司	上海市	上海市	家装设计	200.00	-	80	
上海家鼎建筑装饰设计工程有限公司	上海市	上海市	家装设计	500.00	-	80	
上海红星美凯龙住建装配设计有限公司	上海市	上海市	家装设计	500.00	-	100	
重庆家欣装饰设计工程有限公司	重庆市	重庆市	家装设计	200.00	-	70	
上海星家装饰建材有限公司	上海市	上海市	建材超市	2,000.00	-	100	

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
 财务报表附注（续）  
 2019 年度

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在重要子公司中的权益（续）

本公司子公司的情况如下：（续）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本 人民币万元	持股比例 直接(%)	间接(%)	注释
通过设立或投资等方式取得的子公司（续）							
孝感家倍得建筑装饰科技有限公司	湖北省	湖北省	建筑装饰	100.00	-	69	
上海家倍得实业有限公司	上海市	上海市	建筑装饰	200.00	-	98	
上海威来适装饰科技有限公司	上海市	上海市	建筑装饰	1,000.00	-	67	
上海红星美凯龙建筑装饰(集团)有限公司	上海市	上海市	建筑装饰	5,000.00	100	-	
上海美凯龙装饰工程集团有限公司	上海市	上海市	建筑装饰	10,000.00	100	-	
上海丽浩创意设计有限公司	上海市	上海市	建筑装饰	1,000.00	-	90	
上海美凯龙美学装饰工程有限公司	上海市	上海市	建筑装饰	10,000.00	-	100	
浙江星卓装饰有限公司	浙江省	浙江省	建筑装饰	5,000.00	-	100	
浙江星易盛实业发展有限公司	浙江省	浙江省	建筑装饰	5,000.00	-	75	
家倍得建筑科技有限公司	浙江省	浙江省	建筑装饰	20,000.00	90	-	
上海红星美凯龙国际贸易有限公司	上海市	上海市	进出口业务	500.00	55	-	
上海红星美凯龙美居商贸有限公司	上海市	上海市	进出口业务	500.00	-	28	2
上海英太翡思营销策划有限公司	上海市	上海市	劳务派遣	200.00	100	-	
北京红星美凯龙家居市场有限公司	北京市	北京市	品牌管理	200.00	-	100	
北京红星美凯龙企业管理有限公司	北京市	北京市	品牌管理	300.00	90	10	
成都红星欧丽洛雅品牌管理有限公司	成都市	成都市	品牌管理	10,000.00	-	100	
扬州红星美凯龙国际家居广场有限公司	江苏省	江苏省	品牌管理	300.00	100	-	
昆山红星美凯龙全球家居有限公司	江苏省	江苏省	品牌管理	100.00	100	-	
无锡红星美凯龙经营管理有限公司	江苏省	江苏省	品牌管理	100.00	70	30	
上海红星美凯龙品牌管理有限公司	上海市	上海市	品牌管理	500.00	100	-	

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
 财务报表附注（续）  
 2019 年度

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在重要子公司中的权益（续）

本公司子公司的情况如下：（续）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本 人民币万元	持股比例 直接(%)	间接(%)	注释
通过设立或投资等方式取得的子公司（续）							
上海红星美凯龙装饰家居市场经营管理有限公司	上海市	上海市	品牌管理	50.00	-	100	
上海红星欧丽洛雅品牌管理有限公司	上海市	上海市	品牌管理	500.00	100	-	
上海星艺佳品牌管理有限公司	上海市	上海市	品牌管理	500.00	-	100	
桐乡红星美凯龙世博家居广场管理有限公司	浙江省	浙江省	品牌管理	50.00	100	-	
衢州红星美凯龙世博市场管理服务有限公司	浙江省	浙江省	品牌管理	100.00	100	-	
RedStarMacallineGmbH	德国慕尼黑	德国慕尼黑	其他	欧元2.5	-	100	
RedStarGlobalHoldingsLimited	维尔京群岛	维尔京群岛	其他	美元5	-	100	
宿州星通企业管理咨询有限公司	安徽省	安徽省	企业管理咨询	100.00	100	-	
北京星美永盛信息咨询有限公司	北京市	北京市	企业管理咨询	500.00	-	70	
佛山郡达企业管理有限公司	广东省	广东省	企业管理咨询	10,845.80	100	-	
郑州隼铠企业管理咨询有限公司	河南省	河南省	企业管理咨询	265,000.00	-	100	
郑州东晟企业管理有限公司	河南省	河南省	企业管理咨询	500.00	-	100	
烟台欣欢企业管理有限公司	山东省	山东省	企业管理咨询	500.00	-	100	
西安舒适美佳家政服务有限责任公司	陕西省	陕西省	企业管理咨询	285.00	65	-	
上海美凯龙星荷资产管理服务有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	1,000.00	100	-	
上海宇慕企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	500.00	100	-	
上海宇煦企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	500.00	100	-	
上海宇筑企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	500.00	100	-	
上海宇霄企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	500.00	100	-	
龙之惠(上海)设施管理服务有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	500.00	-	50	3

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
 财务报表附注（续）  
 2019 年度

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在重要子公司中的权益（续）

本公司子公司的情况如下：（续）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本 人民币万元	持股比例 直接(%)	间接(%)	注释
通过设立或投资等方式取得的子公司（续）							
上海梦晟实业有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	500.00	-	100	
上海红星美凯龙住建装配科技有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	500.00	-	100	
上海阪珑商业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	1,000.00	-	100	
上海枢雅管理咨询有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	23,000.00	-	100	
上海归诩企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	200.00	100	-	
上海简柳企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	1,000.00	-	100	
上海葱柳企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	1,000.00	-	100	
上海赛程企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	1,000.00	-	100	
上海迹赛企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	1,000.00	-	100	
石家庄博宸实业有限公司	石家庄	石家庄	企业管理咨询	500.00	-	100	
成都红星美凯龙新南商业管理有限公司	四川省	四川省	企业管理咨询	500.00	100	-	
天津津瑞企业管理有限公司	天津市	天津市	企业管理咨询	71,286.98	100	-	
西藏红星美凯龙企业管理有限公司	西藏	西藏	企业管理咨询	30,000.00	100	-	
香港红星美凯龙商业管理有限公司	香港	香港	企业管理咨询	美元500	-	100	
红星美凯龙企业管理咨询有限公司	新疆	新疆	企业管理咨询	10,000.00	100	-	
红星欧丽洛雅企业管理有限公司	新疆	新疆	企业管理咨询	10,000.00	-	100	
霍尔果斯红星美凯龙商业管理有限公司	新疆	新疆	企业管理咨询	500.00	-	100	
霍尔果斯红居企业管理有限公司	新疆	新疆	企业管理咨询	1,000.00	70	-	
红星美凯龙(浙江)企业管理有限公司	浙江省	浙江省	企业管理咨询	5,000.00	95	-	
红星美凯龙生活美学中心管理有限公司	浙江省	浙江省	企业管理咨询	5,000.00	95	-	

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
 财务报表附注（续）  
 2019 年度

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在重要子公司中的权益（续）

本公司子公司的情况如下：（续）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本 人民币万元	持股比例 直接(%)	间接(%)	注释
通过设立或投资等方式取得的子公司（续）							
上海星易通汇商务服务有限公司	上海市	上海市	商业服务	15,000.00	100	-	
上海红星美凯龙融资租赁有限公司	上海市	上海市	设备租赁	100,000.00	100	-	
合燊投资有限公司	香港	香港	市场服务、投资	美元1000	-	100	
上海红星美凯龙全球家居市场经营管理有限公司	上海市	上海市	市场公司	50.00	-	100	
上海红星欧丽洛雅家居市场经营管理有限公司	上海市	上海市	市场公司	50.00	100	-	
上海红星美凯龙龙美家居市场经营管理有限公司	上海市	上海市	市场公司	100.00	100	-	
上海晶都投资有限公司	上海市	上海市	投资管理	1,000.00	51	-	
上海红星美凯龙商务咨询有限公司	上海市	上海市	投资管理	100.00	65	-	
上海红星美凯龙商贸有限公司	上海市	上海市	投资管理	5,000.00	100	-	
上海红星美凯龙资产管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	5,000.00	-	70	
上海家金所投资控股有限公司	上海市	上海市	投资管理	20,000.00	100	-	
上海家金所金融科技信息服务有限公司	上海市	上海市	投资管理	10,000.00	-	100	
上海凯淳投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	5,000.00	-	100	
红星喜兆投资有限公司	西藏	西藏	投资管理	10,000.00	90	-	
红星美凯龙家居商场管理有限公司	西藏	西藏	投资管理	5,000.00	100	-	
红星众盈投资有限公司	西藏	西藏	投资管理	5,000.00	100	-	
香港红星美凯龙全球家居有限公司	香港	香港	投资管理	10,000.00	100	-	
霍尔果斯雅睿创业投资有限公司	新疆	新疆	投资管理	3,000.00	90	-	
霍尔果斯红星易鸣创业投资有限公司	新疆	新疆	投资管理	5,000.00	90	-	
上海泛居网络科技有限公司	上海市	上海市	网络技术	3,000.00	-	54	

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
 财务报表附注（续）  
 2019 年度

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在重要子公司中的权益（续）

本公司子公司的情况如下：（续）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本 人民币万元	持股比例 直接(%)	间接(%)	注释
通过设立或投资等方式取得的子公司（续）							
上海怀星文化发展有限公司	上海市	上海市	文化艺术交流	200.00	80	-	
红星美凯龙家居集团(上海)物流有限公司	上海市	上海市	物流服务	21,000.00	60	-	
河南西西里亚物业管理有限公司	河南省	河南省	物业管理	100.00	-	100	
上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	上海市	上海市	信息科技技术开发	5,000.00	100	-	
上海红星美凯龙商业保理有限公司	上海市	上海市	应收账款融资	50,000.00	100	-	
南宁红星美凯龙世博家居展览中心有限公司	广西省	广西省	展览展示服务	5,000.00	100	-	
上海红星美凯龙展览服务有限公司	上海市	上海市	展览展示服务	500.00	55	-	
宁波梅山保税港区星凯赢资产管理有限公司	浙江省	浙江省	资产管理	1,000.00	-	51	
上海悠美家居有限公司	上海市	上海市	自营销售	2,000.00	-	100	
红星美凯龙凯撒至尊(上海)家居有限公司	上海市	上海市	自营销售	20,000.00	100	-	
上海红星美凯龙星家居用品有限公司	上海市	上海市	自营销售	2,000.00	-	54	
银泰(永清)新城投资有限公司	河北省	河北省	产业投资	10,000.00	-	70	
非同一控制下企业合并取得的子公司							
安徽盛世鼎通物流有限公司	安徽省	安徽省	仓储物流	5,000.00	-	100	
永清银通建设开发有限公司	河北省	河北省	产业投资	5,000.00	-	70	
永清银泰新城建设开发有限公司	河北省	河北省	产业投资	10,000.00	-	70	
廊坊市凯宏家居广场有限公司	河北省	河北省	场地租赁管理	10,000.00	70	-	
郑州红星美凯龙全球家居生活广场经营管理有限公司	河南省	河南省	场地租赁管理	100.00	51	9	

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在重要子公司中的权益（续）

本公司子公司的情况如下：（续）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本 人民币万元	持股比例 直接(%)	间接(%)	注释
非同一控制下企业合并取得的子公司（续）							
呼和浩特市红星美凯龙世博家居广场有限责任公司	呼和浩特市	呼和浩特市	场地租赁管理	10,000.00	100	-	
无锡红星美凯龙家居生活广场有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	53,481.80	100	-	
苏州工业园区红星美凯龙家居有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	10,000.00	55	-	
昆明迪肯商贸有限公司	昆明市	昆明市	场地租赁管理	100.00	63	-	
大连红星美凯龙世博家居广场有限公司	辽宁省	辽宁省	场地租赁管理	4,000.00	62	-	
鑫笙物业管理(上海)有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	4,897.66	90	-	
上海虹欣欧凯家居有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	10,000.00	50	-	4
上海新伟置业有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	5,000.00	40	58	
成都长益红星美凯龙家居市场经营管理有限公司	四川省	四川省	场地租赁管理	2,000.00	-	50	5
宁波红星美凯龙家居购物广场有限公司	浙江省	浙江省	场地租赁管理	8,000.00	80	20	
上海红星美凯龙建筑设计有限公司	上海市	上海市	工程设计	500.00	-	100	
上海星艺佳商业管理有限公司	上海市	上海市	管理咨询	1,000.00	-	100	
上海增敏企业管理有限公司	上海市	上海市	管理咨询	10.00	-	100	
上海家倍得装饰工程有限公司	上海市	上海市	家装设计	2,000.00	-	98	
上海红星美凯龙知识产权代理有限公司	上海市	上海市	知识产权	50.00	-	100	
乾智(上海)家居有限公司	上海市	上海市	自营销售	500.00	60	-	

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在重要子公司中的权益（续）

本公司子公司的情况如下：（续）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本 人民币万元	持股比例 直接(%)	间接(%)	注释
同一控制下企业合并取得的子公司							
北京红星美凯龙国际家具建材广场有限公司	北京市	北京市	场地租赁管理	5,000.00	100	-	
北京红星美凯龙世博家具广场有限公司	北京市	北京市	场地租赁管理	2,999.00	100	-	
红星美凯龙环球(北京)家具建材广场有限公司	北京市	北京市	场地租赁管理	1,000.00	-	100	
长沙红星美凯龙国际家居艺术博览中心有限公司	湖南省	湖南省	场地租赁管理	300.00	100	-	
常州美凯龙国际电脑家电装饰城有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	1,000.00	100	-	
常州世界家具家居广场有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	500.00	100	-	
无锡红星美凯龙国际家具装饰有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	5,000.00	90	10	
连云港红星美凯龙国际家居广场有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	300.00	60	40	
南京红星国际家具装饰城有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	2,000.00	100	-	
南京名都家居广场有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	8,000.00	60	40	
常州红阳家居生活广场有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	6,000.00	-	75	
沈阳红星美凯龙博览家居有限公司	辽宁省	辽宁省	场地租赁管理	5,000.00	100	-	
包头红星美凯龙家居生活广场有限责任公司	内蒙古	内蒙古	场地租赁管理	500.00	100	-	
济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	山东省	山东省	场地租赁管理	10,260.00	70	-	
上海红星美凯龙装饰家具城有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	5,000.00	92	5	
上海红星美凯龙全球家居有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	15,000.00	100	-	
上海山海艺术家俱有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	24,255.00	-	90	
成都红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	四川省	四川省	场地租赁管理	3,000.00	100	-	
重庆红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	重庆市	重庆市	场地租赁管理	3,000.00	100	-	
郑州红星美凯龙国际家居有限公司	河南省	河南省	场地租赁管理	3,000.00	51	9	



## 七、 在其他主体中的权益（续）

### 1. 在重要子公司中的权益（续）

本公司子公司的情况如下：（续）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本 人民币万元	持股比例 直接(%)	间接(%)	注释
同一控制下企业合并取得的子公司（续）							
上海红美电子商务有限公司	上海市	上海市	电子商务	5,000.00	100	-	
上海隼迈广告有限公司	上海市	上海市	广告公司	100.00	-	100	
江苏苏南建筑安装工程有限公司	江苏省	江苏省	建筑建设	20,000.00	100	-	
北京美凯龙家具建材市场有限公司	北京市	北京市	市场公司	300.00	20	80	
北京红星美凯龙世博家具建材广场有限公司	北京市	北京市	市场公司	200.00	-	100	
常州红星美凯龙装饰家居用品市场有限公司	江苏省	江苏省	市场公司	500.00	-	100	
上海红星美凯龙家居市场经营管理有限公司	上海市	上海市	市场公司	2,000.00	90	-	
上海红星美凯龙家具装饰市场经营管理有限公司	上海市	上海市	市场公司	300.00	45	53	
上海星凯程鹏企业管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	1,000.00	100	-	
上海红星美凯龙实业有限公司	上海市	上海市	投资管理	10,000.00	100	-	

注释1：本集团子公司上海红星美凯龙国际贸易有限公司持有上海缔图家居有限公司的股权比例为55%，根据公司章程，股东会决议须经代表全体股东二分之一以上表决权的股东通过，本集团能对其实施控制。

注释2：本集团子公司上海红星美凯龙国际贸易有限公司持有上海红星美凯龙美居商贸有限公司的股权比例为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3：龙之惠（上海）设施管理服务股份有限公司的其他股东不参与公司具体经营管理，本集团有权决定其财务和经营政策，能对其实施控制。

## 七、 在其他主体中的权益（续）

### 1. 在重要子公司中的权益（续）

注释4：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，车建兴任董事长，本集团能对其实施控制。

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

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

根据本公司与济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司股东山东芙蓉集团有限公司签署的相关合同，相关合作项目房屋建筑物在建成后，由山东芙蓉集团有限公司分得部分房屋产权，并由本集团租入使用。租赁期限为自项目正式开业之日起 10 年(2010 年至 2020 年)，山东芙蓉集团有限公司取得固定租金回报且不参与济南红星的日常经营管理和其他利润分配。

根据本公司与北京世纪欧美商业投资有限公司（“北京世纪欧美商业”）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。

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在重要子公司中的权益（续）

存在重要少数股东权益的子公司，具体情况如下：

2019年

	少数股东 持股比例（%）	归属于少数 股东的损益	向少数股东 支付股利	年末累计 少数股东权益
郑州红星	39.69	93,605,999.30	74,748,863.10	915,281,044.80
银泰新城投资	30.00	(5,726,664.69)	-	426,323,249.49
苏州红星	45.00	94,150,611.61	-	304,874,675.96

2018年

	少数股东 持股比例（%）	归属于少数 股东的损益	向少数股东 支付股利	年末累计 少数股东权益
郑州红星	39.69	81,766,859.66	52,919,413.37	896,423,908.60
银泰新城投资	30.00	319,815.03	-	432,049,914.18
苏州红星	45.00	23,269,956.90	-	210,724,064.35

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
 财务报表附注（续）  
 2019 年度

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在重要子公司中的权益（续）

下表列示了上述子公司主要财务信息。这些信息为本集团内各企业之间相互抵销前的金额：

	郑州红星	银泰新城投资	苏州红星
2019年			
流动资产	752,962,728.87	267,818,818.76	386,361,019.44
非流动资产	<u>3,405,005,332.95</u>	<u>2,366,138,026.10</u>	<u>1,299,386,941.37</u>
资产合计	<u>4,157,968,061.82</u>	<u>2,633,956,844.86</u>	<u>1,685,747,960.81</u>
流动负债	172,778,507.44	753,627,535.30	514,459,311.14
非流动负债	<u>1,507,280,034.05</u>	<u>459,251,811.26</u>	<u>493,789,369.75</u>
负债合计	<u>1,680,058,541.49</u>	<u>1,212,879,346.56</u>	<u>1,008,248,680.89</u>
营业收入	353,974,827.57	-	138,272,284.44
净利润/(亏损)	235,842,779.79	(19,088,882.30)	209,223,581.35
综合收益/(损失)总额	<u>235,842,779.79</u>	<u>(19,088,882.30)</u>	<u>209,223,581.35</u>
经营活动产生/(使用)的现金流量净额	<u><u>200,743,924.32</u></u>	<u><u>(7,432,284.56)</u></u>	<u><u>137,153,665.35</u></u>

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在重要子公司中的权益（续）

下表列示了上述子公司主要财务信息。这些信息为本集团内各企业之间相互抵销前的金额：

	郑州红星	银泰新城投资	苏州红星
2018年			
流动资产	1,064,749,991.54	36,906,323.85	40,110,522.17
非流动资产	<u>3,312,336,742.56</u>	<u>2,187,586,210.15</u>	<u>1,105,997,154.47</u>
资产合计	<u>4,377,086,734.10</u>	<u>2,224,492,534.00</u>	<u>1,146,107,676.64</u>
流动负债	1,036,249,982.69	309,261,363.32	192,659,781.44
非流动负债	<u>938,693,550.68</u>	<u>475,064,790.08</u>	<u>485,172,196.65</u>
负债合计	<u>1,974,943,533.37</u>	<u>784,326,153.40</u>	<u>677,831,978.09</u>
营业收入	326,194,749.72	-	85,397,851.73
净利润	206,013,755.75	1,066,050.10	51,711,015.33
综合收益总额	<u>206,013,755.75</u>	<u>1,066,050.10</u>	<u>51,711,015.33</u>
经营活动产生的现金流量净额	<u><u>231,929,613.55</u></u>	<u><u>8,813,582.98</u></u>	<u><u>42,891,394.48</u></u>

## 七、 在其他主体中的权益（续）

### 2. 在子公司的股东权益份额发生变化且未影响控制权的交易

2019年3月，本集团以人民币1.00元向上海家金所投资控股有限公司之少数股东收购其持有的上海家金所投资控股有限公司30%的股权，收购完成后，本集团享有的上海家金所投资控股有限公司所有者权益份额由70%上升至100%，调减资本公积人民币1,100,450.40元。

2019年3月，本集团以人民币139,400,000元向常州红阳家居生活广场有限公司之少数股东收购其持有的常州红阳家居生活广场有限公司49%的股权，收购完成后，本集团享有的常州红阳家居生活广场有限公司所有者权益份额由26%上升至75%，调减资本公积人民币157,028,794.60元。

2019年5月，本集团以人民币160,000,000.00元向上海红星美凯龙装饰家具城有限公司之少数股东收购其持有的上海红星美凯龙装饰家具城有限公司3%的股权，收购完成后，本集团享有的上海红星美凯龙装饰家具城有限公司所有者权益份额由94%上升至97%，调减资本公积人民币67,090,440.43元。

2019年9月，原股东上海台朗企业管理中心将持有的家倍得建筑科技有限公司5%的股权作价人民币0.00元转让给红星美凯龙家居集团股份有限公司，本集团享有的家倍得建筑科技有限公司所有者权益份额由85%上升至90%，调减资本公积人民币2,306,641.06元。

2019年11月，原股东上海台朗企业管理中心将持有的上海家倍得装饰工程有限公司20%的股权作价人民币40,000,000.00元转让给家倍得建筑科技有限公司，本集团享有的上海家倍得装饰工程有限公司所有者权益份额由80%上升至98%，调减资本公积人民币35,298,186.65元。

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

3. 在合营企业和联营企业中的权益

	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本 人民币万元	持股比例		会计处理	注释
					直接(%)	间接(%)		
合营企业								
成都东泰商城有限公司	四川	四川	场地租赁管理	8,300.00	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	500.00	-	40.00	权益法	1
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	1,000.00	50.00	-	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	2,000.00	-	50.00	权益法	
宝象红星美凯龙（厦门）全球家居广场有限公司	福建	福建	批发和零售业	3,000.00	50.00	-	权益法	
SleepMaker (Hong Kong) Company Limited	香港	香港	批发和零售业	100万港币	-	30.00	权益法	2
深圳红星美凯龙世博家居广场有限公司	广东	广东	批发和零售业	1,000.00	-	43.00	权益法	3
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	1,000.00	60.00	-	权益法	4
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	广东	广东	批发和零售业	3,000.00	-	50.00	权益法	
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	福建	福建	批发和零售业	3,000.00	50.00	-	权益法	
联营企业								
海尔消费金融有限公司	山东	山东	金融业	100,000.00	-	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 居民服务、修理和其他服	1,057.00	46.50	-	权益法	
神玉岛文化旅游控股股份有限公司	海南	海南	务业	30,000.00	35.00	-	权益法	
亚细亚建筑材料股份有限公司	上海	上海	批发和零售业 信息传输、软件和信息技	13,875.00	-	10.00	权益法	5
广东三维家信息科技有限公司	广东	广东	术服务业	2,053.45	-	11.04	权益法	5
Sunseaparking Inc	开曼	开曼	交通运输、仓储和邮政业	30万美元	-	10.24	权益法	5
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	6,000.00	18.00	-	权益法	5
杭州红星美凯龙环球家居有限公司	浙江	浙江	批发和零售业	10,000.00	19.00	-	权益法	5
广东威法定制家居股份有限公司	广东	广东	制造业	1,665.83	-	13.00	权益法	5
潍坊滨星置业有限公司	山东	山东	房地产业	30,000.00	-	30.00	权益法	

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

3. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本 人民币万元	持股比例		会计处理	注释
					直接(%)	间接(%)		
联营企业（续）								
浙江中广电器股份有限公司	浙江	浙江	批发和零售业	12,100.00	-	8.14	权益法	5
克拉斯国际家居有限公司	北京	北京	批发和零售业	20,000.00	-	30.00	权益法	
辽宁诚安建设有限公司	辽宁	辽宁	建筑业	3,529.50	-	30.00	权益法	5
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	5,680.25	-	10.00	权益法	5
四川良木道门窗型材有限公司	四川	四川	制造业	8,000.00	-	24.20	权益法	
苏州市苏品宅配文化有限公司	江苏	江苏	制造业	2,349.07	-	15.00	权益法	5
深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	广东	广东	批发和零售业	500.00	-	37.00	权益法	
蚁安居（天津）网络技术有限公司	天津	天津	科学研究和技术服务业	2,884.50	-	16.67	权益法	5
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	324.66	-	10.00	权益法	5
上海墙尚环保科技有限公司	上海	上海	批发和零售业	1,388.66	-	8.00	权益法	5
上海开装建筑科技有限公司	上海	上海	科学研究和技术服务业	92.59	-	14.61	权益法	5
Icolor Private Limited	开曼	开曼	建筑业	5万美元	-	8.00	权益法	5
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	3,064.46	-	12.38	权益法	5
成都艾格家具有限公司	四川	四川	制造业	857.10	-	29.56	权益法	
江苏佰丽爱家家居科技有限公司	江苏	江苏	科学研究和技术服务业	1,727.12	-	10.00	权益法	5
上海锦江联采供应链有限公司	上海	上海	交通运输、仓储和邮政业	30,000.00	10.00	-	权益法	5
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	1,235.30	-	14.29	权益法	5
上海湾寓投资管理有限公司	上海	上海	租赁和商务服务业	1,365.11	-	5.49	权益法	5
美屋三六五（天津）科技有限公司	天津	天津	科学研究和技术服务业	100.58	8.31	-	权益法	5
爱菠萝网络科技（北京）有限公司	北京	北京	科学研究和技术服务业	145.22	-	15.00	权益法	5
晟葆（上海）家具有限公司	上海	上海	建筑业	555.56	-	10.00	权益法	5
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	2,340.09	-	6.00	权益法	5
深圳市亚泰美凯龙空间科技有限公司	广东	广东	批发和零售业	10,000.00	49.00	-	权益法	



## 七、 在其他主体中的权益（续）

### 3. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本 人民币万元	持股比例		会计处理	注释
					直接(%)	间接(%)		
联营企业（续）								
上海嘉展建筑装饰工程有限公司	上海	上海	建筑业	2,040.83	4.90	-	权益法	5
陕西红星和记家居购物广场有限公司	陕西	陕西	批发和零售业	2,500.00	18.00	-	权益法	5
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	1,111.11	-	11.66	权益法	5
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	3,968.25	-	9.00	权益法	5
谊美吉斯光电科技（福建）有限公司	福建	福建	科学研究和技术服务业	5,000.00	-	4.95	权益法	5
安咖家居用品（上海）有限公司	上海	上海	批发和零售业	5,000.00	-	10.00	权益法	5
深圳市朗乐福睡眠科技有限公司	广东	广东	批发和零售业	909.00	-	10.00	权益法	5
邯郸市峰峰矿区皇室房地产开发有限公司	河北	河北	房地产业	5,000.00	-	20.00	权益法	
邯郸市红星皇室置业有限公司	河北	河北	房地产业	2,000.00	-	20.00	权益法	
芜湖美和资产管理有限公司	安徽	安徽	金融业	100.00	-	49.00	权益法	
上海智谛智能科技有限公司	上海	上海	批发和零售业	1,000.00	-	30.00	权益法	
深圳红星美凯龙世纪中心家居生活广场有限公司	广东	广东	租赁和商务服务业	500.00	37.00	-	权益法	

注释 1：上海中贸美凯龙经贸发展有限公司董事会由五人组成，其中我方提名两人，董事会决议须由三分之二董事通过，股东双方对其形成了共同控制，故为合营公司。

注释 2：重大事项须经全体股东同意通过，故 SleepMaker（Hong Kong）Company Limited 为合营公司。

注释 3：重大事项由董事一致投票通过，故深圳红星美凯龙世博家居广场有限公司为合营公司。

注释 4：公司日常经营管理均需双方一致同意，故深圳红星美凯龙商业管理有限公司为合营公司。

注释 5：本集团向公司派驻董事，能对其产生重大影响。

七、 在其他主体中的权益（续）

3. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

本集团的重要合营企业成都东泰商城有限公司主要从事场地租赁管理服务，采用权益法核算，该投资对本集团活动不具有战略性。

下表列示了成都东泰商城有限公司的财务信息，这些财务信息调整了所有会计政策差异且调节至本财务报表账面金额：

	2019年	2018年
流动资产	232,771,069.04	414,184,788.69
其中：现金和现金等价物	82,922,776.17	107,020,013.70
非流动资产	1,855,864,202.07	1,877,673,835.59
资产合计	<u>2,088,635,271.11</u>	<u>2,291,858,624.28</u>
流动负债	100,917,890.69	94,547,054.26
非流动负债	402,059,835.49	400,714,909.18
负债合计	<u>502,977,726.18</u>	<u>495,261,963.44</u>
按持股比例享有的净资产份额	792,828,772.46	898,298,330.42
投资的账面价值	<u>792,828,772.46</u>	<u>898,298,330.42</u>
	2019年	2018年
营业收入	148,568,293.19	160,082,195.90
财务费用	(4,805,744.93)	(1,544,673.97)
所得税费用	18,517,995.32	63,426,956.73
净利润	55,528,291.55	225,953,954.82
综合收益总额	55,528,291.55	225,953,954.82
收到的股利	<u>102,233,703.73</u>	<u>-</u>

七、 在其他主体中的权益（续）

3. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

本集团的重要联营企业海尔消费金融有限公司主要从事金融业服务，采用权益法核算，该投资对本集团活动不具有战略性。

下表列示了海尔消费金融有限公司的财务信息，这些财务信息调整了所有会计政策差异且调节至本财务报表账面金额：

	2019年	2018年
流动资产	9,804,002,262.03	11,660,935,615.77
其中：现金和现金等价物	1,057,184,405.39	1,067,380,418.52
非流动资产	<u>485,899,783.38</u>	<u>133,353,755.82</u>
资产合计	10,289,902,045.41	11,794,289,371.59
流动负债	2,668,672,679.91	2,943,304,721.85
非流动负债	<u>6,185,633,662.84</u>	<u>7,620,000,000.00</u>
负债合计	8,854,306,342.75	10,563,304,721.85
按持股比例享有的净资产份额	358,898,925.67	307,746,162.44
投资的账面价值	<u>358,898,925.67</u>	<u>307,746,162.44</u>
	2019年	2018年
营业收入	1,389,189,609.67	1,048,479,712.45
财务费用	(901,969,328.37)	(626,585,106.24)
所得税费用	17,536,792.21	56,028,509.87
净利润	204,611,052.92	167,715,204.68
综合收益总额	<u>204,611,052.92</u>	<u>167,715,204.68</u>

七、 在其他主体中的权益（续）

3. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

本集团新增重要联营企业山东银座家居有限公司主要从事租赁和商务服务业，采用权益法核算，该投资对本集团活动不具有战略性。

下表列示了山东银座家居有限公司的财务信息，这些财务信息调整了所有会计政策差异且调节至本财务报表账面金额：

	2019年
流动资产	126,216,930.08
其中：现金和现金等价物	102,659,660.62
非流动资产	1,120,759,159.87
资产合计	<u>1,246,976,089.95</u>
流动负债	395,048,125.57
非流动负债	235,888,605.02
负债合计	<u>630,936,730.59</u>
按持股比例享有的净资产份额	286,458,302.10
调整事项（注1）	62,006,041.48
投资的账面价值	<u><u>348,464,343.58</u></u>
	2019年
营业收入	397,489,375.06
财务费用	7,553,252.96
所得税费用	3,345,748.02
净亏损	(1,945,188.90)
综合亏损总额	<u><u>(1,945,188.90)</u></u>

注 1：投资的账面价值与按持股比例享有的净资产份额之间的差异系长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位净资产份额的部分。

七、 在其他主体中的权益（续）

3. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

下表列示了对本集团不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息：

	2019年	2018年
合营企业		
投资账面价值合计	188,075,087.04	175,838,416.91
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	19,923,290.70	22,522,717.15
综合收益总额	<u>19,923,290.70</u>	<u>22,522,717.15</u>
联营企业		
投资账面价值合计	1,966,011,906.45	1,644,218,218.73
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	39,341,882.72	91,549,008.42
综合收益总额	<u>39,341,882.72</u>	<u>91,549,008.42</u>

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

八、与金融工具相关的风险

1. 金融工具分类

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：

2019年

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 准则要求	以摊余成本计量的 金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他 综合收益的金融资产 准则要求	以公允价值计量且其变动计入其他 综合收益的金融资产 指定	合计
货币资金	-	7,229,239,369.35	-	-	7,229,239,369.35
交易性金融资产	233,385,470.05	-	-	-	233,385,470.05
衍生金融资产	31,751,504.22	-	-	-	31,751,504.22
应收账款	-	1,805,663,937.18	-	-	1,805,663,937.18
应收款项融资	-	-	41,040,000.00	-	41,040,000.00
其他应收款	-	679,012,095.26	-	-	679,012,095.26
一年内到期的非 流动资产	-	555,066,245.64	-	-	555,066,245.64
其他流动资产	-	918,797,817.32	-	-	918,797,817.32
长期应收款	-	800,494,682.51	-	-	800,494,682.51
其他权益工具投 资	-	-	-	3,999,157,825.44	3,999,157,825.44
其他非流动金融 资产	368,774,540.60	-	-	-	368,774,540.60
其他非流动资产	-	1,259,259,903.72	-	-	1,259,259,903.72
	<u>633,911,514.87</u>	<u>13,247,534,050.98</u>	<u>41,040,000.00</u>	<u>3,999,157,825.44</u>	<u>17,921,643,391.29</u>

金融负债

以摊余成本计量的金融负债

短期借款	3,387,894,541.95
应付账款	1,476,370,855.07
其他应付款	7,751,973,358.09
一年内到期的非流动负债	9,804,740,633.43
其他流动负债	144,228,766.87
长期借款	15,919,626,315.76
应付债券	6,592,440,970.73
租赁负债	3,321,817,733.91
长期应付款	634,392,235.62
其他非流动负债	5,747,108,371.13
	<u>54,780,593,782.56</u>

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

八、 与金融工具相关的风险（续）

1. 金融工具分类（续）

2018年

金融资产

	以公允价值计量且其变动入 当期损益的金融资产 准则要求	以摊余成本计量的金 融资产	以公允价值计量且其变动计入其他 综合收益的金融资产 准则要求	指定	合计
货币资金	-	8,527,607,964.92	-	-	8,527,607,964.92
交易性金融 资产	236,256,219.87	-	-	-	236,256,219.87
应收账款	-	1,687,918,584.76	-	-	1,687,918,584.76
应收款项融资	-	-	55,000,000.00	-	55,000,000.00
其他应收款	-	1,931,724,519.36	-	-	1,931,724,519.36
一年内到期的 非流动资产	-	319,250,999.36	-	-	319,250,999.36
其他流动资产	-	1,116,166,866.66	-	-	1,116,166,866.66
长期应收款	-	1,795,159,925.01	-	-	1,795,159,925.01
其他权益工具 投资	-	-	-	3,302,748,467.57	3,302,748,467.57
其他非流动金 融资产	324,850,000.00	-	-	-	324,850,000.00
其他非流动 资产	-	509,121,312.81	-	-	509,121,312.81
	<u>561,106,219.87</u>	<u>15,886,950,172.88</u>	<u>55,000,000.00</u>	<u>3,302,748,467.57</u>	<u>19,805,804,860.32</u>

金融负债

以摊余成本计量的金融负债

短期借款	5,166,655,101.70
应付账款	970,116,980.34
其他应付款	8,480,341,163.12
一年内到期的非流动负债	4,145,791,830.22
其他流动负债	1,000,000,000.00
长期借款	14,306,362,773.00
应付债券	7,156,394,519.96
长期应付款	1,385,921,007.85
其他非流动负债	4,786,623,154.06
	<u>47,398,206,530.25</u>

## 八、与金融工具相关的风险（续）

### 2. 金融资产转移

#### 已整体终止确认但继续涉入的已转移金融资产

于 2019 年 12 月 31 日，本集团已背书给供应商用于结算应付账款的银行承兑汇票的账面价值为人民币 9,430,000.00 元，商业承兑汇票的账面价值为人民币 3,543,807.93 元。于 2019 年 12 月 31 日，其到期日为 2 至 10 个月，根据《票据法》相关规定，若承兑银行拒绝付款的，其持有人有权向本集团追索（“继续涉入”）。本集团认为，本集团已经转移了其几乎所有的风险和报酬，因此，终止确认其及与之相关的已结算应付账款的账面价值。继续涉入及回购的最大损失和未折现现金流量等于其账面价值。本集团认为，继续涉入公允价值并不重大。

2019 年，本集团于其转移日未确认利得或损失。本集团无因继续涉入已终止确认金融资产当年度和累计确认的收益或费用。背书在本年度大致均衡发生。

### 3. 金融工具风险

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

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



## 八、与金融工具相关的风险（续）

### 3. 金融工具风险（续）

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

#### 信用风险

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

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

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

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

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

## 八、与金融工具相关的风险（续）

### 3. 金融工具风险（续）

#### 信用风险（续）

##### *信用风险显著增加判断标准*

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

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

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

##### *已发生信用减值资产的定义*

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

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

## 八、与金融工具相关的风险（续）

### 3. 金融工具风险（续）

#### 信用风险（续）

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

#### *预期信用损失计量的参数*

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

相关定义如下：

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

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本集团通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。这些经济指标对违约概率和违约损失率的影响，对不同的业务类型有所不同。针对应收账款、其他应收款、合同资产、一年内到期的非流动资产、其他流动资产、长期应收款和其他非流动资产的风险矩阵详见附注五、3，6，8，9，10，11 和 24。

## 八、与金融工具相关的风险（续）

### 3. 金融工具风险（续）

#### 流动性风险

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

本集团的目标是运用银行借款、债券和其他计息借款等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。于2019年12月31日，本集团37.9%（2018年12月31日：38.6%）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：

#### 2019年

	1年以内	1年至2年	2年至5年	5年以上	合计
应付账款	1,476,370,855.07	-	-	-	1,476,370,855.07
其他应付款	7,751,973,358.09	-	-	-	7,751,973,358.09
长期应付款	-	121,225,260.90	203,314,451.89	963,020,499.24	1,287,560,212.03
短期借款	3,448,200,620.09	-	-	-	3,448,200,620.09
一年内到期的非 流动负债	10,199,894,882.37	-	-	-	10,199,894,882.37
其他流动负债	148,998,880.45	-	-	-	148,998,880.45
长期借款	824,490,155.07	4,140,901,407.78	7,457,784,163.78	7,608,796,944.04	20,031,972,670.67
应付债券	471,906,688.98	4,265,914,463.36	2,645,917,897.53	-	7,383,739,049.87
租赁负债	-	588,011,304.22	1,359,179,153.05	3,686,039,064.31	5,633,229,521.59
其他非流动负债	408,245,720.80	2,790,743,340.46	3,516,507,083.00	-	6,715,496,144.25
	<u>24,730,081,160.92</u>	<u>11,906,795,776.72</u>	<u>15,182,702,749.25</u>	<u>12,257,856,507.59</u>	<u>64,077,436,194.48</u>

## 八、与金融工具相关的风险（续）

### 3. 金融工具风险（续）

#### 流动性风险（续）

2018年

	1年以内	1年至2年	2年至5年	5年以上	合计
应付账款	970,116,980.34	-	-	-	970,116,980.34
其他应付款	8,480,341,163.12	-	-	-	8,480,341,163.12
长期应付款	-	322,012,163.63	584,124,913.97	972,904,273.74	1,879,041,351.34
短期借款	5,325,515,399.19	-	-	-	5,325,515,399.19
一年内到期的非 流动负债	4,271,601,063.69	-	-	-	4,271,601,063.69
其他流动负债	1,054,750,000.00	-	-	-	1,054,750,000.00
长期借款	725,561,341.06	3,430,891,032.83	7,309,818,318.76	6,297,554,355.47	17,763,825,048.12
应付债券	363,672,607.60	3,502,355,139.38	4,238,268,624.54	-	8,104,296,371.52
其他非流动负债	340,020,054.79	2,671,795,808.22	2,660,164,901.37	-	5,671,980,764.38
	<u>21,531,578,609.79</u>	<u>9,927,054,144.06</u>	<u>14,792,376,758.64</u>	<u>7,270,458,629.21</u>	<u>53,521,468,141.70</u>

## 市场风险

### 利率风险

本集团面临的市场利率变动的风险主要与本集团以浮动利率计息的长期负债有关。

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

2019年

	基点 增加/（减少）	净损益 增加/（减少）	股东权益合计 增加/（减少）
银行借款	50.00	(65,464,603.82)	(65,464,603.82)
银行借款	(50.00)	65,464,603.82	65,464,603.82

## 八、与金融工具相关的风险（续）

### 3. 金融工具风险（续）

#### 市场风险（续）

#### 利率风险（续）

2018年

	基点 增加/（减少）	净损益 增加/（减少）	股东权益合计 增加/（减少）
银行借款	50.00	(72,955,798.17)	(72,955,798.17)
银行借款	(50.00)	72,955,798.17	72,955,798.17

#### 汇率风险

汇率风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团承受外汇风险主要与美元、港币和欧元有关。本集团位于境内子公司主要业务活动均以人民币计价结算，有少量外币存款、借款以及债券。本集团位于香港的子公司主要以港币或美元计价结算。

本集团的政策是将套期衍生工具的期限与被套期项目的期限协商匹配，从而使套期最为有效。本集团存在源于发行美元债券的汇率风险敞口。本集团采用结构性货币掉期和由签出期权和购入期权组成的期权组合产品减少汇率风险敞口。

下表为汇率风险的敏感性分析，反映了在所有其他变量保持不变的假设下，美元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。

八、 与金融工具相关的风险（续）

3. 金融工具风险（续）

市场风险（续）

汇率风险（续）

2019年

	汇率增加 /（减少）%	净损益 增加/（减少）	股东权益合计 增加/（减少）
人民币对美元贬值	(5.00)	(11,823,748.04)	(11,823,748.04)
人民币对美元升值	5.00	11,823,748.04	11,823,748.04
人民币对港币贬值	(5.00)	(32,405,611.36)	(32,405,611.36)
人民币对港币升值	5.00	32,405,611.36	32,405,611.36
人民币对欧元贬值	(5.00)	1,817,103.75	1,817,103.75
人民币对欧元升值	5.00	(1,817,103.75)	(1,817,103.75)

2018 年

	汇率增加 /（减少）%	净损益 增加/（减少）	股东权益合计 增加/（减少）
人民币对美元贬值	(5.00)	(76,193,120.83)	(76,193,120.83)
人民币对美元升值	5.00	76,193,120.83	76,193,120.83
人民币对港币贬值	(5.00)	(34,583,567.98)	(34,583,567.98)
人民币对港币升值	5.00	34,583,567.98	34,583,567.98

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2019年12月31日，本集团暴露于因分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的权益工具投资和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资的个别权益工具投资而产生的权益工具投资价格风险之下。本集团持有的上市权益工具投资在上海和深圳的证券交易所上市，并在资产负债表日以市场报价计量。

## 八、与金融工具相关的风险（续）

### 3. 金融工具风险（续）

#### 市场风险（续）

#### 权益工具投资价格风险（续）

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：

	2019年末	2019年 最高/最低	2018年末	2018年 最高/最低
上海—上证指数	3,050	3,271/2,464	2,494	3,587/2,449
深圳—深证成指	10,431	10,541/7,011	7,240	11,633/7,084

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

#### 2019年

	权益工具 投资 账面价值	净损益 增加/(减少)	其他综合收益 的税后净额 增加/(减少)	股东权益 合计 增加/(减少)
<b>权益工具投资</b>				
上海—以公允价值计量且其变动计入 当期损益的权益工具投资	22,352,340.00	1,899,948.90 / (1,899,948.90)	-	1,899,948.90 / (1,899,948.90)
—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	2,411,390,920.48	-	199,372,572.58 / (199,372,572.58)	199,372,572.58 / (199,372,572.58)
深圳—以公允价值计量且其变动计入 当期损益的权益工具投资	45,563,470.00	3,872,894.95/ (3,872,894.95)	-	3,872,894.95/ (3,872,894.95)
—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	31,221,112.28	-	2,653,794.54/ (2,653,794.54)	2,653,794.54/ (2,653,794.54)
<b>以公允价值计量的非上市权益工具投资</b>				
—以公允价值计量且其变动计 入其他综合收益的权益工 具投资	1,556,545,792.68	-	116,740,934.45 / (116,740,934.45)	116,740,934.45 / (116,740,934.45)



八、 与金融工具相关的风险（续）

3. 金融工具风险（续）

市场风险（续）

权益工具投资价格风险（续）

2018年

	权益工具 投资 账面价值	净损益 增加/(减少)	其他综合收益 的税后净额 增加/(减少)	股东权益 合计 增加/(减少)
权益工具投资				
上海—以公允价值计量且其变动计入 当期损益的权益工具投资	98,710,995.00	7,403,324.63/ (7,403,324.63)	-	7,403,324.63/ (7,403,324.63)
—以公允价值计量且其变动计入 其他综合收益的权益工具投 资	1,385,139,862.92	-	103,885,489.72/ (103,885,489.72)	103,885,489.72/ (103,885,489.72)
深圳—以公允价值计量且其变动计入 当期损益的权益工具投资	85,320,024.87	6,399,001.87/ (6,399,001.87)	-	6,399,001.87/ (6,399,001.87)
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	1,917,608,604.65	-	143,820,645.35/ (143,820,645.35)	143,820,645.35/ (143,820,645.35)

## 八、与金融工具相关的风险（续）

### 4. 资本管理

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

本集团根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化管理资本结构并对其进行调整。为维持或调整资本结构，本集团可以调整对股东的利润分配、向股东归还资本或发行新股。本集团不受外部强制性资本要求约束。2019年度和2018年度，资本管理目标、政策或程序未发生变化。

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

	2019年12月31日	2019年1月1日	2018年12月31日
短期借款	3,387,894,541.95	5,166,655,101.70	5,166,655,101.70
一年内到期的非流动负债	9,804,740,633.43	4,669,989,707.81	4,145,791,830.22
其他流动负债	144,228,766.87	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
长期借款	15,919,626,315.76	14,306,362,773.00	14,306,362,773.00
应付债券	6,592,440,970.73	7,156,394,519.96	7,156,394,519.96
应付融资租赁款	-	-	410,225,225.70
其他非流动负债	5,747,108,371.13	4,786,623,154.06	4,786,623,154.06
租赁负债	3,321,817,733.91	3,117,297,345.60	-
现金及现金等价物	6,776,093,360.48	7,614,487,228.69	7,614,487,228.69
净负债	38,141,763,973.30	32,588,835,373.44	29,357,565,375.95
调整后资本	44,231,510,900.84	40,275,480,602.45	40,486,283,876.12
资本和净负债	82,373,274,874.14	72,864,315,975.89	69,843,849,252.07
杠杆比率	46%	45%	42%

本集团首次执行新租赁准则，采用修改的追溯调整法对财务报表的2018年12月31日的期初影响数进行追溯调整，调整后的金额列示为2019年1月1日。由于该重述调整，集团2019年1月1日的杠杆比率为45%，相较于2018年12月31日上升了3%。

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

九、 公允价值的披露

1. 以公允价值计量的资产和负债

下表列示了本集团相关资产和负债的公允价值计量层级：

2019年

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 (第一层次)	重要可观察 输入值 (第二层次)	重要不可观察 输入值 (第三层次)	
持续的公允价值计量				
交易性金融资产				
债务工具投资	-	-	125,358,448.05	125,358,448.05
权益工具投资	108,027,022.00	-	-	108,027,022.00
其他权益工具投资	2,442,612,032.76	53,407,812.00	1,503,137,980.68	3,999,157,825.44
其他非流动金融资产	-	-	368,774,540.60	368,774,540.60
衍生金融资产	-	31,751,504.22	-	31,751,504.22
应收款项融资	-	41,040,000.00	-	41,040,000.00
投资性房地产				
出租的建筑物	-	-	85,107,000,000.00	85,107,000,000.00
资产合计	<u>2,550,639,054.76</u>	<u>126,199,316.22</u>	<u>87,104,270,969.33</u>	<u>89,781,109,340.31</u>

2018年

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 (第一层次)	重要可观察 输入值 (第二层次)	重要不可观察 输入值 (第三层次)	
持续的公允价值计量				
交易性金融资产				
债务工具投资	-	-	52,225,200.00	52,225,200.00
权益工具投资	184,031,019.87	-	-	184,031,019.87
其他权益工具投资	1,460,775,862.92	114,917,624.00	1,727,054,980.65	3,302,748,467.57
其他非流动金融资产	-	-	324,850,000.00	324,850,000.00
应收款项融资	-	55,000,000.00	-	55,000,000.00
投资性房地产				
出租的建筑物	-	-	78,533,000,000.00	78,533,000,000.00
资产合计	<u>1,644,806,882.79</u>	<u>169,917,624.00</u>	<u>80,637,130,180.65</u>	<u>82,451,854,687.44</u>

## 九、公允价值的披露（续）

### 2. 以公允价值披露的资产和负债

2019年

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 (第一层次)	重要可观察 输入值 (第二层次)	重要不可观察 输入值 (第三层次)	
应付债券	-	10,250,949,721.15	-	10,250,949,721.15
长期借款	-	20,040,351,335.38	-	20,040,351,335.38
其他非流动负债		8,584,628,195.82		8,584,628,195.82
	-	38,875,929,252.35	-	38,875,929,252.35

2018年

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 (第一层次)	重要可观察 输入值 (第二层次)	重要不可观察 输入值 (第三层次)	
应付债券	-	13,478,530,105.31	-	13,478,530,105.31
长期借款	-	16,980,164,169.08	-	16,980,164,169.08
其他非流动负债		5,338,412,988.40		5,338,412,988.40
	-	35,797,107,262.79	-	35,797,107,262.79

### 3. 公允价值估值

#### 金融工具公允价值

以下是本集团除租赁负债以及账面价值与公允价值差异很小的金融工具之外的各类别金融工具的账面价值与公允价值差异的比较：

	账面价值		公允价值	
	2019年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
应付债券	9,922,072,376.71	8,777,461,841.89	10,250,949,721.15	13,478,530,105.31
长期借款	19,365,560,917.94	16,695,232,620.86	20,040,351,335.38	16,980,164,169.08
其他非流动负债	8,227,885,827.56	4,888,970,637.55	8,584,628,195.82	5,338,412,988.40
	37,515,519,122.21	30,361,665,100.30	38,875,929,252.35	35,797,107,262.79

管理层已经评估了货币资金、应收账款、应付账款、其他应付款等，因剩余期限不长，公允价值与账面价值相若。

## 九、 公允价值的披露（续）

### 3. 公允价值估值（续）

#### 金融工具公允价值（续）

本集团的财务部门由会计机构负责人管理，负责制定金融工具公允价值计量的政策和程序。会计机构负责人直接向首席财务官和审计委员会报告。每个资产负债表日，财务部门分析金融工具价值变动，确定估值适用的主要输入值。估值须经首席财务官审核批准。出于中期和年度财务报表目的，每年两次与审计委员会讨论估值流程和结果。

金融资产和金融负债的公允价值，以在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额确定，而不是被迫出售或清算情况下的金额。以下方法和假设用于估计公允价值。

长期应收款、长短期借款、应付债券、其他非流动负债等，采用未来现金流量折现法确定公允价值，以有相似合同条款、信用风险和剩余期限的其他金融工具的市场收益率作为折现率。2019年12月31日，针对长短期借款等自身不履约风险评估为不重大。

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

对于不能采用折现估值的非上市的权益工具投资的公允价值，本集团估计并量化了采用其他合理、可能的假设作为估值模型输入值的潜在影响：采用较为不利的假设，公允价值减少约人民币307,299,000.00元；采用较为有利的假设，公允价值增加约人民币487,273,000.00元。

本集团与多个交易对手（主要是有着较高信用评级的金融机构）订立了衍生金融工具合同。衍生金融工具，包括外汇远期合同和利率互换，采用类似于远期定价和互换模型以及现值方法的估值技术进行计量。模型涵盖了多个市场可观察到的输入值，包括交易对手的信用质量、即期和远期汇率和利率曲线。外汇远期合同和利率互换的账面价值，与公允价值相同。于2019年12月31日，衍生金融资产的盯市价值，是抵销了归属于衍生工具交易对手违约风险的信用估值调整之后的净值。交易对手信用风险的变化，对于套期关系中指定衍生工具的套期有效性的评价和其他以公允价值计量的金融工具，均无重大影响。

## 九、 公允价值的披露（续）

### 3. 公允价值估值（续）

#### 金融工具公允价值（续）

#### 采用公允价值模式投资性房地产公允价值

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

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

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

本集团投资性房地产在2019年12月31日的公允价值由与本集团无关联的独立评估师北京华亚正信资产评估有限公司进行评估。

在对房地产的公允价值作出估计时，投资性房地产的最佳用途为其当前使用方式。采用的估值方法未发生任何变化。

九、 公允价值的披露（续）

4. 不可观察输入值

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：

2019年12月31日		公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围区间 (加权平均值)
投资性房地产-建成物业	2019年	75,574,000,000.00	收益法	单位可出租面积价格(每平方米/月)	2019年：人民币14元至245元
	2018年	71,804,000,000.00			资本化率
投资性房地产-处于开发阶段早期的在建物业	2019年	6,224,000,000.00	直接比较法	投资性房地产单位面积价格(每平方米)	2019年：人民币343元至19,544元
	2018年	2,067,000,000.00			2018年：人民币565元至5,486元
投资性房地产-其他在建物业	2019年	3,309,000,000.00	假设开发法	单位可出租面积价格(每平方米/月)	2019年：人民币28元至85元
	2018年	4,662,000,000.00			资本化率
其他权益工具投资	2019年	1,503,137,980.68	可比公司法	流动性折扣率	2019年：80%至82%
	2018年	1,727,054,980.65			2018年：42.20%
其他非流动金融资产	2019年	368,774,540.60	现金流量折现法	风险调整折现率	2018年：12.7%至19.5%
	2018年	324,850,000.00			2018年：0.8%至8.5%
交易性金融资产-债权工具投资	2019年	125,358,448.05	现金流量折现法	风险调整折现率	2019年：2.4%
	2018年	52,225,200.00			2018年：3.0%

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
 财务报表附注（续）  
 2019 年度

人民币元

九、 公允价值的披露（续）

5. 公允价值计量的调节

持续的第三层次公允价值计量的调节信息如下：

2019年

	年初 余额	转入 第三层次	转出 第三层次	当期利得或损失总额		购买	出售	年末 余额	年末持有的资产
				计入损益	计入其他综合收益				计入损益的 当期未实现利得 或损失的变动
交易性金融资产	52,225,200.00	-	-	-	-	125,358,448.05	(52,225,200.00)	125,358,448.05	-
其他权益工具投资	1,727,054,980.65	-	(663,307,582.70)	-	114,842,229.85	328,540,432.52	(3,992,079.64)	1,503,137,980.68	-
其他非流动金融资产	324,850,000.00	-	-	15,024,540.60	-	34,400,000.00	(5,500,000.00)	368,774,540.60	15,024,540.60
投资性房地产	78,533,000,000.00	-	-	1,600,693,492.00	-	5,403,306,508.00	(430,000,000.00)	85,107,000,000.00	1,600,693,492.00
	<u>80,637,130,180.65</u>	<u>-</u>	<u>(663,307,582.70)</u>	<u>1,615,718,032.60</u>	<u>114,842,229.85</u>	<u>5,891,605,388.57</u>	<u>(491,717,279.64)</u>	<u>87,104,270,969.33</u>	<u>1,615,718,032.60</u>



红星美凯龙家居集团股份有限公司  
 财务报表附注（续）  
 2019 年度

人民币元

九、 公允价值的披露（续）

5. 公允价值计量的调节（续）

持续的第三层次公允价值计量的调节信息如下（续）：

2018年

	年初 余额	采用新金融工具 准则的影响	当期利得或损失总额		购买	出售	年末 余额	年末持有的资产
			计入损益	计入其他综合收益				计入损益的 当期未实现利得 或损失的变动
交易性金融资产	-	-	-	-	52,225,200.00	-	52,225,200.00	-
其他权益工具投资	-	789,860,025.43	-	236,266,211.14	707,928,744.08	(7,000,000.00)	1,727,054,980.65	-
其他非流动金融资产	-	292,350,000.00	-	-	32,500,000.00	-	324,850,000.00	-
投资性房地产	70,831,000,000.00	-	1,820,173,117.45	-	5,881,826,882.55	-	78,533,000,000.00	1,820,173,117.45
	<u>70,831,000,000.00</u>	<u>1,082,210,025.43</u>	<u>1,820,173,117.45</u>	<u>236,266,211.14</u>	<u>6,674,480,826.63</u>	<u>(7,000,000.00)</u>	<u>80,637,130,180.65</u>	<u>1,820,173,117.45</u>

## 九、公允价值的披露（续）

### 5. 公允价值计量的调节（续）

持续的第三层次的公允价值计量中，计入当期损益的利得和损失中与金融资产和非金融资产有关的损益信息如下：

	2019年	
	与金融资产有关的损益	与非金融资产有关的损益
计入当期损益的利得或损失总额	15,024,540.60	1,600,693,492.00
年末持有的资产计入的当期未实现利得或损失的变动	15,024,540.60	1,600,693,492.00

  

	2018年	
	与金融资产有关的损益	与非金融资产有关的损益
计入当期损益的利得或损失总额	-	1,820,173,117.45
年末持有的资产计入的当期未实现利得或损失的变动	-	1,820,173,117.45

### 6. 公允价值层次转换

2019年

	转入	转出	原因
第一层次	667,422,582.70	-	注1
第二层次	-	64,722,000.00	注2
第三层次	-	663,307,582.70	注3
	<u>667,422,582.70</u>	<u>728,029,582.70</u>	

注1：相较于2018年，2019年有人民币602,700,582.70元的其他权益工具投资上市，公允价值计量层次由第三层次转入第一层次。

注2：相较于2018年，2019年有人民币64,722,000.00元的其他权益工具投资由新三板变更为于上海证券交易所上市，公允价值计量层次由第二层次转入第一层次。

注3：相较于2018年，第三层次除上述转出外，2019年另有人民币60,607,000.00元的其他权益工具投资收购为联合营或子公司，不再以公允价值计量。

2018年无公允价值层次转换发生。

## 十、 关联方关系及其交易

### 1. 母公司

	注册地	业务性质	对本公司持 股比例 (%)	对本公司表 决权比例 (%)	注册资本
红星美凯龙控股集团有限 公司（“红星控股”）	中国上海	投资管理	69.87	69.87	20,000万元

本公司的最终控制方为车建兴。

### 2. 子公司

子公司详见附注七、1.在重要子公司中的权益。

### 3. 合营企业和联营企业

合营企业和联营企业详见附注七、3.在合营企业和联营企业中的权益。

### 4. 其他关联方

关联方名称	关联方关系
车建芳	与实际控制人关系密切的家庭成员
车国兴	与实际控制人关系密切的家庭成员
车冕桢	与实际控制人关系密切的家庭成员
陈淑红	与实际控制人关系密切的家庭成员
钱玉梅	与实际控制人关系密切的家庭成员
张建芳	与实际控制人关系密切的家庭成员
曹仲民	与董监高关系密切的家庭成员
常州龙耀股权投资管理有限公司	与董监高关系密切的家庭成员任职的企业
常州市艺致家具有限公司	与董监高关系密切的家庭成员任职的企业
常州市红星家具总厂有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
济宁鸿瑞置业有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
扬州凯龙管理咨询有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
南京市浦口区立力成家具经营部	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
兴化市星凯家居生活广场有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
杭州诺贝尔集团有限公司及其分公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
江苏龙冠影视文化科技有限公司	实际控制人任职的企业
江苏美膳龙饮食文化发展有限公司	实际控制人任职的企业
上海新华成城资产管理有限公司	实际控制人任职的企业

## 十、 关联方关系及其交易（续）

### 4. 其他关联方（续）

关联方名称	关联方关系
魔方（深圳）公寓管理有限公司	董监高任职的企业
上海星诚艺佳家居有限责任公司	控股股东或实际控制人控制的企业
重庆红星美凯龙企业发展有限公司 （“重庆企发”）	控股股东或实际控制人控制的企业
上海爱琴海商业集团股份有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
常州市红星装饰城	控股股东或实际控制人控制的企业
红星家具集团有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海云绅智能科技有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海黄浦红星小额贷款有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
南京美凯龙商务信息咨询有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海或京商业管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海或京商业管理有限公司武汉分公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海或京商业管理有限公司北京分公司	控股股东或实际控制人控制的企业
沈阳红星美凯龙物业管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
柳州红星美凯龙置业有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
宁波凯龙置业有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
盐城凯龙置业有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海红星美凯龙企业经营管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
成都红星美凯龙置业有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
云南红星美凯龙物业管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海红星美凯龙房地产集团有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海星龙房地产开发有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海红星共赢云计算科技有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海红昕影院管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
天津红星太平洋影院管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海龙红影院管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
重庆市南岸区红美影院管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
苏州凯琴商业管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海乔彤企业管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海红星美凯龙置业有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海星琛互动娱乐科技有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海逸萃企业发展有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
天津卡美奥影业有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海昕红影院管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
凯乾嘉企业管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
天津莱纳华开影业公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海凯昕影院管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
宜兴逸美影城有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
苏州红美影院管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
常州星琛娱乐科技有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
金华市佳艺影业有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
宁波凯星影院管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
常州红美影院管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
昆明红星海汇房地产有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
西双版纳云投建设泛亚置业有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业

## 十、 关联方关系及其交易（续）

### 4. 其他关联方（续）

关联方名称	关联方关系
常州爱琴海奥莱商业管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
青岛红星国际置业有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
苏州红星美凯龙房地产开发有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
宁波汇鑫置业有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海洪美置业有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
天津星凯房地产开发有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
天津美龙房地产开发有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
天津市华运商贸物业有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
昆明星琴商业管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
北京星琴商业管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
成都万福星凯商业管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
云南红星美凯龙置业有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
郑州星铂房地产开发有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
常州市金坛维亿建设工程有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
江苏红星大卫茂商业管理集团有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海爱琴海商务管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
绿地集团成都金牛房地产开发有限公司	重庆企发之合营公司
上海爱琴海奥莱商业管理有限公司	重庆企发之子公司
芜湖明辉商业管理有限公司	合营企业之子公司
杭州伟量机电五金市场有限公司	联营企业之子公司
上海谛邦智能科技有限公司	联营企业之子公司
北京阳光海天停车管理有限公司	联营企业之子公司

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易

下述关联交易系集团业务发展需要，集团与关联方之间的交易与日常经营相关，交易遵循了公开、公平、公正的原则，双方交易按照市场公允价格结算。

(1) 关联方商品和劳务交易

自关联方购买商品和接受劳务

	交易内容	2019年	2018年
辽宁诚安建设有限公司	商品购买	72,891,907.25	37,299,899.82
上海红星共赢云计算科技有限公司	商品购买	9,230,158.00	-
上海云绅智能科技有限公司	商品购买	3,906,000.00	-
沈阳红星美凯龙物业管理有限公司	商品购买	3,267,496.90	3,584,282.95
上海智谛智能科技有限公司	商品购买	2,778,275.22	-
北京康力优蓝机器人科技有限公司	商品购买	16,000.00	-
天津红星太平洋影院管理有限公司	商品购买	11,960.00	-
上海红昕影院管理有限公司	商品购买	7,040.00	-
上海龙红影院管理有限公司	商品购买	4,000.00	-
上海嘉展建筑装潢工程有限公司	商品购买	-	45,194,933.76
上海星龙房地产开发有限公司	商品购买	-	8,920,075.70
绿地集团成都金牛房地产开发有限公司	商品购买	-	2,860,262.62
常州市红星家具总厂有限公司	商品购买	-	494,496.00
		<u>92,112,837.37</u>	<u>98,353,950.85</u>

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

（1） 关联方商品和劳务交易（续）

自关联方购买商品和接受劳务（续）

	交易内容	2019年	2018年
芜湖明辉商业管理有限公司	存款结息	17,611.95	8,530.31
邯郸市峰峰矿区皇室房地产开发有限公司	存款结息	16,231.18	-
宝象红星美凯龙（厦门）全球家居广场有限公司	存款结息	3,714.82	-
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	存款结息	2,015.73	-
成都东泰商城有限公司	存款结息	924.06	-
		<u>40,497.74</u>	<u>8,530.31</u>
扬州凯龙管理咨询有限公司	联合营销	407,830.17	134,500.00
芜湖明辉商业管理有限公司	联合营销	309,176.40	220,792.47
武汉市正凯物流有限公司	联合营销	217,735.85	-
成都东泰商城有限公司	联合营销	180,471.69	110,226.42
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	联合营销	141,226.43	42,405.66
济宁鸿瑞置业有限公司	联合营销	-	143,330.19
		<u>1,256,440.54</u>	<u>651,254.74</u>
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	793,029.88	392,857.00
芜湖明辉商业管理有限公司	空间广告位租赁/管理费	548,564.74	794,030.83
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	空间广告位租赁/管理费	458,994.53	521,158.94
徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	空间广告位租赁/管理费	394,920.75	179,492.28
成都东泰商城有限公司	空间广告位租赁/管理费	200,372.27	283,018.87
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	空间广告位租赁/管理费	184,989.86	494,815.16
济宁鸿瑞置业有限公司	空间广告位租赁/管理费	182,852.15	360,623.66
徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	空间广告位租赁/管理费	81,904.69	81,904.76
武汉市正凯物流有限公司	空间广告位租赁/管理费	17,237.99	-
扬州凯龙管理咨询有限公司	空间广告位租赁/管理费	-	125,786.16
		<u>2,862,866.86</u>	<u>3,233,687.66</u>

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

（1） 关联方商品和劳务交易（续）

自关联方购买商品和接受劳务（续）

	交易内容	2019年	2018年
沈阳红星美凯龙物业管理有限公司	接受劳务	648,000.00	498,000.00
上海或京商业管理有限公司武汉分公司	接受劳务	631,800.00	-
深圳市亚泰美凯龙空间科技有限公司	接受劳务	220,800.00	-
上海爱琴海商务管理有限公司	接受劳务	137,800.00	-
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	接受劳务	70,018.88	-
深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	接受劳务	69,583.32	-
成都东泰商城有限公司	接受劳务	60,000.00	43,257.90
上海新华成城资产管理有限公司	接受劳务	47,169.81	-
芜湖明辉商业管理有限公司	接受劳务	44,759.00	144,292.46
昆明星琴商业管理有限公司	接受劳务	33,077.00	-
苏州凯琴商业管理有限公司	接受劳务	18,867.92	-
重庆市南岸区红美影院管理有限公司	接受劳务	5,095.00	-
红星美凯龙控股集团有限公司	接受劳务	-	7,984.00
		<u>1,986,970.93</u>	<u>693,534.36</u>

向关联方销售商品和提供劳务

安咖家居用品（上海）有限公司	出售商品	11,411,793.12	-
柳州红星美凯龙置业有限公司	出售商品	280,267.26	-
上海乔彤企业管理有限公司	出售商品	198,000.00	-
成都东泰商城有限公司	出售商品	89,161.07	-
武汉市正凯物流有限公司	出售商品	51,690.26	-
扬州凯龙管理咨询有限公司	出售商品	-	22,592.50
上海黄浦红星小额贷款有限公司	出售商品	-	5,650.00
		<u>12,030,911.71</u>	<u>28,242.50</u>



红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(1) 关联方商品和劳务交易（续）

向关联方销售商品和提供劳务（续）

	交易内容	2019年	2018年
上海中贸美凯龙经贸发展有限公司	提供劳务	20,361,884.36	-
昆明红星海汇房地产有限公司	提供劳务	3,275,539.66	-
宁波凯龙置业有限公司	提供劳务	2,914,380.19	-
上海乔彤企业管理有限公司	提供劳务	2,417,113.50	-
深圳华生大家居集团有限公司	提供劳务	2,358,490.56	-
浙江中广电器股份有限公司	提供劳务	1,650,943.38	-
杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	提供劳务	1,375,786.16	-
成都东泰商城有限公司	提供劳务	992,924.52	-
上海湾寓投资管理有限公司	提供劳务	552,000.19	-
宝象红星美凯龙（厦门）全球家居广场有限公司	提供劳务	389,339.62	-
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	提供劳务	318,924.53	8,490.57
天津红星太平洋影院管理有限公司	提供劳务	308,330.00	-
常州红美影院管理有限公司	提供劳务	308,000.00	-
上海红星美凯龙置业有限公司	提供劳务	247,850.00	26,614.84
江苏红星大卫茂商业管理集团有限公司	提供劳务	246,400.00	-
宁波凯星影院管理有限公司	提供劳务	183,326.00	-
上海星琛互动娱乐科技有限公司	提供劳务	107,027.42	36,238.28
天津卡美奥影业有限公司	提供劳务	99,340.00	-
上海逸莘企业发展有限公司	提供劳务	90,698.70	-
上海新华成城资产管理有限公司	提供劳务	89,900.00	-
天津莱纳华开影业有限公司	提供劳务	88,000.00	-
上海爱琴海商务管理有限公司	提供劳务	68,115.00	-
苏州红美影院管理有限公司	提供劳务	56,000.00	-
常州星琛娱乐科技有限公司	提供劳务	53,563.64	-
红星美凯龙控股集团有限公司	提供劳务	47,604.00	47,041.32
宜兴逸美影城有限公司	提供劳务	38,332.00	-
上海云绅智能科技有限公司	提供劳务	25,667.10	-
金华市佳艺影业有限公司	提供劳务	15,000.00	-
凯乾嘉企业管理有限公司	提供劳务	14,056.26	-
上海龙红影院管理有限公司	提供劳务	8,000.00	-
上海或京商业管理有限公司	提供劳务	4,109.38	-
上海昕红影院管理有限公司	提供劳务	3,000.00	-
上海星诚艺佳家居有限责任公司	提供劳务	-	7,775.00
		<u>38,709,646.17</u>	<u>126,160.01</u>

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
 财务报表附注（续）  
 2019 年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(1) 关联方商品和劳务交易（续）

向关联方销售商品和提供劳务（续）

	交易内容	2019年	2018年
邯郸市峰峰矿区皇室房地产开发有限公司	商业咨询费	18,867,924.53	-
邯郸市峰峰矿区皇室房地产开发有限公司	项目前期品牌咨询委托管理服务	15,094,339.62	-
济宁鸿瑞置业有限公司	品牌委管服务	4,983,238.68	2,830,188.68
绿地集团成都金牛房地产开发有限公司	品牌委管服务	3,773,584.91	3,773,584.91
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	3,411,949.72	3,510,380.04
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	品牌委管服务	2,830,188.68	2,830,188.68
芜湖明辉商业管理有限公司	品牌委管服务	2,830,188.68	2,830,188.68
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	2,830,188.68	1,886,792.45
徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	品牌委管服务	2,091,195.00	2,085,378.70
兴化市星凯家居生活广场有限公司	品牌委管服务	1,415,094.34	1,415,094.34
武汉市正凯物流有限公司	品牌委管服务	2,830,188.68	2,830,188.68
		<u>60,958,081.52</u>	<u>23,991,985.16</u>
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	星易通汇预付卡 手续费收入	100.00	20,415.27
扬州凯龙管理咨询有限公司	星易通汇预付卡 手续费收入	4.72	32,905.66
成都东泰商城有限公司	星易通汇预付卡 手续费收入	-	22,117.38
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	星易通汇预付卡 手续费收入	-	84,150.94
芜湖明辉商业管理有限公司	星易通汇预付卡 手续费收入	-	27,652.83
徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	星易通汇预付卡 手续费收入	-	4,976.25
		<u>104.72</u>	<u>192,218.33</u>

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(1) 关联方商品和劳务交易（续）

向关联方销售商品和提供劳务（续）

	交易内容	2019年	2018年
陕西红星和记家居购物广场有限公司	服务收入	37,291,116.63	-
西双版纳云投建设泛亚置业有限公司	服务收入	7,561,955.93	-
云南红星美凯龙物业管理有限公司	服务收入	1,022,005.64	1,191,941.28
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	服务收入	790,786.66	-
杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	服务收入	346,338.46	-
晟葆（上海）家具有限公司	服务收入	255,809.71	-
超级智慧家（上海）物联网科技有限公司 （注1）	服务收入	159,217.73	-
重庆红星美凯龙企业发展有限公司	服务收入	139,805.83	-
上海红星美凯龙房地产集团有限公司	服务收入	102,912.62	-
成都东泰商城有限公司	服务收入	58,399.11	67,886.24
常州市红星家具总厂有限公司	服务收入	52,266.05	-
芜湖明辉商业管理有限公司	服务收入	25,963.82	14,672.27
克拉斯国际家居有限公司	服务收入	22,800.00	-
江苏佰丽爱家家居科技有限公司	服务收入	11,200.00	-
常州爱琴海奥莱商业管理有限公司	服务收入	8,952.36	-
深圳华生大家居集团有限公司	服务收入	5,600.00	-
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	服务收入	4,134.50	-
深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	服务收入	1,000.00	-
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	服务收入	278.97	-
扬州凯龙管理咨询有限公司	服务收入	49.35	-
海尔消费金融有限公司	服务收入	-	374,525.36
上海爱琴海商业集团股份有限公司	服务收入	-	136,310.68
曹仲民	服务收入	-	5,121.62
张建芳	服务收入	-	4,528.30
常州市艺致家具有限公司	服务收入	-	4,528.30
泰兴红星美凯龙家居饰品有限公司	服务收入	-	3,150.94
		<u>47,860,593.37</u>	<u>1,802,664.99</u>

注 1：超级智慧家（上海）物联网科技有限公司于 2019 年更名，原公司名系上海紫光乐联物联网科技有限公司。

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(1) 关联方商品和劳务交易（续）

向关联方销售商品和提供劳务（续）

	交易内容	2019年	2018年
杭州伟量机电五金市场有限公司	设计咨询收入	4,184,622.66	-
陕西红星和记家居购物广场有限公司	设计咨询收入	6,145,754.74	-
柳州红星美凯龙置业有限公司	设计咨询收入	3,494,924.52	-
天津美龙房地产开发有限公司	设计咨询收入	3,070,754.72	-
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	设计咨询收入	1,619,898.11	-
青岛红星国际置业有限公司	设计咨询收入	-	754,716.98
苏州红星美凯龙房地产开发有限公司	设计咨询收入	1,371,471.71	3,301,886.79
天津星凯房地产开发有限公司	设计咨询收入	1,132,075.48	-
盐城凯龙置业有限公司	设计咨询收入	865,094.34	-
宁波凯龙置业有限公司	设计咨询收入	-	6,224,914.78
宁波汇鑫置业有限公司	设计咨询收入	-	2,202,081.18
上海湾寓投资管理有限公司	设计咨询收入	-	1,923,811.54
超级智慧家（上海）物联网科技有限公 司	设计咨询收入	-	1,245,270.00
上海洪美置业有限公司	设计咨询收入	-	322,392.95
南京美凯龙商务信息咨询有限公司	设计咨询收入	-	271,176.00
红星美凯龙控股集团有限公司	设计咨询收入	-	2,060.00
		<u>21,884,596.28</u>	<u>16,248,310.22</u>

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(2) 关联方租赁

作为出租人

	租赁 资产种类	2019年	2018年
杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	商场铺位	13,583,702.36	-
上海新华成城资产管理有限公司	停车库	13,333,333.31	-
克拉斯国际家居有限公司	商场铺位	5,553,477.46	-
晟葆（上海）家具有限公司	商场铺位	2,511,648.16	-
超级智慧家（上海）物联网科技有限公司	商场铺位	2,337,119.78	-
江苏佰丽爱家居科技有限公司	商场铺位	1,389,473.51	-
曹仲民	商场铺位	817,027.20	778,933.80
上海谛邦智能科技有限公司	商场铺位	672,010.71	-
常州市红星家具总厂有限公司	商场铺位	647,051.37	27,827.62
车冕桢	商场铺位	626,801.36	326,958.24
凯乾嘉企业管理有限公司	办公室	518,142.28	-
北京阳光海天停车管理有限公司	停车库	498,506.76	-
杭州诺贝尔集团有限公司及其分公司	商场铺位	476,929.70	-
常州市艺致家具有限公司	商场铺位	361,696.44	578,061.84
上海或京商业管理有限公司北京分公司	商场铺位	301,970.52	-
张建芳	商场铺位	203,179.03	188,706.94
上海或京商业管理有限公司	商场铺位	153,880.71	-
杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	灯箱广告位	37,500.00	-
超级智慧家（上海）物联网科技有限公司	灯箱广告位	29,166.76	-
常州龙耀股权投资管理有限公司	办公室	26,564.89	-
晟葆（上海）家具有限公司	灯箱广告位	23,249.97	-
上海云绅智能科技有限公司	商场铺位	3,773.58	-
南京市浦口区立力成家具经营部	商场铺位	434,650.08	364,282.59
钱玉梅	商场铺位	-	437,205.25
		<u>44,540,855.94</u>	<u>2,701,976.28</u>

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(2) 关联方租赁（续）

作为承租人

	租赁 资产种类	2019年	2018年
常州市红星装饰城（注1）	商场	16,610,456.16	16,249,537.62
深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	商场铺位	5,985,001.03	-
云南红星美凯龙物业管理有限公司	停车库	1,500,000.00	-
车国兴	员工宿舍	369,600.00	369,600.00
上海或京商业管理有限公司	办公室	279,369.91	-
上海新华成城资产管理有限公司	商场铺位	94,337.88	-
陈淑红	员工宿舍	52,000.00	52,000.00
魔方（深圳）公寓管理有限公司	员工宿舍	18,675.00	-
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	商场铺位	5,520.00	-
成都东泰商城有限公司	商场	-	340,970.41
扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司	商场铺位	-	202,931.84
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	商场铺位	-	117,204.98
天津市华运商贸物业有限公司	商场	-	73,590.41
济宁鸿瑞置业有限公司	商场铺位	-	23,809.57
		<u>24,914,959.98</u>	<u>17,429,644.83</u>

注1：该笔金额以未考虑新租赁准则的影响列示。

(3) 关联方担保

接受关联方担保

2019年

	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否 履行完毕
红星美凯龙控股集团有限公司(注1)	732,500,000.00	2019/8/30	2031/6/15	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注2)	561,000,000.00	2019/6/20	2029/6/20	否
红星美凯龙控股集团有限公司	392,000,000.00	2018/7/13	2028/7/12	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注3)	307,999,999.98	2018/2/26	2026/2/26	否
车建兴(注4)	307,500,000.00	2016/6/8	2026/6/8	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注5)	225,000,000.00	2019/12/27	2031/12/27	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注6)	160,000,000.00	2019/12/19	2029/12/19	否
红星美凯龙控股集团有限公司	157,000,000.00	2019/7/10	2020/7/9	否

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(3) 关联方担保（续）

接受关联方担保（续）

2019年（续）

	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
红星美凯龙控股集团有限公司	143,000,000.00	2019/7/10	2020/7/9	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注7)	119,000,000.00	2019/12/30	2027/12/20	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注8)	100,000,000.00	2019/9/25	2026/9/17	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注9)	86,000,000.00	2019/12/30	2027/12/20	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注10)	300,000,000.00	2019/7/9	2020/7/8	否

注1：该借款另以本集团子公司大连红星美凯龙世博家居广场有限公司的投资性房地产为抵押。

注2：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为抵押。

注3：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为抵押。

注4：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为抵押。

注5：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为抵押。

注6：该借款另以本集团子公司郑州红星美凯龙国际家居有限公司的投资性房地产为抵押，并以贷款期内位于郑州市郑东新区商都路1号卖场项目出租经营取得的全部收入为质押。

注7：该借款另以本集团子公司上海简柳企业管理有限公司的在建工程为抵押。

注8：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为抵押。

注9：该借款另以本集团子公司上海葱柳企业管理有限公司的在建工程为抵押。

注10：该借款另以本集团子公司红星喜兆投资有限公司持有的600万欧派家居集团股份有限公司流通股为质押。

2018年

	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
车建兴、陈淑红及红星美凯龙控股集团有限公司	-	2017/7/25	2020/7/25	是
车建兴(注1)	115,000,000.00	2014/3/4	2019/2/19	否
车建兴(注2)	340,000,000.00	2016/6/8	2026/6/8	否
车建兴、红星美凯龙控股集团有限公司、红星家具集团有限公司(注3)	-	2012/10/9	2022/10/9	是
红星美凯龙控股集团有限公司	285,000,000.00	2018/7/26	2019/7/26	否

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(3) 关联方担保（续）

接受关联方担保（续）

2018年（续）

	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
红星美凯龙控股集团有限公司	400,000,000.00	2018/7/13	2028/7/12	否
红星美凯龙控股集团有限公司 (注4)	279,000,000.00	2018/2/26	2026/2/26	否

注1：该借款另以上海虹欣欧凯家居有限公司的投资性房地产作为抵押。

注2：该借款另以重庆红星美凯龙博览家居生活广场有限责任公司的投资性房地产作为抵押。

注3：该借款另以北京红星美凯龙世博家具广场有限公司的投资性房地产为抵押，并以货币资金和商场在贷款期内全部营业收入质押。

注4：该借款另以成都天府新区红星美凯龙世贸家居有限公司的投资性房地产作为抵押。

提供关联方担保

2019年

2019年未向关联方提供担保。

2018年

	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
海尔消费金融有限公司	无	2016/11/8	2019/11/8	是

说明：于2016年11月8日，本公司为联营公司海尔消费金融向海尔集团财务责任有限公司的贷款人民币2,500,000,000.00元提供25%的连带责任担保，期限为3年。截止至2018年12月31日，该项借款已全部偿还。



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(4) 关联方资金拆借

资金拆入

2019年

	2019年期初 资金拆借余额	2019年度 累计发生金额 (不含利息)	2019年度资金 拆借的利息 (如有)	2019年度偿还累 计发生金额	2019年期末资金 拆借余额	起始日	到期日	其他说明
成都东泰商城有限公司	-	40,000,000.00	1,437,944.45	-	41,437,944.45	2019/5/21	2020/12/31	2019年5月至2019年9月的利率为4.75%；2019年10月至2020年12月的利率为7.20%
神玉岛文化旅游控股股份有限公司	35,000,000.00	-	-	9,400,000.00	25,600,000.00	2018/11/5	2018/12/31	免息
合计	35,000,000.00	40,000,000.00	1,437,944.45	9,400,000.00	67,037,944.45	-	-	-

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

（4） 关联方资金拆借（续）

资金拆入（续）

2018年

	2018年期初 资金拆借余额	2018年度 累计发生金额 (不含利息)	2018年度资金 拆借的利息 (如有)	2018年度偿还累 计发生金额	2018年期末资 金拆借余额	起始日	到期日	其他说明
神玉岛文化旅游控股股 份有限公司	-	35,000,000.00	-	-	35,000,000.00	2018/11/5	2018/12/31	免息

资金拆出

2019年

	2019年期初 资金拆借余额	2019年度 累计发生金额 (不含利息)	2019年度资金 拆借的利息 (如有)	2019年度偿还累 计发生金额	2019年期末资 金拆借余额	起始日	到期日	其他说明
杭州红星美凯龙环球家 居有限公司	222,648,745.00	109,500,000.00	-	-	332,148,745.00	-	-	于需要时偿 还，免息

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

（4） 关联方资金拆借（续）

资金拆出（续）

2019年（续）

	2019年期初 资金拆借余额	2019年度 累计发生金额 (不含利息)	2019年度资金 拆借的利息 (如有)	2019年度偿还 累计发生金额	2019年期末资 金拆借余额	起始日	到期日	其他说明
宝象红星美凯龙(厦门)全 球家居广场有限公司	-	35,500,000.00	-	-	35,500,000.00	-	-	于需要时偿还 免息
宝象红星美凯龙(厦门)全 球家居广场有限公司	-	13,000,000.00	386,439.14	325,000.00	13,061,439.14	2019/6/21	2022/6/21	利率6.18%
上海名艺商业企业发展有 限公司	112,200,000.50	19,400,000.00	-	-	131,600,000.50	-	-	于需要时偿还 免息
厦门宝象红星美凯龙家居 生活广场有限公司	27,500,000.00	17,600,000.00	-	20,000,000.00	25,100,000.00	-	-	于需要时偿还 免息
陕西红星和记家居购物广 场有限公司	31,340,000.00	-	3,168,345.20	-	34,508,345.20	-	-	利率10.00%

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

（4） 关联方资金拆借（续）

资金拆出（续）

2019年（续）

	2019年期初 资金拆借余额	2019年度 累计发生金额 (不含利息)	2019年度资金 拆借的利息 (如有)	2019年度偿还 累计发生金额	2019年期末资 金拆借余额	起始日	到期日	其他说明
陕西红星和记家居购物 广场有限公司	-	34,949,700.00	1,389,341.62	-	36,339,041.62	2019/6/27	2022/9/5	利率10.00%
陕西红星和记家居购物 广场有限公司	-	3,800,000.00	-	-	3,800,000.00	-	-	免息
陕西红星和记家居购物 广场有限公司	-	150,000,000.00	10,628,406.71	10,628,406.71	150,000,000.00	2019/1/22	2022/1/22	利率10.00%
超级智慧家（上海）物 联网科技有限公司	10,008,958.35	-	274,374.98	10,283,333.33	-	2018/4/10	2019/4/9	利率7.50%
上海智谛智能科技有限 公司	-	6,000,000.00	113,207.55	6,113,207.55	-	2019/5/8	2019/9/30	商业保理收入

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

（4） 关联方资金拆借（续）

资金拆出（续）

2019年（续）

	2019年期初 资金拆借余额	2019年度 累计发生金额 (不含利息)	2019年度资金 拆借的利息 (如有)	2019年度偿还累 计发生金额	2019年期末资金 资拆借余额	起始日	到期日	其他说明
芜湖美和资产管理有限 公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	2018/8/28	2019/2/27	免息 利率
邯郸市峰峰矿区皇室房 地产开发有限公司	317,342,466.58	-	7,701,149.86	325,043,616.44	-	2018/6/14	2019/6/13	10.00%
合计	731,040,170.43	389,749,700.00	23,661,265.06	382,393,564.03	762,057,571.46	-	-	-

2018年

	2018年期初 资金拆借余额	2018年度 累计发生金额 (不含利息)	2018年度资金 拆借的利息 (如有)	2018年度偿还 累计发生金额	2018年期末资 金资拆借余额	起始日	到期日	其他说明
邯郸市峰峰矿区皇室房 地产开发有限公司	-	300,000,000.00	17,342,466.58	-	317,342,466.58	2018/6/14	2019/6/13	利率 10.00%

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
 财务报表附注（续）  
 2019 年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

（4） 关联方资金拆借（续）

资金拆出（续）

2018年（续）

	2018年期初 资金拆借余额	2018年度 累计发生金额 (不含利息)	2018年度资金 拆借的利息 (如有)	2018年度偿还累 计发生金额	2018年期末资金 拆借余额	起始日	到期日	其他说明
上海名艺商业企业发展有 限公司	105,400,000.50	6,800,000.00	-	-	112,200,000.50	-	-	于需要时偿还 , 免息
杭州红星美凯龙环球家居 有限公司	218,144,320.00	4,504,425.00	-	-	222,648,745.00	-	-	于需要时偿还 , 免息
厦门宝象红星美凯龙家居 生活广场有限公司	22,500,000.00	90,000,000.00	-	85,000,000.00	27,500,000.00	-	-	于需要时偿还 , 免息
陕西红星和记家居购物广 场有限公司	-	31,340,000.00	-	-	31,340,000.00	-	-	利率10.00%
超级智慧家（上海）物联 网科技有限公司	-	20,000,000.00	851,002.03	10,842,043.68	10,008,958.35	2018/4/10	2019/4/9	利率7.50%
南昌红星美凯龙环球家居 博览中心有限公司	84,970,532.70	206,991,204.31	7,098,634.56	117,907,241.39	181,153,130.18	2017/7/20	2018/6/18	利率4.35%
芜湖美和资产管理有限公 司	-	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	2018/8/28	2019/2/27	免息
合计	431,014,853.20	669,635,629.31	25,292,103.17	213,749,285.07	912,193,300.61	-	-	-

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(5) 关联方资产转让

于 2019 年 9 月 30 日，红星美凯龙家居集团股份有限公司将安徽腾辉投资集团合肥有限公司 100%股权转让给上海爱琴海奥莱商业管理有限公司，转让价格为人民币 1.00 元。同时，红星美凯龙家居集团股份有限公司将享有的对安徽腾辉投资集团合肥有限公司的债权合计人民币 571,959,883.71 元转让给上海爱琴海奥莱商业管理有限公司，截止 2019 年 12 月 31 日，该笔债权转让款已结清。

于 2019 年 10 月 31 日，红星美凯龙家居集团股份有限公司将上海或京商业管理有限公司 65% 的股权转让给红星美凯龙控股集团有限公司，转让价格为人民币 6,500,000.00 元。

(6) 其他关联方交易

	2019年	2018年
关键管理人员薪酬	<u>37,164,510.80</u>	<u>48,825,949.64</u>

6. 关联方应收应付款项余额

	2019年		2018年	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
<b>应收账款</b>				
陕西红星和记家居购物广场有限公司	22,685,262.30	1,077,549.96	-	-
上海嘉展建筑装饰工程有限公司	13,000,000.00	13,000,000.00	13,000,000.00	13,000,000.00
芜湖明辉商业管理有限公司	4,631,506.84	637,295.34	-	-
柳州红星美凯龙置业有限公司	4,021,322.00	190,221.04	-	-
西双版纳云投建设泛亚置业有限公司	3,304,633.03	156,970.07	-	-
深圳华生大家居集团有限公司	3,166,666.66	142,500.00	666,666.66	30,000.00
安咖家居用品（上海）有限公司	3,141,996.00	141,389.82	-	-
昆明红星海汇房地产有限公司	2,790,104.05	125,554.68	-	-
宁波凯龙置业有限公司	2,615,018.20	117,675.82	1,829,041.31	82,306.86
浙江中广电器股份有限公司	1,749,997.71	78,749.90	-	-
常州市金坛维亿建设工程有限公司	1,500,000.00	206,400.00	-	-
上海星诚艺佳家居有限责任公司	1,220,467.20	54,921.02	1,220,467.20	54,921.02
盐城凯龙置业有限公司	917,000.00	43,557.50	-	-
上海湾寓投资管理有限公司	866,066.57	38,973.00	254,710.00	11,461.95
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	858,546.00	40,780.94	-	-
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	790,786.66	35,585.40	-	-
天津星凯房地产开发有限公司	600,000.00	28,500.00	-	-
天津红星太平洋影院管理有限公司	308,330.00	13,874.85	-	-
成都东泰商城有限公司	300,000.00	13,500.00	-	-

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收应付款项余额（续）

	2019年		2018年	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
<b>应收账款（续）</b>				
江苏龙冠影视文化科技有限公司	283,814.12	12,771.64	-	-
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	177,500.00	7,987.50	-	-
江苏美膳龙饮食文化发展有限公司	133,435.49	6,004.60	-	-
青岛红星国际置业有限公司	103,740.00	4,927.65	-	-
宝象红星美凯龙（厦门）全球家居广场有限公司	100,000.00	4,500.00	-	-
上海乔彤企业管理有限公司	84,644.68	3,809.01	-	-
上海智谛智能科技有限公司	55,059.53	2,477.68	-	-
天津莱纳华开影业有限公司	22,000.00	990.00	-	-
上海星琛互动娱乐科技有限公司	18,180.00	818.10	38,412.58	4,724.75
超级智慧家（上海）物联网科技有限公司	10,000.00	450.00	451,693.15	55,558.26
红星美凯龙控股集团有限公司	3,967.00	178.52	3,967.00	487.94
上海云绅智能科技有限公司	2,622.00	117.99	-	-
兴化市星凯家居生活广场有限公司	-	-	468,333.43	57,605.01
宁波汇鑫置业有限公司	-	-	370,876.53	16,689.44
上海洪美置业有限公司	-	-	84,840.95	3,817.84
上海凯昕影院管理有限公司	-	-	50,000.00	6,150.00
	<u>69,462,666.04</u>	<u>16,189,032.03</u>	<u>18,439,008.81</u>	<u>13,323,723.07</u>



红星美凯龙家居集团股份有限公司  
 财务报表附注（续）  
 2019 年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收应付款项余额（续）

	2019年		2018年	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
<b>预付款项</b>				
上海云绅智能科技有限公司	3,906,000.00	-	-	-
沈阳红星美凯龙物业管理有限公司	600,000.00	-	600,000.00	-
芜湖明辉商业管理有限公司	326,605.16	-	163,832.14	-
扬州红星美凯龙全球家居生活广场 置业有限公司	214,285.63	-	130,969.33	-
上海爱琴海商务管理有限公司	169,410.85	-	-	-
徐州红星美凯龙全球家居生活广场 有限公司	163,492.04	-	150,476.39	-
常州市红星家具总厂有限公司	126,108.00	-	-	-
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	109,523.84	-	159,633.42	-
昆明星琴商业管理有限公司	50,440.00	-	-	-
上海新华成城资产管理有限公司	47,168.94	-	-	-
深圳红星美凯龙家居生活广场有限 公司	-	-	1,775,286.31	-
辽宁诚安建设有限公司	-	-	600,000.00	-
上海嘉展建筑装潢工程有限公司	-	-	572,805.00	-
成都东泰商城有限公司	-	-	200,372.27	-
济宁鸿瑞置业有限公司	-	-	187,614.06	-
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场 有限公司	-	-	166,042.15	-
绿地集团成都金牛房地产开发有限 公司	-	-	23,030.74	-
武汉市正凯物流有限公司	-	-	17,237.99	-
	<u>5,713,034.46</u>	-	<u>4,747,299.80</u>	-

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收应付款项余额（续）

	2019年		2018年	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
<b>其他应收款</b>				
上海名艺商业企业发展有限公司	131,600,000.50	6,580,000.03	112,200,000.50	5,610,000.03
宝象红星美凯龙（厦门）全球家居广场有限公司	48,561,439.14	3,212,299.04	-	-
深圳红星美凯龙世纪中心家居生活广场有限公司	6,076,821.00	1,378,980.59	811,586.35	17,621.54
云南红星美凯龙置业有限公司	4,031,492.11	4,031,492.11	-	-
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	3,896,650.33	117,864.21	4,954,532.02	1,504,325.49
芜湖明辉商业管理有限公司	555,280.00	555.28	1,052,880.00	-
上海爱琴海商务管理有限公司	256,900.00	256.90	-	-
上海新华成城资产管理有限公司	141,506.82	141.51	-	-
昆明星琴商业管理有限公司	76,030.00	76.03	-	-
北京星琴商业管理有限公司	20,000.00	20.00	-	-
成都万福星凯商业管理有限公司	20,000.00	20.00	-	-
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	4,000.00	4.00	4,000.00	-
邯郸市峰峰矿区皇室房地产开发有限公司	-	-	317,342,466.58	23,282,996.53
车建兴	-	-	154,384,500.54	-
芜湖美和资产管理有限公司	-	-	10,000,000.00	776,099.88
超级智慧家（上海）物联网科技有限公司	-	-	10,008,958.35	776,099.88
杭州红星美凯龙环球家居有限公司	-	-	4,504,425.00	349,588.37
上海星诚艺佳家居有限责任公司	-	-	2,892,905.64	1,302,204.37
兴化市星凯家居生活广场有限公司	-	-	1,170,984.78	90,880.12
深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	-	-	37,877.00	2,939.63
徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	-	-	32,944.17	2,556.80
广东三维家信息科技有限公司	-	-	21,961.22	-
上海红星美凯龙企业经营管理有限公司	-	-	6,642.00	-
苏州市苏品宅配文化有限公司(注1)	-	-	3,093.00	285.16
徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	-	-	1,912.38	-
	<u>195,240,119.90</u>	<u>15,321,709.70</u>	<u>619,431,669.53</u>	<u>33,715,597.80</u>

注1：苏州市苏品宅配文化有限公司于2019年更名，原公司名系苏州市苏品家具有限公司。

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
 财务报表附注（续）  
 2019 年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收应付款项余额（续）

	2019年		2018年	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
<b>长期应收款</b>				
杭州红星美凯龙环球家居有限公司	332,148,745.00	3,321,487.45	218,144,320.00	2,181,443.20
南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限公司（注1）	不适用	不适用	174,054,495.62	1,740,544.96
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	25,100,000.00	251,000.00	27,500,000.00	275,000.00
陕西红星和记家居购物广场有限公司	-	-	31,340,000.00	313,400.00
	<u>357,248,745.00</u>	<u>3,572,487.45</u>	<u>451,038,815.62</u>	<u>4,510,388.16</u>
<b>其他非流动资产</b>				
成都红星美凯龙置业有限公司	247,705,000.00	-	247,705,000.00	-
陕西红星和记家居购物广场有限公司	<u>221,236,187.86</u>	<u>2,212,361.88</u>	-	-
	<u>468,941,187.86</u>	<u>2,212,361.88</u>	<u>247,705,000.00</u>	-

注1：2019年1月，本集团收购南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司，并持有其100%的股份，故本年度纳入合并范围内。

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收应付款项余额（续）

	2019年	2018年
<b>其他应付款</b>		
深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	45,303,820.31	-
成都东泰商城有限公司	41,437,944.45	8,852.18
神玉岛文化旅游控股股份有限公司	25,600,000.00	35,000,000.00
绿地集团成都金牛房地产开发有限公司	6,176,810.43	5,029,569.72
武汉市正凯物流有限公司	5,140,854.38	1,770,960.23
兴化市星凯家居生活广场有限公司	1,235,578.85	3,403,537.78
杭州诺贝尔陶瓷有限公司	1,136,494.00	-
四川良木道门窗型材有限公司	630,000.00	30,000.00
辽宁诚安建设有限公司	434,020.50	600,676.43
超级智慧家（上海）物联网科技有限公司	285,000.00	-
深圳市朗乐福睡眠科技有限公司	250,000.00	-
重庆红星美凯龙企业发展有限公司	199,956.99	7,870,158.00
常州市红星家具总厂有限公司	142,706.57	21,186.00
杭州诺贝尔集团有限公司	127,514.47	-
江苏佰丽爱家家居科技有限公司	94,000.00	110,371.00
克拉斯国际家居有限公司	66,300.00	40,000.00
苏州市苏品宅配文化有限公司	40,015.32	115,615.32
深圳华生大家居集团有限公司	40,000.00	40,000.00
云南红星美凯龙置业有限公司	36,104.33	36,104.33
扬州凯龙管理咨询有限公司	33,979.78	45,191.59
上海天合智能科技股份有限公司	30,000.00	235,904.32
杭州菲氏浴厨用品有限公司	20,000.00	-
常州市艺致家具有限公司	18,000.00	18,000.00
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	3,795.53	1,843.72
徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	1,797.63	1,912.38
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	257.58	56,962.54
芜湖明辉商业管理有限公司	162.90	149,320.69
上海红星美凯龙企业管理有限公司	-	58,316,168.31
上海嘉展建筑装潢工程有限公司	-	1,300,296.24
株洲红星新安居实业有限公司	-	1,232,222.36
超级智慧家（上海）物联网科技有限公司	-	415,088.33
南京市浦口区立力成家具经营部	-	85,075.20
车建芳	-	70,150.00
钱玉梅	-	61,003.20
徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	-	41,436.68
上海洪美置业有限公司	-	15,910.00
曹仲民	-	12,000.00
	<u>128,485,114.02</u>	<u>116,135,516.55</u>

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
 财务报表附注（续）  
 2019 年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收应付款项余额（续）

	2019年	2018年
<b>预收款项</b>		
杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	458,908.98	-
晟葆（上海）家具有限公司	239,785.62	-
郑州星铂房地产开发有限公司	210,000.00	-
常州市红星家具总厂有限公司	92,435.92	-
绿地集团成都金牛房地产开发有限公司	-	577,040.25
超级智慧家（上海）物联网科技有限公司	-	471,522.23
苏州市苏品宅配文化有限公司	-	108,000.00
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	-	16,573.28
张建芳	-	4,051.02
	<u>1,001,130.52</u>	<u>1,177,186.78</u>
	2019年	2018年
<b>应付账款</b>		
辽宁诚安建设有限公司	43,522,109.91	12,272,932.21
上海嘉展建筑装潢工程有限公司	29,020,042.08	19,801,237.74
上海智谛智能科技有限公司	1,497,343.39	-
常州市红星家具总厂有限公司	748,612.50	341,500.50
	<u>74,788,107.88</u>	<u>32,415,670.45</u>
	2019年	2018年
<b>租赁负债</b>		
常州市红星装饰城	<u>1,576,761.26</u>	<u>不适用</u>

## 十一、承诺及或有事项

### 1. 重要承诺事项

	2019年	2018年
已签约但未拨备		
资本承诺	2,095,018,000.00	3,310,000,000.00
投资承诺	<u>647,700,000.00</u>	<u>1,618,733,000.00</u>
	<u>2,742,718,000.00</u>	<u>4,928,733,000.00</u>

### 2. 或有事项

截止财务报告批准报出日，本公司无应披露的重大或有事项。

## 十二、资产负债表日后事项

### 1. 对新型冠状病毒肺炎疫情的影响评估

2020年1月起，新型冠状病毒疫情（“新冠疫情”）持续在全国扩散。2020年1月31日，世界卫生组织宣布将新型冠状病毒疫情列为国际关注的突发公共卫生事件。为了应对新冠疫情带来的公共健康风险，中国陆续开展相关疫情的防控工作，包括交通管制、公共场所的关闭等。

为积极配合新冠疫情的防控工作，本集团在中国农历春节假期后，将本集团内所有商场延迟开业至2020年2月21日起；同时，为支持商户发展，本集团于2020年2月1日召开第四届董事会第三次临时会议，审议通过了《关于免除自营商场商户一个月租金及管理费相关事宜的议案》，即对于符合条件的自营商场相关商户，本集团将免除其2020年度任意一个月的租金及管理费，以助力相关商户在本次新冠疫情中平稳经营。

本集团预计此次新冠疫情及相关防控措施将对本集团的经营造成一定影响，影响程度取决于新冠疫情持续的时间以及监管政策执行的情况等因素。本集团将继续密切关注并评估其对本集团财务状况和经营成果的影响。截至本财务报表批准报出日，相关评估仍在进行中。

## 十二、资产负债表日后事项（续）

### 2. 中期票据

2018 年 9 月 12 日，公司收到中国银行间市场交易商协会（以下简称“交易商协会”）出具的《接受注册通知书》（中市协注[2018]MTN506 号），同意接受公司中期票据注册，注册金额为 50 亿元，注册额度自交易商协会发出《接受注册通知书》之日起 2 年内有效。2019 年 5 月 22 日，为更好的发挥非金融企业债务融资工具对公司整体资金运用的作用，经本公司重新评估自身债务融资工具结构后，本公司向交易商协会申请核减前述《接受注册通知书》（中市协注[2018]MTN506 号）项下中期票据注册金额。2019 年 6 月 6 日，本集团收到交易商协会出具《中市协注（2019）567 号-关于核减红星美凯龙家居集团股份有限公司中期票据注册金额的函》，核减本集团中期票据注册金额人民币 30 亿元，剩余有效注册额度 20 亿元。

2020 年 1 月 16 日-2020 年 1 月 17 日，公司成功发行了 2020 年度第一期中期票据，实际发行总额为人民币 5 亿元，发行利率 5.70%，期限为 3 年，兑付日为 2023 年 1 月 20 日。

### 3. 公司债券的发行

经中国证券监督管理委员会证监许可[2019]628 号文核准，红星美凯龙家居集团股份有限公司获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 40 亿元的公司债券，采用分期发行模式。

2020 年 3 月 10 日，红星美凯龙家居集团股份有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）成功发行，实际发行总额为人民币 5 亿元，发行利率 4.95%，期限为 3 年。

### 4. 派发股利

2019 年公司拟派发现金股利人民币 898,150,000.00 元（含税），每 10 股派发现金股利人民币 2.53 元（含税），同时以资本公积金向全体股东每 10 股转增 1 股。即拟派发 2019 年度现金股利人民币 898,150,000.00 元（含税），转增 355,000,000 股，拟派发现金股利占 2019 年合并报表归属于上市公司股东净利润 20.05%。现金股利以人民币计值和宣布，以人民币向 A 股股东支付，以港币向 H 股股东支付。公司 2019 年度利润分配预案已经公司第四届董事会第一次会议（定期）审议通过，尚需公司股东大会审议通过。

### 十三、其他重要事项

#### 1. 分部报告

##### 经营分部

出于管理目的，本集团根据产品和服务划分成业务单元，本集团有如下5个报告分部：

- （1）自营及租赁分部
- （2）委托经营管理分部
- （3）建造施工及设计分部
- （4）商品销售及相关服务分部
- （5）其他分部

管理层出于配置资源和评价业绩的决策目的，对各业务单元的经营成果分开进行管理。分部业绩，以报告的分部利润为基础进行评价。该指标系对持续经营利润总额进行调整后的指标，除不包括利息收入、财务费用、股利收入、金融工具公允价值变动收益、信用减值损失、资产减值损失、其他收益、投资收益、资产处置收益以及总部费用之外，该指标与本集团持续经营利润总额是一致的。



红星美凯龙家居集团股份有限公司  
 财务报表附注（续）  
 2019 年度

人民币元

十三、其他重要事项（续）

1. 分部报告（续）

经营分部（续）

2019年

	自营及租赁分部	委托经营管理分部	建造施工及设计分部	商品销售及相关服务分部	其他分部	未分配项目	合并
对外交易收入	7,798,760,658.12	4,702,248,186.58	2,250,505,124.04	568,999,157.09	1,148,724,663.09	-	16,469,237,788.92
分部间交易收入							
分部营业收入合计	7,798,760,658.12	4,702,248,186.58	2,250,505,124.04	568,999,157.09	1,148,724,663.09	-	16,469,237,788.92
减：营业成本	1,654,802,504.45	1,624,820,375.85	1,459,522,282.78	440,190,913.00	556,274,935.42	-	5,735,611,011.50
税金及附加	365,419,038.76	36,811,335.76	13,773,217.88	1,645,111.21	11,391,898.15	-	429,040,601.76
销售费用	1,554,419,069.09	526,548,524.47	132,252.38	156,362,103.05	53,468,877.32	-	2,290,930,826.31
管理费用	664,743,614.99	520,034,159.13	111,734,987.44	112,569,449.10	342,784,504.93	-	1,751,866,715.59
研发费用	-	-	-	-	-	38,206,412.50	38,206,412.50
财务费用	-	-	-	-	-	2,260,079,805.40	2,260,079,805.40
加：其他收益	-	-	-	-	-	104,900,495.94	104,900,495.94
投资收益	-	-	-	-	-	786,438,650.13	786,438,650.13
公允价值变动收益	-	-	-	-	-	1,632,073,263.93	1,632,073,263.93
信用减值损失	-	-	-	-	-	(297,862,062.06)	(297,862,062.06)
资产处置收益	-	-	-	-	-	8,101,725.36	8,101,725.36
营业利润/（亏损）	3,559,376,430.83	1,994,033,791.37	665,342,383.56	(141,768,419.27)	184,804,447.27	(64,634,144.60)	6,197,154,489.16
加：营业外收入	-	-	-	-	-	46,074,966.28	46,074,966.28
减：营业外支出	-	-	-	-	-	40,151,435.89	40,151,435.89
利润总额/（亏损）	3,559,376,430.83	1,994,033,791.37	665,342,383.56	(141,768,419.27)	184,804,447.27	(58,710,614.21)	6,203,078,019.55
减：所得税费用	-	-	-	-	-	1,516,836,338.46	1,516,836,338.46
净利润/（亏损）	3,559,376,430.83	1,994,033,791.37	665,342,383.56	(141,768,419.27)	184,804,447.27	(1,575,546,952.67)	4,686,241,681.09

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
 财务报表附注（续）  
 2019 年度

人民币元

十三、其他重要事项（续）

1. 分部报告（续）

经营分部（续）

2018年

	自营及租赁分部	委托经营管理分部	建造施工及设计分部	商品销售及相关服务分部	其他分部	未分配项目	合并
对外交易收入	7,167,976,016.22	4,176,778,594.26	1,479,553,020.36	466,289,187.59	949,195,682.01	-	14,239,792,500.44
分部间交易收入	-	-	-	-	-	-	-
分部营业收入合计	7,167,976,016.22	4,176,778,594.26	1,479,553,020.36	466,289,187.59	949,195,682.01	-	14,239,792,500.44
减：营业成本	1,607,276,015.02	1,655,852,601.31	995,054,981.41	309,325,890.09	246,190,333.24	-	4,813,699,821.07
税金及附加	339,809,034.92	31,054,622.13	4,511,494.10	1,201,533.26	10,793,289.82	-	387,369,974.23
销售费用	1,067,339,463.58	427,255,474.50	-	112,253,294.05	93,489,065.17	-	1,700,337,297.30
管理费用	559,774,169.55	404,918,084.17	107,799,959.14	115,456,405.50	303,012,792.44	-	1,490,961,410.80
研发费用	-	-	-	-	-	43,165,869.51	43,165,869.51
财务费用	-	-	-	-	-	1,533,151,372.35	1,533,151,372.35
加：其他收益	-	-	-	-	-	111,159,889.42	111,159,889.42
投资收益	-	-	-	-	-	229,672,928.92	229,672,928.92
公允价值变动收益	-	-	-	-	-	1,767,009,613.56	1,767,009,613.56
信用减值损失	-	-	-	-	-	(247,494,708.99)	(247,494,708.99)
资产处置收益	-	-	-	-	-	(656,552.23)	(656,552.23)
营业利润/（亏损）	3,593,777,333.15	1,657,697,812.15	372,186,585.71	(71,947,935.31)	295,710,201.34	283,373,928.82	6,130,797,925.86
加：营业外收入	-	-	-	-	-	38,512,766.67	38,512,766.67
减：营业外支出	-	-	-	-	-	149,990,961.12	149,990,961.12
利润总额/（亏损）	3,593,777,333.15	1,657,697,812.15	372,186,585.71	(71,947,935.31)	295,710,201.34	171,895,734.37	6,019,319,731.41
减：所得税费用	-	-	-	-	-	1,313,872,428.30	1,313,872,428.30
净利润/（亏损）	3,593,777,333.15	1,657,697,812.15	372,186,585.71	(71,947,935.31)	295,710,201.34	(1,141,976,693.93)	4,705,447,303.11

### 十三、其他重要事项（续）

#### 2. 租赁

##### （1）作为出租人

本集团将部分房屋及建筑物用于出租，租赁期通常为1-3年，形成经营租赁。根据租赁合同，每年需根据市场租金状况对租金进行调整。2019年本集团由于房屋及建筑物租赁产生的收入为人民币7,798,760,658.12元，参见附注五、46。租出房屋及建筑物列示于投资性房地产，参见附注五、15。

##### 经营租赁

与经营租赁有关的损益列示如下：

	2019年
租赁收入	<u>7,798,760,658.12</u>

根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁收款额如下：

	2019年
1年以内（含1年）	2,445,477,545.62
1年至2年（含2年）	59,385,558.27
2年至3年（含3年）	32,671,446.28
3年至4年（含4年）	15,384,663.59
4年至5年（含5年）	<u>42,078.24</u>
	<u>2,552,961,292.00</u>

经营租出固定资产，参见附注五、15。

### 十三、其他重要事项（续）

#### 2. 租赁（续）

##### （2）作为承租人

2019年

租赁负债利息费用	174,769,088.34
计入当期损益的采用简化处理的 短期租赁费用	60,140,750.02
转租使用权资产取得的收入	1,109,516,925.02
与租赁相关的总现金流出	<u>763,075,082.65</u>

本集团承租的租赁资产包括经营过程中使用的房屋及建筑物及其他设备，房屋及建筑物和其他设备的租赁期通常为3-30年。

#### 未纳入租赁负债计量的未来潜在现金流出

##### *已承诺但尚未开始的租赁*

本集团已承诺但尚未开始的租赁预计未来年度现金流出的情况如下：

2019年

1年以内（含1年）	73,601,128.80
1年至2年（含2年）	102,781,148.40
2年至3年（含3年）	105,373,148.40
3年以上	<u>1,820,479,300.52</u>
	<u>2,102,234,726.12</u>

### 十三、其他重要事项（续）

#### 2. 租赁（续）

##### （2）作为承租人（续）

##### 融资租赁（仅适用于2018年）

于2018年12月31日，未确认融资费用的余额为人民币510,862,254.59元，采用实际利率法在租赁期内各个期间进行分摊。根据与出租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁付款额如下：

	2018年
1年以内(含1年)	31,249,088.04
1年至2年(含2年)	31,249,088.04
2年至3年(含3年)	31,249,088.04
3年以上	840,847,393.11
	<u>934,594,657.23</u>

##### 重大经营租赁（仅适用于2018年）

根据与出租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁付款额如下：

	2018年
1年以内(含1年)	665,024,000.00
1年至2年(含2年)	677,663,000.00
2年至3年(含3年)	555,336,000.00
3年以上	5,808,486,000.00
	<u>7,706,509,000.00</u>

##### 其他租赁信息

使用权资产，参见附注五、18；对短期租赁和低价值资产租赁的简化处理，参见附注三、27；租赁负债，参见附注五、35和附注八、2。

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
 财务报表附注（续）  
 2019 年度

人民币元

十三、其他重要事项（续）

\*3. 董事及监事薪酬

计提的董事薪酬

	2019年	2018年
董事薪金	2,400,000.00	2,597,000.00
工资及津贴	8,730,000.00	13,127,000.00
奖金	4,634,255.00	7,181,000.00
养老金	245,336.00	296,000.00
除养老金以外的社保及公积金	257,910.85	266,000.00
	<u>16,267,501.85</u>	<u>23,467,000.00</u>

执行董事

计提的执行董事薪酬如下：

2019年	董事薪金	工资及津贴	奖金	养老金	其他社保基金	合计
车建兴	-	1,818,000.00	300,000.00	49,067.20	51,582.17	2,218,649.37
郭丙合	-	1,458,000.00	930,000.00	49,067.20	51,582.17	2,488,649.37
车建芳	-	2,418,000.00	381,600.00	49,067.20	51,582.17	2,900,249.37
蒋小忠	-	1,818,000.00	2,680,400.00	49,067.20	51,582.17	4,599,049.37
	-	<u>7,512,000.00</u>	<u>4,292,000.00</u>	<u>196,268.80</u>	<u>206,328.68</u>	<u>12,206,597.48</u>
2018年	董事薪金	工资及津贴	奖金	养老金	其他社保基金	合计
车建兴	-	3,418,000.00	-	50,000.00	45,000.00	3,513,000.00
张琪	-	2,797,000.00	-	46,000.00	41,000.00	2,884,000.00
车建芳	-	2,418,000.00	2,163,000.00	50,000.00	45,000.00	4,676,000.00
蒋小忠	-	1,818,000.00	3,580,000.00	50,000.00	45,000.00	5,493,000.00
郭丙合	-	1,458,000.00	943,000.00	50,000.00	45,000.00	2,496,000.00
	-	<u>11,909,000.00</u>	<u>6,686,000.00</u>	<u>246,000.00</u>	<u>221,000.00</u>	<u>19,062,000.00</u>

十三、其他重要事项（续）

\*3. 董事及监事薪酬

计提的董事薪酬（续）

非执行董事

计提的非执行董事薪酬如下：

2019年	董事薪金	工资及津贴	奖金	养老金	社保基金	合计
陈淑红	-	1,218,000.00	342,255.00	49,067.20	51,582.17	1,660,904.37
徐国峰	-	-	-	-	-	-
Joseph Raymond Gagnon	-	-	-	-	-	-
张其奇	-	-	-	-	-	-
徐宏	-	-	-	-	-	-
靖捷	-	-	-	-	-	-
	-	1,218,000.00	342,255.00	49,067.20	51,582.17	1,660,904.37
2018年	董事薪金	工资及津贴	奖金	养老金	社保基金	合计
陈淑红	-	1,218,000.00	495,000.00	50,000.00	45,000.00	1,808,000.00
徐国峰	-	-	-	-	-	-
Joseph Raymond Gagnon	-	-	-	-	-	-
张其奇	-	-	-	-	-	-
	-	1,218,000.00	495,000.00	50,000.00	45,000.00	1,808,000.00

### 十三、其他重要事项（续）

#### \*3. 董事及监事薪酬（续）

##### 计提的董事薪酬（续）

##### 独立非执行董事

	2019年	2018年
李振宁(注1)	-	550,000.00
Ding Yuan（丁远）(注1)	-	733,000.00
LEE, Kwan Hung（李均雄）	600,000.00	600,000.00
钱世政	600,000.00	600,000.00
赵崇佚(注2)	600,000.00	57,000.00
王啸(注2)	600,000.00	57,000.00
	<u>2,400,000.00</u>	<u>2,597,000.00</u>

注1：于2018年11月28日辞任本公司独立非执行董事。

注2：于2018年11月28日担任本公司独立非执行董事。

本年不存在其他应付独立非执行董事薪酬（2018：无）。

##### 计提的监事薪酬

2019年	董事薪金	工资及津贴	奖金	养老金	其他社保基金	合计
潘宁	-	1,218,000.00	658,000.00	49,067.20	51,582.17	1,976,649.37
巢艳萍	-	600,000.00	377,102.01	49,067.20	51,582.17	1,077,751.38
陈岗	180,000.00	-	-	-	-	180,000.00
郑洪涛	180,000.00	-	-	-	-	180,000.00
吴凯盈	-	-	-	-	-	-
	<u>360,000.00</u>	<u>1,818,000.00</u>	<u>1,035,102.01</u>	<u>98,134.40</u>	<u>103,164.34</u>	<u>3,414,400.75</u>
2018年	监事薪金	工资及津贴	奖金	养老金	其他社保基金	合计
潘宁	-	1,218,000.00	600,000.00	50,220.00	45,334.55	1,913,554.55
巢艳萍	-	710,400.00	231,369.00	50,220.00	45,334.55	1,037,323.55
陈岗	180,000.00	-	-	-	-	180,000.00
郑洪涛	180,000.00	-	-	-	-	180,000.00
吴凯盈	-	-	-	-	-	-
	<u>360,000.00</u>	<u>1,928,400.00</u>	<u>831,369.00</u>	<u>100,440.00</u>	<u>90,669.10</u>	<u>3,310,878.10</u>

根据本公司薪酬制度，预提给执行董事的薪酬、津贴及非现金利益和奖励薪酬须经过薪酬委员会和年度股东大会的批准。



十三、其他重要事项（续）

\*4. 本集团本年度薪酬最高的前五名雇员

本年薪酬最高的前五名雇员中包括 1 位董事（2018：3 位董事），其薪酬详情如附注十三、3 所示。剩余 4 位（2018：2 位）非董事的薪酬最高雇员薪酬详情如下所示：

	2019年	2018年
工资及津贴	8,076,000.00	3,456,000.00
奖金	6,998,500.00	3,419,047.49
养老金	147,201.44	50,220.00
除养老金以外的社保及公积金	154,746.46	45,334.55

扣除个人所得税前的薪酬介乎以下范围的非董事、非监事最高薪雇员的人数如下：

	2019年	2018年
港币3,000,001 元至港币3,500,000 元 (折合人民币2,687 千元至3,135 千元)	-	1
港币3,500,001 元至港币4,000,000 元 (折合人民币3,135 千元至3,583 千元)	1	-
港币4,000,001 元至港币4,500,000 元 (折合人民币3,583 千元至4,031 千元)	2	-
港币4,500,001 元至港币5,000,000 元 (折合人民币4,031 千元至4,479 千元)	1	1

十三、其他重要事项（续）

\*5. 养老金计划

	2019年	2018年
养老金计划缴纳净额	<u>281,063,651.08</u>	<u>289,888,161.21</u>

2019年12月31日，该集团没有被迫放弃的缴纳款额以减少其在未来年度的养老金计划缴纳款额。

\*6. 总资产减流动负债

	2019年12月31日 本集团	2018年12月31日 本集团
总资产	122,294,418,558.66	110,860,717,818.56
减：流动负债	<u>27,767,945,494.43</u>	<u>25,313,806,916.61</u>
总资产减流动负债	<u>94,526,473,064.23</u>	<u>85,546,910,901.95</u>
	2019年12月31日 本公司	2018年12月31日 本公司
总资产	53,950,039,772.09	48,502,749,563.29
减：流动负债	<u>28,340,470,796.12</u>	<u>24,206,702,337.56</u>
总资产减流动负债	<u>25,609,568,975.97</u>	<u>24,296,047,225.73</u>

### 十三、其他重要事项（续）

#### 7. 比较数据

如附注三、34所述，根据《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会[2019]16号）要求，财务报表中若干项目的会计处理和列报以及财务报表中的金额已经过修改，以符合新的要求。相应地，若干以前年度数据已经调整，若干比较数据已经过重分类并重述，以符合本年度的列报和会计处理要求。

#### 8. 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

截止财务报告批准报出日，本集团无应披露的其他对投资者决策有影响的重要交易和事项。

### 十四、母公司财务报表主要项目注释

#### 1. 应收账款

	2019年	2018年
应收账款	1,283,376,758.63	1,517,778,273.71
减：应收账款坏账准备	<u>909,070,574.54</u>	<u>940,816,218.89</u>
	<u>374,306,184.09</u>	<u>576,962,054.82</u>

应收账款坏账准备的变动如下：

	年初余额	年初余额（注1）	本年计提	本年转回	本年转销	本年核销	年末余额
2019年	940,816,218.89	-	111,039,148.09	(23,458,125.78)	-	(119,326,666.66)	909,070,574.54
2018年	688,235,179.47	177,334,527.94	90,246,511.48	(15,000,000.00)	-	-	940,816,218.89

注1：系执行新金融工具准则坏账准备对年初的影响金额。

十四、母公司财务报表主要项目注释（续）

1. 应收账款（续）

	2019年			
	账面金额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）
单项计提坏账准备	783,003,620.06	61.01	777,003,620.06	99.23
按信用风险特征组合计提坏账准备	500,373,138.57	38.99	132,066,954.48	26.39
	<u>1,283,376,758.63</u>	<u>100.00</u>	<u>909,070,574.54</u>	<u>70.83</u>
	2018年			
	账面金额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）
单项计提坏账准备	886,000,865.46	58.37	806,961,654.65	91.08
按信用风险特征组合计提坏账准备	631,777,408.25	41.63	133,854,564.24	21.19
	<u>1,517,778,273.71</u>	<u>100.00</u>	<u>940,816,218.89</u>	<u>61.99</u>

应收账款的账龄分析如下：

	2019年	2018年
1年以内	172,585,476.58	244,694,239.64
1年至2年	138,675,103.83	150,008,648.61
2年至3年	144,958,648.62	164,417,337.43
3年以上	827,157,529.60	958,658,048.03
	<u>1,283,376,758.63</u>	<u>1,517,778,273.71</u>
减：应收账款坏账准备	<u>909,070,574.54</u>	<u>940,816,218.89</u>
	<u>374,306,184.09</u>	<u>576,962,054.82</u>

#### 十四、母公司财务报表主要项目注释（续）

##### 1. 应收账款（续）

于2019年12月31日，单项计提坏账准备的按欠款方归集的余额前五名的应收账款情况如下：

	账面余额	坏账准备	预期信用 损失率 (%)	计提理由
常州市武进建设工程有限公司	55,000,000.00	55,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
江苏省建筑工程集团有限公司	26,000,000.00	23,000,000.00	88.46	预计部分应收款项无法收回
贵州金源华府置业有限公司	23,000,000.00	23,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
宣威市新天地房地产开发有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
福建沃谷投资发展有限公司	17,000,000.00	17,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回

于2018年12月31日，单项计提坏账准备的按欠款方归集的余额前五名的应收账款情况如下：

	账面余额	坏账准备	预期信用 损失率 (%)	计提理由
常州市武进建设工程有限公司	55,000,000.00	55,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
江苏盐城二建集团有限公司	30,600,000.00	30,600,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
贵州金源华府置业有限公司	23,000,000.00	23,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
宣威市新天地房地产开发有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
江苏省建筑工程集团有限公司	26,000,000.00	23,000,000.00	88.46	预计部分应收款项无法收回

本公司采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况如下：

	2019年		
	预期发生信用 损失的账面余额	预期信用 损失率(%)	整个存续期预期 信用损失
组合一：项目前期品牌咨询委 托管理服务			
1年以内	26,300,000.00	8.96	2,356,480.00
1至2年	88,440,000.00	13.99	12,372,756.00
2至3年	75,000,000.00	19.57	14,677,500.00
3至4年	65,890,000.00	26.83	17,678,287.00
4至5年	30,050,000.00	53.11	15,959,555.00
5至6年	41,540,000.00	69.67	28,940,918.00
6年以上	5,000,000.00	100.00	5,000,000.00
	<u>332,220,000.00</u>	<u>29.19</u>	<u>96,985,496.00</u>



十四、母公司财务报表主要项目注释（续）

1. 应收账款（续）

本公司采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况如下（续）：

	2018年		
	预期发生信用 损失的账面余额	预期信用 损失率(%)	整个存续期预期 信用损失
组合一：项目前期品牌咨询委托管理服务			
1年以内	137,400,000.00	9.00	12,366,000.00
1至2年	92,500,000.00	14.00	12,950,000.00
2至3年	90,572,817.43	20.00	18,114,563.48
3至4年	103,300,000.00	31.50	32,539,500.00
4至5年	44,707,182.57	48.61	21,733,701.53
5至6年	14,000,000.00	61.83	8,656,200.00
6年以上	5,500,000.00	100.00	5,500,000.00
	<u>487,980,000.00</u>	<u>22.92</u>	<u>111,859,965.01</u>
组合三：其他类咨询服务			
1年以内	54,004,038.02	10.28	5,551,615.11
1至2年	30,808,648.63	17.65	5,437,726.48
2至3年	11,494,520.00	35.61	4,093,198.57
3年以上	5,000,000.00	100.00	5,000,000.00
	<u>101,307,206.65</u>	<u>19.82</u>	<u>20,082,540.16</u>
组合四：租赁相关收入			
1年以内	<u>615,204.25</u>	<u>4.50</u>	<u>27,684.19</u>

#### 十四、母公司财务报表主要项目注释（续）

##### 1. 应收账款（续）

本公司采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况如下（续）：

	2018年		整个存续期预期 信用损失
	预期发生信用 损失的账面余额	预期信用 损失率(%)	
组合五：其他			
1年以内	25,174,997.37	4.50	1,132,874.88
1年以上	16,699,999.98	4.50	751,500.00
	<u>41,874,997.35</u>	<u>4.50</u>	<u>1,884,374.88</u>

2019年实际核销的应收账款为人民币119,326,666.66元，其中，实际核销的重要应收款项包括：应收江苏盐城二建集团有限公司的其他类咨询服务款项，金额为人民币30,600,000.00元，因无法收回经管理层审批后核销；应收江苏江中集团有限公司的其他类咨询服务款项，金额为人民币15,000,000.00元，因无法收回经管理层审批后核销；应收南宁润嘉房地产开发有限公司的项目前期品牌咨询委托管理服务款项，金额为人民币18,666,666.67元，因无法收回经管理层审批后核销。（2018年：无）。

于2019年12月31日，应收账款金额前五名如下：

	年末余额	占应收帐款 余额合计数 的比例(%)	坏账准备 年末余额
常州市武进建设工程有限公司	55,000,000.00	4.29	55,000,000.00
江苏省建筑工程集团有限公司	26,000,000.00	2.03	23,000,000.00
贵州金源华府置业有限公司	23,000,000.00	1.79	23,000,000.00
宣威市新天地房地产开发有限 公司	20,000,000.00	1.56	20,000,000.00
福建沃谷投资发展有限公司	17,000,000.00	1.32	17,000,000.00

##### 2. 其他应收款

	2019年	2018年
应收利息	26,680,567.53	-
应收股利	3,441,696,949.26	2,734,160,000.00
其他应收款	24,330,957,653.18	22,531,989,844.00
	<u>27,799,335,169.97</u>	<u>25,266,149,844.00</u>



红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

十四、母公司财务报表主要项目注释（续）

2. 其他应收款（续）

应收利息

	2019年	2018年
借款利息	26,680,567.53	-

应收股利

	2019年	2018年
红星美凯龙家居商场管理有限公司	1,037,000,000.00	637,000,000.00
上海星凯程鹏企业管理有限公司	608,856,949.26	976,000,000.00
红星美凯龙企业管理咨询有限公司	570,000,000.00	-
红星喜兆投资有限公司	360,000,000.00	-
上海红星美凯龙全球家居有限公司	352,000,000.00	210,000,000.00
重庆红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	246,000,000.00	156,000,000.00
上海红星美凯龙装饰家具城有限公司	121,440,000.00	83,660,000.00
南京名都家居广场有限公司	62,400,000.00	31,200,000.00
常州美凯龙国际电脑家电装饰城有限公司	36,000,000.00	55,500,000.00
成都东泰商城有限公司	31,000,000.00	-
济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	8,000,000.00	-
上海吉盛伟邦环球家居品牌管理有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00
长沙红星美凯龙国际家居艺术博览中心有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00
沈阳红星美凯龙家居有限公司	-	126,000,000.00
北京红星美凯龙世博家具广场有限公司	-	82,000,000.00
无锡红星美凯龙国际家具装饰有限公司	-	64,800,000.00
北京红星美凯龙国际家具建材广场有限公司	-	55,000,000.00
常州世界家具家居广场有限公司	-	54,000,000.00
重庆红星美凯龙环球家居生活广场有限公司	-	44,000,000.00
沈阳红星美凯龙世博家居有限公司	-	39,000,000.00
杭州红星美凯龙世博家居有限公司	-	37,000,000.00
南京红星国际家具装饰城有限公司	-	27,000,000.00
长沙红星美凯龙家居生活广场有限公司	-	23,000,000.00
扬州红星美凯龙国际家居广场有限公司	-	15,000,000.00
上海红星美凯龙楷恒家居有限公司	-	9,000,000.00
	3,441,696,949.26	2,734,160,000.00

#### 十四、母公司财务报表主要项目注释（续）

##### 2. 其他应收款（续）

其他应收款的账龄分析如下：

	2019年	2018年
1年以内	20,562,114,370.66	19,122,646,452.74
1年至2年	1,213,566,833.42	98,560,020.00
2年至3年	17,751,077.50	9,700,000.00
3年以上	<u>3,210,026,923.19</u>	<u>3,975,629,242.67</u>
	25,003,459,204.77	23,206,535,715.41
减：其他应收账款坏账准备	<u>672,501,551.59</u>	<u>674,545,871.41</u>
	<u>24,330,957,653.18</u>	<u>22,531,989,844.00</u>

其他应收款按照12个月预期信用损失及整个存续期预期信用损失分别计提的坏账准备的变动如下：

##### 2019年

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期)	合计
2019年1月1日余额	26,372,534.44	-	648,173,336.97	674,545,871.41
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本年计提	32,911,394.16	-	-	32,911,394.16
本年转回	-	-	-	-
本年重分类（注）	<u>(34,955,713.98)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(34,955,713.98)</u>
	<u>24,328,214.62</u>	<u>-</u>	<u>648,173,336.97</u>	<u>672,501,551.59</u>

注：本年将借款从其他应收款重分类至其他流动资产，原值合计人民币124,840,273.97元，相应的预期信用损失为人民币34,955,713.98元。

十四、母公司财务报表主要项目注释（续）

2. 其他应收款（续）

其他应收款按照 12 个月预期信用损失及整个存续期预期信用损失分别计提的坏账准备的变动如下：（续）

2018年

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期)	合计
2018年1月1日余额	22,625,422.87	-	569,649,239.60	592,274,662.47
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本年计提	3,747,111.57	-	78,524,097.37	82,271,208.94
本年转回	-	-	-	-
	<u>26,372,534.44</u>	<u>-</u>	<u>648,173,336.97</u>	<u>674,545,871.41</u>

2019年计提坏账准备人民币32,911,394.16元（2018年：人民币82,271,208.94元），无收回或转回的坏账准备（2018年：无）。

2019年无实际核销的其他应收款（2018年：无）。

其他应收款按性质分类如下：

	2019年	2018年
借款及代垫款		
-对关联方	24,115,358,320.67	22,366,052,429.26
-对第三方	207,253,734.32	111,360,710.12
定金及保证金	5,110,828.38	52,802,821.76
其他	<u>3,234,769.81</u>	<u>1,773,882.86</u>
	<u>24,330,957,653.18</u>	<u>22,531,989,844.00</u>

#### 十四、母公司财务报表主要项目注释（续）

##### 2. 其他应收款（续）

于2019年12月31日，其他应收款金额前五名如下：

	年末余额	占其他应收款 余额合计数的 比例（%）	性质	账龄	坏账准备 年末余额
上海红星美凯龙家居艺术设计博览有限公司	1,613,404,986.91	6.45	子公司往来款	两年以内	129,552,550.73
南京名都家居广场有限公司	991,660,970.93	3.97	子公司往来款	两年以内	-
红星美凯龙世博（天津）家居生活广场有限公司	935,356,411.66	3.74	子公司往来款	两年以内	80,000,000.00
天津红星美凯龙世贸家居有限公司	913,814,821.73	3.65	子公司往来款	两年以内	-
银泰（永清）新城投资有限公司	750,385,131.93	3.00	子公司往来款	一年以内	-
	<u>5,204,622,323.16</u>	<u>20.81</u>			<u>209,552,550.73</u>

于2018年12月31日，其他应收款金额前五名如下：

	年末余额	占其他应收款 余额合计数的 比例（%）	性质	账龄	坏账准备 年末余额
南京名都家居广场有限公司	1,445,966,149.79	6.23	子公司往来款	一年以内	-
上海红星美凯龙家居艺术设计博览有限公司	985,216,304.45	4.25	子公司往来款	一年以内	129,552,550.73
红星美凯龙世博（天津）家居生活广场有限公司	889,756,259.43	3.83	子公司往来款	一年以内	80,000,000.00
武汉红星美凯龙世博家居广场发展有限公司	871,357,784.03	3.75	子公司往来款	一年以内	100,000,000.00
上海虹欣欧凯家居有限公司	782,329,717.28	3.37	子公司往来款	一年以内	-
	<u>4,974,626,214.98</u>	<u>21.43</u>			<u>309,552,550.73</u>

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

十四、母公司财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资

2019年

	年初余额	本年变动			年末账面价值
		追加投资	减少投资	权益法下投资损益	
<b>对子公司投资</b>					
常州世界家具家居广场有限公司	15,447,913.31	-	-	-	15,447,913.31
无锡红星美凯龙国际家具装饰有限公司	47,998,405.33	-	-	-	47,998,405.33
连云港红星美凯龙国际家居广场有限公司	3,465,415.12	-	-	-	3,465,415.12
南京红星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	136,115,702.30	160,000,000.00	-	-	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
长沙红星美凯龙国际家居艺术博览中心有限公司	871,353.75	-	-	-	871,353.75
济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	71,243,669.12	-	-	-	71,243,669.12
成都红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	30,275,655.03	-	-	-	30,275,655.03
郑州红星美凯龙国际家居有限公司	15,300,000.00	-	-	-	15,300,000.00
上海红星美凯龙家具装饰市场经营管理有限公司	1,349,876.56	-	-	-	1,349,876.56
郑州红星美凯龙全球家居生活广场经营管理有限公司	510,000.00	-	-	-	510,000.00
杭州红星美凯龙世博家居有限公司	20,000,000.00	-	-	-	20,000,000.00
上海红星美凯龙品牌管理有限公司	5,000,000.00	-	-	-	5,000,000.00
重庆红星美凯龙环球家居生活广场有限责任公司	10,000,000.00	-	-	-	10,000,000.00
重庆红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	23,496,190.89	-	-	-	23,496,190.89
武汉红星美凯龙世博家居广场发展有限公司	552,878,664.00	-	-	-	552,878,664.00
上海红星美凯龙家居艺术设计博览有限公司	445,000,000.00	-	-	-	445,000,000.00
烟台红星美凯龙家居有限公司	192,120,000.00	-	-	-	192,120,000.00
沈阳名都家居广场有限公司	153,000,000.00	-	-	-	153,000,000.00
重庆红星美凯龙博览家居生活广场有限责任公司	280,000,000.00	-	-	-	280,000,000.00
长沙市银红家居有限公司	249,990,049.97	-	-	-	249,990,049.97
上海晶都投资有限公司	5,100,000.00	-	-	-	5,100,000.00
天津红星美凯龙家居装饰生活广场有限公司	424,878,664.00	-	-	-	424,878,664.00
盘锦红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	154,087,000.00	60,000,000.00	-	-	214,087,000.00
上海红星美凯龙商务咨询有限公司	650,000.00	-	-	-	650,000.00
沈阳红星美凯龙家居有限公司	28,058,441.28	-	-	-	28,058,441.28
上海星凯程鹏企业管理有限公司	10,000,000.00	-	-	-	10,000,000.00
上海红星美凯龙商贸有限公司	50,000,000.00	-	-	-	50,000,000.00
哈尔滨红星美凯龙世博家居广场有限公司	310,000,000.00	-	-	-	310,000,000.00
重庆红星美凯龙中坤家居生活广场有限责任公司	55,000,000.00	-	-	-	55,000,000.00
中山红星美凯龙世博家居广场有限公司	149,939,332.00	-	-	-	149,939,332.00
沈阳大东红星美凯龙家具建材市场有限公司	3,000,000.00	-	-	-	3,000,000.00
无锡红星美凯龙家居生活广场有限公司	534,818,797.96	-	-	-	534,818,797.96
西安红星美凯龙家居生活广场有限公司	30,000,000.00	-	-	-	30,000,000.00
大庆红星美凯龙世博家居有限公司	70,000,000.00	-	-	-	70,000,000.00
廊坊市凯宏家居广场有限公司	70,000,000.00	-	-	-	70,000,000.00

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

十四、母公司财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资（续）

2019年（续）

	年初余额	本年变动			年末账面价值
		追加投资	减少投资	权益法下投资损益	
<b>对子公司投资（续）</b>					
武汉红星美凯龙环球家居广场发展有限公司	149,939,332.00	-	-	-	149,939,332.00
北京世纪凯隆商业投资有限公司	10,000,000.00	-	-	-	10,000,000.00
天津红星美凯龙时尚家居广场有限公司	5,000,000.00	-	-	-	5,000,000.00
上海红星欧丽洛雅家居市场经营管理有 限公司	500,000.00	-	-	-	500,000.00
合肥红星美凯龙世博家居广场有限公司	349,848,330.00	-	-	-	349,848,330.00
南京红星美凯龙国际家居有限责任公司	764,016,993.00	-	-	-	764,016,993.00
上海星易通汇商务服务有限公司	150,000,000.00	-	-	-	150,000,000.00
天津红星美凯龙国际家居博览有限公司	204,285,714.29	-	-	-	204,285,714.29
天津红星美凯龙世贸家居有限公司	200,000,000.00	-	-	-	200,000,000.00
哈尔滨红星美凯龙国际家居有限公司	349,817,995.00	-	-	-	349,817,995.00
长春红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	397,600,000.00	-	-	-	397,600,000.00
红星喜兆投资有限公司	90,000,000.00	-	-	-	90,000,000.00
红星美凯龙家居商场管理有限公司	50,000,000.00	-	-	-	50,000,000.00
扬州红星美凯龙国际家居广场有限公司	3,000,000.00	-	-	-	3,000,000.00
上海红星美凯龙龙美家居市场经营管理有 限公司	1,000,000.00	-	-	-	1,000,000.00
江苏苏南建筑安装工程有限公司	153,170,000.00	-	(153,170,000.00)	-	-
沈阳红星美凯龙世博家居有限公司	81,443,441.90	-	-	-	81,443,441.90
上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司	10,000,000.00	-	-	-	10,000,000.00
沈阳红星美凯龙博览家居有限公司	50,000,000.00	-	-	-	50,000,000.00
兰州红星美凯龙世博家居广场有限公司	30,000,000.00	-	-	-	30,000,000.00
呼和浩特市红星美凯龙世博家居 广场有限责任公司	123,280,264.00	-	-	-	123,280,264.00
昆明迪肯商贸有限公司	177,690,900.00	-	-	-	177,690,900.00
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
苏州工业园区红星美凯龙家居有限公司	160,934,831.46	-	-	-	160,934,831.46
上海星和宅配家居服务有限公司	20,000,000.00	18,000,000.00	-	-	38,000,000.00
红星美凯龙家居集团(上海)物流有限公司	54,000,000.00	45,480,000.00	-	-	99,480,000.00
上海红星美凯龙实业有限公司	206,841,181.40	-	-	-	206,841,181.40
上海红星美凯龙星龙家居有限公司	39,000,000.00	-	-	-	39,000,000.00
香港红星美凯龙全球家居有限公司	112,839,554.51	-	-	-	112,839,554.51
红星美凯龙(上海)企业管理有限公司	100,000,000.00	-	-	-	100,000,000.00
长沙红星美凯龙金霞家居生活广场有限公司	120,000,000.00	-	-	-	120,000,000.00
上海美凯龙星荷资产管理咨询有限公司	10,000,000.00	-	-	-	10,000,000.00
安徽腾辉投资集团合肥有限公司	40,000,000.00	-	(40,000,000.00)	-	-
北京红星美凯龙国际家具建材广场有限公司	344,780,641.87	-	-	-	344,780,641.87
北京红星美凯龙世博家具广场有限公司	31,856,462.57	-	-	-	31,856,462.57
北京美凯龙家具建材市场有限公司	630,335.17	-	-	-	630,335.17
红星美凯龙世博(天津)家居生活广场有 限公司	230,851,821.21	-	-	-	230,851,821.21
昆山红星美凯龙全球家居有限公司	1,000,000.00	-	-	-	1,000,000.00
桐乡红星美凯龙世博家居广场管理有限 公司	500,000.00	-	-	-	500,000.00
北京红星美凯龙企业经营管理有限公司	2,700,000.00	-	-	-	2,700,000.00
无锡红星美凯龙经营管理有限公司	700,000.00	-	-	-	700,000.00
红星美凯龙家居集团财务有限责任公司	270,000,000.00	300,000,000.00	-	-	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
上海星艺佳商业管理有限公司	120,000.00	-	(120,000.00)	-	-

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019年度

人民币元

十四、母公司财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资（续）

2019年（续）

	年初余额	本年变动			年末账面价值
		追加投资	减少投资	权益法下投资损益	
<b>对子公司投资（续）</b>					
上海金山红星美凯龙全球家居有限公司	25,000,000.00	-	-	-	25,000,000.00
苏州红星美凯龙世博家居广场有限公司	151,611,912.79	-	-	-	151,611,912.79
西宁红星美凯龙世博家居广场有限公司	247,162,700.00	-	-	-	247,162,700.00
上海英太翡思营销策划有限公司	2,000,000.00	-	-	-	2,000,000.00
上海吉盛伟邦环球家居品牌管理有限公司	5,000,000.00	-	-	-	5,000,000.00
上海宇慕企业管理有限公司	5,000,000.00	-	-	-	5,000,000.00
上海宇煦企业管理有限公司	5,000,000.00	-	-	-	5,000,000.00
上海宇筑企业管理有限公司	5,000,000.00	-	-	-	5,000,000.00
上海宇霄企业管理有限公司	5,000,000.00	-	-	-	5,000,000.00
上海家金所投资控股有限公司	140,000,000.00	1.00	-	-	140,000,001.00
红星美凯龙凯撒至尊(上海)家居有限公司	200,000,000.00	-	-	-	200,000,000.00
上海红星欧丽洛雅品牌管理有限公司	100,000.00	4,900,000.00	-	-	5,000,000.00
成都天府新区红星美凯龙世贸家居有限公司	210,000,000.00	-	-	-	210,000,000.00
上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	50,000,000.00	-	-	-	50,000,000.00
郑州红星美凯龙世博家居有限公司	5,500,000.00	-	-	-	5,500,000.00
重庆红星美凯龙国际家居生活广场有限责任公司	50,000,000.00	-	-	-	50,000,000.00
云南红星美凯龙家居生活广场有限公司	69,976,000.00	-	-	-	69,976,000.00
霍尔果斯红星易鸣创业投资有限公司	9,000,000.00	-	-	-	9,000,000.00
霍尔果斯红居企业管理有限公司	7,000,000.00	-	-	-	7,000,000.00
上海或京商业管理有限公司	6,500,000.00	(6,500,000.00)	-	-	-
太原红星美凯龙全球家居广场有限公司	5,100,000.00	-	-	-	5,100,000.00
成都红星美凯龙新南商业管理有限公司	5,000,000.00	-	-	-	5,000,000.00
西藏红星美凯龙企业管理有限公司	51,000,000.00	212,350,000.00	-	-	263,350,000.00
天津津瑞企业管理有限公司	1,220,000,000.00	-	-	-	1,220,000,000.00
上海怀星文化发展有限公司	1,600,000.00	-	-	-	1,600,000.00
昆山红星美凯龙装饰材料有限公司	50,428,227.57	59,639.14	-	-	50,487,866.71
常州美龙贸易有限公司	30,000.00	-	-	-	30,000.00
宁波红星美凯龙家居购物广场有限公司	1.00	-	-	-	1.00
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)
红星众盈投资有限公司	-	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00
南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司	-	282,159,500.00	(9,013,425.68)	-	273,146,074.32
		1,000,751,635.68			
上海红星美凯龙融资租赁有限公司	-	68	-	-	1,000,751,635.68
上海红星美凯龙商业保理有限公司	-	206,060,071.54	-	-	206,060,071.54
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
南通红美世博家居广场有限公司	-	150,000,000.00	-	-	150,000,000.00
红星美凯龙(浙江)信息技术有限公司	-	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00
乾智(上海)家居有限公司	-	3,000,000.00	-	-	3,000,000.00
南宁红星美凯龙世博家居展览中心有限公司	-	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
 财务报表附注（续）  
 2019 年度

人民币元

十四、母公司财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资（续）

2019年（续）

	年初余额	本年变动		年末账面价值
		追加 投资	减少 投资 权益法下 投资损益	
<b>对子公司投资（续）</b>				
上海英太利金科技有限公司	-	4,800,000.00	-	4,800,000.00
西安舒适美佳家政服务有限责任公司	-	1,852,500.00	-	1,852,500.00
常州红阳家居生活广场有限公司	-	139,400,000.00	-	139,400,000.00
上海红星美凯龙建筑装饰(集团)有限公司	-	2,000,000.00	-	2,000,000.00
红星美凯龙生活美学中心管理有限公司	-	5,600,000.00	-	5,600,000.00
芜湖红星美凯龙世贸家居广场有限公司	-	27,527,706.09	-	27,527,706.09
上海美凯龙装饰工程集团有限公司	-	20,000,000.00	-	20,000,000.00
家倍得建筑科技有限公司	-	50,000,000.00	-	50,000,000.00
红星到家(上海)科技有限公司	-	5,000,000.00	-	5,000,000.00
鑫笙物业管理(上海)有限公司	-	631,060,000.00	-	631,060,000.00
上海红星美凯龙泛家信息服务有限公司	-	1,020,000.00	-	1,020,000.00
佛山郡达企业管理有限公司	-	540,607,000.00	-	540,607,000.00
小计	<u>12,526,525,675.66</u>	<u>4,006,428,053.45</u>	<u>(208,803,425.68)</u>	<u>16,324,150,303.43</u>



红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

十四、母公司财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资（续）

2019年（续）

	年初余额	本年变动				年末账面价值
		追加投资	减少投资	权益法下投资损益	宣告现金股利	
<b>合营企业</b>						
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	723,947.50	-	-	(723,947.50)	-	-
成都东泰商城有限公司	898,298,330.42	-	-	27,764,145.77	(133,233,703.73)	792,828,772.46
上海名艺商业企业发展有限公司	41,011,996.63	-	-	18,780,557.47	-	59,792,554.10
宝象红星美凯龙（厦门）全球家居广场有限公司	-	15,000,000.00	-	(5,367,965.08)	-	9,632,034.92
南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司	17,986,574.32	-	(17,986,574.32)	-	-	-
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	174,031.72	1,200,000.00	-	(149,315.04)	-	1,224,716.68
小计	958,194,880.59	16,200,000.00	(17,986,574.32)	40,303,475.62	(133,233,703.73)	863,478,078.16
<b>联营企业</b>						
浙江名都投资有限公司	165,300,000.00	-	-	-	-	165,300,000.00
武汉市正凯物流有限公司	126,983,174.58	3,528,501.02	-	1,216,483.14	(1,836,000.00)	129,892,158.74
美屋三六五(天津)科技有限公司	17,116,874.25	-	-	(1,848,453.10)	-	15,268,421.15
上海嘉展建筑装潢工程有限公司	7,634,822.89	-	-	189,763.11	-	7,824,586.00
杭州红星美凯龙环球家居有限公司	63,856,230.69	-	-	43,133,366.55	-	106,989,597.24
神玉岛文化旅游控股股份有限公司	194,763,453.50	-	-	(9,126,832.22)	-	185,636,621.28
乾智(上海)家居有限公司	1,500,000.00	-	(1,500,000.00)	-	-	-
陕西红星和记家居购物广场有限公司	4,500,000.00	-	-	1,327,764.83	-	5,827,764.83
深圳市亚泰美凯龙空间科技有限公司	-	9,800,000.00	-	553,869.40	-	10,353,869.40
山东银座家居有限公司	-	348,916,600.00	-	(452,256.42)	-	348,464,343.58
上海锦江联采供应链有限公司	-	30,000,000.00	-	(110.97)	-	29,999,889.03
小计	581,654,555.91	392,245,101.02	(1,500,000.00)	34,993,594.32	(1,836,000.00)	1,005,557,251.25
合计	14,066,375,112.16	4,414,873,154.47	(228,290,000.00)	75,297,069.94	(135,069,703.73)	18,193,185,632.84

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

十四、母公司财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资（续）

2018年

	年初余额	本年变动		权益法下 投资损益	年末账面价值
		追加 投资	减少 投资		
<b>对子公司投资</b>					
常州美凯龙国际电脑电装饰城有限公司	(1,955,167.87)	-	-	-	(1,955,167.87)
常州世界家具家居广场有限公司	15,447,913.31	-	-	-	15,447,913.31
无锡红星美凯龙国际家具装饰有限公司	47,998,405.33	-	-	-	47,998,405.33
连云港红星美凯龙国际家居广场有限公司	3,465,415.12	-	-	-	3,465,415.12
南京红星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	136,115,702.30	-	-	-	136,115,702.30
上海红星美凯龙全球家居有限公司	138,455,620.20	-	-	-	138,455,620.20
上海虹欣欧凯家居有限公司	92,508,623.92	-	-	-	92,508,623.92
上海新伟置业有限公司	272,756,078.13	-	-	-	272,756,078.13
上海红星美凯龙家居市场经营管理有限公司	(1,408,244.71)	-	-	-	(1,408,244.71)
长沙红星美凯龙家居生活广场有限公司	5,000,000.00	-	-	-	5,000,000.00
长沙红星美凯龙国际家居艺术博览中心有限公司	871,353.75	-	-	-	871,353.75
济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	71,243,669.12	-	-	-	71,243,669.12
成都红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	30,275,655.03	-	-	-	30,275,655.03
郑州红星美凯龙国际家居有限公司	15,300,000.00	-	-	-	15,300,000.00
上海红星美凯龙家具装饰市场经营管理有限公司	1,349,876.56	-	-	-	1,349,876.56
郑州红星美凯龙全球家居生活广场经营管理有限 公司	510,000.00	-	-	-	510,000.00
杭州红星美凯龙世博家居有限公司	20,000,000.00	-	-	-	20,000,000.00
上海红星美凯龙品牌管理有限公司	5,000,000.00	-	-	-	5,000,000.00
重庆红星美凯龙环球家居生活广场有限责任公司	10,000,000.00	-	-	-	10,000,000.00
重庆红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	23,496,190.89	-	-	-	23,496,190.89
武汉红星美凯龙世博家居广场发展有限公司	552,878,664.00	-	-	-	552,878,664.00
上海红星美凯龙家居艺术设计博览有限公司	445,000,000.00	-	-	-	445,000,000.00
烟台红星美凯龙家居有限公司	192,120,000.00	-	-	-	192,120,000.00
沈阳名都家居广场有限公司	153,000,000.00	-	-	-	153,000,000.00
重庆红星美凯龙博览家居生活广场有限责任公司	280,000,000.00	-	-	-	280,000,000.00
长沙市银红家居有限公司	249,990,049.97	-	-	-	249,990,049.97
上海晶都投资有限公司	5,100,000.00	-	-	-	5,100,000.00
天津红星美凯龙家居装饰生活广场有限公司	424,878,664.00	-	-	-	424,878,664.00
盘锦红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	94,087,000.00	0,000,000.00	-	-	154,087,000.00
上海红星美凯龙商务咨询有限公司	650,000.00	-	-	-	650,000.00
沈阳红星美凯龙家居有限公司	28,058,441.28	-	-	-	28,058,441.28
上海星凯程鹏企业管理有限公司	10,000,000.00	-	-	-	10,000,000.00
上海红星美凯龙商贸有限公司	50,000,000.00	-	-	-	50,000,000.00
哈尔滨红星美凯龙世博家居广场有限公司	310,000,000.00	-	-	-	310,000,000.00
重庆红星美凯龙中坤家居生活广场有限责任公司	55,000,000.00	-	-	-	55,000,000.00
中山红星美凯龙世博家居广场有限公司	149,939,332.00	-	-	-	149,939,332.00
沈阳大东红星美凯龙家具建材市场有限公司	3,000,000.00	-	-	-	3,000,000.00
无锡红星美凯龙家居生活广场有限公司	534,818,797.96	-	-	-	534,818,797.96
西安红星美凯龙家居生活广场有限公司	30,000,000.00	-	-	-	30,000,000.00

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

十四、母公司财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资（续）

2018年（续）

	年初余额	本年变动			年末账面价值
		追加投资	减少投资	权益法下投资损益	
<b>对子公司投资（续）</b>					
大庆红星美凯龙世博家居有限公司	70,000,000.00	-	-	-	70,000,000.00
廊坊市凯宏家居广场有限公司	70,000,000.00	-	-	-	70,000,000.00
武汉红星美凯龙环球家居广场发展有限公司	149,939,332.00	-	-	-	149,939,332.00
北京世纪凯隆商业投资有限公司	10,000,000.00	-	-	-	10,000,000.00
天津红星美凯龙时尚家居广场有限公司	5,000,000.00	-	-	-	5,000,000.00
上海红星欧丽洛雅家居市场经营管理有限公司	500,000.00	-	-	-	500,000.00
合肥红星美凯龙世博家居广场有限公司	349,848,330.00	-	-	-	349,848,330.00
南京红星美凯龙国际家居有限责任公司	764,016,993.00	-	-	-	764,016,993.00
上海星易通汇商务服务有限公司	150,000,000.00	-	-	-	150,000,000.00
天津红星美凯龙国际家居博览有限公司	204,285,714.29	-	-	-	204,285,714.29
天津红星美凯龙世贸家居有限公司	200,000,000.00	-	-	-	200,000,000.00
哈尔滨红星美凯龙国际家居有限公司	349,817,995.00	-	-	-	349,817,995.00
长春红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	47,600,000.00	350,000,000.00	-	-	397,600,000.00
红星喜兆投资有限公司	90,000,000.00	-	-	-	90,000,000.00
红星美凯龙家居商场管理有限公司	50,000,000.00	-	-	-	50,000,000.00
扬州红星美凯龙国际家居广场有限公司	3,000,000.00	-	-	-	3,000,000.00
上海红星美凯龙龙美家居市场 经营管理有限公司	1,000,000.00	-	-	-	1,000,000.00
江苏苏南建筑安装工程工程有限公司	53,170,000.00	100,000,000.00	-	-	153,170,000.00
沈阳红星美凯龙世博家居有限公司	35,068,057.50	46,375,384.40	-	-	81,443,441.90
上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司	10,000,000.00	-	-	-	10,000,000.00
沈阳红星美凯龙博览家居有限公司	50,000,000.00	-	-	-	50,000,000.00
兰州红星美凯龙世博家居广场有限公司	30,000,000.00	-	-	-	30,000,000.00
上海红星美凯龙网络技术有限公司	81,500,000.00	-	(81,500,000.00)	-	-
呼和浩特市红星美凯龙世博家居广场有限责任公司	123,280,264.00	-	-	-	123,280,264.00
昆明迪肯商贸有限公司	177,690,900.00	-	-	-	177,690,900.00
上海红星美凯龙装修公网络技术有限公司	3,200,000.00	-	(3,200,000.00)	-	-
乌鲁木齐红星美凯龙家居世博广场有限公司	50,000,000.00	-	-	-	50,000,000.00
东莞红星美凯龙世博家居广场有限公司	70,000,000.00	-	-	-	70,000,000.00
苏州工业园区中翔美通仓储销售有限公司	160,934,831.46	-	-	-	160,934,831.46
上海星和宅配家居服务有限公司	3,000,000.00	17,000,000.00	-	-	20,000,000.00
红星美凯龙家居集团(上海)物流有限公司	40,886,820.00	13,113,180.00	-	-	54,000,000.00
上海红星美凯龙实业有限公司	206,841,181.40	-	-	-	206,841,181.40
上海红星美凯龙星龙家居有限公司	39,000,000.00	-	-	-	39,000,000.00
香港红星美凯龙全球家居有限公司	112,839,554.51	-	-	-	112,839,554.51
红星美凯龙(上海)企业管理有限公司	100,000,000.00	-	-	-	100,000,000.00
长沙红星美凯龙金霞家居生活广场有限公司	120,000,000.00	-	-	-	120,000,000.00
上海美凯龙星荷资产管理有限公司	10,000,000.00	-	-	-	10,000,000.00
安徽腾辉投资集团合肥有限公司	40,000,000.00	-	-	-	40,000,000.00
北京红星美凯龙国际家具建材广场有限公司	344,780,641.87	-	-	-	344,780,641.87
北京红星美凯龙世博家具广场有限公司	31,856,462.57	-	-	-	31,856,462.57
北京美凯龙家具建材市场有限公司	630,335.17	-	-	-	630,335.17

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

十四、母公司财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资（续）

2018年（续）

	年初余额	本年变动			年末账面价值
		追加投资	减少投资	权益法下投资损益	
<b>对子公司投资（续）</b>					
红星美凯龙世博(天津)家居生活广场有限公司	230,851,821.21	-	-	-	230,851,821.21
昆山红星美凯龙全球家居有限公司	1,000,000.00	-	-	-	1,000,000.00
桐乡红星美凯龙世博家居广场管理有限公司	500,000.00	-	-	-	500,000.00
北京红星美凯龙企业投资管理有限公司	2,700,000.00	-	-	-	2,700,000.00
无锡红星美凯龙投资管理有限公司	700,000.00	-	-	-	700,000.00
红星美凯龙家居集团财务有限责任公司	270,000,000.00	-	-	-	270,000,000.00
南昌红星美凯龙全球家居广场有限公司	15,300,000.00	-	-	-	15,300,000.00
上海星艺佳商业管理有限公司	120,000.00	-	-	-	120,000.00
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
苏州红星美凯龙世博家居广场有限公司	151,611,912.79	-	-	-	151,611,912.79
西宁红星美凯龙世博家居广场有限公司	72,162,700.00	175,000,000.00	-	-	247,162,700.00
上海红星美凯龙劳务派遣有限公司	2,000,000.00	-	-	-	2,000,000.00
上海吉盛伟邦环球家居品牌管理有限公司	5,000,000.00	-	-	-	5,000,000.00
上海宇慕企业管理有限公司	5,000,000.00	-	-	-	5,000,000.00
上海宇煦企业管理有限公司	5,000,000.00	-	-	-	5,000,000.00
上海宇筑企业管理有限公司	5,000,000.00	-	-	-	5,000,000.00
上海宇霄企业管理有限公司	5,000,000.00	-	-	-	5,000,000.00
上海家金所投资控股有限公司	140,000,000.00	-	-	-	140,000,000.00
红星美凯龙凯撒至尊(上海)家居有限公司	200,000,000.00	-	-	-	200,000,000.00
上海红星欧丽洛雅品牌管理有限公司	-	100,000.00	-	-	100,000.00
成都天府新区红星美凯龙世贸家居有限公司	-	210,000,000.00	-	-	210,000,000.00
上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	-	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00
郑州华商汇华融置业有限公司	-	5,500,000.00	-	-	5,500,000.00
重庆红星美凯龙国际家居生活广场有限责任公司	-	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00
云南红星美凯龙家居生活广场有限公司	-	69,976,000.00	-	-	69,976,000.00
霍尔果斯红星易鸣创业投资有限公司	-	9,000,000.00	-	-	9,000,000.00
霍尔果斯红居企业管理有限公司	-	7,000,000.00	-	-	7,000,000.00
上海或京商业管理有限公司	-	6,500,000.00	-	-	6,500,000.00
太原红星美凯龙全球家居广场有限公司	-	5,100,000.00	-	-	5,100,000.00
成都红星美凯龙新南商业管理有限公司	-	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00
西藏红星美凯龙企业管理有限公司	-	51,000,000.00	-	-	51,000,000.00
天津津瑞企业管理有限公司	-	1,220,000,000.00	-	-	1,220,000,000.00
上海怀星文化发展有限公司	-	1,600,000.00	-	-	1,600,000.00
昆山红星美凯龙装饰材料有限公司	-	50,428,227.57	-	-	50,428,227.57
常州美龙贸易有限公司	-	30,000.00	-	-	30,000.00
宁波红星美凯龙家居购物广场有限公司	-	1.00	-	-	1.00
小计	10,108,502,882.69	2,502,722,792.97	(84,700,000.00)	-	12,526,525,675.66

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

十四、母公司财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资（续）

2018年（续）

	年初余额	本年变动			年末账面价值
		追加投资	减少投资	权益法下 投资损益	
<b>合营企业</b>					
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	4,279,068.25	-	-	(3,555,120.75)	723,947.50
成都东泰商城有限公司	802,517,821.98	-	-	95,780,508.44	898,298,330.42
上海名艺商业企业发展有限公司	19,733,335.25	-	-	21,278,661.38	41,011,996.63
南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司	27,000,000.00	-	-	(9,013,425.68)	17,986,574.32
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	-	180,000.00	-	(5,968.28)	174,031.72
小计	<u>853,530,225.48</u>	<u>180,000.00</u>	<u>-</u>	<u>104,484,655.11</u>	<u>958,194,880.59</u>
<b>联营企业</b>					
浙江名都投资有限公司	165,300,000.00	-	-	-	165,300,000.00
深圳红星美凯龙世纪中心家居生活广场有限公司	45,255,062.96	-	(45,255,062.96)	-	-
武汉红星美凯龙正达物流有限公司	-	-	-	-	-
武汉市正凯物流有限公司	127,000,000.00	-	-	(16,825.42)	126,983,174.58
美屋三六五(天津)科技有限公司	17,900,796.13	-	-	(783,921.88)	17,116,874.25
上海嘉展建筑装饰工程有限公司	7,304,104.60	-	-	330,718.29	7,634,822.89
上海热一网络科技有限公司	5,274,701.29	-	(5,000,000.00)	(274,701.29)	-
杭州红星美凯龙环球家居有限公司	58,626,478.44	-	-	5,229,752.25	63,856,230.69
神玉岛文化旅游控股股份有限公司	-	200,000,000.00	-	(5,236,546.50)	194,763,453.50
乾智(上海)家居有限公司	-	1,500,000.00	-	-	1,500,000.00
陕西红星和记家居购物广场有限公司	-	4,500,000.00	-	-	4,500,000.00
小计	<u>426,661,143.42</u>	<u>206,000,000.00</u>	<u>(50,255,062.96)</u>	<u>(751,524.55)</u>	<u>581,654,555.91</u>
合计	<u>1,388,694,251.59</u>	<u>2,708,902,792.97</u>	<u>(134,955,062.96)</u>	<u>103,733,130.56</u>	<u>14,066,375,112.16</u>

#### 十四、母公司财务报表主要项目注释（续）

##### 4. 营业收入和营业成本

	2019年		2018年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,600,697,246.76	375,459,858.64	1,733,807,905.19	357,146,747.26
其他业务	343,787,483.36	-	213,257,842.68	-
	<u>1,944,484,730.12</u>	<u>375,459,858.64</u>	<u>1,947,065,747.87</u>	<u>357,146,747.26</u>

营业收入列示如下：

	2019年	2018年
与客户之间的合同产生的收入	1,162,844,860.32	1,162,847,601.74
租赁及相关收入	781,639,869.80	784,218,146.13
	<u>1,944,484,730.12</u>	<u>1,947,065,747.87</u>

与客户之间合同产生的营业收入分解情况如下：

##### 2019年

报告分部	委管相关	其他	合计
主要经营地区			
中国大陆	<u>577,084,184.30</u>	<u>585,760,676.02</u>	<u>1,162,844,860.32</u>
收入确认时间			
在某一时点确认收入			
工程项目商业管理咨询费收入	80,188,679.25	-	80,188,679.25
其他收入	-	14,827,390.14	14,827,390.14
在某一时段内确认收入			
项目前期品牌咨询委托管理服务收入	40,742,339.31	-	40,742,339.31
项目年度品牌咨询委托管理服务收入	324,231,467.64	-	324,231,467.64
商业咨询费及招商佣金收入	131,921,698.10	-	131,921,698.10
其他收入	-	570,933,285.88	570,933,285.88
	<u>577,084,184.30</u>	<u>585,760,676.02</u>	<u>1,162,844,860.32</u>

##### 2018年

报告分部	委管相关	其他	合计
主要经营地区			
中国大陆	<u>618,838,696.98</u>	<u>544,008,904.76</u>	<u>1,162,847,601.74</u>
收入确认时间			
在某一时点确认收入			
其他收入	-	9,261,282.76	9,261,282.76
在某一时段内确认收入			
项目前期品牌咨询委托管理服务收入	309,897,178.13	-	309,897,178.13
项目年度品牌咨询委托管理服务收入	308,941,518.85	-	308,941,518.85
其他收入	-	534,747,622.00	534,747,622.00
	<u>618,838,696.98</u>	<u>544,008,904.76</u>	<u>1,162,847,601.74</u>

#### 十四、母公司财务报表主要项目注释（续）

##### 4. 营业收入和营业成本（续）

当年确认的包括在合同负债年初账面价值中的收入如下：

	2019年	2018年
项目前期品牌咨询委托管理服务	55,806,194.52	100,207,766.52
项目年度品牌咨询委托管理服务	117,824,295.00	109,421,712.13
其他	186,406,121.15	200,862,554.46
	<u>360,036,610.67</u>	<u>410,492,033.11</u>

本公司与履约义务相关的信息如下：

##### 项目前期品牌咨询委托管理服务收入

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

##### 项目年度品牌咨询委托管理服务收入

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

##### 工程项目商业管理咨询费收入

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

##### 商业咨询费收入

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

##### 招商佣金收入

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

##### 战略咨询费收入

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

分摊至年末尚未履行（或部分未履行）履约义务的交易价格总额为人民币5,157,601,567.58元，其中：人民币419,865,956.35元预计将于2020年确认收入。

#### 十四、母公司财务报表主要项目注释（续）

##### 5. 投资收益

	2019年	2018年
成本法核算的长期股权投资收益	2,477,932,267.01	1,914,190,837.86
权益法核算的长期股权投资收益	75,297,069.94	103,733,130.56
处置子公司产生的投资收益	542,103,443.26	(72,570,506.00)
收到其他权益工具投资分红	4,622,001.49	2,523,405.48
收到其他非流动金融资产分红	1,864,144.88	-
	<u>3,101,818,926.58</u>	<u>1,947,876,867.90</u>

#### 十五、公司关联方及关联交易

##### 1. 本公司的其他关联方情况

除附注七中所述子公司外，本公司的其他关联方详见附注十。

##### 2. 本公司与关联方的主要交易

下述关联交易系公司业务发展需要，公司与关联方之间的交易与日常经营相关，交易遵循了公开、公平、公正的原则，双方交易按照市场公允价格结算。

##### (1) 关联方商品和劳务交易

###### 自关联方购买商品和接受劳务

	交易内容	2019年	2018年
上海智谛智能科技有限公司	商品购买	<u>343,157.35</u>	-

###### 向关联方销售商品和提供劳务

	交易内容	2019年	2018年
红星美凯龙企业管理咨询有限公司	提供劳务	77,584,187.32	31,819,339.62
红星美凯龙成都企业管理咨询有限公司	提供劳务	72,862,388.31	58,362,614.76
霍尔果斯红星美凯龙商业管理有限公司	提供劳务	46,769,300.43	24,122,300.09
深圳华生大家居集团有限公司	提供劳务	2,358,490.56	-
浙江中广电器股份有限公司	提供劳务	1,650,943.38	-
杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	提供劳务	1,375,786.16	-
		<u>202,601,096.16</u>	<u>114,304,254.47</u>



## 十五、公司关联方及关联交易（续）

### 2. 本公司与关联方的主要交易（续）

#### （1）关联方商品和劳务交易（续）

##### 向关联方销售商品和提供劳务（续）

	交易内容	2019年	2018年
济宁鸿瑞置业有限公司	品牌委管服务	5,983,238.68	2,830,188.68
绿地集团成都金牛房地产开发有限公司	品牌委管服务	3,773,584.91	3,773,584.91
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	3,411,949.72	3,510,380.04
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	品牌委管服务	2,830,188.68	2,830,188.68
芜湖明辉商业管理有限公司	品牌委管服务	2,830,188.68	2,830,188.68
武汉市正凯物流有限公司	品牌委管服务	2,830,188.68	2,830,188.68
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	2,830,188.68	1,886,792.45
徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	品牌委管服务	2,091,195.00	2,085,378.70
兴化市星凯家居生活广场有限公司	品牌委管服务	1,415,094.34	1,415,094.34
		<u>27,995,817.37</u>	<u>23,991,985.16</u>

	交易内容	2019年	2018年
成都东泰商城有限公司	服务收入	58,304.00	67,886.24
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	服务收入	4,134.50	-
超级智慧家（上海）物联网科技有限公司	服务收入	26.55	-
		<u>62,465.05</u>	<u>67,886.24</u>

#### （2）关联方租赁

##### 作为出租人

	租赁 资产种类	2019年	2018年
超级智慧家（上海）物联网科技有限公司	商场铺位	<u>143,122.85</u>	<u>-</u>

## 十五、公司关联方及关联交易（续）

### 2. 本公司与关联方的主要交易（续）

#### (3) 关联方担保

##### 接受关联方担保

2019年

	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
南京名都家居广场有限公司、南京红星国际家具装饰城有限公司（注1）	1,454,475,000.00	2018/9/4	2033/9/3	否
东莞红星美凯龙世博家居广场有限公司、中山红星美凯龙世博家居广场有限公司（注2）	900,000,000.00	2019/6/26	2021/6/26	否
上海红星美凯龙全球家居有限公司	885,000,000.00	2019/10/15	2020/4/14	否
红星美凯龙世博（天津）家居生活广场有限公司（注2）	864,427,700.00	2019/5/29	2020/5/29	否
上海新伟置业有限公司、上海山海艺术家俱有限公司（注2）	669,728,458.44	2019/8/9	2020/1/25	否
重庆星凯科家居有限公司（注2）	658,800,000.00	2018/6/25	2025/6/4	否
上海红星美凯龙全球家居有限公司（注2）	480,000,000.00	2018/11/6	2021/11/6	否
济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司（注2）	440,000,000.00	2017/7/27	2020/7/27	否
上海红星美凯龙家居艺术设计博览有限公司（注2）	300,000,000.00	2019/7/3	2021/6/25	否
红星美凯龙控股集团有限公司	157,000,000.00	2019/7/10	2020/7/9	否
红星美凯龙控股集团有限公司	143,000,000.00	2019/7/10	2020/7/9	否
济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司（注2）	90,000,000.00	2017/12/18	2020/12/18	否
上海红星美凯龙装饰家具城有限公司、宁波红星美凯龙家居购物广场有限公司（注3）	无	2018/9/3	2023/9/1	是

注1：该借款由南京名都家居广场有限公司持有的经营性物业应收账款为质押、投资性房地产为抵押，并由南京红星国际家具装饰城有限公司以其持有的南京名都家居广场有限公司 40%的股权为质押。

注2：该借款由担保方以其所有的投资性房地产为抵押。

注3：该借款由上海红星美凯龙装饰家具城有限公司和宁波红星美凯龙家居购物广场有限公司以其所有的投资性房地产为抵押。

## 十五、公司关联方及关联交易（续）

### 2. 本公司与关联方的主要交易（续）

#### (3) 关联方担保（续）

##### 接受关联方担保（续）

2018年

	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
南京名都家居广场有限公司、南京红星国际家具装饰城有限公司（注1）	1,532,047,000.00	2018/9/4	2033/9/3	否
上海新伟置业有限公司、上海山海艺术家俱有限公司、安徽腾辉投资集团合肥有限公司（注2）	1,200,000,000.00	2018/7/10	2019/7/10	否
上海红星美凯龙全球家居有限公司（注2）	1,000,000,000.00	2018/11/6	2019/11/6	否
红星美凯龙世博（天津）家居生活广场有限公司（注2）	926,756,740.00	2018/7/12	2019/6/4	否
济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司（注2）	540,000,000.00	2017/7/27	2020/7/27	否
上海红星美凯龙全球家居有限公司（注2）	500,000,000.00	2018/11/8	2021/11/6	否
红星美凯龙控股集团有限公司	285,000,000.00	2018/7/26	2019/7/26	否
上海红星美凯龙装饰家具城有限公司、宁波红星美凯龙家居购物广场有限公司（注3）	135,000,000.00	2018/9/3	2023/9/1	否
济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司（注2）	120,000,000.00	2017/12/18	2020/12/18	否

注1：该借款由南京名都家居广场有限公司持有的经营性物业应收账款为质押、投资性房地产为抵押，并由南京红星国际家具装饰城有限公司以其持有的南京名都家居广场有限公司40%的股权为质押。

注2：该借款由担保方以其所有的投资性房地产为抵押。

注3：该借款由上海红星美凯龙装饰家具城有限公司和宁波红星美凯龙家居购物广场有限公司以其所有的投资性房地产为抵押。

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

十五、公司关联方及关联交易（续）

2. 本公司与关联方的主要交易（续）

(3) 关联方担保（续）

提供关联方担保

2019年

	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
香港红星美凯龙全球家居有限公司（注1）	2,069,727,307.24	2017/9/21	2022/9/20	否
南京红星美凯龙国际家居有限责任公司（注2）	757,878,042.26	2019/3/14	2034/3/8	否
上海虹欣欧凯家居有限公司（注3）	400,000,000.00	2019/11/28	2029/11/29	否
武汉红星美凯龙环球家居广场发展有限公司（注4）	288,000,000.00	2014/5/19	2020/5/18	否
上海宇筑企业管理有限公司	283,500,000.00	2017/6/14	2024/6/13	否
上海宇慕企业管理有限公司	274,750,000.00	2017/6/14	2024/6/13	否
上海宇煦企业管理有限公司	272,250,000.00	2017/6/14	2024/6/13	否
上海宇霄企业管理有限公司	271,250,000.00	2017/6/14	2024/6/13	否
乌鲁木齐红星美凯龙家居世博广场有限公司（注4）	259,700,000.00	2017/4/28	2022/4/28	否
长沙红星美凯龙金霞家居生活广场有限公司（注4）	235,000,000.00	2018/4/23	2028/4/23	否
合肥红星美凯龙世博家居广场有限公司（注2）	216,000,000.00	2018/12/28	2028/12/28	否
长沙市银红家居有限公司（注4）	200,000,000.00	2015/3/3	2025/3/3	否
廊坊市凯宏家居广场有限公司（注4）	194,000,000.00	2017/2/14	2027/2/14	否
昆明迪肯商贸有限公司（注4）	191,543,271.82	2018/4/11	2025/4/11	否
重庆红星美凯龙物流有限公司（注5）	119,504,050.16	2019/1/2	2030/1/2	否
沈阳名都家居广场有限公司（注4）	60,660,000.00	2013/8/17	2021/8/17	否
天津红星美凯龙物流有限公司（注6）	52,835,159.32	2018/9/13	2021/9/12	否
大庆红星美凯龙世博家居有限公司（注4）	36,000,000.00	2015/5/27	2021/5/27	否
中山红星美凯龙世博家居广场有限公司（注4）	无	2014/10/31	2022/10/31	是
东莞红星美凯龙世博家居广场有限公司	无	2017/1/12	2022/1/12	是

注1：该美元债由本公司签订维好协议提供保证。

注2：该借款另由被担保方以其持有的经营性物业应收账款为质押、投资性房地产为抵押。

注3：该借款由本公司50%的股权为质押，另由被担保方以其持有的经营性物业应收账款为质押、投资性房地产为抵押。

注4：该借款另由被担保方以其所有的投资性房地产为抵押。

注5：该借款另由红星美凯龙（上海）企业管理有限公司持有的被担保方100%股权为质押，并由被担保方以其所有的投资性房地产为抵押。

注6：该借款另由苏州康耐登家居有限公司提供连带责任保证，以及被担保方以其所有的投资性房地产为抵押。

## 十五、公司关联方及关联交易（续）

### 2. 本公司与关联方的主要交易（续）

#### (3) 关联方担保（续）

##### 提供关联方担保（续）

2018年

	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
海尔消费金融有限公司（注1）	无	2016/11/8	2019/11/8	是
香港红星美凯龙全球家居有限公司（注2）	2,028,377,647.84	2017/9/21	2022/9/20	否
上海红星美凯龙家居艺术设计博览有限公司（注3）	1,136,000,000.00	2017/5/25	2032/5/25	否
乌鲁木齐红星美凯龙家居世博广场有限公司（注4）	333,900,000.00	2017/4/28	2022/4/28	否
武汉红星美凯龙环球家居广场发展有限公司（注4）	304,000,000.00	2014/5/19	2020/5/18	否
上海宇筑企业管理有限公司	299,700,000.00	2017/6/14	2024/6/13	否
上海宇慕企业管理有限公司	290,450,000.00	2017/6/14	2024/6/13	否
上海宇煦企业管理有限公司	287,750,000.00	2017/6/14	2024/6/13	否
上海宇霄企业管理有限公司	286,750,000.00	2017/6/14	2024/6/13	否
长沙市银红家居有限公司（注4）	275,000,000.00	2015/3/3	2025/3/3	否
廊坊市凯宏家居广场有限公司（注4）	210,500,000.00	2017/2/14	2027/2/14	否
长沙红星美凯龙金霞家居生活广场有限公司（注4）	200,000,000.00	2018/4/23	2028/4/23	否
沈阳名都家居广场有限公司（注4）	138,520,000.00	2013/8/17	2021/8/17	否
昆明迪肯商贸有限公司（注4）	106,520,000.00	2018/4/11	2025/4/11	否
中山红星美凯龙世博家居广场有限公司（注4）	88,120,000.00	2014/10/31	2022/10/31	否
大庆红星美凯龙世博家居有限公司（注4）	66,000,000.00	2015/5/27	2021/5/27	否
天津红星美凯龙物流有限公司（注5）	46,218,935.00	2018/9/13	2021/9/12	否
东莞红星美凯龙世博家居广场有限公司	35,000,000.00	2017/1/12	2022/1/12	否

注1：于2016年11月8日，本公司为联营公司海尔消费金融向海尔集团财务责任有限公司的贷款人民币2,500,000,000.00元提供25%的连带责任担保，期限为3年。截止至2018年12月31日，该项借款已全部偿还。

注2：该美元债由本公司签订维好协议提供保证。

注3：该借款另由被担保方以其持有的经营性物业应收账款为质押、投资性房地产为抵押。截至2019年12月31日，该担保已撤销。

注4：该借款另由被担保方以其所有的投资性房地产为抵押。

注5：该借款另由苏州康耐登家居有限公司提供连带责任保证，以及被担保方以其所有的投资性房地产为抵押。

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

十五、公司关联方及关联交易（续）

2. 本公司与关联方的主要交易（续）

(4) 关联方资金拆借

2019 年度

关联方名称	2019 年初余额	资金拆借金额	2019 年末余额	其他说明
拆出				
上海红星美凯龙家居艺术设计博 览有限公司	985,216,304.45	628,188,682.46	1,613,404,986.91	无固定期限
南京名都家居广场有限公司	1,445,373,131.26	(454,779,844.60)	990,593,286.66	无固定期限
红星美凯龙世博（天津）家居生 活广场有限公司	889,756,259.43	45,600,152.23	935,356,411.66	无固定期限
天津红星美凯龙世贸家居有限公 司	751,293,593.38	162,521,228.35	913,814,821.73	无固定期限
银泰（永清）新城投资有限公司	305,935,444.44	444,449,687.49	750,385,131.93	无固定期限
上海美凯龙装饰工程集团有限公 司	-	735,393,442.26	735,393,442.26	无固定期限
沈阳名都家居广场有限公司	638,959,505.06	80,060,000.00	719,019,505.06	无固定期限
乌鲁木齐红星美凯龙家居世博广 场有限公司	547,339,704.61	156,254,312.45	703,594,017.06	无固定期限
武汉红星美凯龙世博家居广场发 展有限公司	871,357,784.03	(231,097,915.97)	640,259,868.06	无固定期限
武汉红星美凯龙环球家居广场发 展有限公司	521,347,136.01	72,513,073.79	593,860,209.80	无固定期限
上海宇煦企业管理有限公司	271,513,761.22	302,851,371.33	574,365,132.55	无固定期限
哈尔滨红星美凯龙世博家居广场 有限公司	403,835,337.50	114,906,963.41	518,742,300.91	无固定期限
上海红星美凯龙实业有限公司	261,792,273.58	246,058,037.47	507,850,311.05	无固定期限
常州红阳家居生活广场有限公司	426,559,400.00	52,200,000.00	478,759,400.00	无固定期限
天津红星美凯龙家居装饰生活广 场有限公司	456,962,310.29	18,385,079.15	475,347,389.44	无固定期限
郑州红星美凯龙世博家居有限公 司	380,550,000.00	72,522,592.40	453,072,592.40	无固定期限
上海虹欣欧凯家居有限公司	782,329,717.28	(351,550,425.94)	430,779,291.34	无固定期限
成都天府新区红星美凯龙世贸家 居有限公司	609,831,771.98	(195,838,350.21)	413,993,421.77	无固定期限
东莞红星美凯龙世博家居广场有 限公司	203,254,109.08	207,779,668.48	411,033,777.56	无固定期限
上海宇慕企业管理有限公司	282,930,625.54	124,629,934.65	407,560,560.19	无固定期限
兰州红星美凯龙世博家居广场有 限公司	384,330,312.22	19,636,158.82	403,966,471.04	无固定期限
上海宇霄企业管理有限公司	271,802,375.13	121,500,184.05	393,302,559.18	无固定期限
重庆红星美凯龙国际家居生活广 场有限责任公司	325,566,333.33	63,352,779.17	388,919,112.50	无固定期限
上海宇筑企业管理有限公司	280,469,377.11	103,220,006.71	383,689,383.82	无固定期限
宁波红星美凯龙家居购物广场有 限公司	479,199,153.43	(106,575,068.89)	372,624,084.54	无固定期限
海口檀宫实业有限公司	-	362,278,175.83	362,278,175.83	无固定期限

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

十五、公司关联方及关联交易（续）

2. 本公司与关联方的主要交易（续）

(4) 关联方资金拆借（续）

2019 年度（续）

关联方名称 拆出（续）	2019 年初余额	资金拆借金额	2019 年末余额	其他说明
成都红星美凯龙天府世博家居广场有限公司	331,500,000.00	-	331,500,000.00	2017/11/14-2022/8/12, 利率 6.00%
成都天府新区红星美凯龙世贸家居有限公司	331,500,000.00	-	331,500,000.00	2017/11/14-2022/8/12, 利率 6.00%
杭州红星美凯龙环球家居有限公司	222,648,745.00	109,500,000.00	332,148,745.00	无固定期限
佛山郡达企业管理有限公司	-	330,442,657.54	330,442,657.54	无固定期限
红星美凯龙凯撒至尊（上海）家居有限公司	150,009,284.45	176,032,353.34	326,041,637.79	无固定期限
成都红星美凯龙天府世博家居广场有限公司	264,866,810.26	49,821,365.35	314,688,175.61	无固定期限
大庆红星美凯龙世博家居有限公司	243,001,172.27	56,785,394.05	299,786,566.32	无固定期限
南宁红星美凯龙世博家居展览中心有限公司	-	281,860,311.25	281,860,311.25	无固定期限
云南红星美凯龙家居生活广场有限公司	376,024,466.55	(97,562,572.22)	278,461,894.33	无固定期限
沈阳红星美凯龙博览家居有限公司	258,650,750.54	2,225,771.10	260,876,521.64	无固定期限
红星众盈投资有限公司	241,684,304.56	12,832,470.44	254,516,775.00	无固定期限
苏州红星美凯龙世博家居广场有限公司	226,298,622.06	19,190,000.00	245,488,622.06	无固定期限
呼和浩特市红星美凯龙世博家居广场有限责任公司	207,070,248.67	33,473,963.66	240,544,212.33	无固定期限
昆山红星美凯龙装饰材料有限公司	151,563,866.67	79,783,579.99	231,347,446.66	无固定期限
上海红美电子商务有限公司	148,092,436.81	70,999,700.00	219,092,136.81	无固定期限
北京世纪欧美商业投资有限公司	190,546,506.81	20,149,085.14	210,695,591.95	无固定期限
霍尔果斯红星易鸣创业投资有限公司	4,015,555.56	190,079,777.78	194,095,333.34	无固定期限
霍尔果斯雅睿创业投资有限公司	188,015,011.67	4,998,759.16	193,013,770.83	无固定期限
重庆红星美凯龙中坤家居生活广场有限责任公司	179,710,946.67	11,348,375.00	191,059,321.67	无固定期限
南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司	-	186,769,430.35	186,769,430.35	无固定期限
昆明迪肯商贸有限公司	-	179,963,188.45	179,963,188.45	2019/7/9-2020/9/26, 利率 6.09%
红星美凯龙（上海）企业管理有限公司	213,891,034.44	(42,668,701.73)	171,222,332.71	无固定期限

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

十五、公司关联方及关联交易（续）

2. 本公司与关联方的主要交易（续）

(4) 关联方资金拆借（续）

2019 年度（续）

关联方名称 拆出（续）	2019 年初余额	资金拆借金额	2019 年末余额	其他说明
上海红星美凯龙商贸有限公司	123,439,885.00	47,029,744.73	170,469,629.73	无固定期限
长沙红星美凯龙金霞家居生活广场有限公司	126,044,841.67	43,744,564.06	169,789,405.73	无固定期限
盘锦红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	209,742,755.56	(47,712,903.39)	162,029,852.17	无固定期限
上海新伟置业有限公司	-	158,908,275.34	158,908,275.34	无固定期限
上海赛程企业管理有限公司	-	156,512,835.42	156,512,835.42	无固定期限
重庆红星美凯龙物流有限公司	176,804,337.78	(25,453,198.49)	151,351,139.29	无固定期限
上海金山红星美凯龙全球家居有限公司	110,242,294.44	37,192,639.94	147,434,934.38	无固定期限
西宁红星美凯龙世博家居广场有限公司	138,900,000.00	-	138,900,000.00	2017/11/14-2022/8/12, 利率 6.00%
昆明迪肯商贸有限公司	101,716,380.81	36,061,453.42	137,777,834.23	无固定期限
芜湖红星美凯龙世贸家居广场有限公司	-	133,609,521.31	133,609,521.31	无固定期限
北京星凯京洲家具广场有限公司	121,554,141.92	11,953,624.30	133,507,766.22	无固定期限
中山红星美凯龙世博家居广场有限公司	42,735,740.48	89,662,211.42	132,397,951.90	无固定期限
上海名艺商业企业发展有限公司	112,200,000.50	19,400,000.00	131,600,000.50	无固定期限
长沙市银红家居有限公司	105,772,209.20	21,226,152.04	126,998,361.24	无固定期限
西宁红星美凯龙世博家居广场有限公司	94,022,385.28	30,762,253.34	124,784,638.62	无固定期限
安徽盛世鼎通物流有限公司	118,166,938.33	6,448,333.33	124,615,271.66	无固定期限
太原红星美凯龙全球家居广场有限公司	-	122,125,970.00	122,125,970.00	无固定期限
重庆红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	7,864,647.54	113,818,363.06	121,683,010.60	无固定期限
重庆红星美凯龙博览家居生活广场有限责任公司	87,004,157.80	31,507,432.36	118,511,590.16	无固定期限
上海晶都投资有限公司	110,534,933.93	4,765,918.05	115,300,851.98	无固定期限
济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	65,708,191.42	41,906,398.41	107,614,589.83	无固定期限
烟台红星美凯龙家居有限公司	128,373,535.54	(20,801,721.57)	107,571,813.97	无固定期限
上海红星美凯龙展览服务有限公司	66,475,296.21	32,181,039.21	98,656,335.42	无固定期限
赣州红星美凯龙世博家居广场有限公司	-	96,985,674.08	96,985,674.08	无固定期限
合肥红星美凯龙世博家居广场有限公司	340,699,777.78	(249,202,638.61)	91,497,139.17	无固定期限



红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

十五、公司关联方及关联交易（续）

2. 本公司与关联方的主要交易（续）

(4) 关联方资金拆借（续）

2019 年度（续）

关联方名称 拆出（续）	2019 年初余额	资金拆借金额	2019 年末余额	其他说明
上海红星美凯龙悦家互联网科技有 限公司	119,189,215.65	(31,387,907.33)	87,801,308.32	无固定期限
上海星凯程鹏企业管理有限公司	-	73,705,860.05	73,705,860.05	无固定期限
上海家金所投资控股有限公司	80,909,000.00	(8,774,000.00)	72,135,000.00	无固定期限
上海星家装饰建材有限公司	70,650,000.00	-	70,650,000.00	无固定期限
天津红星美凯龙时尚家居广场有限 公司	54,559,655.10	-	54,559,655.10	无固定期限
合肥红星美凯龙物流有限公司	49,468,941.53	2,895,666.67	52,364,608.20	无固定期限
上海红星美凯龙资产管理有限公司	91,296,000.00	(40,179,333.34)	51,116,666.66	无固定期限
上海吉盛伟邦环球家居品牌管理有 限公司	167,482,869.94	(116,710,610.51)	50,772,259.43	无固定期限
南通龙美国际家居生活广场有限公 司	-	49,126,005.09	49,126,005.09	无固定期限
上海简柳企业管理有限公司	-	48,103,201.67	48,103,201.67	无固定期限
红星美凯龙环球（北京）家具建材 广场有限公司	48,790,963.64	(2,306,270.36)	46,484,693.28	无固定期限
陕西红星美凯龙物流有限公司	1,002,444.44	44,346,310.84	45,348,755.28	无固定期限
上海悠美家居有限公司	45,395,456.79	(1,000,000.00)	44,395,456.79	无固定期限
吉林红星美凯龙物流有限公司	-	42,037,230.00	42,037,230.00	无固定期限
南通红美世博家居广场有限公司	157,562,222.22	(117,213,549.52)	40,348,672.70	无固定期限
上海红星美凯龙装修公网络技术有 限公司	38,087,111.12	2,190,000.00	40,277,111.12	无固定期限
北京红星美凯龙世博家具建材广场 有限公司	80,000,000.00	(40,000,000.00)	40,000,000.00	无固定期限
包头红星美凯龙家居生活广场有限 责任公司	38,189,779.63	135,000.00	38,324,779.63	无固定期限
陕西红星和记家居购物广场有限公 司	-	36,339,041.62	36,339,041.62	2019/6/27- 2022/9/5, 利率 10%
宝象红星美凯龙（厦门）全球家居 广场有限公司	-	35,500,000.00	35,500,000.00	无固定期限
陕西红星和记家居购物广场有限公 司	31,340,000.00	3,168,345.20	34,508,345.20	无固定期限
上海红星欧丽洛雅品牌管理有限公 司	-	32,385,216.66	32,385,216.66	无固定期限
上海葱柳企业管理有限公司	-	31,580,567.33	31,580,567.33	无固定期限
南昌红星美凯龙全球家居广场有限 公司	10,165,138.89	20,854,678.60	31,019,817.49	无固定期限

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

十五、公司关联方及关联交易（续）

2. 本公司与关联方的主要交易（续）

(4) 关联方资金拆借（续）

2019 年度（续）

关联方名称 拆出（续）	2019 年初余额	资金拆借金额	2019 年末余额	其他说明
沈阳大东红星美凯龙家具建材市场有限公司	11,618,364.12	19,373,386.99	30,991,751.11	无固定期限
无锡红星美凯龙家居生活广场有限公司	-	28,284,764.80	28,284,764.80	无固定期限
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	27,500,000.00	(2,400,000.00)	25,100,000.00	无固定期限
上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	-	23,448,962.79	23,448,962.79	无固定期限
上海鼎识企业管理合伙企业（有限合伙）	41,622,222.22	(18,690,000.00)	22,932,222.22	无固定期限
上海家倍得实业有限公司	-	20,208,333.33	20,208,333.33	无固定期限
乾智（上海）家居有限公司	-	14,401,166.66	14,401,166.66	无固定期限
郑州隼锐企业管理咨询有限公司	12,536,279.70	-	12,536,279.70	无固定期限
上海红美网络科技有限公司	4,500,000.00	6,400,000.00	10,900,000.00	无固定期限
西安红星美凯龙家居生活广场有限公司	10,240,642.23	-	10,240,642.23	无固定期限
北京世纪凯隆商业投资有限公司	9,213,457.81	474,697.23	9,688,155.04	无固定期限
长春红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	423,972,748.84	(415,000,000.00)	8,972,748.84	无固定期限
重庆红星欧丽洛雅家居有限公司	909,800.00	6,929,930.75	7,839,730.75	无固定期限
衢州红星美凯龙世博市场管理服务服务有限公司	7,422,683.33	-	7,422,683.33	无固定期限
成都长益红星美凯龙家居市场经营管理有限公司	-	6,355,215.13	6,355,215.13	无固定期限
常熟红星美凯龙全球家居有限公司	5,723,922.25	234,153.44	5,958,075.69	无固定期限
上海红星美凯龙国际贸易有限公司	5,552,555.56	223,055.55	5,775,611.11	无固定期限
广州红星美凯龙家居建材有限公司	500,000.00	5,212,916.67	5,712,916.67	无固定期限
上海红星美凯龙龙美家居市场经营管理有限公司	5,050,555.56	169,965.27	5,220,520.83	无固定期限
上海怀星文化发展有限公司	1,605,433.33	3,470,091.67	5,075,525.00	无固定期限
上海合祝企业管理合伙企业（有限合伙）	4,162,222.22	243,333.33	4,405,555.55	无固定期限
上海聚尊企业管理合伙企业（有限合伙）	4,162,222.22	243,333.33	4,405,555.55	无固定期限
陕西红星和记家居购物广场有限公司		3,800,000.00	3,800,000.00	无固定期限
西藏红星美凯龙企业管理有限公司	65,021.67	3,045,554.15	3,110,575.82	无固定期限

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

十五、公司关联方及关联交易（续）

2. 本公司与关联方的主要交易（续）

(4) 关联方资金拆借（续）

2019 年度（续）

关联方名称 拆出（续）	2019 年初余额	资金拆借金额	2019 年末余额	其他说明
上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司	-	2,842,133.33	2,842,133.33	无固定期限
上海红星美凯龙商业保理有限公司	471,938,861.10	(469,194,351.26)	2,744,509.84	无固定期限
上海集量企业管理合伙企业（有限合伙）	2,081,111.10	121,666.67	2,202,777.77	无固定期限
广州红星美凯龙市场经营管理有限公司	-	1,921,540.06	1,921,540.06	无固定期限
西安红星美凯龙世博家居有限公司	1,650,000.00	-	1,650,000.00	无固定期限
贵州红星美凯龙物流有限公司	160,142.22	1,323,873.09	1,484,015.31	无固定期限
成都红星美凯龙新南商业管理有限公司高新分公司	950,000.00	-	950,000.00	无固定期限
上海丽浩创意设计有限公司	-	910,950.00	910,950.00	无固定期限
红星美凯龙生活美学中心管理有限公司	-	756,888.00	756,888.00	无固定期限
红星美凯龙家居集团（上海）物流有限公司	93,666.67	441,959.69	535,626.36	无固定期限
苏州工业园区红星美凯龙家居有限公司	42,455,971.05	(42,334,862.40)	121,108.65	无固定期限
佛山红星美凯龙家居生活广场有限公司	-	103,939.17	103,939.17	无固定期限
上海红星美凯龙品牌管理有限公司六安迎宾分公司	-	5,482.00	5,482.00	无固定期限
上海迹赛企业管理有限公司	-	5,023.56	5,023.56	无固定期限
长沙红星美凯龙国际家居艺术博览中心有限公司	-	4,624.79	4,624.79	无固定期限
上海红星美凯龙融资租赁有限公司	247,695,777.77	(247,695,777.77)	-	无固定期限
南京红星美凯龙国际家居有限责任公司	224,031,406.70	(224,031,406.70)	-	无固定期限
乌鲁木齐红星美凯龙家居世博广场有限公司	198,900,000.00	(198,900,000.00)	-	2017/11/14-2022/8/12, 利率 6.00%
北京红星美凯龙国际家具建材广场有限公司	193,398,918.16	(193,398,918.16)	-	无固定期限
红星美凯龙家居商场管理有限公司	148,743,448.48	(148,743,448.48)	-	无固定期限
上海梦晟实业有限公司	100,278,780.56	(100,278,780.56)	-	无固定期限
长沙红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	59,873,611.11	(59,873,611.11)	-	无固定期限
上海红星美凯龙星龙家居有限公司	56,777,347.19	(56,777,347.19)	-	无固定期限
芜湖美和资产管理有限公司	10,000,000.00	(10,000,000.00)	-	2018/8/28-2019/2/27, 免息
廊坊市凯宏家居广场有限公司	4,708,471.96	(4,708,471.96)	-	无固定期限

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

十五、公司关联方及关联交易（续）

2. 本公司与关联方的主要交易（续）

(4) 关联方资金拆借（续）

2019 年度（续）

关联方名称 拆出（续）	2019 年初余额	资金拆借金额	2019 年末余额	其他说明
上海聚钦企业管理合伙企业 （有限合伙）	3,737,300.00	(3,737,300.00)	-	无固定期限
上海集慈企业管理合伙企业 （有限合伙）	3,737,300.00	(3,737,300.00)	-	无固定期限
上海泛居网络科技有限公司	2,111,433.33	(2,111,433.33)	-	无固定期限
上海安家网络科技有限公司	422,820.65	(422,820.65)	-	无固定期限
上海红星美凯龙品牌管理有限 公司邯郸分公司	11,909.65	(11,909.65)	-	无固定期限
合计	22,528,803,142.25	3,376,821,430.20	25,905,624,572.45	

关联方名称 拆入	2019 年初余额	资金拆借金额	2019 年末余额	其他说明
红星美凯龙成都企业管理咨询 有限公司	1,205,380,616.68	542,238,929.48	1,747,619,546.16	无固定期限
北京红星美凯龙国际家具建材 广场有限公司	-	1,736,539,571.12	1,736,539,571.12	无固定期限
北京红星美凯龙世博家具广场 有限公司	2,219,783,553.03	(1,197,131,218.15)	1,022,652,334.88	无固定期限
香港红星美凯龙全球家居有限 公司	1,037,147,609.46	(16,877,271.88)	1,020,270,337.58	无固定期限
沈阳红星美凯龙家居有限公司	1,290,208,708.90	(273,651,221.06)	1,016,557,487.84	无固定期限
上海红星美凯龙融资租赁有限 公司	-	899,855,883.33	899,855,883.33	无固定期限
常州世界家具家居广场有限公 司	897,833,743.56	(81,645,759.06)	816,187,984.50	无固定期限
江苏苏南建筑安装工程有限公 司	190,744,239.64	625,297,408.31	816,041,647.95	无固定期限
上海山海艺术家俱有限公司	749,116,925.74	(13,260,797.37)	735,856,128.37	无固定期限
红星美凯龙企业管理咨询有限 公司	360,650,449.30	358,342,170.54	718,992,619.84	无固定期限

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
 财务报表附注（续）  
 2019 年度

人民币元

十五、公司关联方及关联交易（续）

2. 本公司与关联方的主要交易（续）

(4) 关联方资金拆借（续）

2019 年度（续）

关联方名称 拆入（续）	2019 年初余额	资金拆借金额	2019 年末余额	其他说明
红星美凯龙成都商业管理有限公司 重庆红星美凯龙环球家居生活广场 有限责任公司	574,471,917.50	143,666,992.98	718,138,910.48	无固定期限
郑州红星美凯龙国际家居有限公司	120,526,351.49	519,084,509.53	639,610,861.02	无固定期限
上海红星美凯龙装饰家具城 有限公司	54,782,326.95	554,134,535.43	608,916,862.38	无固定期限
霍尔果斯红星美凯龙商业管理 有限公司	397,709,750.01	185,882,333.33	583,592,083.34	无固定期限
常州美凯龙国际电脑家电装饰城 有限公司	382,751,234.12	158,763,965.42	541,515,199.54	无固定期限
沈阳红星美凯龙世博家居有限公司	447,755,085.43	(13,728,428.04)	434,026,657.39	无固定期限
成都红星美凯龙世博家居生活广场 有限责任公司	551,058,761.83	(160,560,695.93)	390,498,065.90	无固定期限
无锡红星美凯龙国际家具装饰 有限公司	275,161,009.31	50,553,052.01	325,714,061.32	无固定期限
上海红星美凯龙品牌管理有限公司	128,067,091.57	151,683,043.77	279,750,135.34	无固定期限
红星喜兆投资有限公司	320,493,773.62	(49,440,585.34)	271,053,188.28	无固定期限
天津红星美凯龙国际家居博览 有限公司	163,531,591.14	103,140,089.41	266,671,680.55	无固定期限
上海星易通汇商务服务有限公司	159,739,329.84	20,604,394.25	180,343,724.09	无固定期限
上海红星美凯龙全球家居有限公司	33,082,325.05	110,924,328.17	144,006,653.22	无固定期限
上海红星美凯龙建筑设计有限公司	190,814,366.67	(59,388,925.00)	131,425,441.67	无固定期限
上海红星美凯龙国际家居 有限公司	121,396,018.67	1,107,390.45	122,503,409.12	无固定期限
上海红星美凯龙家居市场经营管理 有限公司	117,714,113.89	3,639,791.67	121,353,905.56	无固定期限
上海红星美凯龙环球家居设计博览 有限公司	263,699,647.72	(147,232,224.43)	116,467,423.29	无固定期限
大连红星美凯龙世博家居广场有限 公司	147,481,769.44	(44,909,376.44)	102,572,393.00	无固定期限
南京红星美凯龙国际家居有限责任 公司	243,552,021.94	(145,888,597.79)	97,663,424.15	无固定期限
成都红星欧丽洛雅品牌管理 有限公司	-	91,122,868.72	91,122,868.72	无固定期限
昆明红星美凯龙世博家居广场 有限公司	73,581,256.11	5,412,719.88	78,993,975.99	无固定期限
	20,055,000.00	34,226,538.89	54,281,538.89	无固定期限

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

十五、公司关联方及关联交易（续）

2. 本公司与关联方的主要交易（续）

(4) 关联方资金拆借（续）

2019 年度（续）

关联方名称 拆入（续）	2019 年初余额	资金拆借金额	2019 年末余额	其他说明
红星欧丽洛雅企业管理有限公司	63,355,322.62	(12,701,861.48)	50,653,461.14	无固定期限
重庆星凯科家居有限公司	25,472,399.65	22,332,030.21	47,804,429.86	无固定期限 2019/5/21-
成都东泰商城有限公司	-	41,437,944.45	41,437,944.45	2020/12/31
杭州红星美凯龙世博家居有限公司	30,099,061.11	8,347,416.67	38,446,477.78	无固定期限
红星美凯龙家居商场管理有限公司	-	34,584,620.88	34,584,620.88	无固定期限
南京红星国际家具装饰城有限公司	15,041,708.33	11,958,291.67	27,000,000.00	无固定期限 2018/11/5-
神玉岛文化旅游控股股份有限公司	35,000,000.00	(9,400,000.00)	25,600,000.00	2018/12/31
上海红星美凯龙商务咨询有限公司	129,738,399.72	(104,435,660.43)	25,302,739.29	无固定期限
上海星艺佳商业管理有限公司	-	20,609,777.78	20,609,777.78	无固定期限
上海红星美凯龙楷恒家居有限公司	20,055,611.11	167,383.33	20,222,994.44	无固定期限
成都红星美凯龙新南商业管理有限公司	17,859,900.00	190,850.00	18,050,750.00	无固定期限
扬州红星美凯龙国际家居广场有限公司	27,075,075.00	(9,513,501.11)	17,561,573.89	无固定期限
上海安家网络科技有限公司	-	15,263,079.24	15,263,079.24	无固定期限
上海美凯龙星荷资产管理有限公司	15,041,708.33	133,500.01	15,175,208.34	无固定期限
连云港红星美凯龙国际家居广场有限公司	13,579,225.55	113,373.04	13,692,598.59	无固定期限
上海红星美凯龙家具装饰市场经营管理有限公司	15,000,000.00	(5,000,000.00)	10,000,000.00	无固定期限
北京美凯龙家具建材市场有限公司	20,000,000.00	(10,000,000.00)	10,000,000.00	无固定期限
廊坊市凯宏家居广场有限公司	-	3,933,575.71	3,933,575.71	无固定期限
上海梦晟实业有限公司	-	2,406,885.89	2,406,885.89	无固定期限
上海红星美凯龙品牌管理有限公司昆明分公司	2,005,561.11	16,744.44	2,022,305.55	无固定期限
上海英太翡思营销策划有限公司	2,005,561.11	15,737.54	2,021,298.65	无固定期限
长沙红星美凯龙家居生活广场有限公司	42,141,004.20	(40,662,755.82)	1,478,248.38	无固定期限
上海红星美凯龙品牌管理有限公司包头分公司	-	500,000.00	500,000.00	无固定期限
上海红星美凯龙星龙家居有限公司	-	45,818.99	45,818.99	无固定期限
上海家倍得装饰工程有限公司	53,300.00	(8,392.55)	44,907.45	无固定期限
上海星艺佳商业管理有限公司云岩分公司	-	3,972.22	3,972.22	无固定期限
上海新伟置业有限公司	472,135,485.79	(472,135,485.79)	-	无固定期限
成都长益红星美凯龙家居市场经营管理有限公司	102,829,503.43	(102,829,503.43)	-	无固定期限

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

十五、公司关联方及关联交易（续）

2. 本公司与关联方的主要交易（续）

(4) 关联方资金拆借（续）

2019 年度（续）

关联方名称 拆入（续）	2019 年初余额	资金拆借金额	2019 年末余额	其他说明
上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	41,085,494.44	(41,085,494.44)	-	无固定期限
上海星凯程鹏企业管理有限公司	40,078,750.74	(40,078,750.74)	-	无固定期限
北京红星美凯龙企业经营管理有限公司	20,000,000.00	(20,000,000.00)	-	无固定期限
无锡红星美凯龙家居生活广场有限公司	5,535,675.68	(5,535,675.68)	-	无固定期限
上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司	2,005,561.11	(2,005,561.11)	-	无固定期限
长沙红星美凯龙国际家居艺术博览中心有限公司	195,375.21	(195,375.21)	-	无固定期限
合计	<u>13,895,680,272.85</u>	<u>3,378,978,400.48</u>	<u>17,274,658,673.33</u>	

2018 年度

关联方名称 拆出	2018 年初余额	资金拆借金额	2018 年末余额	其他说明
南京名都家居广场有限公司	-	1,445,373,131.26	1,445,373,131.26	无固定期限
上海红星美凯龙家居艺术设计博览有限公司	694,030,004.07	291,186,300.38	985,216,304.45	无固定期限
红星美凯龙世博（天津）家居生活广场有限公司	879,499,259.66	10,256,999.77	889,756,259.43	无固定期限
武汉红星美凯龙世博家居广场发展有限公司	668,742,429.66	202,615,354.37	871,357,784.03	无固定期限
上海虹欣欧凯家居有限公司	703,291,355.41	79,038,361.87	782,329,717.28	无固定期限
天津红星美凯龙世贸家居有限公司	605,677,892.50	145,615,700.88	751,293,593.38	无固定期限
沈阳名都家居广场有限公司	566,179,505.06	72,780,000.00	638,959,505.06	无固定期限
成都天府新区红星美凯龙世贸家居有限公司	478,980,368.82	130,851,403.16	609,831,771.98	无固定期限
安徽腾辉投资集团合肥有限公司	548,097,110.25	32,263,529.84	580,360,640.09	无固定期限
乌鲁木齐红星美凯龙家居世博广场有限公司	304,140,685.89	243,199,018.72	547,339,704.61	无固定期限
武汉红星美凯龙环球家居广场发展有限公司	497,319,509.37	24,027,626.64	521,347,136.01	无固定期限
宁波红星美凯龙家居购物广场有限公司	-	479,199,153.43	479,199,153.43	无固定期限
上海红星美凯龙商业保理有限公司	-	471,938,861.10	471,938,861.10	无固定期限
天津红星美凯龙家居装饰生活广场有限公司	342,154,633.17	114,807,677.12	456,962,310.29	无固定期限
常州红阳家居生活广场有限公司	441,559,400.00	(15,000,000.00)	426,559,400.00	无固定期限

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

十五、公司关联方及关联交易（续）

2. 本公司与关联方的主要交易（续）

(4) 关联方资金拆借（续）

2018 年度（续）

关联方名称 拆出（续）	2018 年初余额	资金拆借金额	2018 年末余额	其他说明
长春红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	450,972,748.84	(27,000,000.00)	423,972,748.84	无固定期限
哈尔滨红星美凯龙世博家居广场有限公司	244,002,521.06	159,832,816.44	403,835,337.50	无固定期限
兰州红星美凯龙世博家居广场有限公司	335,048,807.56	49,281,504.66	384,330,312.22	无固定期限
郑州红星美凯龙世博家居有限公司	-	380,550,000.00	380,550,000.00	无固定期限
云南红星美凯龙家居生活广场有限公司	-	376,024,466.55	376,024,466.55	无固定期限
合肥红星美凯龙世博家居广场有限公司	205,329,541.58	135,370,236.20	340,699,777.78	无固定期限
成都红星美凯龙天府世博家居广场有限公司	334,152,000.00	(2,652,000.00)	331,500,000.00	2017/11/14-2022/8/12, 利率 6.00%
成都天府新区红星美凯龙世贸家居有限公司	334,152,000.00	(2,652,000.00)	331,500,000.00	2017/11/14-2022/8/12, 利率 6.00%
重庆红星美凯龙国际家居生活广场有限责任公司	155,344,444.44	170,221,888.89	325,566,333.33	无固定期限
银泰（永清）新城投资有限公司	-	305,935,444.44	305,935,444.44	无固定期限
上海宇慕企业管理有限公司	242,875,924.18	40,054,701.36	282,930,625.54	无固定期限
上海宇筑企业管理有限公司	238,690,268.01	41,779,109.10	280,469,377.11	无固定期限
上海宇霄企业管理有限公司	228,715,147.26	43,087,227.87	271,802,375.13	无固定期限
上海宇煦企业管理有限公司	230,051,359.53	41,462,401.69	271,513,761.22	无固定期限
成都红星美凯龙天府世博家居广场有限公司	95,850,006.73	169,016,803.53	264,866,810.26	无固定期限
上海红星美凯龙实业有限公司	328,204,449.86	(66,412,176.28)	261,792,273.58	无固定期限
沈阳红星美凯龙博览家居有限公司	256,548,244.13	2,102,506.41	258,650,750.54	无固定期限
上海红星美凯龙融资租赁有限公司	-	247,695,777.77	247,695,777.77	无固定期限
大庆红星美凯龙世博家居有限公司	201,550,042.58	41,451,129.69	243,001,172.27	无固定期限
红星众盈投资有限公司	101,537.89	241,582,766.67	241,684,304.56	无固定期限
苏州红星美凯龙世博家居广场有限公司	347,226,704.66	(120,928,082.60)	226,298,622.06	无固定期限
南京红星美凯龙国际家居有限责任公司	30,991,873.12	193,039,533.58	224,031,406.70	无固定期限
杭州红星美凯龙环球家居有限公司	218,144,320.00	4,504,425.00	222,648,745.00	无固定期限
红星美凯龙（上海）企业管理有限公司	68,872,521.11	145,018,513.33	213,891,034.44	无固定期限
盘锦红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	169,652,127.22	40,090,628.34	209,742,755.56	无固定期限
呼和浩特市红星美凯龙世博家居广场有限责任公司	190,028,582.03	17,041,666.64	207,070,248.67	无固定期限
东莞红星美凯龙世博家居广场有限公司	187,478,686.86	15,775,422.22	203,254,109.08	无固定期限
乌鲁木齐红星美凯龙家居世博广场有限公司	200,491,200.00	(1,591,200.00)	198,900,000.00	2017/11/14-2022/8/12, 利率 6.00%



红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

十五、公司关联方及关联交易（续）

2. 本公司与关联方的主要交易（续）

(4) 关联方资金拆借（续）

2018 年度（续）

关联方名称 拆出（续）	2018 年初余额	资金拆借金额	2018 年末余额	其他说明
北京红星美凯龙国际家具建材广场有限公司	-	193,398,918.16	193,398,918.16	无固定期限
北京世纪欧美商业投资有限公司	174,622,831.88	15,923,674.93	190,546,506.81	无固定期限
霍尔果斯雅睿创业投资有限公司	-	188,015,011.67	188,015,011.67	无固定期限
南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限公司	84,970,532.70	96,182,597.48	181,153,130.18	2017/7/20-2018/6/18, 利率为 4.35%
重庆红星美凯龙中坤家居生活广场有限责任公司	172,306,308.89	7,404,637.78	179,710,946.67	无固定期限
重庆红星美凯龙物流有限公司	206,477,777.78	(29,673,440.00)	176,804,337.78	无固定期限
上海吉盛伟邦环球家居品牌管理有限公司	-	167,482,869.94	167,482,869.94	无固定期限
南通红美世博家居广场有限公司	-	157,562,222.22	157,562,222.22	无固定期限
昆山红星美凯龙装饰材料有限公司	-	151,563,866.67	151,563,866.67	无固定期限
红星美凯龙凯撒至尊（上海）家居有限公司	-	150,009,284.45	150,009,284.45	无固定期限
红星美凯龙家居商场管理有限公司	414,754,101.25	(266,010,652.77)	148,743,448.48	无固定期限
上海红美电子商务有限公司	65,360,036.81	82,732,400.00	148,092,436.81	无固定期限
西宁红星美凯龙世博家居广场有限公司	200,491,200.00	(61,591,200.00)	138,900,000.00	2017/11/14-2022/8/12, 利率 6.00%
烟台红星美凯龙家居有限公司	321,147,239.93	(192,773,704.39)	128,373,535.54	无固定期限
长沙红星美凯龙金霞家居生活广场有限公司	24,191,458.31	101,853,383.36	126,044,841.67	无固定期限
上海红星美凯龙商贸有限公司	-	123,439,885.00	123,439,885.00	无固定期限
北京星凯京洲家具广场有限公司	119,878,110.35	1,676,031.57	121,554,141.92	无固定期限
上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司	46,572,170.10	72,617,045.55	119,189,215.65	无固定期限
安徽盛世鼎通物流有限公司	211,431,649.44	(93,264,711.11)	118,166,938.33	无固定期限
上海名艺商业企业发展有限公司	105,400,000.50	6,800,000.00	112,200,000.50	无固定期限
上海晶都投资有限公司	106,301,136.71	4,233,797.22	110,534,933.93	无固定期限
上海金山红星美凯龙全球家居有限公司	495,000,000.00	(384,757,705.56)	110,242,294.44	无固定期限
长沙市银红家居有限公司	47,816,421.09	57,955,788.11	105,772,209.20	无固定期限
昆明迪肯商贸有限公司	75,706,483.27	26,009,897.54	101,716,380.81	无固定期限
上海梦晟实业有限公司	-	100,278,780.56	100,278,780.56	无固定期限
西宁红星美凯龙世博家居广场有限公司	247,742,167.43	(153,719,782.15)	94,022,385.28	无固定期限
上海红星美凯龙资产管理有限公司	81,302,444.45	9,993,555.55	91,296,000.00	无固定期限
重庆红星美凯龙博览家居生活广场有限责任公司	66,705,245.32	20,298,912.48	87,004,157.80	无固定期限
上海家金所投资控股有限公司	50,671,555.55	30,237,444.45	80,909,000.00	无固定期限

## 十五、公司关联方及关联交易（续）

### 2. 本公司与关联方的主要交易（续）

#### (4) 关联方资金拆借（续）

##### 2018 年度（续）

关联方名称 拆出（续）	2018 年初余额	资金拆借金额	2018 年末余额	其他说明
北京红星美凯龙世博家具建材广场有限公司	-	80,000,000.00	80,000,000.00	无固定期限
上海星家装饰建材有限公司	70,650,000.00	-	70,650,000.00	无固定期限
上海红星美凯龙展览服务有限公司	-	66,475,296.21	66,475,296.21	无固定期限
济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	-	65,708,191.42	65,708,191.42	2017/7/20-2018/6/18, 利率为 4.35%
长沙红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	35,140,116.67	24,733,494.44	59,873,611.11	无固定期限
上海红星美凯龙星龙家居有限公司	-	56,777,347.19	56,777,347.19	无固定期限
天津红星美凯龙时尚家居广场有限公司	54,119,655.10	440,000.00	54,559,655.10	无固定期限
合肥红星美凯龙物流有限公司	17,447,580.41	32,021,361.12	49,468,941.53	无固定期限
红星美凯龙环球（北京）家具建材广场有限公司	76,330,090.67	(27,539,127.03)	48,790,963.64	无固定期限
上海悠美家居有限公司	44,095,456.79	1,300,000.00	45,395,456.79	无固定期限
中山红星美凯龙世博家居广场有限公司	42,726,338.72	9,401.76	42,735,740.48	无固定期限
苏州工业园区红星美凯龙家居有限公司	40,905,321.86	1,550,649.19	42,455,971.05	无固定期限
上海鼎识企业管理合伙企业（有限合伙）	40,000,000.00	1,622,222.22	41,622,222.22	2017/11/14-2022/8/12, 利率 6.00%
包头红星美凯龙家居生活广场有限责任公司	37,324,838.84	864,940.79	38,189,779.63	无固定期限
上海红星美凯龙装修公网络技术有限公司	46,454,888.89	(8,367,777.77)	38,087,111.12	无固定期限
陕西红星和记家居购物广场有限公司	-	31,340,000.00	31,340,000.00	无固定期限
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	22,500,000.00	5,000,000.00	27,500,000.00	无固定期限
郑州隽铠企业管理咨询有限公司	-	12,536,279.70	12,536,279.70	无固定期限
沈阳大东红星美凯龙家具建材市场有限公司	27,917,941.11	(16,299,576.99)	11,618,364.12	无固定期限
西安红星美凯龙家居生活广场有限公司	10,240,642.23	-	10,240,642.23	无固定期限
南昌红星美凯龙全球家居广场有限公司	1,028,968.89	9,136,170.00	10,165,138.89	无固定期限
芜湖美和资产管理有限公司	-	10,000,000.00	10,000,000.00	无固定期限
北京世纪凯隆商业投资有限公司	8,694,158.45	519,299.36	9,213,457.81	无固定期限
上海或京商业管理有限公司	-	8,000,000.00	8,000,000.00	无固定期限
重庆红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	-	7,864,647.54	7,864,647.54	无固定期限
衢州红星美凯龙世博市场管理服务 有限公司	7,422,683.33	-	7,422,683.33	无固定期限
常州家频道家居饰品有限公司	6,432,742.22	389,291.12	6,822,033.34	无固定期限
常熟红星美凯龙全球家居有限公司	5,508,608.75	215,313.50	5,723,922.25	无固定期限

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

十五、公司关联方及关联交易（续）

2. 本公司与关联方的主要交易（续）

(4) 关联方资金拆借（续）

2018 年度（续）

关联方名称 拆出（续）	2018 年初余额	资金拆借金额	2018 年末余额	其他说明
上海红星美凯龙国际贸易有限公司	-	5,552,555.56	5,552,555.56	无固定期限
上海红星美凯龙龙美家居市场经营 管理有限公司	-	5,050,555.56	5,050,555.56	无固定期限
廊坊市凯宏家居广场有限公司	21,239,521.29	(16,531,049.33)	4,708,471.96	无固定期限
上海红美网络科技有限公司	-	4,500,000.00	4,500,000.00	无固定期限
上海合祝企业管理合伙企业（有限 合伙）	4,000,000.00	162,222.22	4,162,222.22	无固定期限
上海聚尊企业管理合伙企业（有限 合伙）	4,000,000.00	162,222.22	4,162,222.22	无固定期限
霍尔果斯红星易鸣创业投资有限公 司	-	4,015,555.56	4,015,555.56	无固定期限
上海集慈企业管理合伙企业（有限 合伙）	-	3,737,300.00	3,737,300.00	无固定期限
上海聚钦企业管理合伙企业（有限 合伙）	-	3,737,300.00	3,737,300.00	无固定期限
上海泛居网络科技有限公司	-	2,111,433.33	2,111,433.33	无固定期限
上海集量企业管理合伙企业（有限 合伙）	2,000,000.00	81,111.10	2,081,111.10	无固定期限
武汉红星美凯龙全球家居广场发展 有限公司	801,536.11	1,177,101.12	1,978,637.23	无固定期限
西安红星美凯龙世博家居有限公司	-	1,650,000.00	1,650,000.00	无固定期限
上海怀星文化发展有限公司	-	1,605,433.33	1,605,433.33	无固定期限
陕西红星美凯龙物流有限公司	-	1,002,444.44	1,002,444.44	无固定期限
成都红星美凯龙新南商业管理有限 公司高新分公司	-	950,000.00	950,000.00	无固定期限
重庆红星欧丽洛雅家居有限公司	-	909,800.00	909,800.00	无固定期限
广州红星美凯龙家居建材有限公司	-	500,000.00	500,000.00	无固定期限
上海安家网络科技有限公司	415,920.65	6,900.00	422,820.65	无固定期限
贵州红星美凯龙物流有限公司	-	160,142.22	160,142.22	无固定期限
红星美凯龙家居集团（上海）物流 有限公司	-	93,666.67	93,666.67	无固定期限
西藏红星美凯龙企业管理有限公司	-	65,021.67	65,021.67	无固定期限
上海红星美凯龙品牌管理有限公司 邯郸分公司	-	11,909.65	11,909.65	无固定期限
上海星凯程鹏企业管理有限公司	1,147,945,032.57	(1,147,945,032.57)	-	无固定期限
红星喜兆投资有限公司	415,348,619.74	(415,348,619.74)	-	无固定期限
上海新伟置业有限公司	305,754,344.74	(305,754,344.74)	-	无固定期限
上海山海艺术家俱有限公司	81,907,332.43	(81,907,332.43)	-	无固定期限
常州世界家具家居广场有限公司	77,444,622.60	(77,444,622.60)	-	无固定期限
上海红星美凯龙装饰家具城有限公 司	24,416,903.15	(24,416,903.15)	-	无固定期限
上海星和宅配家居服务有限公司	20,282,377.78	(20,282,377.78)	-	无固定期限
常州美凯龙国际电脑电装饰城有 限公司	9,352,633.02	(9,352,633.02)	-	无固定期限
上海红星美凯龙品牌管理有限公司 太原长风分公司	1,413,844.44	(1,413,844.44)	-	无固定期限

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

十五、公司关联方及关联交易（续）

2. 本公司与关联方的主要交易（续）

(4) 关联方资金拆借（续）

2018 年度（续）

关联方名称 拆出（续）	2018 年初余额	资金拆借金额	2018 年末余额	其他说明
上海红星美凯龙品牌管理有限公司 南京河西分公司	57,400.00	(57,400.00)	-	无固定期限
上海红星美凯龙品牌管理有限公司 扬州分公司	9,005.00	(9,005.00)	-	无固定期限
上海红星美凯龙品牌管理有限公司 大同东信分公司	6,139.40	(6,139.40)	-	无固定期限
合计	<u>18,054,331,350.12</u>	<u>5,252,786,232.97</u>	<u>23,307,117,583.09</u>	

关联方名称 拆入	2018 年初余额	资金拆借金额	2018 年末余额	其他说明
北京红星美凯龙世博家具广场有限公司	296,675,114.31	1,923,108,438.72	2,219,783,553.03	无固定期限
沈阳红星美凯龙家居有限公司	1,315,985,988.42	-25,777,279.52	1,290,208,708.90	无固定期限
红星美凯龙成都企业管理咨询有限公司	657,750,000.00	547,630,616.68	1,205,380,616.68	无固定期限
香港红星美凯龙全球家居有限公司	1,045,472,000.00	(8,324,390.54)	1,037,147,609.46	无固定期限
常州世界家具家居广场有限公司	-	897,833,743.56	897,833,743.56	无固定期限
上海山海艺术家俱有限公司	-	749,116,925.74	749,116,925.74	无固定期限
红星美凯龙成都商业管理有限公司	114,551,003.79	459,920,913.71	574,471,917.50	无固定期限
沈阳红星美凯龙世博家居有限公司	54,048,364.51	497,010,397.32	551,058,761.83	无固定期限
上海新伟置业有限公司	-	472,135,485.79	472,135,485.79	无固定期限
常州美凯龙国际电脑家电装饰城有限公司	-	447,755,085.43	447,755,085.43	无固定期限
上海红星美凯龙装饰家具城有限公司	-	397,709,750.01	397,709,750.01	无固定期限
霍尔果斯红星美凯龙商业管理有限公司	360,947,654.82	21,803,579.30	382,751,234.12	无固定期限
红星美凯龙企业管理咨询有限公司	456,879,480.16	(96,229,030.86)	360,650,449.30	无固定期限
上海红星美凯龙品牌管理有限公司	143,439,154.59	177,054,619.03	320,493,773.62	无固定期限
成都红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	194,931,695.79	80,229,313.52	275,161,009.31	无固定期限
上海红星美凯龙家居市场经营管理有限公司	328,574,287.31	-64,874,639.59	263,699,647.72	无固定期限
大连红星美凯龙世博家居广场有限公司	188,365,334.06	55,186,687.88	243,552,021.94	无固定期限
上海红星美凯龙全球家居有限公司	236,207.86	190,578,158.81	190,814,366.67	无固定期限
江苏苏南建筑安装工程有限责任公司	20,393,109.25	170,351,130.39	190,744,239.64	无固定期限
红星壹兆投资有限公司	-	163,531,591.14	163,531,591.14	无固定期限
天津红星美凯龙国际家居博览有限公司	186,577,588.65	(26,838,258.81)	159,739,329.84	无固定期限
上海红星美凯龙环球家居设计博览有限公司	11,443.60	147,470,325.84	147,481,769.44	无固定期限
上海红星美凯龙商务咨询有限公司	51,038,419.72	78,699,980.00	129,738,399.72	无固定期限
无锡红星美凯龙国际家具装饰有限公司	109,191,524.01	18,875,567.56	128,067,091.57	无固定期限

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

十五、公司关联方及关联交易（续）

2. 本公司与关联方的主要交易（续）

(4) 关联方资金拆借（续）

2018 年度（续）

关联方名称 拆入（续）	2018 年初余额	资金拆借金额	2018 年末余额	其他说明
上海红星美凯龙建筑设计有限公司	66,336,364.67	55,059,654.00	121,396,018.67	无固定期限
重庆红星美凯龙环球家居生活广场 有限责任公司	56,419,195.48	64,107,156.01	120,526,351.49	无固定期限
哈尔滨红星美凯龙国际家居有限公 司	161,358,455.14	(43,644,341.25)	117,714,113.89	无固定期限
成都长益红星美凯龙家居市场经营 管理有限公司	99,791,906.93	3,037,596.50	102,829,503.43	无固定期限
成都红星欧丽洛雅品牌管理有限公 司	21,258,162.50	52,323,093.61	73,581,256.11	无固定期限
红星欧丽洛雅企业管理有限公司	51,318,629.22	12,036,693.40	63,355,322.62	无固定期限
郑州红星美凯龙国际家居有限公司	86,443,558.68	(31,661,231.73)	54,782,326.95	无固定期限
长沙红星美凯龙家居生活广场有限 公司	33,071,493.08	9,069,511.12	42,141,004.20	无固定期限
上海红星美凯龙设计云信息科技有 限公司	-	41,085,494.44	41,085,494.44	无固定期限
上海星凯程鹏企业管理有限公司	-	40,078,750.74	40,078,750.74	无固定期限
神玉岛文化旅游控股股份有限公司	-	35,000,000.00	35,000,000.00	2018/11/5- 2018/12/31, 免息
上海星易通汇商务服务有限公司	67,326,774.04	(34,244,448.99)	33,082,325.05	无固定期限
杭州红星美凯龙世博家居有限公司	-	30,099,061.11	30,099,061.11	无固定期限
扬州红星美凯龙国际家居广场有限 公司	7,046,230.56	20,028,844.44	27,075,075.00	无固定期限
重庆星凯科家居有限公司	-	25,472,399.65	25,472,399.65	无固定期限
上海红星美凯龙楷恒家居有限公司	-	20,055,611.11	20,055,611.11	无固定期限
昆明红星美凯龙世博家居广场有限 公司	-	20,055,000.00	20,055,000.00	无固定期限
北京红星美凯龙企业经营管理有限 公司	-	20,000,000.00	20,000,000.00	无固定期限
北京美凯龙家具建材市场有限公司	-	20,000,000.00	20,000,000.00	无固定期限
成都红星美凯龙新南商业管理有限 公司	-	17,859,900.00	17,859,900.00	无固定期限
南京红星国际家具装饰城有限公司	86,377.34	14,955,330.99	15,041,708.33	无固定期限
上海美凯龙星荷资产管理有限公司	-	15,041,708.33	15,041,708.33	无固定期限
上海红星美凯龙家具装饰市场经营 管理有限公司	-	15,000,000.00	15,000,000.00	无固定期限
连云港红星美凯龙国际家居广场有 限公司	13,678,669.96	(99,444.41)	13,579,225.55	无固定期限
无锡红星美凯龙家居生活广场有限 公司	56,926,788.76	(51,391,113.08)	5,535,675.68	无固定期限
上海红星美凯龙品牌管理有限公司 昆明分公司	2,005,438.89	122.22	2,005,561.11	无固定期限
上海红星美凯龙住建集采商贸有限 公司	2,005,438.89	122.22	2,005,561.11	无固定期限
上海英太翡思营销策划有限公司	-	2,005,561.11	2,005,561.11	无固定期限

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

十五、公司关联方及关联交易（续）

2. 本公司与关联方的主要交易（续）

(4) 关联方资金拆借（续）

2018 年度（续）

关联方名称 拆入（续）	2018 年初余额	资金拆借金额	2018 年末余额	其他说明
长沙红星美凯龙国际家居艺术博览中心有限公司	295,375.21	(100,000.00)	195,375.21	无固定期限
上海家倍得装饰工程有限公司	53,300.00	-	53,300.00	无固定期限
郑州隽铠企业管理咨询有限公司	2,648,300,000.00	(2,648,300,000.00)	-	无固定期限
北京红星美凯龙国际家具建材广场有限公司	310,666,920.51	(310,666,920.51)	-	无固定期限
上海红星美凯龙星龙家居有限公司	81,359,525.69	(81,359,525.69)	-	无固定期限
云南红星美凯龙家居生活广场有限公司	67,182,202.78	(67,182,202.78)	-	无固定期限
济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	57,121,589.68	(57,121,589.68)	-	无固定期限
南京名都家居广场有限公司	53,841,676.55	(53,841,676.55)	-	无固定期限
上海红星美凯龙商贸有限公司	24,029,569.31	(24,029,569.31)	-	无固定期限
重庆红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	711,815.67	(711,815.67)	-	无固定期限
红星美凯龙凯撒至尊（上海）家居有限公司	112,184.72	(112,184.72)	-	无固定期限
上海红星美凯龙品牌管理有限公司青岛分公司	2,612.28	(2,612.28)	-	无固定期限
合计	<u>9,493,818,627.39</u>	<u>4,401,861,645.46</u>	<u>13,895,680,272.85</u>	

(5) 关联方股权转让

于 2019 年 12 月 31 日，红星美凯龙家居集团股份有限公司将上海或京商业管理有限公司 65% 的股权转让给红星美凯龙控股集团有限公司，转让价格为人民币 6,500,000.00 元。

于 2019 年 12 月 31 日，红星美凯龙家居集团股份有限公司将安徽腾辉投资集团合肥有限公司 100% 股权转让给上海爱琴海奥莱商业管理有限公司，转让价格为人民币 1.00 元。

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019年度

人民币元

十五、公司关联方及关联交易（续）

3. 关联方应收应付款项余额

	2019年		2018年	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
<b>应收账款</b>				
上海嘉展建筑装潢工程有限公司	13,000,000.00	13,000,000.00	13,000,000.00	13,000,000.00
深圳华生大家居集团有限公司	3,166,666.66	142,500.00	666,666.66	30,000.00
芜湖明辉商业管理有限公司	2,315,753.42	318,647.67	-	-
浙江中广电器股份有限公司	1,749,997.71	78,749.90	-	-
	<u>20,232,417.79</u>	<u>13,539,897.57</u>	<u>13,666,666.66</u>	<u>13,030,000.00</u>
<b>其他应收款</b>				
上海红星美凯龙家居艺术设计博览有限公司	1,613,404,986.91	129,552,550.73	985,216,304.45	129,552,550.73
南京名都家居广场有限公司	991,660,970.93	-	1,445,966,149.79	-
红星美凯龙世博（天津）家居生活广场有限公司	935,356,411.66	80,000,000.00	889,756,259.43	80,000,000.00
天津红星美凯龙世贸家居有限公司	913,814,821.73	-	751,293,593.38	-
银泰（永清）新城投资有限公司	750,385,131.93	-	305,935,444.44	-
上海美凯龙装饰工程集团有限公司	735,393,442.26	-	-	-
沈阳名都家居广场有限公司	719,019,505.06	-	638,959,505.06	-
乌鲁木齐红星美凯龙家居世博广场有限公司	703,594,017.06	-	547,339,704.61	-
武汉红星美凯龙世博家居广场发展有限公司	640,259,868.06	100,000,000.00	1,531,357,784.03	100,000,000.00
武汉红星美凯龙环球家居广场发展有限公司	593,860,209.80	-	521,347,136.01	-
上海宇煦企业管理有限公司	574,365,132.55	-	271,513,761.22	-
哈尔滨红星美凯龙世博家居广场有限公司	518,742,300.91	-	403,835,337.50	-
上海红星美凯龙实业有限公司	507,850,311.05	-	261,792,273.58	-
常州红阳家居生活广场有限公司	478,759,400.00	-	426,559,400.00	-
天津红星美凯龙家居装饰生活广场有限公司	475,347,389.44	-	456,962,310.29	-
郑州红星美凯龙世博家居有限公司	453,072,592.40	-	380,550,000.00	-
上海虹欣欧凯家居有限公司	430,779,291.34	-	782,329,717.28	-
成都天府新区红星美凯龙世贸家居有限公司	413,993,421.77	-	609,831,771.98	-
东莞红星美凯龙世博家居广场有限公司	411,033,777.56	-	203,254,109.08	-
上海宇慕企业管理有限公司	407,560,560.19	-	282,930,625.54	-
兰州红星美凯龙世博家居广场有限公司	403,966,471.04	-	384,330,312.22	-
上海宇霄企业管理有限公司	393,302,559.18	-	271,802,375.13	-
重庆红星美凯龙国际家居生活广场有限责任公司	388,919,112.50	-	325,566,333.33	-
上海宇筑企业管理有限公司	383,689,383.82	-	280,469,377.11	-
宁波红星美凯龙家居购物广场有限公司	372,624,084.54	-	479,199,153.43	-
海口檀宫实业有限公司	362,278,175.83	-	-	-
苏州工业园区红星美凯龙家居有限公司	350,121,108.65	-	42,455,971.05	-
佛山郡达企业管理有限公司	330,442,657.54	-	-	-
红星美凯龙凯撒至尊（上海）家居有限公司	326,041,637.79	-	150,009,284.45	-
成都红星美凯龙天府世博家居广场有限公司	314,688,175.61	-	264,866,810.26	-
大庆红星美凯龙世博家居有限公司	299,786,566.32	-	243,001,172.27	-
南宁红星美凯龙世博家居展览中心有限公司	281,860,311.25	-	-	-
云南红星美凯龙家居生活广场有限公司	279,207,097.11	-	376,207,097.11	-
沈阳红星美凯龙博览家居有限公司	260,876,521.64	-	258,650,750.54	-
红星众盈投资有限公司	254,516,775.00	-	241,684,304.56	-
苏州红星美凯龙世博家居广场有限公司	245,488,622.06	-	226,298,622.06	-
呼和浩特市红星美凯龙世博家居广场有限责任公司	240,544,212.33	-	207,070,248.67	-
昆山红星美凯龙装饰材料有限公司	231,347,446.66	-	151,563,866.67	-
上海红美电子商务有限公司	219,092,136.81	-	148,092,436.81	-

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

十五、公司关联方及关联交易（续）

3. 关联方应收应付款项余额（续）

	2019年		2018年	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
<b>其他应收款（续）</b>				
北京世纪欧美商业投资有限公司	210,695,591.95	-	190,546,506.81	-
无锡红星美凯龙国际家具装饰有限公司	203,000,000.00	-	203,000,000.00	-
霍尔果斯红星易鸣创业投资有限公司	194,095,333.34	-	4,015,555.56	-
霍尔果斯雅睿创业投资有限公司	193,013,770.83	-	188,015,011.67	-
重庆红星美凯龙中坤家居生活广场有限责任公司	191,059,321.67	-	179,710,946.67	-
南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司	186,769,430.35	-	-	-
红星美凯龙（上海）企业管理有限公司	171,222,332.71	-	213,891,034.44	-
上海红星美凯龙商贸有限公司	170,469,629.73	-	123,439,885.00	-
长沙红星美凯龙金霞家居生活广场有限公司	169,789,405.73	-	126,044,841.67	-
上海新伟置业有限公司	164,501,978.31	-	68,362,535.90	-
盘锦红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	162,029,852.17	-	209,742,755.56	-
上海赛程企业管理有限公司	156,512,835.42	-	-	-
重庆红星美凯龙物流有限公司	151,351,139.29	-	176,804,337.78	-
上海金山红星美凯龙全球家居有限公司	147,434,934.38	-	110,242,294.44	-
昆明迪肯商贸有限公司	137,777,834.23	-	101,716,380.81	-
芜湖红星美凯龙世贸家居广场有限公司	133,609,521.31	-	-	-
北京星凯京洲家具广场有限公司	133,507,766.22	17,874,886.21	121,554,141.92	17,874,886.21
中山红星美凯龙世博家居广场有限公司	132,397,951.90	-	112,735,740.48	-
上海名艺商业企业发展有限公司	131,600,000.50	6,580,000.03	112,200,000.50	5,610,000.03
长沙市银红家居有限公司	126,998,361.24	-	105,772,209.20	-
西宁红星美凯龙世博家居广场有限公司	124,784,638.62	-	94,022,385.28	-
安徽盛世鼎通物流有限公司	124,615,271.66	-	118,166,938.33	-
太原红星美凯龙全球家居广场有限公司	122,125,970.00	-	-	-
重庆红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	121,683,010.60	-	8,050,468.32	-
重庆红星美凯龙博览家居生活广场有限责任公司	118,511,590.16	30,772,151.83	87,004,157.80	30,772,151.83
上海晶都投资有限公司	115,300,851.98	-	110,534,933.93	-
济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	107,614,589.83	-	65,708,191.42	-
烟台红星美凯龙家居有限公司	107,571,813.97	-	328,373,535.54	-
上海红星美凯龙展览服务有限公司	98,656,335.42	-	66,475,296.21	-
赣州红星美凯龙世博家居广场有限公司	96,985,674.08	-	-	-
合肥红星美凯龙世博家居广场有限公司	91,497,139.17	-	340,699,777.78	-
上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司	87,801,308.32	-	119,189,215.65	-
上海星凯程鹏企业管理有限公司	74,000,000.00	-	44,001,380.26	-
上海家金所投资控股有限公司	72,135,000.00	-	80,909,000.00	-
上海星家装饰建材有限公司	70,650,000.00	61,811,558.73	70,650,000.00	61,811,558.73
天津红星美凯龙时尚家居广场有限公司	54,559,655.10	50,219,635.10	54,559,655.10	50,219,635.10
合肥红星美凯龙物流有限公司	52,364,608.20	-	49,468,941.53	-
上海红星美凯龙资产管理有限公司	51,116,666.66	-	91,296,000.00	-
上海吉盛伟邦环球家居品牌管理有限公司	50,772,259.43	-	167,482,869.94	-
南通龙美国际家居生活广场有限公司	49,126,005.09	-	-	-
上海简柳企业管理有限公司	48,103,201.67	-	-	-
红星美凯龙环球（北京）家具建材广场有限公司	46,484,693.28	-	48,790,963.64	-
陕西红星美凯龙物流有限公司	45,348,755.28	-	1,002,444.44	-
上海悠美家居有限公司	44,395,456.79	-	45,395,456.79	-
吉林红星美凯龙物流有限公司	42,037,230.00	-	-	-
南通红美世博家居广场有限公司	40,348,672.70	-	157,562,222.22	-
上海红星美凯龙装修公网络技术有限公司	40,277,111.12	-	38,087,111.12	-



红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019年度

人民币元

十五、公司关联方及关联交易（续）

3. 关联方应收应付款项余额（续）

	2019年		2018年	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
<b>其他应收款（续）</b>				
北京红星美凯龙世博家具建材广场有限公司	40,000,000.00	-	80,000,000.00	-
包头红星美凯龙家居生活广场有限责任公司	38,324,779.63	20,674,970.00	38,189,779.63	20,674,970.00
上海红星美凯龙商务咨询有限公司	36,322,971.00	-	-	-
宝象红星美凯龙（厦门）全球家居广场有限公司	35,500,000.00	2,683,603.06	-	-
上海红星欧丽洛雅品牌管理有限公司	32,385,216.66	-	-	-
上海葱柳企业管理有限公司	31,580,567.33	-	-	-
南昌红星美凯龙全球家居广场有限公司	31,019,817.49	-	10,165,138.89	-
沈阳大东红星美凯龙家具建材市场有限公司	30,991,751.11	20,000,000.00	11,618,364.12	20,000,000.00
无锡红星美凯龙家居生活广场有限公司	28,284,764.80	-	30,000,000.00	-
霍尔果斯红星美凯龙商业管理有限公司	25,000,000.00	-	-	-
上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	23,448,962.79	-	-	-
上海鼎识企业管理合伙企业（有限合伙）	22,932,222.22	-	41,622,222.22	-
上海山海艺术家俱有限公司	21,574,680.63	-	-	-
上海家倍得实业有限公司	20,208,333.33	-	-	-
乾智（上海）家居有限公司	14,401,166.66	-	-	-
郑州隽锐企业管理咨询有限公司	12,536,279.70	-	12,536,279.70	-
天津红星美凯龙国际家居博览有限公司	11,556,000.00	-	433,617,605.89	-
上海红美网络科技有限公司	10,900,000.00	-	4,500,000.00	-
西安红星美凯龙家居生活广场有限公司	10,240,642.23	-	10,240,642.23	-
北京世纪凯隆商业投资有限公司	9,688,155.04	-	9,213,457.81	-
大连红星美凯龙世博家居广场有限公司	9,665,437.90	-	-	-
长春红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	8,972,748.84	-	423,972,748.84	-
南京红星美凯龙国际家居有限责任公司	8,104,435.28	-	224,031,406.70	-
重庆红星欧丽洛雅家居有限公司	7,839,730.75	-	909,800.00	-
衢州红星美凯龙世博市场管理服务服务有限公司	7,422,683.33	7,350,000.00	7,422,683.33	7,350,000.00
成都长益红星美凯龙家居市场经营管理有限公司	7,071,678.68	-	-	-
常熟红星美凯龙全球家居有限公司	5,958,075.69	-	5,723,922.25	-
上海红星美凯龙国际贸易有限公司	5,775,611.11	-	5,552,555.56	-
广州红星美凯龙家居建材有限公司	5,712,916.67	-	500,000.00	-
深圳红星美凯龙世纪中心家居生活广场有限公司	5,265,234.65	1,378,169.01	16,809,957.01	1,549,807.77
上海红星美凯龙美家居市场经营管理有限公司	5,220,520.83	-	5,050,555.56	-
红星美凯龙成都商业管理有限公司	5,160,341.09	-	5,067,936.01	-
上海怀星文化发展有限公司	5,075,525.00	-	1,605,433.33	-
上海合祝企业管理合伙企业（有限合伙）	4,405,555.55	-	4,162,222.22	-
上海聚尊企业管理合伙企业（有限合伙）	4,405,555.55	-	4,162,222.22	-
红星美凯龙家居商场管理有限公司	3,406,379.12	-	148,743,448.48	-
西藏红星美凯龙企业管理有限公司	3,110,575.82	-	65,021.67	-
上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司	3,000,000.00	-	-	-
上海红星美凯龙商业保理有限公司	2,744,509.84	-	471,938,861.10	-
上海集量企业管理合伙企业（有限合伙）	2,202,777.77	-	2,081,111.10	-
广州红星美凯龙市场经营管理服务有限公司	1,921,540.06	-	-	-
红星喜兆投资有限公司	1,828,319.45	-	-	-
西安红星美凯龙世博家居有限公司	1,650,000.00	-	1,650,000.00	-
上海星易通汇商务服务有限公司	1,600,000.00	-	-	-
贵州红星美凯龙物流有限公司	1,484,015.31	-	160,142.22	-
上海红星美凯龙环球家居设计博览有限公司	1,127,607.00	-	-	-
成都红星美凯龙新南商业管理有限公司高新分公司	950,000.00	-	950,000.00	-
上海丽浩创意设计有限公司	910,950.00	-	-	-

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

十五、公司关联方及关联交易（续）

3. 关联方应收应付款项余额（续）

	2019年		2018年	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
<b>其他应收款（续）</b>				
红星美凯龙生活美学中心管理有限公司	756,888.00	-	-	-
上海梦晨实业有限公司	672,114.11	-	100,278,780.56	-
红星美凯龙家居集团（上海）物流有限公司	535,626.36	-	93,666.67	-
佛山红星美凯龙家居生活广场有限公司	103,939.17	-	-	-
上海家倍得装饰工程有限公司	8,392.55	-	-	-
上海红星美凯龙品牌管理有限公司六安 迎宾分公司	5,482.00	-	-	-
上海迹赛企业管理有限公司	5,023.56	-	-	-
长沙红星美凯龙国际家居艺术博览中心 有限公司	4,624.79	-	-	-
廊坊市凯宏家居广场有限公司	1,337.50	-	5,038,031.40	-
北京红星美凯龙世博家具广场有限公司	353.64	-	2,469,443,210.03	-
北京红星美凯龙国际家具建材广场有限公司	-	-	2,133,800,000.00	-
常州世界家具家居广场有限公司	-	-	945,179,108.72	-
郑州红星美凯龙国际家居有限公司	-	-	860,000,000.00	-
安徽腾辉投资集团合肥有限公司	-	-	580,360,640.09	-
常州美凯龙国际电脑家电装饰城有限公司	-	-	414,045,145.69	-
上海红星美凯龙融资租赁有限公司	-	-	247,695,777.77	-
长沙红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	-	-	59,873,611.11	-
上海红星美凯龙星龙家居有限公司	-	-	56,988,000.00	-
上海红星美凯龙装饰家具城有限公司	-	-	24,500,000.00	-
沈阳红星美凯龙家居有限公司	-	-	12,486,279.45	-
芜湖美和资产管理有限公司	-	-	10,000,000.00	776,099.88
上海或京商业管理有限公司	-	-	8,000,000.00	-
常州家频道家居饰品有限公司	-	-	6,822,033.34	-
杭州红星美凯龙环球家居有限公司	-	-	4,504,425.00	349,588.37
上海聚钦企业管理合伙企业（有限合伙）	-	-	3,737,300.00	-
上海集慈企业管理合伙企业（有限合伙）	-	-	3,737,300.00	-
上海泛居网络科技有限公司	-	-	2,111,433.33	-
武汉红星美凯龙全球家居广场发展有限公司	-	-	1,978,637.23	-
上海安家网络科技有限公司	-	-	422,820.65	-
成都红星美凯龙物流有限公司	-	-	13,333.33	-
上海红星美凯龙品牌管理有限公司 邯郸分公司	-	-	11,909.65	-
合计	<u>25,184,733,916.29</u>	<u>528,897,524.70</u>	<u>30,246,609,389.16</u>	<u>526,541,248.65</u>

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
 财务报表附注（续）  
 2019 年度

人民币元

十五、公司关联方及关联交易（续）

3. 关联方应收应付款项余额（续）

	2019年		2018年	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
<b>应收股利</b>				
红星美凯龙家居商场管理有限公司	1,037,000,000.00	-	637,000,000.00	-
上海星凯程鹏企业管理有限公司	608,856,949.26	-	976,000,000.00	-
红星美凯龙企业管理咨询有限公司	570,000,000.00	-	-	-
红星壹兆投资有限公司	360,000,000.00	-	-	-
上海红星美凯龙全球家居有限公司	352,000,000.00	-	210,000,000.00	-
重庆红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	246,000,000.00	-	156,000,000.00	-
上海红星美凯龙装饰家具城有限公司	121,440,000.00	-	83,660,000.00	-
南京名都家居广场有限公司	62,400,000.00	-	31,200,000.00	-
常州美凯龙国际电脑家电装饰城有限公司	36,000,000.00	-	55,500,000.00	-
成都东泰商城有限公司	31,000,000.00	-	-	-
济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	8,000,000.00	-	-	-
上海吉盛伟邦环球家居品牌管理有限公司	6,000,000.00	-	6,000,000.00	-
长沙红星美凯龙国际家居艺术博览中心有限公司	3,000,000.00	-	3,000,000.00	-
沈阳红星美凯龙家居有限公司	-	-	126,000,000.00	-
北京红星美凯龙世博家具广场有限公司	-	-	82,000,000.00	-
无锡红星美凯龙国际家具装饰有限公司	-	-	64,800,000.00	-
北京红星美凯龙国际家具建材广场有限公司	-	-	55,000,000.00	-
常州世界家具家居广场有限公司	-	-	54,000,000.00	-
重庆红星美凯龙环球家居生活广场有限公司	-	-	44,000,000.00	-
沈阳红星美凯龙世博家居有限公司	-	-	39,000,000.00	-
杭州红星美凯龙世博家居有限公司	-	-	37,000,000.00	-
南京红星国际家具装饰城有限公司	-	-	27,000,000.00	-
长沙红星美凯龙家居生活广场有限公司	-	-	23,000,000.00	-
扬州红星美凯龙国际家居广场有限公司	-	-	15,000,000.00	-
上海红星美凯龙楷恒家居有限公司	-	-	9,000,000.00	-
	<u>3,441,696,949.26</u>	<u>-</u>	<u>2,734,160,000.00</u>	<u>-</u>

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

十五、公司关联方及关联交易（续）

3. 关联方应收应付款项余额（续）

	2019年		2018年	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
<b>长期应收款</b>				
杭州红星美凯龙环球家居有限公司	332,148,745.00	3,321,487.45	218,144,320.00	2,181,443.20
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	25,100,000.00	251,000.00	27,500,000.00	275,000.00
南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限公司	-	-	174,054,495.62	1,740,544.96
陕西红星和记家居购物广场有限公司	-	-	31,340,000.00	313,400.00
	<u>357,248,745.00</u>	<u>3,572,487.45</u>	<u>451,038,815.62</u>	<u>4,510,388.16</u>

	2019年		2018年	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
<b>其他非流动资产</b>				
成都红星美凯龙天府世博家居广场有限公司	331,500,000.00	-	331,500,000.00	-
成都天府新区红星美凯龙世贸家居有限公司	331,500,000.00	-	331,500,000.00	-
成都红星美凯龙置业有限公司	247,705,000.00	-	247,705,000.00	-
昆明迪肯商贸有限公司	179,565,152.35	-	-	-
西宁红星美凯龙世博家居广场有限公司	138,900,000.00	-	138,900,000.00	-
陕西红星和记家居购物广场有限公司	71,236,187.86	712,361.88	-	-
乌鲁木齐红星美凯龙家居世博广场有限公司	-	-	198,900,000.00	-
	<u>1,300,406,340.21</u>	<u>712,361.88</u>	<u>1,248,505,000.00</u>	<u>-</u>

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

十五、公司关联方及关联交易（续）

3. 关联方应收应付款项余额（续）

	2019年	2018年
<b>其他应付款</b>		
红星美凯龙成都企业管理咨询有限公司	1,747,619,546.16	1,205,380,616.68
北京红星美凯龙国际家具建材广场有限公司	1,736,539,571.12	1,940,401,081.84
北京红星美凯龙世博家具广场有限公司	1,022,652,688.52	4,689,226,763.06
香港红星美凯龙全球家居有限公司	1,020,270,337.58	1,037,147,609.46
沈阳红星美凯龙家居有限公司	1,016,557,487.84	1,302,694,988.35
上海红星美凯龙融资租赁有限公司	899,855,883.33	-
常州世界家具家居广场有限公司	816,187,984.50	1,843,012,852.28
江苏苏南建筑安装工程有限公司	816,041,647.95	190,744,239.64
上海山海艺术家俱有限公司	757,430,809.00	749,116,925.74
红星美凯龙成都商业管理有限公司	723,299,251.57	579,539,853.51
红星美凯龙企业管理咨询有限公司	718,992,619.84	360,650,449.30
重庆红星美凯龙环球家居生活广场有限责任公司	639,610,861.02	120,526,351.49
郑州红星美凯龙国际家居有限公司	608,916,862.38	914,782,326.95
上海红星美凯龙装饰家具城有限公司	583,592,083.34	422,209,750.01
霍尔果斯红星美凯龙商业管理有限公司	566,515,199.54	382,751,234.12
无锡红星美凯龙国际家具装饰有限公司	482,750,135.34	331,067,091.57
常州美凯龙国际电脑家电装饰城有限公司	434,026,657.39	861,800,231.12
沈阳红星美凯龙世博家居有限公司	390,498,065.90	551,058,761.83
苏州工业园区红星美凯龙家居有限公司	350,000,000.00	-
成都红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	325,714,061.32	275,161,009.31
上海红星美凯龙品牌管理有限公司	271,053,188.28	320,493,773.62
红星喜兆投资有限公司	268,500,000.00	163,531,591.14
天津红星美凯龙国际家居博览有限公司	191,899,724.09	593,356,935.73
上海星易通汇商务服务有限公司	145,606,653.22	33,082,325.05
上海红星美凯龙全球家居有限公司	131,425,441.67	190,814,366.67
上海红星美凯龙建筑设计有限公司	122,503,409.12	121,396,018.67
哈尔滨红星美凯龙国际家居有限公司	121,353,905.56	117,714,113.89
上海红星美凯龙家居市场经营管理有限公司	116,467,423.29	263,699,647.72
大连红星美凯龙世博家居广场有限公司	107,328,862.05	243,552,021.94
上海红星美凯龙环球家居设计博览有限公司	103,700,000.00	147,481,769.44
南京红星美凯龙国际家居有限责任公司	99,227,304.00	-
成都红星欧丽洛雅品牌管理有限公司	78,993,975.99	73,581,256.11
上海红星美凯龙商务咨询有限公司	61,625,710.29	129,738,399.72
昆明红星美凯龙世博家居广场有限公司	54,281,538.89	20,055,000.00
红星欧丽洛雅企业管理有限公司	50,653,461.14	63,355,322.62
重庆星凯科家居有限公司	47,804,429.86	25,472,399.65
成都东泰商城有限公司	41,437,944.45	-
杭州红星美凯龙世博家居有限公司	38,446,477.78	30,099,061.11
红星美凯龙家居商场管理有限公司	37,991,000.00	-
南京红星国际家具装饰城有限公司	27,000,000.00	15,041,708.33
神玉岛文化旅游控股股份有限公司	25,600,000.00	35,000,000.00
上海星艺佳商业管理有限公司	20,609,777.78	-

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2019 年度

人民币元

十五、公司关联方及关联交易（续）

3. 关联方应收应付款项余额（续）

	2019 年	2018 年
<b>其他应付款（续）</b>		
上海红星美凯龙楷恒家居有限公司	20,222,994.44	20,055,611.11
成都红星美凯龙新南商业管理有限公司	18,050,750.00	17,859,900.00
扬州红星美凯龙国际家居广场有限公司	17,561,573.89	27,075,075.00
上海安家网络科技有限公司	15,263,079.24	-
上海美凯龙星荷资产管理有限公司	15,175,208.34	15,041,708.33
连云港红星美凯龙国际家居广场有限公司	13,692,598.59	13,579,225.55
北京美凯龙家具建材市场有限公司	10,000,000.00	20,000,000.00
上海红星美凯龙家具装饰市场经营管理有限公司	10,000,000.00	15,000,000.00
上海新伟置业有限公司	5,593,702.97	540,498,021.69
廊坊市凯宏家居广场有限公司	3,934,913.21	329,559.44
上海梦晟实业有限公司	3,079,000.00	-
上海红星美凯龙品牌管理有限公司昆明分公司	2,022,305.55	2,005,561.11
上海英太翡思营销策划有限公司	2,021,298.65	2,005,561.11
长沙红星美凯龙家居生活广场有限公司	1,478,248.38	42,141,004.20
南京名都家居广场有限公司	1,067,684.27	593,018.53
云南红星美凯龙家居生活广场有限公司	745,202.78	182,630.56
成都长益红星美凯龙家居市场经营管理有限公司	716,463.55	102,829,503.43
上海红星美凯龙品牌管理有限公司包头分公司	500,000.00	-
上海星凯程鹏企业管理有限公司	294,139.95	84,080,131.00
上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司	157,866.67	2,005,561.11
上海家倍得装饰工程有限公司	53,300.00	53,300.00
上海红星美凯龙星龙家居有限公司	45,818.99	210,652.81
上海星艺佳商业管理有限公司云岩分公司	3,972.22	-
武汉红星美凯龙世博家居广场发展有限公司	-	660,000,000.00
烟台红星美凯龙家居有限公司	-	200,000,000.00
中山红星美凯龙世博家居广场有限公司	-	70,000,000.00
上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	-	41,085,494.44
无锡红星美凯龙家居生活广场有限公司	-	35,535,675.68
北京红星美凯龙企业管理有限公司	-	20,000,000.00
长沙红星美凯龙国际家居艺术博览中心有限公司	-	195,375.21
重庆红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	-	185,820.78
	<u>17,962,262,102.79</u>	<u>22,277,286,238.76</u>

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
补充资料  
2019 年度

人民币元

1. 非经常性损益明细表

	2019年金额
非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	8,101,725.36
计入当期损益的政府补助（与正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	104,900,495.94
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	183,069,575.56
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	2,940,219.22
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	103,174,667.90
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	27,169,499.36
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	1,600,693,492.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,983,311.17
企业享有的投资收益中联营企业及合营企业投资性房地产评估增值部分	8,533,962.26
处置对子公司投资产生的投资收益	149,065,813.49
处置联营公司投资产生的投资收益	49,509,818.23
联合营公司转换为其他权益工具投资产生的投资收益	251,948,143.37
联合营收购成为子公司产生的收益	126,390,153.07
所得税影响数	(674,520,532.27)
少数股东权益影响数（税后）	(77,900,947.36)
	<u>1,866,059,397.30</u>

本集团对非经常性损益项目的确认依照《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》（证监会公告[2008]43号）的规定执行。

## 2. 净资产收益率和每股收益

2019年

	加权平均净资产 收益率（%）	每股收益	
		基本	稀释
归属于公司普通股股东的净利润	10.25	1.26	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	<u>6.11</u>	<u>0.74</u>	<u>不适用</u>

2018年

	加权平均净资产 收益率（%）	每股收益	
		基本	稀释
归属于公司普通股股东的净利润	10.63	1.20	不适用
扣除非经常性损益后归属于公司 普通股股东的净利润	<u>6.23</u>	<u>0.68</u>	<u>不适用</u>

本集团无稀释性潜在普通股。