



紅星美凱龍家居集團股份有限公司  
Red Star Macalline Group Corporation Ltd.

(一家於中華人民共和國註冊成立的中外合資股份有限公司)

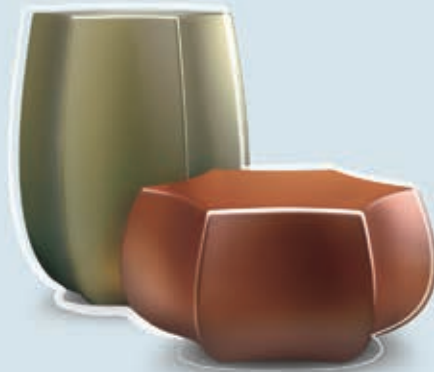
股票代號：1528

年度報告  
2020



# 目錄

|                |     |
|----------------|-----|
| 公司簡介           | 2   |
| 公司資料           | 3   |
| 財務及經營摘要        | 5   |
| 董事長致辭          | 7   |
| 管理層討論及分析       | 11  |
| 董事、監事及高級管理人員簡介 | 65  |
| 董事會報告          | 77  |
| 監事會報告          | 130 |
| 企業管治報告         | 134 |
| 社會責任報告         | 158 |
| 審計報告           | 162 |
| 合併資產負債表        | 171 |
| 合併利潤表          | 174 |
| 合併股東權益變動表      | 176 |
| 合併現金流量表        | 178 |
| 資產負債表          | 180 |
| 利潤表            | 182 |
| 股東權益變動表        | 183 |
| 現金流量表          | 185 |
| 財務報表附註         | 187 |
| 補充資料           | 696 |
| 五年財務概要         | 698 |
| 釋義             | 699 |



# 公司簡介

本公司於2007年成立，其H股於2015年6月在香港聯交所主板上市（股票代碼：1528），而其A股於2018年1月在上海證券交易所上市（股票代碼：601828）。

本公司是國內領先的家居裝飾及家具商場運營商和泛家居業務平台服務商，主要通過經營和管理自營商場、委管商場、特許經營商場和戰略合作商場，為商戶、消費者和合作方提供全面服務。同時，本公司還提供包括家裝、設計、互聯網零售等泛家居消費服務。

根據弗若斯特沙利文的數據，本公司是國內經營面積最大、商場數量最多以及地域覆蓋面最廣闊的全國性家居裝飾及家具商場運營商。截至報告期末，公司經營了92家自營商場，273家委管商場，通過戰略合作經營11家家居商場，此外，公司以特許經營方式授權開業66家特許經營家居建材項目，共包括476家家居建材店／產業街。公司經營的自營商場和委管商場，覆蓋全國30個省、直轄市、自治區的223個城市，商場總經營面積22,055,668平方米，共提供31,300多個品牌。2020年，就零售額而言，公司佔中國連鎖家居裝飾及家具商場行業的市場份額為17.1%，佔家居裝飾及家具商場行業（包括連鎖及非連鎖）的市場份額為7.1%，在我國穩健增長的家居裝飾及家具零售行業中佔有最大的市場份額。

本集團始終以「建設溫馨和諧家園、提升中國人的居家生活品位」為己任，將繼續圍繞「輕資產、重運營」業務模式穩步推進主營及擴展性業務。本集團通過輕資產模式繼續在下沉市場進行網絡擴張，持續鞏固紅星美凱龍在中國家居裝飾及家具行業的市場領導地位。同時，加速發展擴展性業務，聚焦同城零售，深耕家裝業務，鞏固「紅星美凱龍」品牌在消費者心目中的家居生活專家地位，以建成中國最領先的、最專業的「全渠道泛家居業務平台服務商」為企業的發展目標。

## 董事會

### 執行董事

車建興先生(董事長)  
郭丙合先生(副董事長)  
車建芳女士  
蔣小忠先生

### 非執行董事

陳淑紅女士  
徐宏先生  
靖捷先生  
劉金先生  
陳朝輝先生

### 獨立非執行董事

錢世政先生  
李均雄先生  
王嘯先生  
趙崇佚女士  
秦虹女士

## 監事

潘寧先生(主席)  
巢豔萍女士  
鄭洪濤先生  
陳崗先生

## 審計委員會

錢世政先生(主席)  
李均雄先生  
王嘯先生

## 薪酬與考核委員會

錢世政先生(主席)  
車建興先生  
王嘯先生

## 提名委員會

李均雄先生(主席)  
車建興先生  
趙崇佚女士

## 戰略與投資委員會

車建興先生(主席)  
郭丙合先生  
蔣小忠先生  
趙崇佚女士  
徐宏先生  
秦虹女士

## 公司秘書

郭丙合先生

## 授權代表

車建興先生  
郭丙合先生

## 註冊辦事處

中國  
上海市  
浦東新區  
臨禦路518號  
6樓F801室

## 中國總部

中國  
上海市  
閔行區  
申長路1466弄2號/5號  
紅星美凱龍總部

## 公司資料

### 香港主要營業地點

香港銅鑼灣  
勿地臣街1號  
時代廣場  
2座31樓

### H股證券登記處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心  
17樓1712-1716號室

### 法律顧問

有關香港及美國法律  
達維香港律師事務所  
香港遮打道3A號  
香港會所大廈18樓

#### 有關中國法律

通力律師事務所  
中國  
上海市  
銀城中路68號  
時代金融中心19樓  
郵編：200120

### 核數師

安永華明會計師事務所(特殊普通合伙)  
中國  
北京市  
東城區東長安街1號  
東方廣場安永大廈16層

### 主要往來銀行

中國工商銀行  
上海市分行營業部  
中國  
上海市  
中山東一路24號

#### 中國民生銀行股份有限公司

上海市徐匯支行  
中國  
上海市  
徐家匯肇嘉浜路1033號

#### 交通銀行

上海市普陀支行  
中國  
上海市  
中山北路2000號

### 股份代號

香港聯交所：1528  
上海證券交易所：601828

### 公司網址

[www.chinaredstar.com](http://www.chinaredstar.com)

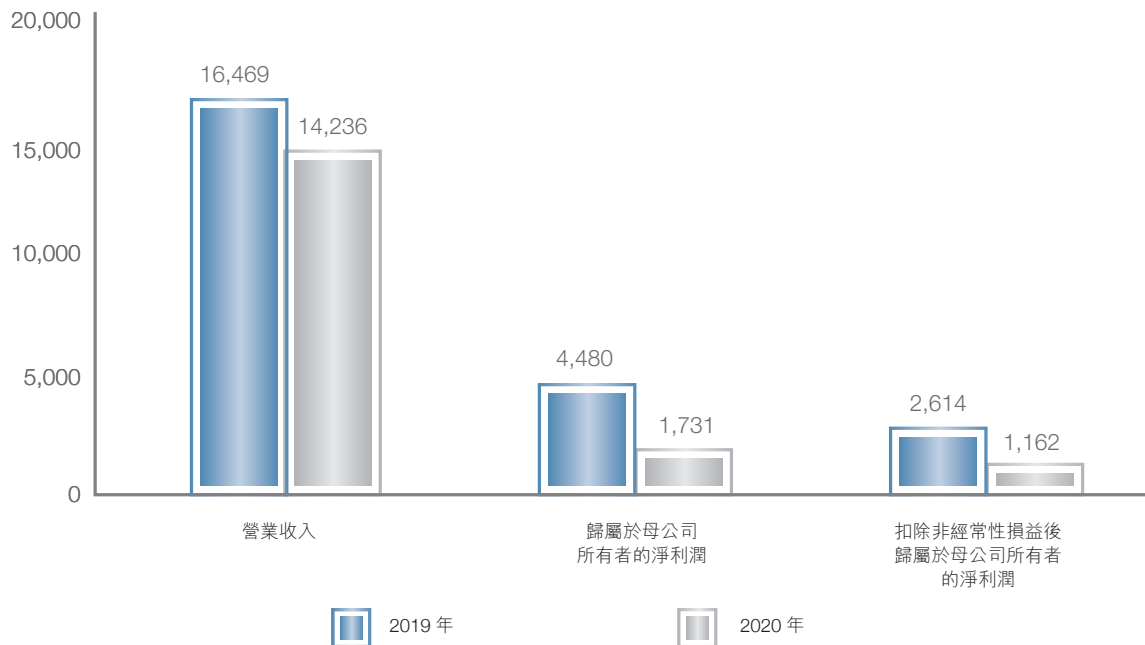
# 財務及經營摘要

## 財務摘要

|                         | 截至12月31日止年度     |                |
|-------------------------|-----------------|----------------|
|                         | 2020年<br>(經審核)  | 2019年<br>(經審核) |
|                         | (人民幣千元，另有註明者除外) |                |
| 營業收入                    | 14,236,460      | 16,469,238     |
| 毛利                      | 8,756,290       | 10,733,627     |
| 毛利率                     | 61.5%           | 65.2%          |
| 淨利潤                     | 2,064,077       | 4,686,242      |
| 歸屬於母公司所有者的淨利潤           | 1,730,582       | 4,479,682      |
| 歸屬於母公司所有者的淨利潤率          | 12.2%           | 27.2%          |
| 扣除非經常性損益後歸屬於母公司所有者的淨利潤  | 1,162,324       | 2,613,622      |
| 扣除非經常性損益後歸屬於母公司所有者的淨利潤率 | 8.2%            | 15.9%          |
| 每股收益                    | 人民幣0.44元        | 人民幣1.15元       |

### 主要財務業績指標

人民幣百萬元



## 財務及經營摘要

### 經營摘要

下表載列若干有關於所示日期運營中自營商場<sup>(1)</sup>及委管商場<sup>(1)</sup>的經營數據：

|               | 於2020年<br>12月31日 | 於2019年<br>12月31日 |
|---------------|------------------|------------------|
| 商場數量          | 365              | 337              |
| 商場經營面積(平方米)   | 22,055,668       | 20,986,950       |
| 覆蓋城市數量        | 223              | 212              |
| 自營商場數量        | 92               | 87               |
| 自營商場經營面積(平方米) | 8,034,277        | 7,736,844        |
| 自營商場平均出租率     | 92.1%            | 93.4%            |
| 委管商場數量        | 273              | 250              |
| 委管商場經營面積(平方米) | 14,021,390       | 13,250,106       |
| 委管商場平均出租率     | 90.7%            | 93.5%            |

附註：

(1) 定義見本公司日期為2015年6月16日的招股章程(「招股章程」)。

# 董事長致辭



尊敬的各位股東：

本人謹代表董事會欣然向各位股東提呈本公司及其附屬公司（「本集團」或「我們」）截至2020年12月31日止年度（「報告期」）業績報告：2020年我們實現營業收入人民幣14,236百萬元，實現歸屬母公司所有者的淨利潤人民幣1,731百萬元，扣除非經常性損益後歸屬母公司所有者的淨利潤人民幣1,162百萬元。綜合考慮公司長遠發展戰略及短期經營狀況，為保證公司非公開發行股票的順利實施，兼顧公司現有及未來投資資金需求、經營資金周轉及其他重大資金安排，滿足新冠疫情下公司流動資金需求等因素，2020年度董事會宣佈不派息。

2020年，突如其來的新冠肺炎疫情在過去一年衝擊了全國及全球經濟。在黨中央的領導下，全國上下統籌推進疫情防控和經濟社會發展工作，在一系列政策作用下，中國經濟運行先降後升、穩步復蘇。家裝及泛家居消費在去年第一季度受到疫情衝擊後，從第二季度開始觸底反彈，「五一」節和「618」大促活動都起到了催化劑作用，配合傳統的「金九銀十」家裝及家具消費旺季，使得前期被抑制的剛性消費需求開始在下半年集中釋放。此外，疫情也加速了大數據、雲計算和人工智能等新業態的快速發展，有效地化解了現實生活中的一些堵點、難點，也為經濟回升提供了有力支撐。

在這些新業態方面，公司自2018起已經開始戰略佈局，在商場數字化運營和營銷等方面取得顯著成效，通過建立線上招商，同城新零售，數字化營銷等遠程服務客戶的能力在疫情期間有效解決了消費者及商戶的困難。長期來看，持續推進的城鎮化進程、居民收入水平的增長，將會繼續推進國民對家居裝飾及家具的消費需求；此外，家庭的二次裝修和家居產品的消費升級也將為行業帶來持續穩定的發展空間。



## 董事長致辭

### 輕資產擴張模式夯實集團在家居裝飾及家具行業內的領導地位

根據弗若斯特沙利文的數據，本公司是國內經營面積最大、商場數量最多以及地域覆蓋面最廣闊的全國性家居裝飾及家具商場運營商。截至報告期末，公司經營了92家自營商場，273家委管商場，通過戰略合作經營11家家居商場，此外，公司以特許經營方式授權開業66家特許經營家居建材項目，共包括476家家居建材店／產業街。2020年，就零售額而言，公司佔中國連鎖家居裝飾及家具商場行業的市場份額為17.1%，佔家居裝飾及家具商場行業（包括連鎖及非連鎖）的市場份額為7.1%，在我國穩健增長的家居裝飾及家具零售行業中佔有最大的市場份額。

憑藉公司具知名度的品牌、成熟的業務流程及龐大的商戶資源，公司採取輕資產戰略，以委管商場業務模式以及特許經營模式在三線及下沉城市迅速擴展版圖。公司在全國範圍內快速開張新店及增加市場滲透率的能力，使得公司在許多城市領先競爭對手。除搶佔市場佈局的戰略價值外，輕資產業務模式的盈利模式因提供相關服務的高附加值和稀缺性而呈現高利潤率的特點。

### 踐行數字化改革，深耕新零售，致力於成為家居裝飾及家具行業的新零售標桿

公司本著「以用戶需求為中心」的宗旨，繼續深化與阿里巴巴的戰略合作，圍繞「天貓同城站」建立線上線下一體化運營體系，全面賦能線下經營，推動家居行業新零售轉型。截至報告期末，天貓同城站累計上線22城56家商場，數字化升級覆蓋176城241家商場。公司深耕數據分析，聚焦商品運營，天貓同城站累計覆蓋品牌商家1.6萬家，上線商品近50萬件，實現全年同城站站內流量5,475萬，各項業務指標行業領先。

### 深度聚焦家裝業務，打通家裝消費的全週期服務，強化「選裝修買家居都在紅星美凱龍」的用戶心智

疫情期間，公司依託自身強大的供應鏈整合能力、遍佈全國的實體商場網絡和自有的家裝業務管理系統平台，以解決顧客的痛點為己任，完成家裝業務的逆勢擴張。截至報告期末，本公司已在全國開設了214家家裝門店，致力於為消費者打造一個集設計、選材、施工、智能、環保和服務於一體的家裝國民品牌，提供「選裝修、買家居，都在紅星美凱龍」的一站式、個性化的高品質服務。

### 積極擁抱變化，引領行業變革

2021年公司將繼續推進商場數字化改革，積極擁抱數字技術，深度推進線上線下一體化經營。隨著消費群體的年輕化及消費行為更加貼近移動端，通過加快線上同城站的建設，加深消費者「線上預選，線下體驗成交」的用戶心智，通過新零售線上的深度運營，完成線上精準引流、線下轉化成交的全鏈路服務鏈條，進一步在運營及營銷端賦能經銷商。

此外，公司將深入開展家裝家居營銷一體化，強化「選裝修、買家居都在紅星美凱龍」的用戶心智，進一步提升中高端的品牌形象，實現品牌形象年輕化。以家裝和設計作為客戶流量入口的抓手，抓住客戶的全鏈路消費，以此整合行業上下游產業鏈，增強與工廠，經銷商，設計師的合作黏性，提升資源整合和服務能力。

## 董事長致辭

面對市場的變革，公司管理層將帶領全體紅星人積極擁抱變化，推進公司健康發展。在新的一年里，始終以提升國民居家生活品味為己任，全體紅星人會繼續辛勤耕耘，奮勇前進，用努力拼搏回報國家，回報社會，回報行業。

**車建興**

董事長

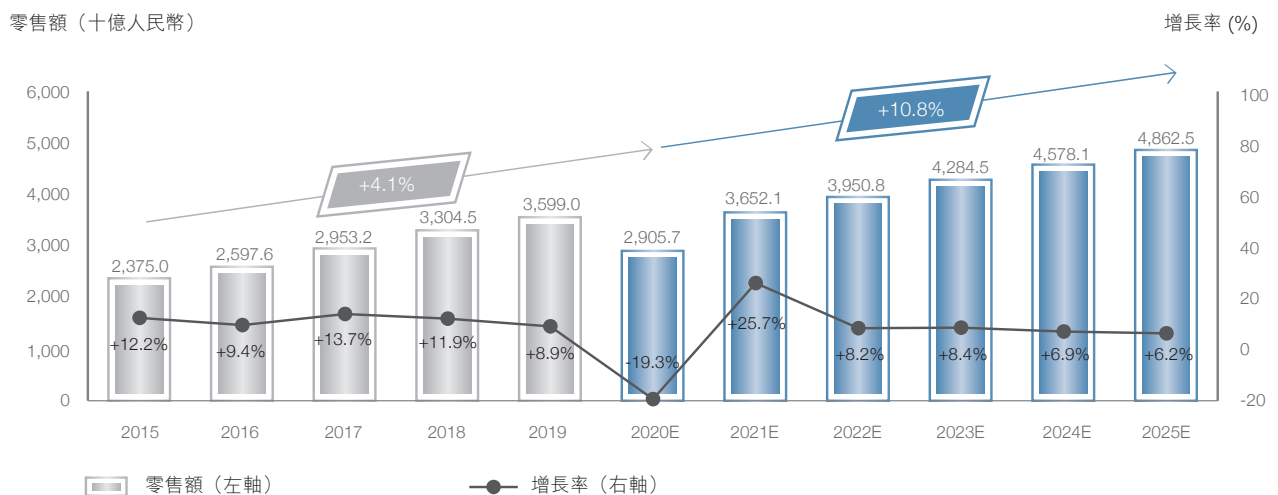
2021年3月30日

## 行業回顧

突如其來的新冠肺炎疫情帶來的衝擊前所未有，世界經濟陷入二戰以來最為嚴重的衰退，全國經濟面對嚴峻風險挑戰。在黨中央的領導下，全國上下統籌推進疫情防控和經濟社會發展工作，在一系列政策作用下，中國經濟運行先降後升、穩步復蘇。

根據國家統計局的相關數據顯示，3月下旬，本土疫情傳播基本阻斷，4月中旬，規模以上企業開工率超過了90%。自二季度，國內生產總值同比增長由負轉正。我國2020年國內生產總值同比增長2.3%，全國居民人均可支配收入比上年同期名義增長4.7%，扣除價格因素，實際增長2.1%。同期社會消費品零售總額同比下降3.9%，家具類同比下降7.0%，建築及裝潢材料類同比下降2.8%。

根據弗若斯特沙利文的統計，受疫情影響，2020年家居裝飾及傢俱零售市場的零售銷售金額降至人民幣2,905.7億元，同比下降19.3%，未來五年的年複合增長率(CAGR)預計在10.8%。



資料來源：弗若斯特沙利文

## 管理層討論及分析

### 行業回顧(續)

根據弗若斯特沙利文的統計，2020年，就零售額而言，我們佔連鎖家居裝飾及傢俱商場行業的17.1%，佔家居裝飾及傢俱商場行業(包括連鎖及非連鎖)的7.1%，在我國家居裝飾及傢俱零售行業中所佔有關市場份額最大。

同時，疫情加快了大數據、雲計算和人工智能等新業態的快速發展，有效地化解了現實生活中的一些堵點、難點，為經濟回升提供了有力支撐。本集團在2018年已經在這些新業態方面開始戰略佈局，在企業數字化、智能化、商場智慧化和智慧營銷等方面取得顯著成效，遠程辦公、商場數字化營銷、天貓同城零售、招商線上路演等舉措在疫情期間有效解決了很多公司面臨的實際困難。長期來看，持續推進的城鎮化進程、居民收入水平的增長，將會繼續推進國民對家居裝飾及家具的消費需求；此外，家庭的二次裝修和家居產品的消費升級也將為行業帶來持續的發展空間。

### 業務回顧

報告期內，本集團繼續圍繞「全渠道泛家居業務平台服務商」的戰略定位，積極把握市場發展機會，制定了「新零售變革增強主業競爭力，家裝業務打造第二增長曲線」的戰略部署，重點發展同城零售、家裝、設計雲等新業態，旨在利用原有家居商場渠道能力、強大的供應鏈整合能力和積累多年的家居行業經營經驗，借助自有的家裝業務管理平台和IMP智慧營銷平台以及天貓「家裝同城站」，提升家裝設計交付能力和線上線下流量轉化能力，進而為顧客提供更加個性化、高質量的家裝服務以及更加貼近終端消費者需求的購物體驗。

在經營模式方面，本公司由「自營與委管商場雙輪驅動」模式向「輕資產、重運營」模式轉換，即通過快速擴大委管商場、戰略合作經營商場和特許經營商場業務來降低自營商場的比例，從而大大降低公司的資本開支，加快開店效率和提升市場佔有率；同時，公司加大在天貓「家裝同城站」和新一代家裝平台系統項目的建設，進一步提升為消費者提供一站式泛家居消費產業鏈服務的能力，鞏固公司在中國家居裝飾及家具行業的市場領導地位。

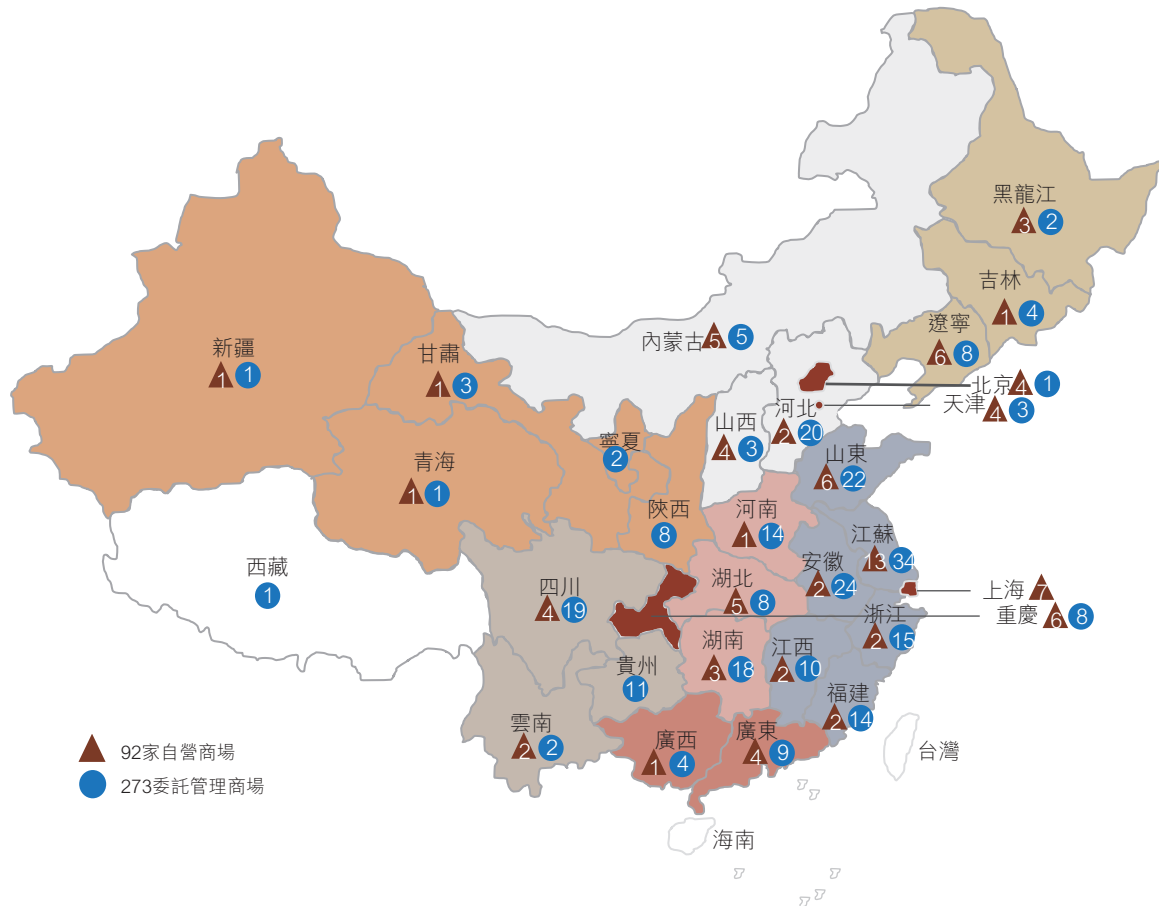
### 業務回顧（續）

在經營業務方面，報告期內，為更有效整合公司各條線資源，本集團成立了大營運中心，將原招商管理中心、企劃管理中心和營運管理推進中心合併，旨在促進體系融合，協同增效。同時，通過推進集團全面數字化和智能化的信息化建設工作，本集團在商場智慧化，業務財務一體化，信息安全化，以及大數據分析智能化方面都取得了一定的成績。未來，公司將繼續以建成中國最領先、最專業的「全渠道泛家居業務平台服務商」為企業的長期發展目標。

此外，報告期內，受新型冠狀病毒肺炎疫情影響，為了積極配合疫情防控及支持商戶發展，本公司主動免除符合條件的自營商場相關租戶一個月的租金及管理費，並對部分受疫情影響嚴重的委管商場給予相應優惠支持，對受疫情影響最嚴重的個別自營商場的商戶在免除一個月租金及管理費的基礎上給予進一步的租金優惠。同時，疫情也使得公司項目前期品牌諮詢委託管理服務以及建造施工業務的推進進度有所延緩。本次免租安排涉及公司2020年營業收入（租金及管理費總金額）為人民幣6.0億元，佔2020年經審計的營業收入的比例約為4.2%；本次免租安排涉及的租金及管理費總金額對公司2020年歸母淨利潤的影響約為人民幣4.1億元，佔2020年經審計的歸母淨利潤的比例約為23.7%。針對疫情，本公司通過遠程辦公、商場數字化營銷、天貓同城零售、招商線上路演等舉措在疫情期間有效解決了很多公司面臨的實際困難，全國商場自2020年第二季度開始逐漸恢復至正常營業水平。

(-) 業務發展與佈局：穩健的商場發展、覆蓋全國的戰略佈局

下圖載列了我們截至報告期末的商場地理分佈：



## (-) 業務發展與佈局：穩健的商場發展、覆蓋全國的戰略佈局 (續)

下表載列截至報告期末我們按區域分佈的運營中的自營商場及委管商場的數量及經營面積：

| 代表顏色  | 區域(1)(直轄市／行政區域) | 自營商場      |                  | 委管商場       |                   |
|---|-----------------|-----------|------------------|------------|-------------------|
|   |                 | 商場數量      | 經營面積小計<br>(平方米)  | 商場數量       | 經營面積小計<br>(平方米)   |
|    | 北京              | 4         | 343,728          | 1          | 112,885           |
|    | 上海              | 7         | 905,389          | -          | -                 |
|    | 天津              | 4         | 457,240          | 3          | 178,268           |
|    | 重慶              | 6         | 449,897          | 8          | 265,218           |
|    | 東北              | 10        | 1,030,696        | 14         | 714,635           |
|    | 華北(不含北京、天津)     | 11        | 664,495          | 28         | 1,536,903         |
|    | 華東(不含上海)        | 27        | 2,293,280        | 119        | 6,486,497         |
|   | 華中              | 9         | 936,842          | 40         | 1,852,924         |
|  | 華南              | 5         | 235,407          | 13         | 649,539           |
|  | 西部              | 9         | 717,304          | 47         | 2,224,522         |
|   | <b>合計</b>       | <b>92</b> | <b>8,034,277</b> | <b>273</b> | <b>14,021,390</b> |

附註：

- (1) 以上資訊披露是按如下統計口徑獲得，即將中國的省、直轄市及自治區共分7個大區及4個直轄市(不含港澳台地區)，其中東北地區包括黑龍江省、吉林省、遼寧省；華北地區(不含北京、天津)包括山西省、河北省、內蒙古自治區；華東地區(不含上海)包括山東省、江蘇省、浙江省、安徽省、江西省、福建省；華中地區包括湖南省、湖北省、河南省；華南地區包括海南省、廣東省、廣西壯族自治區；西北地方包括陝西省、甘肅省、青海省、寧夏回族自治區、新疆維吾爾自治區、雲南省、四川省、貴州省、西藏自治區；4個直轄市分別是北京、上海、天津及重慶。



### (一) 業務發展與佈局：穩健的商場發展、覆蓋全國的戰略佈局（續）

截至報告期末，本集團經營了92家自營商場，273家委管商場，通過戰略合作經營11家家居商場<sup>(1)</sup>，此外，本集團以特許經營方式授權開業66個特許經營家居建材項目<sup>(2)</sup>，共包括476家家居建材店／產業街<sup>(3)</sup>。本集團經營的自營商場和委管商場，覆蓋全國30個省、直轄市、自治區的223個城市，商場總經營面積22,055,668平方米。本集團通過自營商場與委管商場雙輪驅動的發展模式佔領了一線城市、二線城市核心區域的物業，同時快速提高戰略合作經營商場和特許經營商場的比重，積累了豐富的商場營運經驗，不斷提升品牌價值，並構建了較高的進入壁壘。截至報告期末，本集團經營著92家自營商場，總經營面積8,034,277平方米，平均出租率92.1%<sup>(4)</sup>。其中，有21家分佈在北京、上海、天津、重慶四個直轄市，佔自營商場總數量比例達到22.8%，上述自營商場的經營面積2,156,254平方米，佔自營商場總經營面積比例達到26.8%。報告期內，成熟商場同店增長率<sup>(5)</sup>為-14.9%，主要是公司自營商場經營受疫情影響，以及公司針對疫情推出免租政策的結果導致。

報告期內，本集團新開設了6家自營商場，關閉了2家自營商場，另有1家商場由委管商場轉為了自營商場。截至報告期末，本集團有24家籌備中的自營商場。截至報告期末，本集團經營著273家委管商場，總經營面積14,021,390平方米，平均出租率90.7%<sup>(6)</sup>。其中，有147家分佈在華東、華北區域（不含上海、北京、天津），比例達到53.9%，上述委管商場的經營面積8,023,400平方米，比例達到57.2%。報告期內，本集團新開設了31家委管商場，關閉了7家委管商場。此外，有1家委管商場轉為自營商場。

截至報告期末，本集團籌備的委管商場中，有348個簽約項目已取得土地使用權證／已獲得地塊。隨著全國社會經濟的整體水平的平穩發展、城鎮化戰略持續推進和居民人均可支配收入不斷提升，本集團將在全國範圍內重點加快委管商場的發展步伐。

### (-) 業務發展與佈局：穩健的商場發展、覆蓋全國的戰略佈局 (續)

附註：

- (1) 本公司持有山東銀座家居有限公司46.5%股權，與山東省商業集團有限公司並列為山東銀座家居有限公司第一大股東。截至2020年12月31日，山東銀座家居有限公司及其下屬控股子公司在中國境內合計運營11處家居商場。戰略合作經營商場是指本公司基於戰略目的考慮，通過與合作方共同投資、共同持有物業並且共同經營的家居商場。
- (2) 特許經營家居建材項目指本集團以特許經營方式開業經營的家居建材店、家居建材產業街。對於該類特許經營家居建材項目，本集團不參與項目開業後的日常經營管理。
- (3) 家居建材店／產業街指本集團在綜合考慮經營物業物理形態、經營商品品類等情況下，從便於經營管理角度出發，將擁有獨立場館標識的家居建材店及街區稱作家居建材店／產業街。
- (4) 有2個商場因經營規劃調整，未納入出租率統計。
- (5) 「成熟商場同店增長率」指所有已有三個完整財政年度運營記錄且截至報告期末仍在運營的自營商場（包括聯營、合營）於報告期內的經營收入較去年同期的增長。
- (6) 有8個商場因經營規劃調整，另有1個商場目前處於歇業狀態，均未納入出租率統計。

### (二) 擴展性業務蓬勃發展：新零售變革增強主業競爭力，家裝業務打造第二增長曲線

我國穩步推進的城鎮化進程、房地產開發投資的增加及住宅施工帶來的未來潛在住宅面積增加成為了未來家居裝飾及家具行業發展的重要驅動力。同時，居民收入增長與消費升級趨勢也為家居裝飾及家具行業的升級帶來新的增長點。此外，互聯網、大數據等技術的發展與運用正帶動行業新零售模式的發展，以線上線下融合、商品與服務融合、產業鏈融合的新零售模式正逐漸成為當前家居裝飾及家具行業的發展新方向。在這樣的外部環境下，自2019年開始，本公司積極謀求變革。2019年5月，公司與阿里簽署了戰略合作協議，共同拓展新零售領域佈局，旨在將阿里在新零售領域先進的經營理念與技術支持引入到線上線下一體化平台，打通線上線下銷售渠道，增強傳統主業核心競爭力；同時，公司設立了紅星美凱龍家裝產業事業部，為消費者提供集裝飾設計、工程施工與研發、主材家具與軟裝配飾、智能家居與住宅設備於一體的全案整裝服務，業務涵蓋別墅、住宅、酒店公寓、精裝房、商業及辦公空間等領域，全方位帶動商場銷售。2020年以來，新冠肺炎疫情給家居行業帶來很多新的挑戰，也帶來很多機遇。如何應對多變的外部環境、如何在新的機遇中實現新的增長成為家居行業中每個公司迫切需要解決的問題。秉承「建設溫馨和諧家園、提升消費者和居家生活品味」的長期願景，順應新的市場變化並結合自身優勢，本公司制定了「新零售變革增強主業競爭力，家裝業務打造第二增長曲線」的戰略部署，重點發展同城站、家裝、設計雲等新業態，旨在利用原有家居商場渠道能力、強大的供應鏈整合能力和積累多年的家居行業經營經驗，借助自有的家裝業務管理平台和IMP智慧營銷平台以及天貓「家裝同城站」，提升家裝設計交付能力和線上線下流量轉化能力，進而為顧客提供更加貼近終端消費者需求的購物體驗以及更加個性化、高品質的家裝服務。

### (二) 擴展性業務蓬勃發展：新零售變革增強主業競爭力，家裝業務打造第二增長曲線（續）

#### 2.1 同城零售

公司於2019年與阿里巴巴簽署了戰略合作協議，共同拓展家居新零售領域佈局，旨在借助阿里巴巴在新零售領域先進的經營理念與技術支持，進一步推動公司的泛家居消費產業鏈服務。公司與天貓的「家居同城新零售」項目是上述公司與阿里巴巴戰略合作中的核心環節，旨在借助天貓線上賦能，結合美凱龍線下商場與服務，為用戶帶來更好的家居購物體驗。家居同城新零售的主陣地是天貓平台的「紅星美凱龍官方旗艦店」（以下簡稱「天貓同城站」），採用LBS（Location Based Services，基於位置的服務）技術進行本地化商品展示和服務承接，可根據用戶地理位置向其線上推送所在區域的本地化數字賣場界面。用戶進入「天貓同城站」界面後，後台系統會自動生成所在城市的美凱龍線下商場的商品和服務的信息。用戶足不出戶即可諮詢或選購美凱龍商場中的家居產品，並通過圖文、視頻、3維場景等多種方式了解商品詳情。選中特定商品後，用戶可採用線上直接購買或到附近門店購買兩種購買方式，並可同步選取延長保修、花呗分期等增值服務。完成下單後，用戶可選擇於線下商場自提產品或由品牌經銷商上門配送安裝。實現了家居同城商品在線上的「上架、訂單、支付、服務」一體化。

### (二) 擴展性業務蓬勃發展：新零售變革增強主業競爭力，家裝業務打造第二增長曲線（續）

#### 2.1 同城零售（續）

報告期內，公司本著「以用戶需求為中心」的宗旨，繼續深化與阿里巴巴的戰略合作，圍繞「天貓同城站」建立線上線下一體化運營體系，全面賦能線下經營，推動家居行業新零售轉型。截至報告期末，天貓同城站累計上線22城56家商場，數字化升級覆蓋176城241家商場。公司深耕數據分析，聚焦商品運營，在經歷618理想生活狂歡季、全球家裝狂歡季、雙十一天貓全球購物狂歡季等多次促銷活動後，不斷推動商家的產品上線、服務上線、活動上線。截至報告期末，天貓同城站累計覆蓋品牌商家1.6萬家，上線商品近50萬件，實現全年線上流量5,475萬，各項業務指標行業領先。

2020年，為應對疫情的影響，天貓同城站利用網絡平台對終端進行賦能，開展線上培訓會382場，覆蓋商場1.5萬導購人員。積極推動商家線上直播賣貨，總開播數78,293場，總計觀看人次3,325萬。發佈內容短視頻3,596條，累積播放次數超499萬次。在技術方面，公司攜手阿里巴巴，對天貓同城站進行產品升級，推出同城輕店小程序。商家在天貓旗艦店的所有商品、促銷、直播等內容，會自動同步至輕店，用戶可以通過輕店及時關注商家信息。通過輕店的數字化賦能，將粗放式運營變成人群精細化劃分，大大提升了用戶與商品匹配的效率。截至報告期末，申請開通輕店線上運營商家已超過1萬家。

同時，公司與天貓品牌的合作也在進一步加深。公司通過天貓同城站吸引天貓品牌在線下賣場落店，補充商品品類和價格體系，助力商場出租經營，從而提高賣場競爭力。截至報告期末，落店品牌數量近60家，面積近1.6萬平方米。

### (二) 擴展性業務蓬勃發展：新零售變革增強主業競爭力，家裝業務打造第二增長曲線（續）

#### 2.2 家裝業務

根據前瞻產業研究院發佈的《中國家居行業市場前瞻與投資戰略規劃分析報告》，截止到2017年中國家居裝修行業市場規模已突破2萬億元。根據預測，到2020年中國家居裝修行業市場規模將達到2.6萬億元，保持7%左右的年均複合增長率。儘管市場發展潛力巨大，家裝行業卻准入門檻低，以中小企業為主，存在著管理模式落後，標準化程度低，施工交付品質難保障、材料環保不過關、售後無保障等困難。根據中國建築業協會資料，2018年我國建築裝飾企業達到12.5萬家，其中全國性佈局（指最少在三個省份開展業務）企業不足50家，不具備合格經營資質的小企業佔比達到65%。面對這些家裝問題和家裝行業「大行業，小公司」的格局，依托自身強大的供應鏈整合能力、遍佈全國的實體商場網絡和自有的家裝業務管理系統平台，以解決顧客的痛點為己任，本公司致力於打造一個集設計、選材、施工、智能、環保和服務於一體的家裝國民品牌，提供「選裝修、買家居，都在紅星美凱龍」的一站式、個性化的高品質服務。

### (二) 擴展性業務蓬勃發展：新零售變革增強主業競爭力，家裝業務打造第二增長曲線（續）

#### 2.2 家裝業務（續）

##### 2.2.1 多樣化渠道佈局推動業務增長

本公司開拓了包括與地產商合作、家居商場內開設直營門店、實行合夥人制度拓展加盟門店等多樣化渠道，為商場和商戶引流，同時有效降低了家裝和商場的獲客成本，形成協同效應。截至報告期末，本公司已在全國開設了214家家裝門店，分佈在北京、天津、上海、重慶、南京、蘇州、瀋陽、成都、鄭州、合肥、石家莊等城市的家居商場內，包括加盟和平台合作家裝企業106家。此外，公司正在升級新一代家裝平台系統，能助力公司運用現代化的信息技術手段對生產工具進行升級，以全面提升家裝及批量精裝的開展效率，從而獲取更高的市場份額。同時，將全案設計師全面升級為項目總設計師，充分協調15大產品經銷商，對接施工每一個環節，對設計、選材、工程、交付效果、藝術生活負全責。

報告期內，在全球疫情影響下，家裝業務實現了逆勢增長，全年簽約合同金額超過45億元，其中百萬元以上訂單超過131個。

### (二) 擴展性業務蓬勃發展：新零售變革增強主業競爭力，家裝業務打造第二增長曲線（續）

#### 2.2 家裝業務（續）

##### 2.2.2 解決顧客痛點

本公司通過集成上游多品類家裝產品和豐富的設計師資源，建立自有的、經過專業培訓與系統考核的施工員工體系，結合分佈廣泛的全國範圍的門店網絡的整合交付能力，打造讓消費者信任的、省心的、符合生活美學的全國性家裝公司品牌。通過整合上游多品類家裝產品資源，將全國2200萬平方米的家居建材商場，打造成場景展廳、售後展廳、服務展廳，提供一站式全案服務體驗；與梁志天設計集團旗下品牌梁志天健康設計(SLW)、上海未來夢想公益基金會達成合作共識，共同推動「健康家居設計」理念，對每個家庭的居家環保負責任；通過M+高端室內設計大賽和「星設計」平台匯聚了36,000多名設計師人才庫資源，提升思考全案設計的能力，為中國生活設計，截至報告期末，M+高端室內設計大賽共吸引了來自全國150座城市的2萬多名設計師參賽。作為中國家居界綠色認證標準的制定者、國際WELL建築研究院亞太地區首家家裝行業會員，從源頭管理家裝材料，保證正品綠色環保；匠心研發30項國家專利、305道特色施工工藝、2項國家軟件著作權等專業技能，潛心工藝工法的鑽研與打磨；建立了統一的業務運營、供應鏈管理、施工管理標準流程，借助線上家裝系統，對設計、供應鏈、交付等業務流程進行打通與整合，堅實空間美學的零售能力；建立完善的售後服務體系，可視化監控中心，讓客戶可隨時參與管理，層層驗收，主動5階段滿意回訪，保證交付品質並提升客戶滿意度，視客戶口碑為企業的唯一生命線，打造超預期的服務，做有溫度的裝修。



### (二) 擴展性業務蓬勃發展：新零售變革增強主業競爭力，家裝業務打造第二增長曲線（續）

#### 2.3 設計雲

根據最新統計，全國家裝公司總量已經超過了10萬家。家裝行業存在著科技化、信息化程度不高，數字化進程較慢的問題。隨著家裝市場從增量市場轉型為存量市場，這對於家裝企業數字化而言是發展機遇，創新將是未來企業增長的核心動力。

傳統家裝設計業務在開展的過程主要是設計師通過調用本地化存儲的通用模型，為顧客設計效果圖。存在的問題就是製作周期長、無法買到效果圖中的商品實物。針對這個家裝設計痛點，公司自主研發了「設計雲」軟件，真正實現了「所見即所得」。通過多年來在行業內的經營積累，目前公司和1.3萬家品牌商、4.6萬家經銷商保持著長期穩定的合作關係，其在售商品及時被數字化技術導入到設計雲軟件數據庫，3D雲設計可以根據消費者需求智能匹配不同的設計風格和可選商品，並按照消費者要求直接在真實的戶型場景、房屋構造中進行呈現，待設計方案確定，消費者會得到一個包含硬裝和軟裝的整體空間解決方案，紅星美凱龍家裝團隊還會根據消費者要求提供後續報價、採購、配送和售後的一站式服務，從而實現用戶體驗和設計師效率的提升。mDesk是公司自主研發的設計雲軟件展示機器，顧客通過裸眼3D全景VR可以「身臨其境」地體驗家裝設計整體方案。截至報告期末，設計雲軟件已在全國推廣，軟件已包含約80萬來自全國各地的小區戶型圖、24萬真實商品模型，使用設計師導購等人數超11萬。同時，利用設計雲平台設計軟件打通從設計到商品購買的全鏈路服務目前已在多個城市進行推廣，截至報告期末，公司已與上海多家知名中大型裝修企業達成合作關係，平台帶動商品銷售金額達數百萬元。

### (三) 業務管理：持續提升的商場經營管理水平

成立大營運中心，促進體系融合，協同增效。

為更有效整合公司各條線資源，加快提升全國各省營發中心及商場的經營效率，本公司將原招商管理中心、企劃管理中心和營運管理推進中心合併，成立集團大營運中心，旨在促進體系融合，協同增效。2020年，大營運中心圍繞「紮紮實實，聚焦經營，產品為王，流量為王」的主題來開展工作，採取了促進招商聯合營銷和企劃部分團隊融合，通過IMP智慧營銷平台推動家居數字營銷技術深度創新應用；設定有效的獎懲政策、考核體系，保障各條線核心業務有效落地；協同深入家裝業務，全面推進家居家裝一體化；協同新零售中心同城站項目，助力商場運營上線和線上線下一體化運營等措施，充分將公司的全域流量運營能力、遠程服務客戶的溝通能力，以及線下的渠道、供應鏈管理能力相結合，成效顯著。

### (三) 業務管理：持續提升的商場經營管理水平（續）

成立大營運中心，促進體系融合，協同增效。（續）

#### 3.1 招商管理

##### (1) 持續優化品牌和品類佈局，推動體驗式消費

面對市場消費態勢和市場競爭趨勢，本公司持續加大引進符合消費者需求的主流品牌和品類，通過打造家居生活體驗館來優化商場品類佈局，推動體驗式消費。報告期內，公司提出「於未來三年打造五大主題館」的戰略規劃，即從顧客體驗出發，以家居商品為素材，注入不同風格元素，打造整體的沉浸式家居空間，從而引導消費行為。於報告期內，公司著重在一、二線城市和經濟發達的三、四線城市的核心商場打造了「智能電器館」、「高端定制館」、「設計客廳館」、「門窗主題館」和「進口主題館」，旨在用體驗式消費引領消費升級。為了推動這一戰略規劃的實施，公司已在30個城市打造了「一城一樣板店」，即「家居1號店」模式，推進品牌和熱銷商品升級。同時，公司提出了「打造高端家電第一流通渠道的行業戰略」，打造更加場景化、智能化、體驗化的高端家電購物場景，並計劃於2021年在全國商場推行。截至報告期末，公司成功打造了55個門窗主題館，39個高端定制主題館，64個設計客廳館，260個智能電器館以及40個進口主題館。

此外，本公司繼續在全國各商場推動「家裝設計體驗中心」建設，以家裝和設計作為客戶流量入口的抓手，抓住客戶的全鏈路消費，以此整合行業上下游產業鏈，增強與工廠、經銷商、設計師的合作黏性，提升資源整合和服務能力。

### (三) 業務管理：持續提升的商場經營管理水平（續）

成立大營運中心，促進體系融合，協同增效。（續）

#### 3.1 招商管理（續）

##### (2) 持續提升租金精細化管理水平，利用智慧營銷平台提升商戶銷售，實現租金收入持續增長

報告期內，本公司繼續通過龍翼大數據系統對商場日常租金定價和續簽價格調整進行可視化分析和指導，並通過增加系統和人工校準功能進一步細化租金管理，及時發現管理漏洞，提升管理效率，保證整體租金健康持續增長。

同時，本公司借助IMP智慧營銷平台創新營銷模式，與經銷商和品牌捆綁利益、共享資源，通過超級城市購、超級品類節、超級大促尖選王牌三大新開發營銷類項目，實現品牌、品類銷售倍增，顯著提升了商戶對紅星美凱龍品牌的忠誠度，促進租金收入上升。報告期內，參與經銷商和品牌數量同比倍增，銷售額同比增長超過125%。

### (三) 業務管理：持續提升的商場經營管理水平（續）

成立大營運中心，促進體系融合，協同增效。（續）

#### 3.1 招商管理（續）

##### (3) 不斷優化品牌工廠和經銷商服務系統，搭建招商業務中台，提升對品牌和經銷商的服務能力

報告期內，在品牌工廠服務端，本公司繼續優化大客戶服務系統，進一步升級大客戶數據可視化、渠道推廣精準對接等功能，同時繼續上線和開放品牌、客戶在線溝通的服務平台，建立專屬服務賬號，提升大客戶服務效率和合作黏性。在經銷商服務端，本公司繼續借助龍翼系統加強對全國商場的經銷商信息的調研並形成數據沉澱，進一步提升對經銷商的服務能力。同時，於報告期內，公司完成品類品牌研究報告、各類指導手冊、白皮書等400餘份，實現對行業趨勢及各品牌發展更為科學、全面及深入的分析，並提供諮詢服務。

此外，自疫情爆發開始，本公司就快速搭建了招商業務中台，聯動工廠、商場、經銷商，開創線上路演招商新模式，推動線上線下招商一體化，提升效率。於報告期內，本公司總共為120多個品牌提供了線上路演服務，經銷商瀏覽量達200多萬，精準挖掘了4,000多個意向經銷商實現線上商貿配對、線下業務對接，線上意向金達成3000多筆，全部派單至商場實現轉化落位，在行業內形成了較好的口碑。同時，公司還在中台系統中積極整合、打通所有與招商業務相關的資源，包括整合和運營品牌商以及經銷商的私域流量，進而整合更多的行業資源，提升招商效率和對商戶的服務。

### (三) 業務管理：持續提升的商場經營管理水平（續）

成立大營運中心，促進體系融合，協同增效。（續）

#### 3.1 招商管理（續）

##### (4) 以展會匯集全球優秀品牌，儲備招商和業務整合資源

報告期內，本公司聯合中國對外貿易廣州展覽總公司、中貿美凱龍成功舉辦中國家博會，打造出當代設計館等拳頭展館、當代家居潮流觀念展等特色展廳，助力落地品牌活動50餘場，並有效實現展店聯動，整合品牌資源賦能商場。

#### 3.2 營運管理

報告期內，本公司全面深度開展以「美譽度」為核心的營運管理提升項目，通過服務承諾升級、智能客服升級等方式，不斷提升顧客服務能力；同時，通過完善疫情專項營運風控體系，持續運行商品質量管理體系、商戶信用體系等，保障顧客家居消費滿意度。

### (三) 業務管理：持續提升的商場經營管理水平（續）

成立大營運中心，促進體系融合，協同增效。（續）

#### 3.2 營運管理（續）

服務承諾方面，為了提升公司的服務競爭力，為顧客提供更優質的服務，本公司經過嚴謹的市場調研及行業研究，對「星承諾·心服務」全面升級，最大限度保障顧客消費權益。升級後的服務承諾新增2項服務、優化3項服務：新增設計家裝一站式服務，即紅星美凱龍為顧客提供定制化的原創家居設計和施工服務，致力於為顧客提供一站式拎包入住的家居服務體驗；新增線上線下一體化服務，即顧客可在紅星美凱龍APP上隨時隨地在線查找家裝設計、家居商品，實現線上鎖單、線下體驗、滿意下單的消費模式。提升商品價格保障體系，即將原有的同城比價3倍退差服務升級為5倍退差，並將原先比價時間的7天延遲至30天。升級退貨服務保障體系，即將原先30天無理由退貨服務的退貨時長從支付定金之日起30天內延長至到貨之日起30天內。升級送貨服務保障體系，即在原有的送貨安裝準時達的服務基礎上加大對於顧客延期送貨的補償力度。以上承諾已於2020年7月1日正式生效，符合條件的消費者享有如上承諾的權利。

智能客服系統方面，本公司進一步完善智能客服系統數據庫並在全國商場推廣使用。疫情期間和疫情後，以線上紅星美凱龍app、官網(m.chinaredstar.com)、線上線下掃描二維碼為入口，為全國消費者提供了及時、有效的業務諮詢服務，提升了服務效率。於報告期內，智能客服的顧客接待處理佔全部智能在線客服接待總量的近67%，智能客服轉人工率僅為33%。

疫情專項營運風控體系方面，公司制定了《進口品類疫情風控管理要求》，開展線上線下一體化風控專項培訓，優化先行賠付、售後服務費流程，確保全年無一起重大客訴事件。

### (三) 業務管理：持續提升的商場經營管理水平（續）

成立大營運中心，促進體系融合，協同增效。（續）

#### 3.2 營運管理（續）

在商品質量管理體系運行方面，本公司持續管控重點品類、品牌的環保質量。報告期內，全國商場共完成5,281批次常態化檢測，並與四家權威第三方機構啟動神秘買家抽樣檢測，覆蓋30個主流品類。同時，利用線上直播平台，面向全國商場環保質量風控團隊開展專項培訓5次，參與人數突破3,500人次，課後評估通過率99%。

商戶信用體系方面，本公司持續升級商戶信用分類評價體系，綜合消費者評價、銷售指數、送裝滿意度等關鍵指標，推廣升級新的商戶信用管理視覺識別系統，提升消費者對於商戶信用的辨識度、知曉率。報告期內，公司全面推廣商戶信用體系，對《紅星美凱龍家居集團商場商戶信用分類管理》制度進行了更新，實現商戶信用小程序實時在線便捷查詢查詢覆蓋285家商場，全年累計查詢156.8萬次，全國授牌及五星商戶座談789場，傾聽商戶反饋4258條。同時，公司積極融入社會信用體系建設，2020年4月，紅星美凱龍《商戶信用管理助力長三角信用一體化建設》獲選由上海市發展和發展改革委員會指導，中國經濟信息社主辦的上海市2019年「十大優秀信用案例」，並獲得政府網站、新華社APP等進行廣泛報道，僅在新華社APP閱讀量超過149萬人次。同時，公司開展了「十佳誠信青年商戶評選」活動，超200萬人次參與，影響人群累計達780萬人次。此外，公司進一步強化了黑名單建設，黑名單提報、審核、共享實現線上化，提升系統數據利用便捷度。



### (三) 業務管理：持續提升的商場經營管理水平（續）

成立大營運中心，促進體系融合，協同增效。（續）

#### 3.2 營運管理（續）

截至報告期末，顧客淨推薦值67.53%，較去年同期上升6.87%；整體滿意度95.18%，較去年同期上升2.34%，其中，服務滿意度95.2%，同比上升2.74%，送貨安裝滿意度94.6%，同比上升2.65%，商品滿意度94.6%，同比上升2.32%，環境滿意度96.0%，同比上升2.11%。

#### 3.3 營銷管理

##### (1) 流量運營

本公司繼續迭代全球家居智慧營銷平台IMP(Intelligent Marketing Platform)，將紅星美凱龍從一個可以一站購齊的家居商場，升級成為一個輻射線上線下家居行業的全域型超級流量場，從依賴商場自然流量升級成為商戶製造流量。

製造流量的本質是用戶資產運營，從而帶來營銷效率的提升和營銷成本的降低，其背後需要大數據能力和用戶精準觸達場景。為此，紅星美凱龍在IMP平台上不僅自主研發了為家裝家居行業數字化用戶運營度身定制的2B（對經銷商）和2E（對品牌端）的數字化營銷系統—筋斗雲，更在阿里雲的戰略加持之下構建了家居行業最大的數據中台，共同定制了2000多個家裝家居行業專屬用戶標籤，數十套用戶畫像模型和場景算法模型，為筋斗雲裝上了強大數據引擎，讓紅星美凱龍和平台內的家裝品牌商從傳統的營銷模式升級為全域、全場景、全鏈路、全周期的數字化用戶運營。依托大數據能力，紅星美凱龍已成為家裝家居行業的一個流量接口，通過IMP連接搜索、社交、電商、資訊、娛樂、工具等不同場景的各大線上流量平台，精準觸達中高端家裝用戶，實現全域引流。

### (三) 業務管理：持續提升的商場經營管理水平（續）

成立大營運中心，促進體系融合，協同增效。（續）

#### 3.3 營銷管理（續）

##### (1) 流量運營（續）

截至報告期末，IMP已為9大品類、200餘家頭部家居品牌、2萬多個經銷商提供了DMP(Data Management Platform，數據管理平台)廣告投放服務，讓轉化率更高，效率更高。2020年全年平均獲客成本較2019年下降41%，同時連續20個月環比下降，銷售線索整體意向率達到55%，轉化率高達行業平均水平3倍以上。

除了借助大數據能力提升公域流量獲取和轉化的效率，公司還依托強大的平台優勢和筋斗雲的數字營銷系統，構建了全民營銷、社群矩陣、自媒體矩陣、直播等用戶精準觸達場景，成為行業級流量入口。

報告期內，雲集25萬商場導購、家裝設計師、家裝KOL(Key Opinion Leader，關鍵意見領袖)的全民營銷平台，全年為各大全場活動、品類節活動、品牌日活動、聯盟活動帶來精準參團人數超198萬，帶來互動傳播近億次。

由覆蓋全國353萬精準家裝用戶的28000個中高端樓盤業主群所構成的社群矩陣，在2020年，憑借高復購、高轉化特性大幅提升紅星美凱龍家裝家居用戶人均消費總額，社群渠道人均消費總額比非社群渠道高出47%，並為各類活動引流超過102.7萬人。

### (三) 業務管理：持續提升的商場經營管理水平（續）

成立大營運中心，促進體系融合，協同增效。（續）

#### 3.3 營銷管理（續）

##### (1) 流量運營（續）

在行業領先自媒體全民營銷平台、社群矩陣的助陣下，依托約5000位家裝家居專業主播，紅星美凱龍還在2020年構建了行業領先的直播營銷矩陣，用最短的營銷鏈路為商家帶來了線上推廣、種草與轉化效率的顯著增長。2020年，公司共開播78,293場，其中與央視網合作的「驚喜狂歡夜」等全國超大規模級直播12場，刷新10項行業直播紀錄，多次斬獲淘寶直播家居行業總觀看、每小時觀看第一。同時通過搭建星直播平台，徹底解決數據不閉環、用戶難留存的問題，實現整體直播營銷效率提升300%。

此外，通過微信、微博、抖音、視頻號、知乎、小紅書、今日頭條等平台的11個自媒體賬號運營，以25億曝光吸引近1億閱讀量，創5500萬元傳播價值（按CPM22元／千計算）。紅星美凱龍官方微博數次登頂清博大數據指數家居行業排名，官方服務號在家裝行業榜排名由去年的第6位躍升至第3位。

在IMP平台賦能下，公司正持續深化與商戶線上互動引流、線下體驗成交的全新的家居聯合營銷模式，賦能全行業快速構建數字化的全域全場景全鏈路全周期的用戶運營共同體，逐步從根本上解決精準流量獲取難、流量成本高、流量利用率低的營銷痛點。

### (三) 業務管理：持續提升的商場經營管理水平（續）

成立大營運中心，促進體系融合，協同增效。（續）

#### 3.3 營銷管理（續）

##### (2) 品牌管理

持續聚焦傳播「甄選全球設計尖貨」品牌主張，通過在視覺傳達、內容營銷、IP合作、跨界營銷等方面的持續創新和深耕，塑造全球家居潮流引領者的高端品牌形象。

甄選彭於晏為品牌代言人。不僅是對明星效應的單純追逐，更是在新的消費趨勢下，對品牌新內涵的提煉與深化。公司堅信，彭於晏的代言將更好地把品牌高端、精緻的居家生活理念展現給公眾。

報告期內，本公司持續擴大自有IP (Intellectual Property, 知識產權)「魯班設計尖貨節」的影響力。2020魯班設計尖貨節圍繞「尖貨弄潮」的主題，跨界聯合《國家寶藏》甄選來自全球的頂尖設計好物，同步邀請了13個國家，近20位重量級外交官從世界各地拍攝短視頻，為本國品牌背書。魯班設計尖貨節帶來了全球的潮流家居文化，為品牌贏得較高的美譽度，彰顯紅星美凱龍設計尖貨的美與價值。

同時，本公司持續打造愛家日品牌IP。在2020年的特殊背景下，愛家日11周年邀請脫口秀鬼才李雪琴，用一種活潑輕鬆的方式詮釋「家的KPI(Key Performance Indicator, 關鍵績效指標)」內涵，定制脫口秀，將品牌關懷巧妙融入其中，打破套路化的情感營銷模式，用快樂輕鬆的方式還原家本身的快樂，讓用戶順利接受品牌表達的愛家主張，提升品牌美譽度。

### (三) 業務管理：持續提升的商場經營管理水平（續）

成立大營運中心，促進體系融合，協同增效。（續）

#### 3.3 營銷管理（續）

##### (2) 品牌管理（續）

此外，本公司跨界聯合國家地理IP共同打造「大自然同款」品牌營銷活動，開創了中國進口家居品牌營銷的先河，為進口家居品牌在中國更好的本土化做出了範例。該活動產出符合進口家居高品質定位的視頻、海報等，在5個實體商場舉行了快閃店宣傳和設計師沙龍等線下活動，實現了項目傳播和創收效果雙贏。

報告期內，紅星美凱龍獨家冠名「天貓618超級晚」和天貓雙十一狂歡夜，搶佔流量C位。「天貓618超級晚」榮登各大衛視收視榜首，最頂峰收視率破6位數字，設計尖貨被巧妙植入晚會，造勢的同時提升了品牌的社會形象高度。天貓雙十一狂歡夜全民直播晚會，顛覆了傳統晚會模式和舞台呈現，融合家居設計尖貨和頂流明星，打造史上第一台全域情境式狂歡夜，讓全民享受沉浸式娛樂消費體驗，主話題「雙十一狂歡夜」閱讀量近百億。

本公司秉承「提升中國人的居家品位」的企業使命，以家居藝術賦能終端視覺提升，並推出配套的獎懲制度和建立完善的內外部評分體系，對全國商場進行全面的形象升級，繼續擴大與競爭對手的品牌定位區隔，為消費者提供家居商場獨特的購物體驗。

### (三) 業務管理：持續提升的商場經營管理水平（續）

成立大營運中心，促進體系融合，協同增效。（續）

#### 3.4 物業管理

##### (1) 疫情爆發，快速開展全國各商場的商場防疫工作，確保商場正常經營

2020年初新冠疫情爆發，本公司快速反應，迅速成立防疫應急小組，對全國各商場及時開展疫情防控工作。一方面，公司嚴格執行各地方政府部門防疫管控要求；另一方面，公司制定《商場防疫期間的保潔及消毒規範》，及時購置、補充防疫物品，並制定防疫應急管控預案，模擬演練；同時，公司各職能部門針對各商場防疫管控情況進行不定時視頻抽查，確保各商場防疫管控工作落實到位。

### (三) 業務管理：持續提升的商場經營管理水平（續）

成立大營運中心，促進體系融合，協同增效。（續）

#### 3.4 物業管理（續）

##### (2) 嚴格管控商場安全風險：預防性管控為主，應急方案為輔，人防、技防相結合

報告期內，我們緊抓風險源頭，以預防性管控為工作重點；針對突發疫情，制定疫情管控制度，建立疫情防控應急流程，在商場全面防控，有效控制疫情的發生；繼續完善風險檔案，將商場的安全隱患管控逐項到人，責任到人，強化風險項整改要求；加強人防建設，對各基層員工及各級管理人員進行軍事化訓練及專業培訓，確保執行力有效；對消防、供配電等設施設備進行規範保養及檢測，保證技防能力；進一步升級消防、監控設備等技防措施，利用動火離人等智能化報警設備對商場消控室、餐飲區域、裝修現場等高風險場所進行遠程監管；同時利用巡檢APP等智能化信息工具進行日常巡檢，有效提升巡檢效率和質量。此外，公司全面提升了應急和實戰能力，將封閉式軍事化訓練、日常軍訓與安全工作軍事化有效結合，每月進行主題安全活動，大大提升了消防隊伍的實戰能力和精神面貌；21項應急演練科目在全國商場進行了有效落實，使應急演練成為常態。於報告期內，本公司持續保持了全國商場全年火災、人身傷亡、重點設施設備「零事故」，有力管控了安全風險，持續提升商場安全等級。

### (三) 業務管理：持續提升的商場經營管理水平（續）

成立大營運中心，促進體系融合，協同增效。（續）

#### 3.4 物業管理（續）

##### (3) 持續改善商場環境，提升商戶和顧客滿意度

報告期內，為進一步提升環境品質和顧客體驗，本公司組織了「煥然一新」、「用戶導向、環境提升」、「保安全、提品質」等主題活動，提升了商場整體品質，改善了用戶感受。同時，公司還組織了暖通空調、廣場及停車場、衛生間、照明、公區等5個專項提升活動，梳理商場重點環境品質問題，開展用戶回訪滿意度調研，重點問題專人跟蹤，逐一推進問題整改，加強人員品質管理培訓及評估，全面提升了商場環境品質和用戶滿意度。

### (四) 信息化建設

報告期內，信息技術中心圍繞集團「持續夯實信息化建設成果、逐步推進數字化和智能化」的建設目標，不忘初心，牢記使命，大力推進集團總部及全國商場的信息化建設工作，並通過財務數字化、數據智能化持續賦能業務發展，為集團的目標達成和快速發展保駕護航。

報告期內，公司全面融合家居和家裝的戰略，為集團業務部門提供信息化支持項目數87個，其中發掘、分析、確認需求並設計完成實施方案、上線項目數75個。



### (四) 信息化建設(續)

人資管理端，基於公司現有的用人方針，為了激發各單位的業績增長，同步實現各級員工職業創業夢想，從員工角度，建立人才檔案平台，集成人才評估體系、核心業績管理、企業價值觀、人才業績考核等於一體的人才智能化分析決策平台，支撐同等人才多維度同指標橫向對比，合理驅動公司人才發展；物業管理端，從物業巡檢到智慧停車，再到設施設備與智能安防平台，通過互聯網打破數據流通壁壘，使傳統物業成功邁向智慧物業領域。大營運管理端，服務於公司商場經營的全生命周期。覆蓋包括開業準備、商戶遴選、預算編製、落位規劃、合同簽訂、展位異動、年度續簽、商戶撤場以及全域營銷的所有業務場景，將業務全鏈路打通，實現核心業務一體化，助力業務推進、管理、提效。發展管理端，以不斷變化的形式緊貼業務脈絡，強化數據應用與項目管控，拓展商場開業後跟蹤，逐步閉環商業模式。職能管理端，為防範風險以達到保障企業安全運營的目的，通過建立合同管理、印章管理、檔案管理、關聯交易等後台職能管理系統的打造，實現了關鍵業務流程與信息化管理的有效結合。此外，財務採購板塊於報告期內完成了十餘個重點項目的數字化項目上線，持續推動著集團財務採購職能的轉型升級與戰略創新。

### (四) 信息化建設(續)

在大數據戰略方面，公司繼續提升數據一體化驅動業務能力，通過打造服務業務應用的數據中台，為家裝家居新零售的精準營銷、智能招商和管理決策等應用提供全鏈路一站式的服務；通過匯聚全域流量數據，實現家裝和家居的線上和線下的精準引流。同時，在助力業務經營管理方面，通過提升核心數據的實時可視化展示，以及對用戶喜好和熱銷商品的數據挖掘，給業務決策及時提供依據；通過全民營銷數據分析賦能員工、導購、經銷商；並且通過風控引擎及時預警經營風險。在信息安全方面，報告期內，公司嚴格遵循國家在信息系統安全建設方面的技術保障和安全管理要求，同步建立起了長效安全的管理機制，提升企業信息安全防護能力。依據《中華人民共和國網絡安全法》、《信息安全等級保護管理辦法》和《紅心美凱龍家居集團「個人信息」安全管理制度》等法律法規、內部制度的規定，公司針對主要系統進行了信息安全等級保護三級評測，評測結果全部合格。

### (五) 高效的人力資源管理政策：高效支持企業成長

報告期內，本公司人力資源政策以紅星美凱龍的「十三字價值觀」為重點導向，緊緊圍繞公司2020年「紮紮實實聚焦經營流量為王產品為王」的工作主題，積極開展人力資源各項工作，支持家居家裝健康發展。

在企業文化價值觀推廣方面，公司積極貫徹推行紅星美凱龍的「十三字價值觀」。公司對員工在「十三字價值觀」的學習方面逐條展開考核，通過雙向溝通、確認達成共識，同時促進員工不斷總結、反思不足，螺旋式成長。

### (五) 高效的人力資源管理政策：高效支持企業成長（續）

在績效管理方面，公司圍繞戰略發展方向，持續升級迭代商場績效體系。報告期內，以快速提升商場業績為導向，公司創新績效支持工具、方法，研發制定拎包入住、應收清繳、聯金創收等多個專項績效考核方案模板，並進行學習與推進，助力商場經營；快速響應家裝是第一業務導向，推進家裝家居一體化工作落地，研發與制定《商場全崗位關聯家裝績效考核指標庫》，並從如何更好快速幫助商場從獲客、定單、合同等考核指標角度明確《家裝家居一體化指標庫操作說明》，從而更好地幫助商場推進落地及應用轉化；持續提升常規績效在家居體系落地性和應用，從常規績效考核計件、社群營銷運營、專項方案助力、外拓營銷賦能、省中心統籌管理及家裝家居一體化角度，全年度共計打撈122份績效優秀案例，精選31份優秀案例快速下發與推進學習轉化。在人才發展方面，公司建立人才繼任計劃的機制，將人才管理工作和關鍵崗位管理者的管理績效進行密切掛鉤，並聚焦實施培養計劃。報告期內，公司共完成繼任者培養計劃168人，完成繼任者未來2-3年儲備計劃523人，有效助力公司經營發展。公司建立了青年魯班人才梯隊發展項目，將「星動力」項目有機地進行了結合，形成高潛人才快速成長發展通道，共完成156名星動力大學生的引進，選拔191名經理級進入青年魯班－後備梯隊，63人高級經理進入青年魯班－預備役梯隊，20名優秀總經辦人員進入青年魯班梯隊。於此同時，展開了由董事長擔任總導師，各業務高管導師帶教的培養發展工作，充分引領行業升級，加碼組織人才建設，為企業多元業務發展和行業轉型升級夯實人才需求。在業務支持方面，報告期內，公司招募擴展性業務人員及發展業務員工1288人。為集團公司原有業務單位和管理團隊提供人才儲備，也為多個新業務單位的搭建提供人才支持，並進一步優化升級組織體系、考核機制以及激勵制度，為公司快速發展提供人力資源專業支持。人事運營及員工關係方面，公司紮紮實實做好基礎人事運營工作，保證集團人力資源工作合法合規、保證員工權益；人力資源與工會、集團行政管理部積極配合，組織開展新型冠狀病毒防疫防控工作、員工健康打卡、疫情捐款等工作。

### (五) 高效的人力資源管理政策：高效支持企業成長(續)

報告期內，公司先後斬獲僱主品牌五項權威大獎：「中國典範僱主」、「多元非凡僱主」、「中國年度最佳僱主」、「中國人力資源先鋒僱主」、以及「2020抗『疫』民營企業TOP100」。

截止報告期末，公司共有員工25,201人。

### (六) 家居商場品牌組合建設

品牌組合建設方面，除了核心品牌「紅星美凱龍」，公司亦投資平行於核心品牌的新品牌，實現品牌的多元化，進一步豐富公司提供的服務類別。公司打造了相對更加時尚、高端的品牌「紅星•歐麗洛雅」，以覆蓋更廣泛的消費者群體，進一步提升市場佔有率。同時，自2016年起，公司為自營及委管商場之外的經營物業業主方提供開發策劃階段的商業諮詢服務，並提供書面諮詢報告，同時可授權業主方以公司同意的方式使用「星藝佳」品牌。此外，公司於2014年取得了高端家居裝飾及家具零售品牌「吉盛偉邦」的三十年品牌經營權，公司有權在自營或受託管理方式設立的商場及與該等商場有關的所有經營業務中使用許可商標，同時公司有權授予任何第三方在家居商場產業中使用上述許可商標。

截至報告期末，就商場數量和收入貢獻而言，公司的核心品牌「紅星美凱龍」仍佔絕大多數比例。

# 管理層討論及分析

## 財務回顧

本公司主要財務業績指標可被分類為營業收入、歸屬於母公司所有者的淨利潤、扣除非經常性損益後歸屬於母公司所有者的淨利潤。以上指標提供用以衡量本公司主要策略成效的基礎。有關財務業績指標詳情，請參閱第44頁至45頁之「營業收入」及第49頁之「歸屬於母公司所有者的淨利潤、扣除非經常性損益後歸屬於母公司所有者的淨利潤及每股收益」。

### 1. 營業收入

報告期內，本集團的營業收入為人民幣14,236.5百萬元，相比2019年度的人民幣16,469.2百萬元下降13.6%，我們的營業收入下降，主要是受疫情影響及推出的免租政策所致。報告期內自有／租賃商場的租金及相關收入下降14.3%，主要是本集團自營商場受疫情影響地區出租率短期內下降及本集團推出免租政策所致。報告期內，委管商場相關收入下降23.9%，主要是受疫情影響項目履約進度延緩，致使諮詢服務確認收入項目相較2019年度減少，且本集團免除部分委管商場委託經營管理費。此外建造施工及設計收入和其他收入較2019年均有不同幅度下降。同時，本年度公司致力於打造一站式、個性化的高品質家裝服務。在疫情影響下家裝相關服務及商品銷售收入同比增長115.1%。

下表載列我們按分部劃分的收入：

|           | 截至12月31日止年度       |        |                   |       |
|-----------|-------------------|--------|-------------------|-------|
|           | 2020年（經審核）        |        | 2019年（經審核）        |       |
|           | 金額                | %      | 金額                | %     |
| 自有／租賃商場   | 6,682,413,448.77  | 46.9   | 7,798,760,658.12  | 47.2  |
| 委管商場      | 3,580,465,132.95  | 25.2   | 4,702,248,186.58  | 28.6  |
| 建造施工及設計   | 1,668,238,075.14  | 11.7   | 2,250,505,124.04  | 13.7  |
| 家裝相關及商品銷售 | 1,224,005,416.99  | 8.6    | 568,999,157.09    | 3.5   |
| 其他        | 1,081,338,025.13  | 7.6    | 1,148,724,663.09  | 7.0   |
| 合計        | 14,236,460,098.98 | 100.00 | 16,469,237,788.92 | 100.0 |

### 財務回顧(續)

#### 1. 營業收入(續)

- 自有／租賃商場：營業收入由2019年的人民幣7,798.8百萬元下降至2020年的人民幣6,682.4百萬元，下降幅度為14.3%，主要是由於本集團自營商場受疫情影響地區出租率下降，本集團推出免租政策所致。2020年末本集團已開業自營商場數量相比2019年末增加5家，另通過調整已開業商場的佈局提升經營效率，總經營面積增加297,433平方米。
- 委管商場：營業收入由2019年的人民幣4,702.2百萬元下降至2020年的人民幣3,580.5百萬元，降幅為23.9%，主要是受疫情影響項目履約進度延緩，致使諮詢服務確認收入項目較2019年減少，且本集團免除部分委管商場委托經營管理費。
- 建造施工及設計：報告期內，本集團建造施工及設計收入合計發生人民幣1,668.2百萬元，相比2019年下降人民幣582.3百萬元。主要是受疫情影響工程項目進度延緩所致。
- 家裝相關及商品銷售：報告期內，本集團家裝相關及商品銷售收入合計人民幣1,224.0百萬元，較2019年增加人民幣655.0百萬元，主要係本年度公司致力於打造一站式、個性化的高品質家裝服務所致。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧(續)

#### 2. 營業成本

本集團的營業成本主要包括與自有／租賃商場經營管理成本、項目諮詢委托管理服務成本、建造施工及設計成本以及商品銷售及家裝成本等。本集團的營業成本由2019的人民幣5,735.6百萬元下降至2020年的人民幣5,480.2百萬元，降幅為4.5%，主要是公司進一步加強對各項成本的有效管控，以及部分項目收入減少對應成本降低所致。

下表載列我們按業務分部劃分的營業成本：

|           | 截至12月31日止年度      |       |                  |       |
|-----------|------------------|-------|------------------|-------|
|           | 2020年(經審核)       |       | 2019年(經審核)       |       |
|           | 金額               | %     | 金額               | %     |
| 自有／租賃商場   | 1,566,523,960.01 | 28.7  | 1,654,802,504.45 | 28.9  |
| 委管商場      | 1,437,893,251.23 | 26.2  | 1,624,820,375.85 | 28.3  |
| 建造施工及設計   | 1,123,349,218.85 | 20.5  | 1,459,522,282.78 | 25.4  |
| 家裝相關及商品銷售 | 956,135,495.38   | 17.4  | 440,190,913.00   | 7.7   |
| 其他        | 396,268,099.39   | 7.2   | 556,274,935.42   | 9.7   |
| 合計        | 5,480,170,024.86 | 100.0 | 5,735,611,011.50 | 100.0 |

## 財務回顧(續)

### 3. 毛利及毛利率

報告期內，本集團實現毛利人民幣8,756.3百萬元，相比2019年的人民幣10,733.6百萬元下降18.4%；綜合毛利率為61.5%，相比2019年的65.2%下降3.7個百分點，主要是由於報告期內受疫情影響及推出的免租政策所致。

下表載列我們按業務分部劃分的毛利率：

|           | 截至12月31日止年度    |                |
|-----------|----------------|----------------|
|           | 2020年<br>(經審核) | 2019年<br>(經審核) |
| 自有／租賃商場   | 76.6%          | 78.8%          |
| 委管商場      | 59.8%          | 65.4%          |
| 建造施工及設計   | 32.7%          | 35.1%          |
| 家裝相關及商品銷售 | 21.9%          | 22.6%          |
| 其他        | 63.4%          | 51.6%          |
| 合計        | 61.5%          | 65.2%          |

### 4. 銷售費用

報告期內，本集團銷售費用為人民幣1,693.8百萬元（佔營業收入的11.9%），相比2019年的人民幣2,290.9百萬元（佔營業收入的13.9%）下降26.1%，主要是本集團迅速應對疫情採取針對性措施，嚴格控制品牌宣傳推廣等活動支出導致廣告費用及宣傳費用下降。



### 財務回顧(續)

#### 5. 管理費用

報告期內，本集團管理費用為人民幣1,680.9百萬元(佔營業收入的11.8%)，相比2019年的人民幣1,751.9百萬元(佔營業收入的10.6%)下降4.1%，主要是本集團有效應對疫情影響，縮減非必要的開支，辦公及行政費用明顯下降。

#### 6. 財務費用

報告期內，本集團的財務費用主要由利息支出、利息收入和匯兌損益等組成。財務費用由2019年的人民幣2,260.1百萬元增加至2020年的人民幣2,464.4百萬元，增幅9.0%。

利息支出主要包括銀行及其他借款利息、融資租賃利息、債券利息等。利息支出由2019年的人民幣2,677.3百萬元增加至2020年的人民幣2,914.5百萬元，增幅8.9%。主要是疫情突發影響下，本集團為獲得充足的流動性及資金保障，導致有息負債規模上升，利息支出有所增加。但同時本公司有效控制投資支出，有息負債規模2020年第三季度即開始回落，至2020年底已有了明顯的下降。

#### 7. 財政政策及目標

本集團採用穩健的流動資金風險管理政策以維持資金的靈活性，這包括維持充足的現金，以及通過足夠的已承諾之信貸融資額度進行融資。

## 財務回顧(續)

### 8. 所得稅費用

報告期內，本集團所得稅費用為人民幣750.1百萬元，相比2019年的人民幣1,516.8百萬元下降50.5%，主要是由於報告期內稅前利潤受疫情影響下降所致。

### 9. 歸屬於母公司所有者的淨利潤、扣除非經常性損益後歸屬於母公司所有者的淨利潤及每股收益

報告期內，歸屬於母公司所有者的淨利潤為人民幣1,730.6百萬元，相比2019年的人民幣4,479.7百萬元下降61.4%；扣除非經常性損益後歸屬於母公司所有者的淨利潤為人民幣1,162.3百萬元，相比2019年的人民幣2,613.6百萬元下降55.5%。以上業績下降主要是受疫情影響及本集團推出的免租政策所致。

|                         | 截至12月31日止年度             |                  | 增加／減少     |
|-------------------------|-------------------------|------------------|-----------|
|                         | 2020年<br>(經審核)          | 2019年<br>(經審核)   |           |
| 歸屬於母公司所有者的淨利潤           | <b>1,730,581,791.56</b> | 4,479,681,652.61 | -61.4%    |
| 歸屬於母公司所有者的淨利潤率          | <b>12.2%</b>            | 27.2%            | 減少15個百分點  |
| 扣除非經常性損益後歸屬於母公司所有者的淨利潤  | <b>1,162,324,473.64</b> | 2,613,622,255.31 | -55.5%    |
| 扣除非經常性損益後歸屬於母公司所有者的淨利潤率 | <b>8.2%</b>             | 15.9%            | 減少7.7個百分點 |

報告期內本集團每股收益為人民幣0.44元，2019年同期為人民幣1.15元。

### 財務回顧(續)

#### 10. 應收賬款

截至報告期末，本集團應收賬款賬面價值為人民幣1,934.8百萬元(其中，應收賬款餘額為人民幣3,095.6百萬元，已計提的壞賬準備為人民幣1,160.8百萬元)，相比2019年末的人民幣1,805.7百萬元增加人民幣129.1百萬元，主要是報告期內家裝相關服務及商品銷售板塊收入大幅增長，帶來相關應收賬款增加所致。

#### 11. 其他應收款

截至報告期末，本集團其他應收款賬面價值為人民幣1,524.7百萬元，相比2019年末的人民幣710.0百萬元增加人民幣814.7百萬元，主要是報告期內代收代付商家貨款增加，以及往來款項增加所致。

#### 12. 其他權益工具投資

截至報告期末，本集團其他權益工具投資賬面價值人民幣4,206.7百萬元，主要是本集團出於戰略目的佈局參股家居產業上下游企業以及與人工智能相關家居類產品製造企業，並計劃長期持有該類股權投資。

#### 13. 投資性房地產及公允價值變動收益

截至報告期末，本集團投資物業賬面價值為人民幣93,150.0百萬元，相比2019年末的人民幣85,107.0百萬元增長9.5%，報告期內本集團投資性房地產實現公允價值變動收益人民幣496.7百萬元。主要係報告期內開發中投資物業工程進度推進及新購入物業所致。

## 財務回顧(續)

### 14. 資本開支

報告期內，本集團資本性支出為人民幣2,897.0百萬元(2019年：人民幣4,320.3百萬元)，主要包括投資性房地產的購置支出和建設開發支出。2020年較2019年支出下降32.9%，主要是本集團深化「重運營、輕資產和降槓杆」的經營策略，有效控制資本開支，將進一步加大輕資產業務拓展。

### 15. 貨幣資金及現金流量

截至報告期末，本集團持有貨幣資金為人民幣6,511.1百萬元(其中現金及現金等價物餘額為人民幣5,901.1百萬元)，相比2019年末人民幣7,229.2百萬元(其中現金及現金等價物餘額為人民幣6,776.1百萬元)減少人民幣718.1百萬元。

|                   | 截至12月31日止年度               |                    |
|-------------------|---------------------------|--------------------|
|                   | 2020年<br>(經審核)            | 2019年<br>(經審核)     |
| 經營活動產生的現金流量淨額     | <b>4,159,732,441.59</b>   | 4,093,981,030.60   |
| 投資活動產生的現金流量淨額     | <b>(4,851,801,126.36)</b> | (4,082,774,044.60) |
| 籌資活動產生的現金流量淨額     | <b>(181,898,109.56)</b>   | (849,680,902.47)   |
| 匯率變動對現金及現金等價物的影響  | <b>(1,064,656.34)</b>     | 80,048.26          |
| 現金及現金等價物增加/(減少)淨額 | <b>(875,031,450.67)</b>   | (838,393,868.21)   |

報告期內，本集團經營活動產生的淨現金流入為人民幣4,159.7百萬元，相比2019年淨流入人民幣4,094.0百萬元增加了人民幣65.7百萬元。儘管本年公司對商戶實行免租政策，公司的營運現金流仍然充足。

報告期內，本集團投資活動產生的淨現金流出為人民幣4,851.8百萬元，相比2019年淨流出人民幣4,082.8百萬元增加人民幣769.0百萬元，主要是報告期內支付的投資相關各類現金增長所致。

報告期內，本集團籌資活動產生的淨現金流出為人民幣181.9百萬元，相比2019年淨流出人民幣849.7百萬元減少了人民幣667.8百萬元。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧(續)

#### 16. 債務狀況及負債比率

截至報告期末，本集團債務總額為人民幣44,670.2百萬元，其中，銀行及其他借款為人民幣29,919.4百萬元、應付債券為人民幣8,465.9百萬元及商業地產抵押貸款支持證券為人民幣6,284.9百萬元。

下表載列我們的債務狀況：

|                | 2020年<br>12月31日<br>(經審核)<br>(人民幣千元) | 2019年<br>12月31日<br>(經審核)<br>(人民幣千元) |
|----------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>銀行及其他借款</b> |                                     |                                     |
| 有擔保            | 29,569,793                          | 22,340,153                          |
| 無擔保            | 349,563                             | 374,569                             |
| <b>合計</b>      | <b>29,919,356</b>                   | 22,714,722                          |
| <b>固定利率借款</b>  | <b>7,256,420</b>                    | 5,257,494                           |
| <b>浮動利率借款</b>  | <b>22,662,937</b>                   | 17,457,228                          |
| <b>合計</b>      | <b>29,919,356</b>                   | 22,714,722                          |
| <b>借款償還期</b>   |                                     |                                     |
| 1年以內或按要求償還     | 7,706,927                           | 6,795,095                           |
| 1年以上，但不超過2年    | 3,143,196                           | 3,398,639                           |
| 2年以上，但不超過5年    | 8,377,401                           | 5,961,543                           |
| 5年以上           | 10,691,832                          | 6,559,444                           |
| <b>合計</b>      | <b>29,919,356</b>                   | 22,714,721                          |
| <b>實際利率區間</b>  |                                     |                                     |
| 固定利率借款         | 3.00-11.00                          | 4.28-7.0                            |
| 浮動利率借款         | 4.25-5.96                           | 2.78-5.96                           |

## 財務回顧(續)

## 16. 債務狀況及負債比率(續)

| 債券名稱                                       | 面值          | 發行日期  | 債券期限 | 2020年                      | 2019年                      |
|--|-------------|-------|------|----------------------------|----------------------------|
|  |             |       |      | 12月31日<br>(經審核)<br>(人民幣千元) | 12月31日<br>(經審核)<br>(人民幣千元) |
| 紅星美凱龍家居集團股份有限公司<br>2015年公司債券(第一期)          | 人民幣5,000百萬元 | 2015年 | 5年   | -                          | 168,002                    |
| 紅星美凱龍家居集團股份有限公司公開<br>發行2016年公司債券(第一期)(7年期) | 人民幣1,500百萬元 | 2016年 | 7年   | <b>1,495,683</b>           | 1,491,578                  |
| 紅星美凱龍家居集團股份有限公司<br>2018年度第一期中期票據           | 人民幣500百萬元   | 2018年 | 3年   | <b>498,471</b>             | 496,731                    |
| 紅星美凱龍家居集團股份有限公司2018年<br>公開發行公司債券(第一期)(品種一) | 人民幣3,000百萬元 | 2018年 | 3年   | -                          | 2,989,771                  |
| 紅星美凱龍家居集團股份有限公司<br>2019年度第一期中期票據           | 人民幣500百萬元   | 2019年 | 3年   | <b>499,052</b>             | 498,226                    |
| 紅星美凱龍家居集團股份有限公司2019<br>公開發行公司債券(第一期)(品種二)  | 人民幣2,000百萬元 | 2019年 | 4年   | <b>1,992,310</b>           | 1,989,378                  |
| 紅星美凱龍家居集團股份有限公司公開<br>發行2016年公司債券(第一期)(5年期) | 人民幣1,500百萬元 | 2016年 | 5年   | <b>46,800</b>              | 46,800                     |

## 管理層討論及分析

### 財務回顧(續)

#### 16. 債務狀況及負債比率(續)

| 債券名稱   | 面值        | 發行日期  | 債券期限 | 2020年                      | 2019年                      |
|--|-----------|-------|------|----------------------------|----------------------------|
|  |           |       |      | 12月31日<br>(經審核)<br>(人民幣千元) | 12月31日<br>(經審核)<br>(人民幣千元) |
| 紅星美凱龍家居集團股份有限公司<br>2020年度第一期中期票據                 | 人民幣500百萬元 | 2020年 | 3年   | 498,227                    | -                          |
| 紅星美凱龍家居集團股份有限公司<br>2020年公開發行公司債券(第一期)            | 人民幣500百萬元 | 2020年 | 3年   | 498,109                    | -                          |
| 紅星美凱龍家居集團股份有限公司<br>2020年公開發行公司債券(第二期)            | 人民幣500百萬元 | 2020年 | 3年   | 497,656                    | -                          |
| 紅星美凱龍家居集團股份有限公司<br>2020年面向專業投資者公開發行<br>公司債券(第一期) | 人民幣500百萬元 | 2020年 | 3年   | 496,371                    | -                          |
| 香港紅星美凱龍2017美元債(5年期)                              | 美元300百萬元  | 2017年 | 5年   | 1,943,220                  | 2,069,727                  |
| <b>合計</b>  |           |       |      | <b>8,465,899</b>           | <b>9,750,213</b>           |

## 財務回顧(續)

## 16. 債務狀況及負債比率(續)

|                     | 2020年<br>12月31日<br>(經審核)<br>(人民幣千元) | 2019年<br>12月31日<br>(經審核)<br>(人民幣千元) |
|---------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>商業地產抵押貸款支持證券</b> |                                     |                                     |
| 2020年到期證券           | –                                   | 2,570,499                           |
| 2021年到期證券           | 2,451,754                           | 2,381,039                           |
| 2022年到期證券           | 3,319,722                           | 3,366,070                           |
| 2023年到期證券           | 513,376                             | –                                   |
| <b>合計</b>           | <b>6,284,852</b>                    | <b>8,317,608</b>                    |

本集團債務總額中，於一年內或按要求償還的部分為人民幣14,774.8百萬元，應於一年以上但不超過兩年償還部分為人民幣9,482.4百萬元，應於兩年以上但不超過五年償還部分為人民幣10,498.4百萬元，應於五年以上償還部分為人民幣11,039.7百萬元；本集團將於上述債務到期時及時償還。

下表載列我們的主要負債比率：

|                        | 於2020年<br>12月31日<br>(經審核) | 於2019年<br>12月31日<br>(經審核) |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 資產負債率 <sup>(1)</sup>   | 61.2%                     | 59.9%                     |
| 淨資本負債比率 <sup>(2)</sup> | 76.9%                     | 69.4%                     |

|                         | 截至12月31日止年度    |                |
|-------------------------|----------------|----------------|
|                         | 2020年<br>(經審核) | 2019年<br>(經審核) |
| 利息開支償付倍數 <sup>(3)</sup> | 2.01           | 2.58           |



### 財務回顧(續)

#### 16. 債務狀況及負債比率(續)

附註：

- (1) 資產負債比率按各期末總負債除以總資產計算。
- (2) 淨資本負債率是指各期末有息負債(包括短期借款、長期借款、應付債券、應付融資租賃款、應付商業地產抵押貸款支持證券)扣除貨幣資金後除以所有者權益的比率。
- (3) 利息開支償付倍數指各期間的經調整未扣除利息、稅項、折舊及攤銷的盈利除以資本化之前的利息支出。經調整未扣除利息、稅項、折舊及攤銷的盈利指稅前利潤，加回財務費用、折舊、攤銷及減值，經進一步調整以扣除公允價值變動收益、投資收益、資產處置收益(損失)、其他收益、營業外收入以及營業外支出。

#### 17. 資產抵押及質押

截至報告期末，本集團已抵押賬面價值為人民幣82,219.0百萬元的投資性房地產、固定資產和賬面餘額為人民幣504.1百萬元其他權益工具投資及限制性貨幣金用於獲得借款，獲得借款的餘額為人民幣36,263.9百萬元；本集團將餘額為人民幣263.5百萬元的限制性貨幣資金用於存放於央行存款準備金、套期保值業務等。

#### 18. 或有負債

本報告期末無或有負債。

#### 19. 財務資源

本集團未來的資金主要來源於經營活動產生的現金、銀行借款、發行債券及股東提供的股本出資。為了確保本集團資金得以有效運用，本集團將持續定期監管流動資金需要，遵守借貸契約，確保維持充足現金儲備及適當的信貸額度以應付流動資金需求。

#### 20. 重大收購及出售事項

報告期內無重大收購及出售事項。

### 財務回顧(續)

#### 21. 資本承諾

截至報告期末，本集團已簽訂合約但未於財務報表中確認的有關收購及開發投資性房地產的資本開支金額為人民幣2,373.8百萬元；此外，本集團已與其合夥人訂立協議，承諾與合夥人共同開發的投資性房地產投資的金額為人民幣606.3百萬元。

#### 22. 未來重大投資計劃

本集團未來的重大投資主要為與收購及興建投資物業(包括通過收購附屬公司)有關的資本開支，我們將選擇中國有市場吸引力的城市戰略性地開設新的商場，以期利用家居裝飾及家居行業的長期增長趨勢。截至報告期末，本集團已簽訂協議但未於財務報表中撥備的金額為人民幣2,373.8百萬元。此外，本集團已與其合夥人訂立協議，承諾與合夥人共同開發的投資性房地產投資的金額為人民幣606.3百萬元。披露於第526頁之綜合財務報表附註(十一)、1之重要承諾事項。此為我們的策略之一，且我們預期透過策略性地擴張商場網絡及品牌組合增強市場領導地位。

本集團未來的重大投資的資金將主要來源於本集團業務經營產生的現金、銀行借款、發行債券以及股東提供的股本出資。我們將堅持穩健的財務管理策略，根據現金流入的情況合理規劃安排投資及營運支出，在保持穩健的財務狀況和負債率水準的同時拓寬融資管道，為未來業務拓展提供更好資金保障。除屬我們日常業務開設新商場外，我們目前沒有任何詳細重要投資計劃。由此，我們預計我們主要的融資計劃為我們的經營活動現金流量，商場收入，銀行貸款以及本集團其他融資活動。

### 財務回顧(續)

#### 23. 外匯風險

於報告期末，本集團各實體記賬本位幣之外的金融資產及金融負債主要包括美元債券，港幣短期借款以及少量的外幣存款。面對新增的外匯風險敞口，本集團管理層積極主動地開展了相關風險管控措施：包括合理選擇遠期、貨幣互換等外債保值工具，強化內控理念及策略，加強與國際銀行的探討，持續關注預測匯市走向，隨時做好對沖風險的準備。我們認為該等外幣餘額的資產和負債產生的外匯風險不會對本集團的經營業績產生重大影響。

#### 24. 人力資源

截至報告期末，本集團共聘用25,201名員工(2019年12月31日：27,113名員工)。本集團按照《中華人民共和國勞動法》和員工所在當地有關規定與員工簽訂勞動合同，根據員工的績效表現、工作經驗和市場工資水準確定員工的基本工資和獎金水準，並為員工繳納社會保險及住房公積金。2020年，本集團薪酬開支總額為人民幣3,245.5百萬元(2019年：人民幣3,651.2百萬元)。同時，本集團亦持續投入資源為員工提供多種類型的教育及培訓機會，旨在規範管理工作及提升經營績效，並不斷改善員工的知識技術水準和業務實踐能力。

### 風險因素

本年度本公司面臨的風險因素較之上年度沒有發生重大變化，具體風險因素內容如下：

#### 1. 宏觀經濟增速放緩及房地產行業周期性波動所導致的風險

根據國家統計局的相關數據顯示，2020年，按可比價格計算國內生產總值同比增長2.3%，全國居民人均可支配收入同比增長4.7%，扣除價格因素，實際增長2.1%；同期社會消費品零售總額累計值同比下降3.9%，家具類同比下降7.0%，建築及裝潢材料類同比下降2.8%。宏觀經濟增長的放緩可能使中國原本預期的城鎮化進程減慢，並對居民可支配收入及生活水平的提升產生不利影響。同時，房地產行業作為我國持續調控的基礎產業，與國家宏觀經濟發展密切相關，並呈現較強的周期性特徵。宏觀經濟增速放緩及房地產行業周期性波動所導致的不利變動都可能削弱家居裝飾及家具零售行業的需求，從而給本公司的經營業績帶來一定的負面影響。

根據弗若斯特沙利文的數據，2020年受疫情影響，中國家居裝飾及家具行業實現銷售額人民幣4.5萬億元，同比下降17.1%。未來，考慮到更加及時的疫情發現和阻斷措施，以及新冠肺炎疫苗的推廣，疫情在全國範圍內的傳播將得到更加有效的控制，中國經濟發展有望實現快速恢復；同時在可支配收入增加、人們的生活水平提高以及城市化進程加快等驅動因素作用下，中國家居市場也將回暖，預計在2020到2025年將以10.2%的複合年均增長率增長至7.3萬億元。我們將積極把握家居裝飾及家具行業發展較快的良好機遇，通過快速穩健擴張商場網絡加速提升市場份額，同時提升規模效益和經營效率，加強盈利能力的持續穩定性，從而更好應對和抵禦宏觀經濟和行業波動的風險。

## 管理層討論及分析

### 風險因素 (續)

#### 2. 人才短缺及流失的風險

隨著我們經營規模不斷的發展和擴張，對高層次的管理人才、專業人才的需求也將不斷增加。如果人才儲備步伐跟不上業務快速發展的速度，將對我們經營穩定性產生不利影響。

我們針對校園應屆生、績優員工以及主管級員工分別設立了不同的人才培養及儲備計劃，並持續投入資源為員工提供多種類型的教育及培訓機會，以提升員工的知識技術水準和業務實踐能力，同時通過持續加強資訊化建設以提高經營效率，從而為規模擴張所需人才團隊建設提供保障。

#### 3. 擴展性業務開拓的風險

基於全國性的零售平台和我國家居裝飾及傢俱行業中最大的商戶及消費者數據庫，我們計劃進一步開展具有吸引力的互聯網相關產品及服務以及供應鏈相關產品與服務。與商場業務相比，擴展性業務的經營模式及風險可能有所不同，而我們可能不具備足夠的運營經驗來有效管理該等擴展性業務及相關風險。該等擴展性業務可能會使我們面臨新的挑戰及風險。如果擴展性業務未能取得預期成果，我們整體的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到不利影響。

我們將依靠現有業務積累的強大行業影響力、豐富管理經驗和全國性佈局網絡體系，為開展上述擴展性業務提供優質的品牌、市場、客戶和產品資源支持，並根據市場變化和業務需求靈活選擇和調整經營運作模式，降低擴展性業務不確定性和其他相關風險。

### 風險因素(續)

#### 4. 其他風險

截至2020年末，公司經營92家自營商場，其中自持物業58家，相關物業資產計入投資性房地產，並採用公允價值模式進行後續計量。截至報告期末，公司投資性房地產賬面價值為931.50億元，佔資產總額的比例為70.8%，為公司最主要的長期經營性資產，並且隨著公司繼續投資建造新的自持物業，預計未來投資性房地產規模仍將繼續增加。報告期內，公司投資性房地產公允價值變動收益為4.97億元，佔公司利潤總額的比例為17.7%，佔公司利潤總額的比例較大。報告期內，公司投資性房地產公允價值總體保持增長，未對公司財務狀況、經營業績和股東分紅造成不利影響。

公司投資性房地產公允價值變動受到中國宏觀經濟增長態勢、城鎮化進程、居民可支配收入水平、房地產市場調控政策和景氣程度、以及家居裝飾及家具行業的消費環境等因素的綜合影響。未來若上述因素發生重大不利變動，公司以公允價值計量的投資性房地產價值也將隨之向下波動，計入當期損益的公允價值變動收益也將相應減少甚至產生損失，從而對公司的財務狀況和經營業績造成不利影響；投資性房地產公允價值下降將影響公司可供分配利潤，從而可能會對公司未來分紅產生不利影響。

此外，公司投資性房地產採用公允價值模式後續計量，與同行業A股上市公司普遍採用成本模式計量的方式缺乏可比性，敬請投資者注意。

## 管理層討論及分析

### 業務展望

公司持續以「建設溫馨和諧家園、提升消費和居家生活品位」為己任。2021年及以後，公司將繼續遵循「市場化經營，商場化管理」的經營管理模式，包括進一步提升用戶心智，聚焦經營，反腐倡廉，開源節流，旨在為消費者提供更好、更專業的服務，進而鞏固市場領導地位，鞏固「紅星美凱龍」品牌在消費者心目中的家居生活專家地位，以建成中國最領先的、最專業的「全渠道泛家居業務平台服務商」為企業的發展目標。

公司未來的發展計劃如下：

- 1、堅持向「輕資產，重運營」的業務模式轉型，加速委管及特許經營模式在下沉市場的滲透，通過全品牌及全渠道網絡組合，進一步夯實市場領導地位

商場網絡建設方面，公司將充分把握城鎮化加速、人民生活水平提升、人口流動性提高所帶來的行業蓬勃發展趨勢，繼續有選擇地在具有吸引力的城市拓展家居商場網絡。我們將通過自營模式進一步鞏固一、二線城市的市場領先地位，繼續有選擇性地在核心城市開設新的家居商場；同時，公司將憑借在家居裝飾及家具行業良好的品牌聲譽、成熟的商場開發、招商和運營管理能力，通過輕資產的委管以及特許經營模式，戰略合作經營模式等快速滲透三線城市及其他城市，進一步擴大我們在全國範圍內的經營覆蓋面，加快市場滲透。同時，公司將繼續完善商場的數字化進程、加速推行線上線下一體化新零售模式，深入開展家裝家居營銷一體化。品牌組合建設方面，公司通過多元化品牌戰略，覆蓋更廣泛的消費者群體和細分市場、服務我們的商戶，進一步提升市場佔有率。

### 業務展望 (續)

#### 2、 深度聚焦家裝業務，打通家裝消費的全周期服務，強化「選裝修買家居都在紅星美凱龍」的用戶心智

2021年公司將深入開展家裝家居營銷一體化，強化「選裝修買家居都在紅星美凱龍」的用戶心智，進一步提升中高端的品牌形象，實現品牌形象年輕化。根據消費者全生命周期的需求，將業務條線擴張到除家居消費以外的設計、家裝等環節。家裝業務及家居設計方面，公司將針對中高端客戶個性化需求，在原有互聯網零售和互聯網家裝業務的基礎上，將業務擴展到前端設計和終端服務，踐行「高端家裝就一站」的戰略目標，為消費者提供從設計、裝修、商品到服務的一站式解決方案。此外，將繼續推進品牌升級，創建社交媒體矩陣，實現品牌年輕化，通過積極轉型，一方面打開新流量入口全方位賦能經銷商，另一方面深度運營好擁有的客戶資源，塑造和強化「全渠道泛家居業務平台服務商」的品牌心智。

#### 3、 踐行數字化改革，深耕新零售，致力於成為家居裝飾及家具行業的新零售標桿

2021年將全面推進商場數字化改革，積極擁抱數字技術，深度推進線上線下一體化經營。隨著消費群體的年輕化及消費行為更加貼近移動端，通過加快線上同城站的建設，加深消費者「線上預選，線下體驗成交」的用戶心智，通過新零售線上的深度運營，完成線上精準引流，線下轉化成交的全鏈路服務鏈條，進一步在運營及營銷端賦能經銷商。



## 管理層討論及分析

### 業務展望 (續)

#### 4、 進一步強化績效考核，深化人才儲備

公司將持續優化人力資源流程系統，增強企業正氣，強化績效管理意識，提升績效推進質量，持續做好人員的優勝劣汰。立體化打造青年魯班項目，並通過深耕培養星動力，積極搭建青年魯班後備梯隊。研發修訂省營發中心下轄區域管理中心兼崗人員職責，持續助力新業務單位團隊搭建，完成招聘系統升級、招聘渠道優化等工作。持續推廣紅星美凱龍優質僱主品牌形象。

#### 5、 持續改善公司治理、規範運作，踐行社會責任

公司將持續改善公司治理架構、組織流程和管理機制；遵守國家法律、恪守商業道德，營造「規範運作」的商業氛圍；積極承擔和踐行社會責任。

# 董事、監事及高級管理人員簡介

## 執行董事

**車建興先生**，54歲，為本集團創始人。80年代末，車先生開始了傢俱製造的職業生涯；1990年12月創辦常州市紅星傢俱城，且於1990年至1994年擔任總經理；1994年6月創辦紅星傢俱，且於1994年至2007年擔任董事長及總經理；於2007年創辦本公司的前身紅星有限，且於2007年至今擔任董事長及總經理。車先生為陳淑紅女士的丈夫及車建芳女士的哥哥。車先生是中華全國工商業聯合會執行委員會會員、上海市工商業聯合會副主席、上海市政協第十三屆委員會常務委員。並於2006年4月獲江蘇省人民政府授予「江蘇省勞動模範」的榮譽稱號；於2007年6月被中華全國工商業聯合會、中華全國總工會授予「全國關愛員工優秀民營企業家」榮譽稱號；於2008年獲「改革開放30年江蘇省最受尊敬企業家」榮譽稱號；於2012年1月獲常州政府授予「常州優秀企業家」的榮譽稱號；於2012年10月獲上海市商業聯合會「上海商業十大傑出人物」榮譽稱號；於2013年6月榮獲上海市工商聯授予「上海市光彩之星」榮譽稱號；於2014年2月獲上海政府、上海工商業聯合會及上海光彩事業促進會授予「上海傑出之星」的榮譽稱號；於2018年3月獲上海市商業聯合會與上海市企業聯合會授予「第三屆上海市工商業領軍人物」榮譽稱號；於2018年12月獲上海市統戰部授予「上海市統一戰線工作先進個人」榮譽稱號。於2019年2月獲上海市企業聯合會授予「上海市優秀企業家」榮譽稱號。

**郭丙合先生**，47歲，於2007年6月加入本公司，自2011年10月以來一直擔任本公司副總經理；自2013年12月以來一直擔任董事會秘書並自2018年11月以來一直擔任公司副董事長，主要負責本公司的法律合規、企業管治、內部控制、投資者關係及信息披露，並在董事會履行其職責時提供支援與協助。在加入本公司之前，郭丙合先生自2001年7月至2004年3月，任職於申銀萬國證券股份有限公司投資銀行部；隨後自2004年3月至2005年10月，任職於天一證券有限公司；2006年至2007年，擔任紅星傢俱集團首席財務官助理。

郭先生於1998年7月於安徽教育學院（現稱合肥師範學院）英語教育學院完成學業，於2001年7月獲復旦大學經濟學碩士學位，並獲長江商學院高級工商管理碩士學位。

## 董事、監事及高級管理人員簡介

**車建芳女士**，52歲，於2007年6月加入本公司，自此一直擔任本公司執行董事及副總經理，主要負責本公司的招商管理。在加入本公司之前，車女士於1990年至1993年擔任常州市紅星傢俱總廠的總經理，主要負責業務的整體營運。1994年至2007年，車女士擔任紅星傢俱集團的總經理，負責全國性投資營運。車女士為徐國峰先生的妻子及車建興先生的妹妹。於2007年12月，車女士完成中歐國際工商學院、哈佛商學院及清華大學經濟管理學院聯合推出的「高級經理人課程－中國」；2011年7月，完成長江商學院、哥倫比亞大學商學院、國際管理發展學院及倫敦商學院聯合推出的中國企業首席執行官課程；2016年11月完成長江商學院CEO校友人文課程第二期；2017年3月完成上海高級金融學院引領未來CEO課程；2018年4月，車女士完成清華大學五道口金融學院研讀高級管理人員工商管理碩士(EMBA)課程。車女士目前擔任上海市浦東新區政協委員、浦東新區工商聯副主席、中國民主建國會上海市浦東新區委員會委員、中國民主建國會上海市委員會企業委員會執行主任、上海市企業家聯合會副會長、上海市光彩事業促進會第四屆理事會副會長，並一直熱衷於社會公益事業，發起設立了「紅星摯愛基金」。車女士曾獲全國婦聯「巾幗建功」標兵、常州市「十佳企業家」、「2017年上海市光彩之星」、「2017-2018年度上海市三八紅旗手稱號」、「上海企聯2020年會員活動積極分子」、「上海民建十佳優秀企業家」、「民建上海市委新冠肺炎疫情防控工作先進個人」等殊榮。

**蔣小忠先生**，51歲，於2007年6月加入本公司，並自2012年12月以來一直擔任本公司執行董事及副總經理，主要負責本公司的業務發展及經營。在加入本公司之前，蔣先生於1994年6月至2007年6月於紅星傢俱集團擔任黨支部書記、黨委書記及副總裁等多個職位，主要負責業務經營、行政管理及黨委的相關工作。於1992年7月，蔣先生完成江蘇省委黨校行政管理幹部的三年函授課程；2011年9月，蔣先生畢業於長江商學院，完成了高級管理人員工商管理碩士課程的學習。

### 非執行董事

**陳淑紅女士**，48歲，於2007年6月加入本公司，自此一直擔任非執行董事，主要負責監督本公司管理及戰略發展。在加入本公司之前，陳女士於1992年7月至1993年12月在常州市紅星傢俱總廠工作，主要負責財會相關的工作；1994年1月至1999年6月，在常州建材傢俱批發中心擔任經理；1999年6月至2007年6月，擔任紅星傢俱集團的財務總監。陳女士為車建興先生的妻子。陳女士於2003年畢業於江蘇工業學院（現改為常州大學），獲得成人高等教育會計學歷；於2012年6月，畢業於香港科技大學，完成了高層管理人員工商管理碩士課程，獲得高層管理人員工商管理碩士學位。

**徐宏先生**，47歲，2018年7月加入阿里巴巴集團控股有限公司（於紐約證券交易所上市，股份代號：BABA），現任副首席財務官。彼自1996年8月至2018年6月任職於普華永道中天會計師事務所（特殊普通合夥）並自2007年7月升至合夥人。彼自2018年8月起兼任聯華超市股份有限公司（於聯交所上市，股份代碼：980）非執行董事；自2018年8月起兼任DSM Grup Danışmanlık İletişim Ve Satış Ticaret Anonim Şirketi董事；自2019年2月起兼任C2 Capital Partners GP Limited董事；自2019年5月起兼任蘇甯易購集團股份有限公司（於深圳證券交易所上市，股份代碼：2024）非獨立董事；自2019年6月起兼任阿里健康信息技術有限公司（於聯交所上市，股份代碼：241）非執行董事及自2019年12月起兼任美年大健康產業控股股份有限公司（於深圳證券交易所上市，股份代碼：2044）非獨立董事；兼任阿里巴巴影業集團有限公司（一家於聯交所上市的公司，股票代碼：HK.1060）非執行董事。

徐先生於1991年9月至1996年7月就讀於復旦大學物理系，獲理學學士學位。徐先生具有中國註冊會計師資格。

## 董事、監事及高級管理人員簡介

**靖捷先生**，46歲，2015年6月加入阿里巴巴集團控股有限公司（於紐約證券交易所上市，股份代號：BABA），曾先後負責天貓市場部、阿里巴巴集團大客戶部、快速消費品事業組並自2017年12月起擔任天貓總裁。靖先生現任阿里巴巴集團副總裁兼CEO助理，並自2017年7月起擔任「五新」執行委員會成員。彼自1998年7月至2012年8月任職於廣州寶潔有限公司，並自2009年晉升為大中華區品牌運營副總裁；自2012年9月至2015年6月擔任中糧食品行銷有限公司品牌管理總經理、方便食品類管理部總經理並負責中國食品電子商務業務。

靖先生於1991年9月至1995年7月就讀於南京大學計算機科學與技術系，獲理學學士學位，於1998年7月獲工學碩士學位。

**劉金先生**，46歲，2019年5月加入百年保險資產管理有限責任公司，現任權益投資部總經理。彼自2001年3月至2006年12月任職於上海證券有限責任公司，先後擔任研發中心經理助理和資產管理總部研究部經理；自2006年12月至2010年6月任職於海通證券股份有限公司，在研究所擔任高級分析師和行業部副經理；自2010年6月至2016年7月任職於太平資產管理有限責任公司，先後擔任權益投資部高級經理和資產管理部助理總經理兼權益總監；自2016年10月至2019年4月任職於格林基金管理有限責任公司，擔任分管權益投資研究的副總經理。彼自2020年7月起兼任蘇州勝利精密製造科技股份有限公司（於深圳證券交易所上市，股份代碼：002426）董事。

劉先生於1992年9月至1996年7月就讀於原河南財經學院，獲經濟學學士學位；自1998年9月至2001年3月就讀於原上海對外貿易學院，獲金融學碩士學位；自2001年9月至2005年7月就讀於上海社會科學院，獲經濟學博士學位；自2006年3月至2008年4月在浙江大學博士後流動站從事理論經濟學研究。劉先生於2006年7月獲得高級經濟師資格。

## 董事、監事及高級管理人員簡介

**陳朝輝先生**，42歲，2017年7月加入中融人壽，於2017年7月至2018年12月擔任總精算師，自2018年12月起擔任副總經理，自2019年1月起擔任副總經理兼財務負責人。彼自2003年7月至2017年7月期間曾先後就職於民生人壽保險股份有限公司、光大永明人壽保險有限公司、中荷人壽保險有限公司、渤海人壽保險股份有限公司、普華永道亞太區精算部，期間主持產品開發、精算評估、資產負債管理、償付能力管理等相關工作及相應團隊管理。

陳先生於2000年9月至2003年7月就讀南開大學，獲經濟學碩士學位。陳先生同時是中國精算師協會正會員(FCAA)及北美精算師協會正會員(FSA)。

### 獨立非執行董事

**李均雄先生**，55歲，自2015年2月以來一直擔任本公司獨立非執行董事，主要負責參與本公司重大事件的決策，並就董事及高級管理層的提名的相關事宜提供建議。自1992年12月至1994年4月，李先生於香港聯交所上市科工作，先後擔任經理及高級經理；自2001年4月至2011年2月，為胡關李羅律師行的合夥人。李先生目前為何韋律師行的顧問律師。李先生一直擔任多家在香港聯交所上市的公司的獨立非執行董事，包括安莉芳控股有限公司(證券代碼：1388)、網龍網路控股有限公司(證券代碼：777)、新礦資源有限公司(證券代碼：1231)、天福(開曼)控股有限公司(證券代碼：6868)、中海石油化學股份有限公司(證券代碼：3983)、寶新金融集團有限公司(證券代碼：1282)、豐盛服務集團有限公司(證券代碼：331)及天寶集團控股有限公司(證券代碼：1979)，任職起始時間分別為2006年11月、2008年6月、2010年12月、2011年8月、2012年6月、2015年11月、2015年11月及2015年11月。

李先生分別於1988年及1989年在香港大學獲得法學學士(榮譽)學位及法律深造文憑；分別於1991年及1997年獲得香港執業律師資格及英國律師資格。

## 董事、監事及高級管理人員簡介

**錢世政先生**，68歲，於2016年4月加入公司，並自此一直擔任公司獨立非執行董事，主要負責參與本公司重大事件的決策，並就企業管治、審計、董事及高級管理層薪酬與評估的相關事宜提供建議。錢先生在財務與會計理論及實務方面擁有逾三十多年經驗。自1983年8月至1997年12月，錢先生擔任復旦大學會計學系副主任；自1998年1月至2012年6月，錢先生調任上海實業控股有限公司（於香港聯交所上市，證券代碼：363），曾先後擔任執行董事、副總裁；錢先生亦曾兼任海通證券股份有限公司（於上海證券交易所及香港聯交所上市，證券代碼：600837、6837）副董事長，上海城投控股股份有限公司（於上海證券交易所上市，證券代碼：600649）獨立董事。錢先生於2012年7月返回復旦大學，現擔任管理學院教授，現兼任上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司（於上海證券交易所上市，證券代碼：600663）、春秋航空股份有限公司（於上海證券交易所上市，證券代碼：601021）、瀚華金控股份有限公司（於香港聯交所上市，股份代號：3903）、景瑞控股有限公司（於香港聯交所上市，股份代號：1862）和中國龍工控股有限公司（於香港聯交所上市，股份代號：3339）的獨立董事。

錢先生於1983年7月畢業於上海財經大學會計學系，獲經濟學學士學位；於1993年1月獲復旦大學經濟學碩士學位；於2001年7月獲復旦大學管理學博士學位。

## 董事、監事及高級管理人員簡介

**王嘯先生**，46歲，自2015年12月起擔任IDG資本合夥人，負責並購業務。王先生自2000年4月至2001年3月擔任中國銀行總行經理，2001年3月至2011年3月擔任上海證券交易所高級經理，2011年3月至2015年4月擔任中國證券監督管理委員會調研員，2015年4月至2015年12月任上海陸家嘴國際金融資產交易市場股份有限公司及中國平安保險(集團)股份有限公司(於香港聯交所上市，股票代碼：2318，並於上海證券交易所上市，股票代碼：601318)執委會委員。王先生自2017年3月起兼任龍元建設集團股份有限公司(於上海證券交易所上市，股票代碼：600491)的獨立董事，同時為中央財經大學中國保險精算研究院教授(兼職)，以及財新網專欄作家。王先生具有中國註冊會計師及特許金融分析師資格。

王先生於1997年9月至2000年4月就讀於中央財經大學，獲會計專業學士學位；於2007年9月至2008年6月就讀於倫敦商學院，獲金融碩士學位；於2004年9月至2009年6月就讀於上海復旦大學，獲管理學博士。

**趙崇佚女士**，46歲，曾任Chateau Medicis(法國)品牌總經理，Barnes International(法國)的亞洲地區合夥人及副總裁以及Barnes Asia Limited(香港)的董事及總裁，現為Grand Parc Du Puy Du Fou(法國)的亞洲區董事局副主席及高級執行副總裁、Tandem Partners Limited(香港)的聯合創始人及董事、Chinaccessory Manufactory Co. Limited(香港)的創始人及董事。

趙女士於2001年9月至2003年6月在香港公開大學獲工商管理碩士學位，2014年8月至2014年12月期間及2017年6月至2018年6月期間，趙女士先後於哈佛大學甘迺迪學院及長江商學院接受高等教育。

**秦虹女士**，57歲，曾就職於中國城鄉建設經濟研究所，住房和城鄉建設部政策研究中心，並於2019年5月調入中國人民大學，現任中國人民大學國家發展與戰略研究院高級研究員，2019年11月至2020年6月期間曾於房天下(於紐約交易所上市，股份代號：SFUN)擔任獨立非執行董事。

秦虹女士畢業於中國社會科學院研究生院基本建設經濟系，獲經濟學碩士學位。



## 董事、監事及高級管理人員簡介

### 監事

**潘寧先生**，54歲，自2012年2月起一直擔任本公司監事會主席。彼曾於2007年6月至2011年12月擔任本公司副總經理，主要負責監督本公司的審計工作及評估本公司的投資決策。在加入本公司之前，自1983年11月至2002年3月，潘先生先後於中國人民銀行常州支行、中國工商銀行常州支行及常州市商業銀行擔任高級人員。自2002年至2007年，潘先生擔任紅星傢俱集團副總裁，主要負責企業融資工作。

潘先生於1991年7月在江蘇廣播電視大學（現稱為江蘇開放大學）完成了金融學的非全日制課程，並於1998年6月在蘇州大學完成了貨幣銀行學的研究生課程；2009年12月，完成了由中歐國際工商學院、哈佛商學院及清華大學經濟管理學院聯合推出的「高級經理人課程－中國」。於2016年6月，潘先生完成了上海交通大學上海高級金融學院金融高級管理人員工商管理碩士課程，並獲得高級管理人員工商管理碩士學位；潘先生於1992年6月獲中國工商銀行江蘇分行認定為經濟師。

**巢豔萍女士**，50歲，自2010年12月起一直擔任本公司的職工代表監事。巢女士自2007年6月起一直擔任本公司第一發展中心的總經理，主要負責監督本公司的業務發展及經營狀況。在加入本公司前，巢女士自2002年至2007年在紅星傢俱集團擔任上海區總經理，主要負責項目投資及開發。巢女士於2010年1月完成上海理工大學工商管理專業非全日制課程。

## 董事、監事及高級管理人員簡介

**鄭洪濤先生**，54歲，於2016年1月加入本公司，一直擔任本公司獨立監事。鄭先生於北京國家會計學院從事教學和科研工作，擔任法人治理與風險控制中心主任。鄭先生於1995年7月至1996年12月擔任廣東仲愷技術經濟學院的教師。於1997年1月至1997年10月，鄭先生擔任農業部農村經濟研究中心的研究員。於1997年10月至1998年9月，鄭先生擔任光大證券股份有限公司（隨後於香港聯交所（股份代碼：6178）及上海證券交易所（股份代碼：601788）上市）投資銀行部的投資項目經理。

鄭先生目前兼任中核蘇閩科技實業股份有限公司、河北常山生化藥業股份有限公司、啟明星辰信息技術集團股份有限公司（於深圳證券交易所上市，股份代碼：002439）、中水集團遠洋股份有限公司（於深圳證券交易所上市，股份代碼：000798）、浙江宏偉供應鏈集團股份有限公司的獨立董事。鄭先生於2010年2月被中華人民共和國財政部評為教授。於本年度報告日期前三年內，鄭先生曾擔任唐山冀東水泥股份有限公司（於深圳證券交易所上市，股份代碼：000401）、恒信移動商務股份有限公司（於深圳證券交易所上市，股份代碼：300081）、北京無線天利移動信息技術股份有限公司（股份代號：300399）的獨立董事。

鄭先生於2010年2月被中華人民共和國財政部評為教授。

鄭先生自2002年7月至2006年12月在中南財經政法大學從事金融學博士後研究工作。其於2001年6月畢業於華中農業大學，獲得農業經濟及管理學博士學位，以及於1995年6月，獲得農學碩士學位。

## 董事、監事及高級管理人員簡介

**陳崗先生**，44歲，於2016年1月加入本公司，任本公司獨立監事。自2001年7月至2006年8月，陳先生在華泰聯合證券有限責任公司(前稱為聯合證券有限責任公司)投資銀行總部先後擔任高級經理、業務董事及投行四部(上海)總經理。自2006年8月至2007年2月，彼在中信建投證券併購融資總部擔任總經理助理兼上海部負責人。自2007年2月至2010年1月，彼在中泰證券股份有限公司(前稱為齊魯證券有限公司)投資銀行總部先後擔任副總經理和執行總經理。彼自2010年2月到2016年12月期間先後擔任中山證券有限責任公司總裁助理兼投資銀行總部總經理、中山證券投資事業部副總經理兼新三板業務部總經理；2017年1月至2018年9月擔任聯儲證券有限責任公司副總裁兼投資銀行總部總經理；2018年10月至2020年11月擔任上海藍爵投資管理有限公司管理合夥人；2020年至今擔任上海同璟科創融合產業基金管理有限公司(籌)創始合夥人。陳先生於1998年7月畢業於北京郵電大學科技英語專業，獲工學學士學位。陳先生於2001年7月於復旦大學經濟學院完成金融學(含保險學)課程，獲經濟學碩士學位，於2009年7月於復旦大學經濟學院完成世界經濟課程，獲經濟學博士學位，於2012年7月在復旦大學國際關係與公共事務學院從事政治學博士後研究並出站。陳先生現時兼任復旦大學經濟學院兼職碩士生導師、復旦大學泛海國際金融學院碩士生導師、亞洲人文與自然研究院(澳門)藝術品金融研究所所長、中國民主建國會上海金融工作委員會副主任委員。陳先生於2004年11月被上海註冊會計師協會認證為中國註冊會計師，並於2018年3月被中國註冊會計師協會認定成資深註冊會計師(第三批)。陳先生於2009年9月獲江蘇省人事廳認定為高級經濟師。陳先生於2004年成為中國證券市場首批保薦代表人；2017年國際會計師工會AIA認定為國際註冊審計師，於2018年9月獲得APMI管理會計師(資深級)資格。

### 高級管理人員

**劉源金先生**，66歲，於2007年6月加入本公司，擔任本公司副總經理，主要負責本公司的業務發展及經營。在加入本公司之前，1971年9月至1977年1月，劉先生在常州市局前街小學工作；1977年1月至1981年9月，擔任常州市天寧區團委幹事及副書記；1985年7月至1997年8月，在常州市天寧區政府工作，先後擔任工業科科長、計經委主任及副區長；1997年8月至2003年12月，歷任常州市國家高新技術開發區管委會副主任、副書記及黨委委員，並兼任常州市新北區副區長及區委副書記；2004年至2007年，擔任紅星傢俱集團副總裁，主要負責項目開發。劉先生於1985年7月在天津大學完成工程管理的學習；於2007年12月完成由中歐國際工商學院、哈佛商學院及清華大學經濟管理學院聯合推出的「高級經理人課程－中國」。於2014年完成長江商學院EMBA課程，並於2017年完成中歐國際商學院CEO課程。目前長江商學院CEO課程在讀。

**席世昌先生**，46歲，於2010年7月加入本公司，自2010年12月以來一直擔任本公司首席財務官，主要負責監督本公司的企業融資及財務管理。在加入本公司之前，1999年10月至2002年12月，於上海中永信會計師事務所工作；2003年1月至2010年7月，在德勤華永會計師事務所有限公司工作。席先生於1995年7月畢業於上海財經大學，獲得金融學學士學位，並於2013年10月完成中歐國際工商學院高級管理人員工商管理碩士課程，獲得高級工商管理碩士學位。自2011年6月以來，席先生一直為中國註冊會計師協會認證的註冊會計師（非執業會員），澳大利亞公共會計師協會會員。

## 董事、監事及高級管理人員簡介

**李建宏先生**，47歲，於2013年2月加入本公司，並自2013年3月以來一直擔任本公司副總經理，主要負責本公司的投資及融資。在加入本公司之前，在20世紀90年代，李先生擔任廈門海關財務科科長；2000年9月，加入敏華控股有限公司（一家於香港聯交所上市的公司，股份代號：01999），並於2005年4月至2011年10月擔任其執行董事、首席運營官。

李先生於1994年7月畢業於廈門大學，獲得會計學學士學位，於2007年1月獲得北京大學遠程教育高級管理人員工商管理碩士學位，並於2010年3月獲得芝加哥大學布斯商學院工商管理碩士學位。李先生於2001年6月被中國註冊會計師協會認證為中國註冊會計師（非執業會員）。

本公司董事會謹此提呈本集團截至報告期末的年度報告及經審計綜合財務報表。

## 公司資料、全球發售及A股上市

本公司為一家於2011年1月6日在中國註冊成立的中外合資股份有限公司。本公司的H股於2015年6月26日在香港聯交所主板上市(股份代號：1528)。本公司A股於2018年1月17日在上海證券交易所上市及開始買賣(股份代號：601828)。

## 主要業務

本集團是中國領先的家居裝飾及傢俱商場運營商，主要從事自有／租賃商場、委管商場、建造施工及設計、商品銷售及相關服務業務。本集團的主要業務如下：

- i. 自有／租賃商場包括向商戶出租樓層面積並向其提供綜合及持續的經營及管理支援；
- ii. 委管商場包括向本集團的合作夥伴及施工承包商提供啟動、諮詢及管理服務，以開發及管理本集團自有品牌下的商場；
- iii. 建造施工及設計包括向委管商場業主或者外部商業物業業主的商場提供建築安裝以及裝飾施工服務；及
- iv. 商品銷售及相關服務包括家居商品的零售及提供相關裝飾服務。

有關本集團主要附屬公司主要業務的詳情，請參閱第383頁所載綜合財務報表附註七、1。於報告期內，本集團主要業務的性質概無任何重大變動。

## 董事會報告

### 財務資料摘要及經營業績

有關本集團截至報告期末的財務資料摘要及經營業績載於本報告第5頁。

### 業務回顧

本集團年內業務回顧及有關本集團未來業務發展之討論載於第7頁「董事長致辭」章節及於第11頁「管理層討論及分析」章節。有關本集團可能面臨之風險之描述，請參閱第59頁「管理層討論及分析」章節。有關本集團風險管理目標及政策之描述，請參閱第151頁「企業管治報告」章節。截至2020年12月31日止財政年度以後已發生對本集團造成影響之重要事件的詳情，載於第526頁綜合財務報表附註十二及第125頁「董事會報告」。有關本集團年內表現的分析（使用主要財務表現指標）載於第11頁「管理層討論及分析」章節。

### 環境政策及表現

我們須遵守若干環保法律及法規，包括中華人民共和國水污染防治法、中華人民共和國大氣污染防治法、中華人民共和國環境噪聲污染防治法、中華人民共和國固體廢物污染環境防治法、中華人民共和國環境影響評價法、建設項目竣工環境保護驗收管理辦法及建設項目環境保護管理條例。

根據中國法律，我們的每個物業發展項目均須接受環境影響評估。我們須向環保局遞交相關環境影響研究或報告連同其他所需文件，以供相關環保當局評審。相關政府機關的審批將列明工程項目適用的空氣污染、噪音污染及廢水廢物排放標準。在設計、興建及營運具體項目時，須將有關措施考慮在內。每個項目完成後，相關政府當局亦將到現場視察，以確定符合所有適用的環保標準。

我們已採取並將繼續採取特定措施以確保遵守適用環境法律及法規，其中包括(i)嚴格選擇工程承建商及監督施工過程；(ii)項目竣工後及時向相關政府部門申請審查；及(iii)積極採用環保設備及設計。我們亦開展自願環保活動，我們在設計物業項目時會將節能減排納入重點考慮因素。於2020年，我們就新開商場遵守環境合規成本約人民幣147.34百萬元。假設環保法律及法規不會出現任何重大變動，我們預期年度合規成本將大體上趨於同等水平。

於報告期末，我們的商場自營運以來概無因違反任何環境法律或法規而被處以任何重大罰款或處罰。

董事會對環境社會及管治（「環境社會及管治」）戰略及報告負有整體責任。董事會負責評估及釐定與環境社會及管治相關風險，並確保已採取適合及有效的環境社會及管治風險管理及內部監控系統。截至2020年12月31日止年度有關該等系統有效性的確認書已提交至董事會。本集團將在本年度報告發佈後不遲於3個月內另行公佈按照上市規則附錄二十七項下披露規定的一份單獨環境社會及管治報告。



### 遵守相關法律法規

本集團及其活動需要遵守中國境內多項法律法規的規定，包括但不限於《中華人民共和國公司法》、《中華人民共和國消費者權益保護法》、《中華人民共和國城市房地產管理法》、《中華人民共和國建築法》等法律、法規以及其他規範性文件。本集團注重內部風險管控，設立了獨立的財務管理中心、法務部、內控合規部，負責在內部審批環節對本公司進行的各項業務所應遵守的法律法規予以具體分析和審查，並且有針對性地配備了專業團隊進行管理、檢查和糾正，以確保本集團在所有重大方面均遵守相關法律法規的規定。

就董事會所知，本集團已遵從於一切重大方面對本集團有重大影響的相關法律法規。本集團已採納標準守則。

### 股息政策

公司章程規定，本公司可以採取現金或股份方式分配股息。本公司的利潤分配應重視對股東的合理回報，應保持利潤分配政策的連續性和穩定性；除特殊情況外，本公司在當年盈利且累積未分配利潤為正的情況下，應主要採取現金方式分配股息，每一年度以現金方式分配的利潤總額，不少於該年度可分配予本公司股東的淨利潤的20%。

本公司的利潤分配政策符合公司章程及審批程序的規定，已由獨立非執行董事進行審核，充分保護中小投資者的合法權利及權益，並已設定明確的股息分配標準和股息分配比例。利潤分配政策調整及修訂的條件和程序符合相關規定並且透明。

### 與僱員、供應商及客戶之關係

本集團深明僱員為寶貴資產。本集團提供具有競爭力之薪酬方案以吸引及激勵僱員。本集團定期審閱僱員之薪酬方案，並作出必要之調整以符合市場標準。本集團亦明白與供應商及客戶維護良好關係，對實現短期及長期目標十分重要。為維持品牌競爭力以及主導地位，本集團致力向客戶提供一貫之優質產品及服務。於報告期內，本集團與供應商及／或客戶之間概無重要及重大之糾紛。

### 主要風險及不確定因素

有關本集團於截至報告期末之主要風險及不確定因素的詳情，請參閱「管理層討論及分析」章節第59頁。

### 銀行貸款及其他借款

有關本集團截至報告期末之銀行貸款及其他借款詳情，請參閱第325，332-339，342-343頁之綜合財務報表附註五、25，32-35，39。

### 債券／債務工具

2018年9月12日，本公司收到中國銀行間市場交易商協會（「交易商協會」）出具的《接受註冊通知書》（中市協注[2018]MTN506號），同意接受本公司中期票據註冊，註冊金額為人民幣50億元，註冊額度自交易商協會發出《接受註冊通知書》之日起2年內有效。於2019年1月23日至2019年1月24日期間，本公司成功發行了2019年度第一期中期票據，實際發行總額人民幣5億元，發行利率5.75%。中期票據於全國銀行間債券市場發行。詳情請參閱本公司日期為2019年1月25日之公告。中期票據於2019年12月31日仍然續存。

2019年5月22日，為更好的發揮非金融企業債務融資工具對公司整體資金運用的作用，經本公司重新評估自身債務融資工具結構後，本公司向交易商協會申請核減前述《接受註冊通知書》（中市協注[2018]MTN506號）項下中期票據註冊金額。

## 董事會報告

2019年6月6日，本公司收到交易商協會出具的《關於核減紅星美凱龍家居集團股份有限公司中期票據註冊金額的函》(中市協函[2019]567號)，同意將本公司前述《接受註冊通知書》(中市協註[2018]MTN506號)項下中期票據人民幣30億元註冊金額予以核減。《接受註冊通知書》(中市協註[2018]MTN506號)原註冊金額人民幣50億元，經核減人民幣30億元，剩餘有效註冊額度人民幣20億元。

2019年10月21日，本公司收到交易商協會出具的《接受註冊通知書》(中市協註[2019]SCP390號)，同意接受本公司超短期融資券註冊，超短期融資券註冊金額為人民幣15億元，註冊額度自交易商協會發出《接受註冊通知書》之日起2年內有效。

於2020年1月16日至2020年1月17日期間，本公司成功發行了2020年度第一期中期票據，實際發行總額人民幣5億元，發行利率5.70%。中期票據於全國銀行間債券市場發行。詳情請參閱本公司日期為2020年1月20日之公告。

於2020年4月27日至2020年4月28日期間，本公司成功發行了2020年度第一期超短期融資券，實際發行總額人民幣5億元，發行利率4.20%。超短期融資券於全國銀行間債券市場發行，並於2020年10月26日兌付。詳情請參閱本公司日期為2020年5月3日之公告。有關本集團截至報告期末之債券及其他債務工具詳情，請參閱第335頁之綜合財務報表附註五、35。

本集團於報告期內發行了商業地產抵押貸款支持證券，有關本集團商業地產抵押貸款支持證券之詳情，請參閱第342頁之綜合財務報表附註五、39。

## 或有負債

有關本集團截至報告期末並無或有負債。

## 投資物業

我們所擁有的所有投資物業均用於賺取租金。且該等投資物業均位於中國中期租賃項下的土地上。以下所列為本公司董事認為重大持作投資的物業。

| 編號 | 物業                                      | 現時用途 | 於報告期末現況下的市值<br>人民幣千元 |
|----|---|------|----------------------|
| 1. | 上海真北店二期商場<br>中國上海市<br>真北路1058號          | 家居商場 | 4,540,000            |
| 2. | 上海浦東滬南商場<br>中國上海市<br>浦東新區臨御路518號        | 家居商場 | 4,381,000            |
| 3. | 南京卡子門商場<br>中國<br>江蘇省南京市秦淮區<br>卡子門大街29號  | 家居商場 | 3,726,000            |
| 4. | 鄭州商都商場<br>中國<br>河南省<br>鄭州市鄭東新區<br>商都路1號 | 家居商場 | 3,589,000            |
| 5. | 上海汶水商場<br>中國<br>上海市<br>寶山區汶水路1555號      | 家居商場 | 3,513,000            |

## 董事會報告

| 編號  | 物業   | 現時用途 | 於報告期末現況下的市值<br>人民幣千元 |
|-----|--|------|----------------------|
| 6.  | 北京東四環商場<br>中國<br>北京市<br>朝陽區<br>東四環中路193號   | 家居商場 | 2,903,000            |
| 7.  | 瀋陽鐵西商場<br>中國遼寧省<br>瀋陽市鐵西區<br>北二東路35號       | 家居商場 | 2,797,000            |
| 8.  | 上海浦東金橋商場<br>中國<br>上海市<br>浦東新區<br>金藏路100號   | 家居商場 | 2,391,000            |
| 9.  | 北京西四環商場<br>中國<br>北京市<br>豐台區<br>西四環路113號    | 家居商場 | 2,346,000            |
| 10. | 重慶江北商場<br>中國<br>重慶市<br>渝北區<br>天宮殿街道新南路888號 | 家居商場 | 2,094,000            |

## 物業、廠房及設備

有關本集團於截至報告期末之物業、廠房及設備的詳情，請參閱第301頁綜合財務報表附註五、15。

## 可供分派的儲備

截至報告期末，本公司的可供分派的儲備為人民幣6,220.58百萬元。

有關截至報告期末本集團儲備變動及本公司財務狀況表的資料，請參閱第176頁本公司權益變動表及第171頁本公司資產負債表。

## 重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

本集團於報告期內並無進行附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售事項。

## 末期股息

董事會議決不建議派付截至2020年12月31日止年度的末期股息。

## 稅項減免

根據《中華人民共和國個人所得稅法》、《中華人民共和國個人所得稅法實施條例》等法律法規以及中國國家稅務總局頒佈的相關規範性文件規定，本公司作為扣繳義務人，在向H股個人股東支付股息時，應按10%稅率代扣代繳股息的個人所得稅，H股個人股東可根據其居民身份所屬國家（地區）與中國簽訂的稅收協議及內地、香港或澳門間稅收安排的規定，享受相關稅收優惠。

對於非居民企業H股股東，根據中國國家稅務總局的相關規範性文件規定，本公司統一按10%稅率代扣代繳其股息的企業所得稅。

## 董事會報告

就本公司向通過上海證券交易所投資本公司H股的投資者派發度現金股息，本公司將現金股息派發至中國證券登記結算有限責任公司上海分公司，其作為港股通H股投資者名義持有人，將通過其登記結算系統將現金股息發放至相關港股通H股投資者。根據《關於滬港股票市場交易互聯互通機制試點有關稅收政策的通知（財稅[2014]81號）》的相關規定，對內地個人投資者，本公司應按照20%的稅率代扣個人所得稅；對內地證券投資基金，比照個人投資者徵稅；對內地企業投資者本公司不代扣股息紅利所得稅款，應納稅款由企業自行申報繳納。港股通投資者股權登記日、現金股息派發日等時間安排與本公司H股股東一致。

如本公司H股股東對上述安排有任何疑問，可向彼等的稅務顧問諮詢有關擁有及處置本公司H股所涉及的中國內地、香港及其他國家（地區）稅務影響的意見。

## 退休福利

有關本集團於截至報告期末之退休福利的詳情，請參閱第327頁綜合財務報表附註五、29。

## 財務摘要

本集團過往五個財政年度的財務概要載於本年度報告的第698頁。本摘要並不構成綜合財務報表的一部分。

## 主要供應商及客戶

前五名客戶銷售額人民幣58,545.63萬元，佔年度銷售總額4.11%；其中前五名客戶銷售額中關聯方銷售額人民幣10,648.00萬元，佔年度銷售總額0.75%。

前五名供應商採購額人民幣60,696.16萬元，佔年度採購總額11.08%；其中前五名供應商採購額中關聯方採購額人民幣6,651.89萬元，佔年度採購總額1.21%。

截至報告期末，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人或任何股東（據董事所知擁有本公司5%以上股本）於本集團五大供應商或客戶中擁有任何權益。

### 慈善捐款

本集團於截至報告期末共捐款約人民幣32.15百萬元。

### 關連及持續關連交易

於綜合財務報表附註十披露之關聯方交易中，以下交易構成本公司之持續關連交易及關連交易，須根據上市規則第14A章的規定於本年度報告內予以披露。本公司確認已就其所有持續關連交易及關連交易符合上市規則第14A章的披露規定。

除本年報所披露者外，於報告期，本公司概無根據上市規則第14A章項下有關關連交易及持續關連交易的披露條文而須予披露的關聯方交易。

#### 持續關連交易

##### (i) 常州市紅星裝飾城租賃協議

於2011年4月1日，本公司的全資附屬公司常州美凱龍與常州市紅星裝飾城訂立一份租賃協議，據此，常州美凱龍將自常州市紅星裝飾城租賃一項物業以運營及管理常州裝飾城。



常州市紅星裝飾城租賃協議的初始租賃期限為自簽訂日期起計十年。常州美凱龍將在最初三年支付固定金額人民幣13.8百萬元／年的年租金及服務費用，隨後第四年增加10%及剩下的六年每年增加3%。這些定價機制已參考(i)相同區域類似物業的現行市價；(ii)常州市紅星裝飾城收購物業的成本；及(iii)這些物業的折舊成本釐定。於常州市紅星裝飾城租賃協議期限內，常州美凱龍有專有權利使用租賃物業。根據適用法律法規，常州市紅星裝飾城租賃協議可於常州美凱龍於租賃到期前至少兩個月發出書面通知後由訂約方協商重續。

由於常州市紅星裝飾城為車建興先生以其個人身份成立的個人獨資企業，根據適用的中國法律，以透過資產轉讓的方式向本集團轉讓物業，將對常州市紅星裝飾城產生稅務影響，而有關影響將最終轉為有關物業的購買價格。因此，我們決定向常州市紅星裝飾城租賃物業，以管理及運營常州裝飾城。

由於常州市紅星裝飾城由車先生全資擁有，常州市紅星裝飾城租賃協議項下擬進行的交易構成根據上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年，常州美凱龍根據常州市紅星裝飾城租賃協議向常州市紅星裝飾城支付的年租金及服務費用分別為人民幣16.2百萬元、人民幣16.6百萬元及人民幣15.8百萬元。常州市紅星裝飾城租賃協議項下常州市租賃的現有年度上限於2017年12月31日屆滿，於2017年11月20日，董事會批准就常州市紅星裝飾城租賃協議餘下年期為常州市紅星裝飾城租賃設定新的年度上限。基於上述定價機制，截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年及截至2021年3月31日止三個月，租賃的年度上限分別為人民幣19.0百萬元、人民幣19.5百萬元及人民幣20.0百萬元及人民幣5.0百萬元。進一步詳情，請參閱本公司日期為2017年11月20日之公告。

於報告期內，根據常州市紅星裝飾城租賃協議，常州美凱龍已付及應付的租金及服務費為人民幣15.8百萬元。

(ii) 與徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城、徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場、揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場、濟寧鴻瑞及陝西鴻瑞訂立的委管協議

本公司分別與徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城、徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場、揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場、濟寧鴻瑞及陝西鴻瑞(「相關業務夥伴」)訂立委管協議及補充協議(「委管協議」)(視情況而定)，據此，本公司將管理及經營各相關業務夥伴擁有的家居裝飾及傢俱商場。由於有關委管協議的性質相同且均與各方(因其為車建興先生及車建芳女士的聯繫人而與我們有關連)訂立，該等協議已根據上市規則歸為一個整體。

因此，委管協議項下擬進行的委管交易分別構成根據上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

根據各委管協議，本公司最初向相關業務夥伴收取每年介乎人民幣2.0百萬元至人民幣6.0百萬元(視情況而定)固定金額的管理費，這種定價機制符合我們2013年前訂立的委管安排的定價政策。2013年12月及2014年1月，本公司與徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城、徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場及濟寧鴻瑞訂立補充協議，據此，本公司及相關業務夥伴同意修訂有關管理費的定價機制，由固定的統一費率改為各相關業務夥伴收取的租金總額的百分比(須受最低年度管理費的規限)。該調整乃經本公司及各相關業務夥伴經公平磋商後作出以反映當前市場狀況。本公司與揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場及陝西鴻瑞訂立的委管協議的條款及條件保持不變，惟本公司應陝西鴻瑞的特殊請求而一次性豁免陝西鴻瑞2014年部分應付管理費除外。五份委管協議各自的期限為自其簽署之日起計七至十年不等。

五份委管協議項下的管理費的金額乃依據：(i)當地市場狀況；(ii)本公司對各商場的未來租金收入水平的估計；及(iii)本公司各業務夥伴對未來租金收入的預期。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年，本公司根據與相關業務夥伴訂立的五份委管協議收取的管理費總額分別為人民幣13.1百萬元、人民幣16.1百萬元及人民幣13.7百萬元。各委管協議的期限為自其各自簽訂日期起計七至十年，而與徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城及徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場分別訂立之委管協議的有效有效期至2019年12月31日止。於2019年11月25日，本公司分別與徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城及徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場訂立固定期限為三年的新委管協議。由於本集團將在其日常及一般業務過程中持續進行委管協議項下擬進行的交易，故董事會建議就與徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城及徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場分別訂立之委管協議設定新的年度上限，而這又會導致截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的委管協議的整體年度上限發生變化。截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度各年的管理費年度上限預計分別為人民幣17.4百萬元、人民幣16.42百萬元及人民幣9.16百萬元。詳情請參閱本公司日期為2019年11月25日之公告。

於報告期內，根據該等協議及該等補充協議，本公司已收到及應收的管理費為人民幣13.7百萬元。

我們根據五份委管協議管理及經營的大部分家居裝飾及傢俱商場都位於中國的三線及其他城市。相關業務夥伴擬將通過與我們的合作充分利用我們的經營經驗及聲譽。董事認為，以相對較少的資本需求利用相關業務夥伴的知識及經驗在這些新興本土市場擴大我們的地理覆蓋範圍、提高我們的市場份額及品牌知名度，符合我們的利益及業務戰略。

### (iii) 紅星美凱龍控股設計服務框架協議

於2019年4月1日，本公司的間接全資附屬公司上海鼎勝建築工程管理設計有限公司（「上海鼎勝」現稱：上海紅星美凱龍建築設計有限公司）與紅星美凱龍控股訂立設計服務框架協議，自2019年4月1日起生效，根據該項協議，上海鼎勝將向紅星美凱龍控股或其附屬公司提供工程設計服務，代價不超過人民幣95,000,000元，有效期一年並於2020年3月31日到期。上海鼎勝提供的工程設計服務包括土建設計及二次設計等所有項目設計諮詢服務。

於2020年4月17日，本公司的間接全資附屬公司上海紅星美凱龍建築設計有限公司（「上海美凱龍建築設計」）與紅星美凱龍控股訂立設計服務框架協議，自2020年4月17日生效。根據該項協議，上海紅星美凱龍建築設計將向紅星美凱龍控股或其附屬公司提供工程設計服務，代價不超過人民幣95,000,000元，有效期一年並於2021年4月16日到期。

紅星美凱龍控股92%的權益由本公司董事長、行政總裁兼執行董事車建興先生持有。上海美凱龍建築設計為本公司的間接全資附屬公司。因此，紅星美凱龍控股為本公司的關連人士，且根據上市規則第14A章，上述設計服務框架協議項下交易構成本公司的持續關連交易。

董事認為，憑藉上海美凱龍建築設計提供的工程設計服務，本集團將能確保紅星美凱龍控股及其附屬公司所管理的商業建築所需的設計工程的質量令人滿意。董事亦認為，訂立設計服務框架協議使本集團能更好地管理有關商業建築的質量，並為該等商業建築的長遠發展奠定堅實基礎。進一步詳情，請參閱本公司日期為2019年4月1日及2020年4月17日之公告。

於報告期內，根據上述設計服務框架協議，紅星美凱龍控股已付及應付的工程設計服務金額為人民幣38.8百萬元。

#### (iv) 紅星美凱龍控股裝飾裝修工程施工服務框架協議及紅星美凱龍控股裝飾裝修工程與建築工程施工服務框架協議

於2020年1月13日，本公司的附屬公司上海家倍得裝飾工程有限公司（「家倍得」）與紅星美凱龍控股訂立裝飾裝修工程施工服務框架協議，根據該項協議，家倍得將自2020年1月13日至2020年12月31日止向紅星美凱龍控股或其附屬公司提供建築裝修裝飾工程施工服務，代價不超過人民幣17,000,000元。家倍得提供的施工服務包括建築裝飾裝修工程、鋼結構工程及建築機電安裝工程。經友好協商，家倍得與紅星美凱龍控股於2020年7月16日簽署《裝飾裝修工程施工服務框架協議解除協議書》，裝飾裝修工程施工服務框架協議於2020年7月16日予以解除，自解除之日起，裝飾裝修工程施工服務框架協議中約定的雙方權利義務終止。

於2020年8月6日，本公司與紅星美凱龍控股簽訂裝飾裝修工程與建築工程施工服務框架協議。據此，自2020年8月6日至2021年3月31日止，本集團將為紅星美凱龍控股及其附屬公司提供裝飾裝修工程與建築工程施工服務，代價不超過人民幣570,000,000元。進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年8月6日之公告。

紅星美凱龍控股92%的權益由本公司董事長、行政總裁兼執行董事車建興先生持有。家倍得為本公司的附屬公司。因此，紅星美凱龍控股為本公司的關連人士，且根據上市規則第14A章，裝飾裝修工程施工服務框架協議及紅星美凱龍控股裝飾裝修工程與建築工程施工服務框架協議項下交易構成本公司的持續關連交易。

董事認為，通過本集團提供的裝飾工程與建築工程施工服務，將有利於本集團進一步擴大裝飾裝修業務規模、提高業務承接能力，為本集團裝飾裝修工程等業務和供應鏈業務的長遠發展奠定基礎，對當期和未來業績產生積極影響。

於報告期內，根據紅星美凱龍控股裝飾裝修工程施工服務框架協議及紅星美凱龍控股裝飾裝修工程與建築工程施工服務框架協議，紅星美凱龍控股實際發生的工程施工服務費用為人民幣136.8百萬元。

### (v) 上海星之域房屋租賃合同、車位租賃協議及物業服務合同

於2020年1月13日，本公司與上海星之域商業管理服務有限公司（「上海星之域」）就租賃本公司商務辦公大樓簽訂房屋租賃合同，並就本公司商務辦公大樓的物業管理事宜簽訂物業服務合同。根據房屋租賃合同，本公司將本公司商務辦公大樓出租予上海星之域，租賃期自2020年2月1日至2021年12月31日，租金為人民幣7.8元／每日／每平方米。截至2020年及2021年12月31日止年度各年的租金年度上限分別為人民幣64.012百萬元及人民幣64.012百萬元。

另外，同日本公司與上海星之域就本公司商務辦公大樓的物業管理事宜簽訂物業服務合同。根據物業服務合同，上海星之域將為本公司商務辦公大樓提供物業管理服務，自2020年2月1日至2021年12月31日止，物業服務費為人民幣28元／月／平方米。截至2020年及2021年12月31日止年度各年的物業服務費及任何其他費用的年度上限分別為人民幣16.128百萬元及人民幣16.128百萬元。

同日，本公司的全資附屬公司上海宇煦企業管理有限公司（「上海宇煦」）與上海星之域就租賃車位簽訂車位租賃協議。根據車位租賃協議，上海宇煦將車位出租予上海星之域，每個車位每月租金為人民幣800元，租賃期為2020年3月1日至2021年12月31日。截至2020年及2021年12月31日止年度各年的車位租金的年度上限分別為人民幣0.624百萬元及人民幣0.624百萬元。

上海星之域為紅星美凱龍控股的全資附屬公司，而紅星美凱龍控股為本公司之控股股東，故上海星之域為本公司之關連人士，而根據《上市規則》第14A章，上海星之域與本公司之交易事項構成本公司之持續關連交易。

董事認為，上海星之域作為紅星美凱龍控股全資附屬公司，專注於物業服務管理，擁有較為專業的管理團隊。交易事項符合本公司正常發展需要，有利於盤活本公司資產，提高資產使用效率和本公司的工作效率，便於樓宇總部統一管理，對本公司未來經營將產生積極影響。進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年1月13日之公告。

於報告期內，上海星之域已付及應付的房屋租金為人民幣43.3百萬元，其已付及應付的車位租金為人民幣0.31百萬元。報告期內，本公司已付及應付予上海星之域的物業服務費及任何其他費用為人民幣12.1百萬元。

### (vi) 上海新華成城租賃協議

於2020年4月17日，本公司的附屬公司上海虹欣歐凱家居有限公司（「上海虹欣歐凱」）與上海新華成城資產管理有限公司（「上海新華成城」）就租賃上海市閔行區吳中路1388號1幢B1樓部分地下車庫訂立租賃協議，自2020年5月1日起生效。根據該項協議，上海新華成城以分3年共3次付清一共支付人民幣6,000萬元的租金（即每年租金為人民幣2,000萬元），向上海虹欣歐凱租用上海市閔行區吳中路1388號1幢B1樓部分地下車庫，作為其所持有的商業物業停車使用，有效期三年。上海新華成城於該租賃屆滿後有權按同等條款享有優先續租權。

本公司董事車建興先生及車建芳女士間接控制上海新華成城60%的股權。因此，上海新華成城為本公司的關連人士。該租賃構成《上市規則》第14A章項下本公司的關連交易。

董事認為，上海虹欣歐凱所持有的吳中路商場地處上海市人口密集的核心商圈之一，為大型高端家居商場，主要經營以進口家居為主的高端家居品牌，是紅星美凱龍的至尊MALL。上海新華成城所持有的購物中心與吳中路商場相比鄰，客流量大，車庫使用頻率高。本租賃將提高家居商場的車庫使用率，增加進店客流，進一步擴大在所處商圈的市場份額和影響力，有利於本公司進一步鞏固其在上海市場的領先地位，有利於本公司業務的長期發展。進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年4月17日之公告。

於報告期內，根據租賃協議，上海新華成城已付及應付的租金金額為人民幣19.0百萬元。

### (vii) 上海紅星共贏雲軟件實施和開發服務框架協議

於2020年4月17日，本公司與紅星美凱龍控股的間接附屬公司上海紅星共贏雲計算科技有限公司（「上海紅星共贏雲」）訂立軟件實施和開發服務框架協議，根據該項協議，上海紅星共贏雲將向本公司及其附屬公司提供軟件實施和開發服務，代價不超過人民幣65,000,000元，自2020年4月17日至2021年4月16日止。

紅星美凱龍控股為本公司控股股東，而上海紅星共贏雲為其間接附屬公司。因此上海紅星共贏雲為本公司的關連人士，且根據上市規則第14A章，軟件實施和開發服務框架協議項下交易構成本公司的持續關連交易。

董事認為，透過上海紅星共贏雲提供的軟件實施和開發服務，本公司將能更好溝通及理解項目需求，管理項目的進度和質量，同時為了保證系統項目的安全性和穩定性，上海紅星共贏雲可提供後續不定期的服務。進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年4月17日之公告。

於報告期內，根據軟件實施和開發服務框架協議，本公司實際發生的軟件實施和開發服務金額為人民幣38.3百萬元。



### (viii) 裝飾裝修材料及家居用品採購框架協議

於2020年8月6日，本公司的附屬公司家倍得建築科技有限公司（「家倍得建築」）與紅星美凱龍控股簽訂裝飾裝修材料及家居用品採購框架協議。根據採購框架協議，自2020年8月6日至2021年3月31日止，家倍得建築及其附屬公司將為紅星美凱龍控股及其附屬公司提供產品，採購金額不超過人民幣210,000,000元。

紅星美凱龍控股為本公司控股股東，因此紅星美凱龍控股及其聯繫人為本公司的關連人士，且根據上市規則第14A章，裝飾裝修材料及家居用品採購框架協議項下交易構成本公司的持續關連交易。

董事認為，通過家倍得建築及其附屬公司提供的裝飾裝修材料及家居用品採購服務，將有利於本集團進一步擴大裝飾裝修業務規模、提高業務承接能力，為本集團裝飾裝修工程等業務和供應鏈業務的長遠發展奠定基礎，對當期和未來業績產生積極影響。

於報告期內，根據上述裝飾裝修材料及家居用品採購框架協議，紅星美凱龍控股實際發生採購金額為人民幣58.8百萬元。

### 獨立非執行董事確認

獨立非執行董事經過市場環境因素、交易金額、公司治理等相關方面考慮，已確認截至2020年12月31日止年度之上述持續關連交易及關連交易乃本集團於：(i)日常及一般業務過程；(ii)按正常商業條款；及(iii)根據規管該等交易之相關協議及按公平合理且符合本公司及股東整體利益之條款訂立。

### 本公司就實施持續關連交易所採納的內部控制程序

本公司已安排財務部門監控持續關連交易。財務部門將就持續關連交易編製相關資料及材料，並於提交所有相關資料及材料予董事會供考慮前，提交予董事會秘書處檢查合規情況。所有相關資料將隨附董事會決議案。就報告期間該等持續關連交易而言，財務部門及董事會秘書處已檢討及審議相關資料及材料，確保遵守相關規定（如並無超過年度上限及確保交易根據各自相關條款進行），從而維護股東權益。

### 核數師確認

本公司核數師已根據上市規則第14A.56條的規定就上述持續關連交易出具無保留意見函件，當中載有其結果及結論，其確認：(i)其概無察覺任何事項致令其認為上述持續關連交易未經董事會批准；(ii)就涉及由本集團提供商品或服務之交易而言，其概無察覺有任何事項致令其認為有關交易在各重大方面未有遵守本集團之定價政策；(iii)其概無察覺任何事項致令其認為有關交易在各重大方面未有按照規管此類交易的相關協議之條款訂立；及(iv)就各項交易之總額而言，其概無察覺任何事項致令其認為有關金額超出截至2020年12月31日止年度的有關年度上限。核數師函件之副本已由核數師呈交予香港聯交所。

## 關連交易

### (i) 星家居分包合同協議及採購合同協議

2020年6月23日，本公司附屬公司上海紅星美凱龍星家居用品有限公司（「星家居」）（作為管理人）、丹陽市融錦宏星置業發展有限公司（「丹陽市融錦宏星置業」）（作為發包人）及上海峰雷實業有限公司（「峰雷實業」）（作為分包人）就丹陽紅星天鉞小區項目之空調及新風分包工程簽訂分包合同協議，總代價為人民幣24,900,927.56元（含稅）。據此，峰雷實業將為丹陽紅星天鉞小區項目提供空調及新風分包工程，而丹陽市融錦宏星置業則委託星家居作為此分包工程的管理及協調單位。工程工期為自2020年6月23日起計281個日曆天。

同日，星家居及丹陽市融錦宏星置業就丹陽紅星天鉞小區項目的採購事宜簽訂了採購合同協議，分別為(1)浴霸採購合同協議，(2)潔具採購合同協議及(3)龍頭五金採購合同協議，其代價分別為人民幣1,067,539.25元（含稅）、人民幣8,180,768.01元（含稅）及人民幣3,033,827.48元（含稅）。三份採購合同協議的總代價為人民幣12,282,134.74元（含稅）。

丹陽市融錦宏星置業為本公司控股股東紅星美凱龍控股的附屬公司。因此，丹陽市融錦宏星置業為本公司的關連人士，而上述分包合同協議及採購合同協議構成《上市規則》第14A章項下本公司的關連交易。

董事認為，丹陽紅星天鉞小區項目簽訂正式合同並順利實施後，將有利於星家居進一步擴大經營規模、提高業務承接能力，對當期和未來業績產生積極影響，有利於提升本公司的持續盈利能力。

董事（包括獨立非執行董事）認為，交易事項的條款乃屬公平合理，而交易事項乃按一般商業條款及在本集團日常及一般業務過程中進行，其符合本公司及股東整體利益。進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年6月23日之公告。

### (ii) 西寧愛琴海房地產簽訂總承包工程合同協議

於2020年6月23日，本公司的全資附屬公司江蘇蘇南建築安裝工程有限公司（「江蘇蘇南建築」）及西寧愛琴海房地產開發有限公司（「西寧愛琴海房地產」）簽訂總承包工程合同協議。根據該項協議，江蘇蘇南建築擬定於2020年7月1日開始為西寧愛琴海房地產提供總承包工程服務，總代價為人民幣189,981,860元（含稅）。工程工期自2020年7月1日起計1,063個日曆天。

本公司控股股東為紅星美凱龍控股，而西寧愛琴海房地產為紅星美凱龍控股的附屬公司。因此，西寧愛琴海房地產為本公司的關連人士。總承包工程合同協議構成《上市規則》第14A章項下本公司的關連交易。

董事認為，交易事項簽訂總承包工程合同協議並順利實施後，將有利於江蘇蘇南建築進一步擴大經營規模、提高業務承接能力，對當期和未來業績產生積極影響，有利於提升本公司的持續盈利能力。

董事（包括獨立非執行董事）認為，交易事項的條款乃屬公平合理，而交易事項乃按一般商業條款及在本集團日常及一般業務過程中進行，其符合本公司及股東整體利益。進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年6月23日之公告。

## 股本

有關截至報告期末本公司已發行股份總數變動詳情，請參閱第344頁綜合財務報表附註五、40。

## 權益掛鈎協議

本公司截至報告期末並未訂立權益掛鈎協議。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

本集團於報告期內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## A股股票期權激勵計劃

本公司董事會於2020年2月22日通過決議，建議本公司採納A股股票期權激勵計劃（「A股股票期權激勵計劃」或「本計劃」），並於2020年4月21日的2020年第一次臨時股東大會、A股類別股東大會及H股類別股東大會審議及批准A股股票期權激勵計劃，並根據相關授權，本公司於2020年5月13日召開第四屆董事會第九次臨時董事會對本計劃的首次授予的激勵對象名單和授予份額進行了調整。

於2020年12月31日，本公司在A股股票期權激勵計劃下有合共25,236,000份購股權未行使。下文所載為根據A股股票期權激勵計劃授予承授人的未行使購股權的詳情：

| 相關承授人 | 授出購股權所涉及的  |            | 行使期間  | 有效期  | 行使價       | 緊接購股權授出日期前股份收市價 | 截至2020年    |       |       |       |
|-------|------------|------------|---|--|-----------|-----------------|------------|-------|-------|-------|
|       | 股份數目       | 授出日期       |   |  |           |                 | 12月31日尚未行使 | 年內已行使 | 年內已註銷 | 年內已失效 |
| 僱員    | 25,236,000 | 2020年5月13日 | 自2020年5月13日起<br>12個月後的首個交易日<br>起至2020年5月13日起<br>24個月內最後一個交易<br>日止，可行權50%； | 自2020年5月13日起至<br>激勵對象獲授的股票期<br>權全部行權或註銷完畢<br>之日止，最長不超過<br>36個月 | 人民幣11.02元 | 人民幣9.55元        | 25,236,000 | -     | -     | -     |
|       |            |            | 自2020年5月13日起<br>24個月後的首個交易日<br>起至2020年5月13日起<br>36個月內最後一個交易<br>日止，可行權50%  |  |           |                 |            |       |       |       |

以下為本計劃主要條款的概要：

### A股股票期權激勵計劃的目的

為進一步完善本公司法人治理結構，建立、健全本公司長效激勵約束機制，吸引和留住優秀人才，充分調動核心骨幹員工的積極性和創造性，有效提升核心團隊凝聚力和企業核心競爭力，有效地將股東、本公司和核心團隊三方利益結合在一起，使各方共同關注本公司的長遠發展，確保本公司發展戰略和經營目標的實現，在充分保障股東利益的前提下，按照收益與貢獻對等的原則，根據《中華人民共和國公司法》（「《公司法》」）、《中華人民共和國證券法》（「《證券法》」）、《上市公司股權激勵管理辦法》（「《管理辦法》」）等有關法律、行政法規、規範性文件以及《公司章程》的規定，制定本計劃。

### 激勵對象的人數及範圍

本計劃首次授予的激勵對象共計982人。激勵對象包括本公司(含子公司)的核心骨幹。

根據《管理辦法》，以上激勵對象不包括本公司獨立董事、監事和單獨或合計持有本公司5%以上股份的股東或實際控制人及其配偶、父母、子女。

### 本計劃的股票數量及每名激勵對象可獲授股票期權上限

根據本計劃授予的A股股票期權數量為30,850,000份，約佔本報告日期已發行股本總額3,905,000,000股的0.79%。其中首次授予25,236,000份(「首次授予股票期權」)，約佔本報告日期已發行股本總額3,905,000,000股的0.65%，佔本次授予股票期權總量的81.80%；預留5,614,000份(「預留部分股票期權」)，約佔本報告日期已發行股本總額3,905,000,000股的0.14%，佔本次授予股票期權總量的18.20%。本計劃中任何一名激勵對象通過全部有效期內的A股股權激勵計劃獲授的本公司股票數量累計未超過本公司股本總額的1.00%。

本計劃下授予的每份股票期權擁有在滿足生效條件和生效安排的情況下，在行權期內以行權價格購買1股本公司A股的權利。激勵對象獲授的股票期權在等待期內不得轉讓、用於擔保或償還債務。股票期權在行權前不享受投票權和表決權，同時也不參與股票紅利、股息的分配。除本計劃對禁售另有規定外，激勵對象依法就其行權取得的A股股份享有普通股股東的全部權利並履行相關義務。

### 本計劃有效期、授權日、等待期、行權安排和禁售期

#### (i) 有效期

本計劃的有效期為自股票期權授權日起至激勵對象獲授的股票期權全部行權或註銷完畢之日止，最長不超過36個月。

## 董事會報告

### (ii) 授權日

根據《管理辦法》相關規定，本計劃首次授予股票期權的授予日為2020年5月13日。

預留部分股票期權授權日由董事會在股東大會審議通過後12個月內確認。

股票期權授權日必須為《上交所上市規則》下的交易日。若根據以上原則確定的日期為非交易日，則授權日順延至其後的第一個交易日為準。

### (iii) 等待期

激勵對象獲授的全部股票期權適用不同的等待期，均自授權登記完成日起計。

授權日與首次可行權日之間的時間不得少於12個月。

### (iv) 行權安排

本計劃的激勵對象自等待期滿後方可開始行權，可行權日必須為本計劃有效期內的交易日，但下列期間內不得行權：

- (a) 本公司年度報告公告前60日內（含年度報告公告當日），或有關財政年度結束之日起至年度報告公告之日止期間（以較短者為準）；
- (b) 本公司審議半年度報告或季度報告公告前30日內（含半年度報告、季度報告公告當日），或有關季度或半年度期間結束之日起至該定期報告公告之日止期間（以較短者為準）；

- (c) 本公司業績預告、業績快報公告前10日內；
- (d) 自可能對本公司股票及其衍生品種交易價格產生較大影響的重大事件發生之日或者進入決策程序之日，至依法披露後2個交易日內；
- (e) 中國證監會及證券交易所規定的其他期間。

在滿足股票期權的行權條件之前提下，股票期權在授權日起滿12個月後分兩期行權，首次授予股票期權及預留部分股票期權的行權安排分別如下所示：

首次授予股票期權的行權安排：

| 行權安排   | 行權時間  | 可行權數量佔獲授權益數量比例 |
|--------|---|----------------|
| 第一個行權期 | 自首次授予股票期權的授權日起12個月後的首個交易日起<br>至授權日起24個月內的最後一個交易日當日止 | 50%            |
| 第二個行權期 | 自首次授予股票期權的授權日起24個月後的首個交易日起<br>至授權日起36個月內的最後一個交易日當日止 | 50%            |



預留部分股票期權的行權安排：

| 行權安排   | 行權時間  | 可行權數量佔獲授權益數量比例 |
|--------|---|----------------|
| 第一個行權期 | 自預留部分股票期權的授權日起12個月後的首個交易日起<br>至授權日起24個月內的最後一個交易日當日止 | 50%            |
| 第二個行權期 | 自預留部分股票期權的授權日起24個月後的首個交易日起<br>至授權日起36個月內的最後一個交易日當日止 | 50%            |

在上述約定期間因行權條件未成就的股票期權，不得行權或遞延至下期行權，並由本公司按本計劃規定的原則註銷激勵對象相應的股票期權。在股票期權各行權期結束後，激勵對象未行權的當期股票期權應當終止行權，本公司將予以註銷。

### (v) 禁售期

激勵對象通過本計劃所獲授本公司股票的禁售規定，按照《公司法》、《證券法》等相關法律、行政法規、規範性文件和《公司章程》執行，具體內容如下：

- (a) 激勵對象為本公司董事和高級管理人員的，其在任職期間每年轉讓的股份不得超過其所持有本公司股份總數的25%；在離職後半年內，不得轉讓其所持有的本公司股份；
- (b) 激勵對象為本公司董事和高級管理人員的，將其持有的本公司股票在買入後6個月內賣出，或者在賣出後6個月內又買入，由此所得收益歸本公司所有，本公司董事會將收回其所得收益；
- (c) 在本計劃的有效期內，如果《公司法》、《證券法》等相關法律、行政法規、規範性文件和《公司章程》中對公司董事和高級管理人員持有股份轉讓的有關規定發生了變化，則這部分激勵對象轉讓其所持有的公司股票應當在轉讓時符合修改後的《公司法》、《證券法》等相關法律、行政法規、規範性文件和《公司章程》的規定。

### 行權價格和確定方法

#### (i) 首次授予股票期權的行權價格

本計劃首次授予股票期權的行權價格為每股人民幣11.02元。即滿足行權條件後，激勵對象獲授的每份股票期權可以人民幣11.02元的價格購買1股公司股票。

## 董事會報告

### (ii) 首次授予股票期權行權價格的確定方法

首次授予股票期權的行權價格不低於股票票面金額，且原則上不得低於下列價格較高者：

(a) 本計劃草案公告前1個交易日的本公司A股股票交易均價，為每股11.02元；

(b) 本計劃草案公告前20個交易日的本公司A股股票交易均價，為每股11.02元。

### (iii) 預留部分股票期權行權價格的確定方法

預留部分股票期權的行權價格與首次授予股票期權的行權價格一致。

若在本計劃公告當日至激勵對象完成股票期權股份登記期間，本公司有資本公積轉增股本、派送股票紅利、股票拆細、配股、縮股等事項，應對股票期權數量進行相應的調整。

有關本計劃的有關詳情，請參閱本公司日期為2020年2月23日、3月26日及5月14日於香港聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))披露的公告及通函。

## 全球發售所得款項用途

本公司全球發售（「全球發售」）所得款項淨額約為人民幣5,573.3百萬元，用於九家自營商場開發、投資或收購其他家居裝飾及傢俱零售商及其他市場參與者、現有債項再融資、電子商務業務及資訊技術系統開發、營運資金及其他一般公司用途。董事會已於2015年7月31日及2018年1月16日決議將部分全球發售所得款項淨額的預期用途變更，詳情請參閱本公司2015年7月31日及2018年1月16日的公告（以下統稱「用途變更公告」）。所有款項淨額已按與招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節及本公司的用途變更公告所披露者一致的方式動用，尚未動用金額預期將於2022年年底前動用。截至報告期末本集團累計已使用99.97%所得款項淨額用於約定的募集資金投資項目。

截至2020年12月31日應用／擬應用全球發售所得款項淨額的分析如下所載：

| 應用／擬應用  | 計劃用途<br>(人民幣百萬元) | 截至2020年12月31日<br>止年度所得款項<br>的實際用途<br>(人民幣百萬元) | 截至2020年12月31日<br>止年度未動用<br>的所得款項淨額<br>(人民幣百萬元) |
|---|------------------|---|--|
| 自營商場項目開發  | 1,928.5          | <b>1,928.5</b>                                | -  |
| 現有債項再融資   | 1,208.8          | <b>1,208.8</b>                                | -  |
| 投資或收購家居裝飾行業的其他市場參與者、電子商務業務及信息技術系統的開發資金以及營運資金及日常開支 | 2,436.0          | <b>2,433.8</b>                                | <b>2.2</b>                                     |

## A股發行及所得款項用途

本公司A股於2018年1月17日在上海證券交易所上市並開始買賣，股份代號為601828，每股發行價人民幣10.23元，發行規模315,000,000股。本次發行募集資金總金額為人民幣3,222,450,000.00元，而經扣除A股發行成本人民幣172,442,150.37元後的募集資金淨額為人民幣3,050,007,849.63元（「A股發行募集資金」），每股認購股份所籌集之淨額：人民幣9.68元／股，每股於上市當日之收市價為人民幣14.42元。有關詳情請參閱本公司2018年1月2日、2018年1月16日、2018年2月7日及2018年9月7日的公告。截至報告期末，本集團累計已使用約88.1%所得款項淨額用於約定的募集資金投資項目及補充流動資金。

截至2020年12月31日A股發行募集資金使用情況的分析如下所載：

|        | 單位：人民幣千元  |
|--------|-----------|
| 募集資金總額 | 3,222,450 |
| 發行費用   | 172,442   |
| 募集資金淨額 | 3,050,008 |

## 董事會報告

| 擬投資項目       |            | 計劃投資總額<br>(人民幣千元) | 截至報告期末<br>累計投入金額<br>(人民幣千元) | 說明            |
|-------------|------------|-------------------|-----------------------------|---------------|
| 家居商場建設項目    | 天津北辰商場項目   | 245,137           | 245,137                     | 已全數投入         |
|             | 呼和浩特玉泉商場項目 | 76,825            | 76,825                      | 已全數投入         |
|             | 東莞萬江商場項目   | 164,145           | 164,145                     | 已全數投入         |
|             | 哈爾濱松北商場項目  | 294,809           | 294,809                     | 已全數投入         |
|             | 烏魯木齊會展商場項目 | 669,084           | 666,733                     | 已全數投入         |
|             | 長沙金霞商場項目   | 190,000           | 138,191                     | 預計2023年5月投入完成 |
|             | 西寧世博商場項目   | 110,000           | 107,786                     | 已全數投入         |
|             | 小計         | 1,750,000         | 1,693,626 <sup>(1)</sup>    |               |
| 新一代智慧家居商場項目 | 400,000    | 93,979            |                             |               |
| 償還銀行借款      | 400,000    | 400,000           |                             |               |
| 補充流動資金      | 150,008    | 150,008           |                             |               |
| 償還帶息債務項目    | 350,000    | 350,000           |                             |               |
|             | 合計         | 3,050,008         | 2,687,613                   |               |

附註：

(1) 本公司將視後續資金安排確定剩餘募集資金實際用途。

## 董事會

於報告期內，本公司董事如下：

### 執行董事

車建興先生(董事長)  
郭丙合先生(副董事長)  
車建芳女士  
蔣小忠先生

### 非執行董事

陳淑紅女士  
徐國峰先生(於2021年2月8日辭任)  
徐宏先生  
靖捷先生  
劉金先生(於2020年11月16日獲委任)  
陳朝暉先生(於2021年3月19日獲委任)

### 獨立非執行董事

錢世政先生  
李均雄先生  
王嘯先生  
趙崇佚女士  
秦虹女士(於2020年11月16日獲委任)

## 董事會報告

各董事已於2019年12月與本公司訂立合約。惟劉金先生及秦虹女士於2020年11月簽署合約，陳朝暉先生於2021年3月簽署合約。根據《公司章程》第90條，董事須於股東大會選任，為期三年，可於屆滿時重選連任。

### 董事、監事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於報告期末，本公司董事、監事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中持有須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部通知本公司及香港聯交所之權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或被視為持有之權益及淡倉）；或(b)須記入根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內之權益或淡倉；或(c)根據標準守則須通知本公司及香港聯交所之權益或淡倉列載如下：

## 本公司及其相聯法團之股份及相關股份

(i) 本公司

| 股東名稱               | 職銜                 | 股份類別 | 權益性質   | 持有相關<br>股份數目  | 佔有關<br>股份類別<br>之概約<br>百分比 <sup>(1)</sup> | 佔股份<br>總數之<br>概約<br>百分比 <sup>(1)</sup> |  |
|--------------------|--------------------|------|--------|---------------|--|--|--|
| 車建興 <sup>(2)</sup> | 董事長、首席執行官<br>兼執行董事 | A股   | 受控法團權益 | 2,748,711,646 | 86.88%                                   | 70.38%                                 |  |
|                    |                    |      |        | (好倉)          |  |  |  |
|                    |                    |      |        | 355,000,000   | 11.22%                                   | 9.09%                                  |  |
|                    |                    |      |        | (淡倉)          |  |  |  |
|                    |                    |      | 實益擁有人  | 435,600       | 0.01%                                    | 0.01%                                  |  |
|                    |                    |      | (好倉)   |               |  |  |  |
|                    |                    |      | 配偶權益   | 48,620        | 0.00%                                    | 0.00%                                  |  |
|                    |                    |      | (好倉)   |               |  |  |  |
| 郭丙合                | 執行董事               | A股   | 實益擁有人  | 288,420       | 0.01%                                    | 0.01%                                  |  |
|                    |                    |      | (好倉)   |               |  |  |  |
| 車建芳                | 執行董事               | A股   | 實益擁有人  | 123,420       | 0.00%                                    | 0.00%                                  |  |
|                    |                    |      | (好倉)   |               |  |  |  |
| 蔣小忠                | 執行董事               | A股   | 實益擁有人  | 1,607,880     | 0.05%                                    | 0.04%                                  |  |
|                    |                    |      | (好倉)   |               |  |  |  |
| 陳淑紅 <sup>(3)</sup> | 非執行董事              | A股   | 配偶權益   | 2,748,663,026 | 86.88%                                   | 70.39%                                 |  |
|                    |                    |      |        | (好倉)          |  |  |  |
|                    |                    |      |        | 355,000,000   | 11.22%                                   | 9.09%                                  |  |
|                    |                    |      |        | (淡倉)          |  |  |  |
|                    |                    |      | 實益擁有人  | 48,620        | 0.00%                                    | 0.00%                                  |  |
|                    |                    |      | (好倉)   |               |  |  |  |
| 徐國峰 <sup>(4)</sup> | 非執行董事              | A股   | 配偶權益   | 123,420       | 0.00%                                    | 0.00%                                  |  |
|                    |                    |      | (好倉)   |               |  |  |  |



## 董事會報告

附註：

- (1) 於2020年12月31日，本公司已發行股份總數3,905,000,000股股份，其中包括3,163,714,366股A股及741,285,634股H股。
- (2) 車建興先生透過其在紅星美凱龍控股集團有限公司（「紅星美凱龍控股」，一家於中國註冊成立的有限責任公司）擁有的92.00%直接權益，間接擁有本公司已發行股份總數的63.98%，因此，就證券及期貨條例而言，其被視為在紅星美凱龍控股所持2,748,663,026股A股中擁有權益。
- (3) 陳淑紅女士為車建興先生的配偶。根據證券及期貨條例，陳淑紅女士被視為在車建興先生所擁有權益之相同數目股份中擁有權益。
- (4) 徐國峰先生為車建芳女士的配偶。根據證券及期貨條例，徐國峰先生被視為在車建芳女士所擁有權益之相同數目股份中擁有權益。

### (ii) 相聯法團

| 董事姓名 | 相聯法團名稱                 | 權益性質 | 於相聯法團<br>的股本權益      | 於相聯法團的<br>權益概約百分比 <sup>(1)</sup> |
|------|------------------------|------|---------------------|----------------------------------|
| 車建興  | 紅星美凱龍控股 <sup>(1)</sup> | 實益權益 | 184,000,000<br>(好倉) | 92%                              |
| 車建芳  | 紅星美凱龍控股 <sup>(1)</sup> | 實益權益 | 16,000,000<br>(好倉)  | 8%                               |

附註：

- (1) 紅星美凱龍控股，為本公司的投資控股公司，由車建興先生及車建芳女士（車建興先生的妹妹）分別持有92%及8%的權益。因此，根據證券及期貨條例第XV部的定義，其為本公司的「相聯法團」。於2020年12月31日，紅星美凱龍控股持有本公司2,498,388,569股A股，約佔本公司已發行股份總數的63.98%。

除上文披露者外，於報告期末，概無本公司董事、監事或最高行政人員或於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須予通知本公司及香港聯交所（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或被視為持有之權益及淡倉）；或(b)登記於根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊內；或(c)根據標準守則須另行知會本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉。

## 主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於報告期末，於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須通知本公司及香港聯交所之權益或淡倉，及根據證券及期貨條例第336條須記入所述登記冊內之權益或淡倉，及被直接及／或間接視作於附有權利可於任何情況下在本公司股東大會投票之任何類別股本之面值中擁有5%或以上之權益之人士（本公司董事、監事或最高行政人員除外）或公司列載如下：

| 股東名稱   | 股份類別 | 身份／權益性質 | 所持有相關<br>股份數量         | 佔有關股份<br>類別之概約<br>百分比 <sup>(1)</sup> | 佔股本總數<br>之概約<br>百分比 <sup>(1)</sup> |
|--|------|---------|-----------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| 紅星美凱龍控股                                      | A股   | 實益擁有人   | 2,728,347,349<br>(好倉) | 86.24%                               | 69.87%                             |
|  |      | 受控法團權益  | 19,880,077<br>(好倉)    | 0.63%                                | 0.51%                              |
|  |      |         | 355,000,000<br>(淡倉)   | 11.22%                               | 9.09%                              |
| 常州美開信息科技有限公司 <sup>(2)</sup>                  | A股   | 實益擁有人   | 19,880,077<br>(好倉)    | 0.63%                                | 0.51%                              |
| Alibaba Group Holding Limited <sup>(3)</sup> | A股   | 受控法團權益  | 355,000,000<br>(好倉)   | 11.22%                               | 9.09%                              |
|  | H股   | 受控法團權益  | 131,475,421<br>(好倉)   | 17.74%                               | 3.37%                              |
| Taobao China Holding Limited <sup>(3)</sup>  | A股   | 受控法團權益  | 355,000,000<br>(好倉)   | 11.22%                               | 9.09%                              |
|  | H股   | 實益擁有人   | 65,737,711<br>(好倉)    | 8.87%                                | 1.68%                              |
| Taobao Holding Limited <sup>(3)</sup>        | A股   | 受控法團權益  | 355,000,000<br>(好倉)   | 11.22%                               | 9.09%                              |
|  | H股   | 受控法團權益  | 65,737,711<br>(好倉)    | 8.87%                                | 1.68%                              |
| 浙江天貓技術有限公司 <sup>(4)</sup>                    | A股   | 受控法團權益  | 355,000,000<br>(好倉)   | 11.22%                               | 9.09%                              |
| 淘寶(中國)軟件有限公司 <sup>(4)</sup>                  | A股   | 受控法團權益  | 355,000,000<br>(好倉)   | 11.22%                               | 9.09%                              |

## 董事會報告

| 股東名稱  | 股份類別 | 身份／權益性質 | 所持有相關<br>股份數量       | 佔有關股份<br>類別之概約<br>百分比 <sup>(1)</sup> | 佔股本總數<br>之概約<br>百分比 <sup>(1)</sup> |
|---|------|---------|---------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| 阿里巴巴(中國)網絡技術有限公司 <sup>(4)</sup>   | A股   | 實益擁有人   | 355,000,000<br>(好倉) | 11.22%                               | 9.09%                              |
| Alibaba Investment Limited <sup>(3)</sup>                               | H股   | 受控法團權益  | 65,737,710<br>(好倉)  | 8.87%                                | 1.68%                              |
| New Retail Strategic Opportunities Fund GP, L.P. <sup>(3)</sup>         | H股   | 受控法團權益  | 65,737,710<br>(好倉)  | 8.87%                                | 1.68%                              |
| New Retail Strategic Opportunities Fund, L.P. <sup>(3)</sup>            | H股   | 受控法團權益  | 65,737,710<br>(好倉)  | 8.87%                                | 1.68%                              |
| New Retail Strategic Opportunities GP Limited <sup>(3)</sup>            | H股   | 受控法團權益  | 65,737,710<br>(好倉)  | 8.87%                                | 1.68%                              |
| New Retail Strategic Opportunities Investments 4 Limited <sup>(3)</sup> | H股   | 實益擁有人   | 65,737,710<br>(好倉)  | 8.87%                                | 1.68%                              |
| 黃敏利 <sup>(5)</sup>  | H股   | 受控法團權益  | 47,904,600<br>(好倉)  | 6.46%                                | 1.23%                              |
| Man Wah Investments Limited   | H股   | 實益擁有人   | 47,904,600<br>(好倉)  | 6.46%                                | 1.23%                              |
| 許慧卿 <sup>(5)</sup>  | H股   | 配偶權益    | 47,904,600<br>(好倉)  | 6.46%                                | 1.23%                              |
| 黃聯禧 <sup>(6)</sup>  | H股   | 受控法團權益  | 60,442,281<br>(好倉)  | 8.15%                                | 1.55%                              |
| UBS Trustees (B.V.I.) Limited <sup>(6)</sup>                            | H股   | 受控法團權益  | 60,442,281<br>(好倉)  | 8.15%                                | 1.55%                              |
| New Fortune Star Limited <sup>(6)</sup>                                 | H股   | 受控法團權益  | 60,442,281<br>(好倉)  | 8.15%                                | 1.55%                              |
| Fuhui Capital Investment Limited <sup>(6)</sup>                         | H股   | 受控法團權益  | 60,442,281<br>(好倉)  | 8.15%                                | 1.55%                              |
| China Lesso Group Holdings Limited <sup>(6)</sup>                       | H股   | 受控法團權益  | 60,442,281<br>(好倉)  | 8.15%                                | 1.55%                              |
| UBS Group AG  | H股   | 受控法團權益  | 23,587,462<br>(好倉)  | 3.18%                                | 0.60%                              |
|   |      |         | 13,848,830<br>(淡倉)  | 1.87%                                | 0.35%                              |

附註：

(1) 於2020年12月31日，本公司合共擁有3,905,000,000股已發行股份，其中包括3,163,714,366股A股及741,285,634股H股。

(2) 常州美開信息科技有限公司為紅星美凱龍控股的全資附屬公司。

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

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

New Retail Strategic Opportunities Fund GP, L.P. 作為New Retail Strategic Opportunities Fund, L.P. 的普通合夥人，而New Retail Strategic Opportunities GP Limited則作為New Retail Strategic Opportunities Fund GP, L.P.的普通合夥人。

Alibaba Investment Limited作為New Retail Strategic Opportunities Fund GP, L.P.的有限合夥人直接持有New Retail Strategic Opportunities Fund GP, L.P.的100%股權。同時，Alibaba Investment Limited直接持有New Retail Strategic Opportunities GP Limited的100%股權。Alibaba Group Holding Limited直接持有Alibaba Investment Limited的100%股權。因此，Alibaba Group Holding Limited被視作於65,737,710股H股中擁有權益。

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

Taobao Holding Limited直接持有Taobao China Holding Limited的100%股權。Alibaba Group Holding Limited直接持有Taobao Holding Limited的100%股權。因此，Alibaba Group Holding Limited被視作於65,737,711 H股中擁有權益。

Alibaba Group Holding Limited被視作於131,475,421 H股中擁有權益。

(4) 於2019年5月14日，紅星美凱龍控股完成2019年非公開發行可交換債券（第一期）（「該可交債」）發行工作。阿里巴巴（中國）網絡技術有限公司已認購該可交債全部份額。該可交債可兌換為本公司的繳足A股。以2019年5月14日發行完成時的初始換購價格12.28元／股計算，該可交債對應股份為本公司355,000,000股A股。於2020年12月31日，紅星美凱龍控股仍持有該股份。

淘寶（中國）軟件有限公司及浙江天貓技術有限公司各自持有阿里巴巴（中國）網絡技術有限公司的57.59%及35.75%股權。因此，淘寶（中國）軟件有限公司及浙江天貓技術有限公司被視作於該可交債對應A股份額中擁有權益。

(5) 黃敏利先生直接持有Man Wah Investments Limited的80%股權，而Man Wah Investments Limited則直接持有本公司47,904,600股H股。因此，黃敏利先生被視作於Man Wah Investments Limited持有的47,904,600股H股中擁有權益。

許慧卿女士為黃敏利先生的配偶，故根據證券及期貨條例，許慧卿女士被視為或當作於黃敏利先生擁有或視為擁有權益的全部股份中擁有權益。

(6) UBS Trustees (B.V.I.) Limited為Xi Xi Development Limited（「Xi Xi Development」）的受託人及唯一股東，而Xi Xi Development為New Fortune Star Limited（「New Fortune Star」）的唯一股東，New Fortune Star持有中國聯塑集團控股有限公司（「中國聯塑」）68.28%股權，而中國聯塑為富匯資本投資有限公司（「富匯資本」）的唯一股東。該信託是由黃聯禧先生於2017年3月22日成立的。

因此，根據證券及期貨條例的披露規定，UBS Trustees (B.V.I.) Limited被視為於Xi Xi Development、New Fortune Star、中國聯塑及富匯資本各自所持本公司的股權中擁有權益。

除上文披露者外，於報告期末，本公司並不知悉任何其他人士（本公司董事、監事或最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有記入根據證券及期貨條例第336條須置存之登記冊內之權益或淡倉。

### 董事、監事及高級管理人員之履歷

有關本公司之董事、監事及高級管理層之履歷詳情，請參閱「董事、監事及高級管理人員」章節。

### 董事及監事的服務合約及於重大交易、安排及合約的權益

各董事於2019年12月與本公司訂立合約，惟劉金先生及秦虹女士於2020年11月簽署合約，該等服務合約的主要條款包括：

- (a) 任期三年，由取得相關股東批准委任當日起計；及
- (b) 可根據該等合約各自的條款予以終止。

每名獨立非執行董事須每兩屆輪值退任一次；其餘董事須每三屆輪值退任一次。

概無董事與本公司訂有不可由本公司免付賠償金（一般法定義務除外）而於一年內終止之服務合約。

職工代表監事潘寧先生及巢豔萍女士以及獨立監事鄭洪濤先生及陳崗先生於2019年12年月與本公司訂立服務合約。該等服務合約的主要詳情包括：

- (a) 自獲得有關股東批准委任之日起計為期三年（惟如屬職工代表監事，則自第三屆監事會開始之日起計）；及
- (b) 可根據該等合約各自的條款予以終止。監事可重選連任。

概無監事與本公司訂有不可由本公司免付賠償金（一般法定義務除外）而於一年內終止之服務合約。

除本年度報告所披露者外，於報告期末，概無董事及監事或與董事及監事有關連的實體，於對本集團業務而言屬重大且本公司或其任何附屬公司為訂約方的任何交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

### 與控股股東訂立的重大合約

除本年度報告關於與我們的控股股東訂立的關連交易外，於報告期內，概無控股股東或其附屬公司於任何由本公司或其任何附屬公司訂立的任何重大合約（不論因向本集團提供服務或其他）直接或間接擁有重大權益。

### 管理合約

截至2020年12月31日止年度，除董事之服務合約外，本公司於報告期內並未與任何個人、公司或實體公司訂立任何合約以管理本公司的全部或任何主要部分業務。

### 董事獲准許的彌償條文

截至2020年12月31日止年度及截至本年度報告日期期間，均未有曾經或現有生效的任何獲准許的彌償條文惠及董事及監事（不論是否由本公司或其他訂立）或其有聯繫公司的任何董事及監事（如由本公司訂立）。於報告期末，本公司已為本集團董事及高級職員投購合適的董事及高級職員責任保險。

### 董事及控股股東於競爭業務的權益

如招股章程所披露，車先生及其緊密聯繫人繼續於若干與或可能與本集團的核心業務（「核心業務」，於中國運營及管理家居裝飾及傢俱商場）相競爭的業務（「受限制業務」）中持有權益。

#### 1. 綠地金牛商場

車先生透過成都置業（為紅星企發的間接全資附屬公司）持有綠地金牛50%股本權益，而綠地金牛持有成都金牛商場及其相應的資產及負債。考慮到綠地金牛主要從事房地產開發業務而成都金牛商場當時正在建設中，本公司於2011年處置其於從事房地產開發業務公司中之股本權益過程中將該等50%股本權益出售予成都置業。為鞏固本集團核心業務及盡量降低與控股股東潛在競爭及利益衝突，本公司於2011年12月訂立回購框架協議（經兩份補充協議補充），據此，本公司獲授予回購權，其中包括成都金牛商場。鑒於成都金牛商場即將開業，本集團已於2013年11月與綠地金牛訂立了委管協議，據此，本集團會以自有的品牌經營及管理成都金牛商場，以待我們回購商場。

鑒於綠地金牛商場自2014年8月起開始運營已逾兩年，董事認為其業務經營已進入成熟階段。於2015年10月23日，本公司與成都置業訂立回購協議，據此，本公司同意回購成都金牛商場（由成都置業通過綠地金牛持有）的50%權益。有關進一步詳情，請參閱招股章程—「與控股股東的關係」及本公司於2015年10月23日發佈之公告。於報告期末，本公司尚未行使回購協議的回購權。

### 2. 常州市紅星裝飾城持有之物業

本公司全資附屬公司常州美凱龍就常州裝飾城之經營及管理自常州市紅星裝飾城租賃一項物業。常州市紅星裝飾城為一家由車先生根據中國法律成立之個人獨資企業。在2011年4月之前，常州市紅星裝飾城用此項物業經營其自營商場（當時稱為「常州紅星商場」）。為鞏固本集團核心業務及盡量減少與控股股東的潛在競爭及利益衝突，自2011年4月起，常州市紅星裝飾城已停止從事家居裝飾及傢俱商場業務，鑒於向本集團轉讓有關物業可能導致稅務影響，故向常州美凱龍租賃有關物業。

我們已採取企業管治措施管理本集團與控股股東之間的潛在利益衝突。由於回購成都金牛商場50%權益的回購協議項下擬進行的交易構成關連交易，在該等交易中擁有重大權益的董事已在該董事會決議案上放棄投票以批准該等交易。有關進一步詳情，請參閱本年度報告的「關連及持續關連交易」。

除招股章程及本年度報告所披露外，概無董事及控股股東於與本公司構成或可能構成競爭之業務中擁有權益。



### 不競爭承諾

為確保我們的核心業務與車先生及其緊密聯繫人的其他業務活動之間不存在競爭，車先生與紅星美凱龍控股以本公司為受益人訂立了不競爭承諾（「不競爭承諾」），據此，彼等已承諾其將不會並將盡最大努力促使其各自的緊密聯繫人（本集團任何成員公司除外）不會直接或間接（不論以委託人或代理身份）自行或聯同或代表任何人士、商號或公司從事、參與任何受限制業務或於任何受限制業務中持有權利或權益。

根據不競爭承諾，車先生及紅星美凱龍控股已承諾（其中包括）(i)按不遜於向彼等或彼等各自核心聯繫人提供之條款及條件向本公司提供任何受限制業務的新商機；(ii)協助本公司購回相關商場，包括成都金牛商場；及(iii)授出選擇權及優先購買權令本公司可購買自常州市紅星裝飾城租賃的物業。有關進一步詳情，請參閱招股章程—「與控股股東的關係」。

車先生及紅星美凱龍控股確認於報告期間已遵守不競爭承諾。獨立非執行董事亦對車先生及紅星美凱龍控股的不競爭承諾進行審查並認可遵守的情況。

### 董事及監事於收購股份或債權證之權利

除上文「董事、監事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」章節所披露者外，於報告期內任何時間，本公司或其任何附屬公司或控股公司或本公司控股公司之任何附屬公司概無訂立賦權董事或監事可通過收購本公司或任何其他企業法團股份或債權證取得利益之任何安排，且概無董事或監事或彼等任何配偶或低於18歲的子女獲授任何權利認購本公司或任何其他企業法團權益或債務證券，亦無行使任何有關權利。

## 董事、監事及高級管理人員以及五位最高薪人士之酬金

有關董事、監事及高級管理人員以及本公司五位最高薪人士之酬金詳情，請參閱第532頁綜合財務報表附註十三、3、4。

有關高級管理人員薪酬等級如下表所載列：

| (人民幣)               | 2020年<br>(高級管理層人數) | 2019年<br>(高級管理層人數) |
|---------------------|--------------------|--------------------|
| 1-1,000,000         | -                  | 1                  |
| 1,000,001-1,500,000 | 1                  | 1                  |
| 1,500,001-2,000,000 | 3                  | 2                  |
| 2,000,001-2,500,000 | 3                  | 2                  |
| 2,500,001-3,000,000 | -                  | 2                  |
| 3,000,001-3,500,000 | -                  | -                  |
| 3,500,001-4,000,000 | -                  | 1                  |
| 4,000,001-4,500,000 | -                  | -                  |
| 4,500,001-5,000,000 | 1                  | -                  |

## 薪酬政策及董事薪酬

僱員薪酬由基本薪金與表現紅利構成。本公司對僱員進行年度評估，並不時進行抽檢。評估結果直接與僱員報酬掛鈎。工作表現及記錄突出的僱員升職管理職位。

根據適用中國法律法規以及本集團商場營運所在當地部門強制規定，本公司為僱員多項社會保險計劃作出供款，如退休金供款計劃、醫療保險計劃、失業保險計劃、生育保險計劃及工傷保險計劃。所需供款金額為僱員薪酬百分比，視乎各地相關工資水平、營運地點及僱員平均年齡等其他因素而有所不同。於報告期內，本集團並無使用已沒收供款以減低供款水平。

## 董事會報告

董事以董事袍金、工資、住房津貼及其他津貼、實物利益、退休計劃僱員供款及酌情花紅形式收取報酬。有關截至報告期末董事酬金詳情，請參閱第532頁綜合財務報表附註十三、3。

### 獨立非執行董事之獨立性確認

本公司已接獲各獨立非執行董事（即錢世政先生、李均雄先生、王嘯先生、趙崇佚女士及秦虹女士）根據上市規則第3.13條發出之彼等各自之獨立性確認函。本公司已妥善審閱各董事的獨立性確認函。本公司認為，獨立非執行董事自其獲委任日期至報告期末為獨立，並於本年度報告日期仍為獨立。

### 重大法律訴訟

截至報告期末，本公司不涉及任何重大法律訴訟或索賠。就本公司所知，也不存在任何尚未解決或可能面臨的重大法律訴訟或仲裁。

### 遵守企業管治守則

於報告期內，除偏離企業管治守則守則條文第A.2.1條外，本公司已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則的條文，當中載有有關（其中包括）董事、董事長及首席執行官、董事會組成、董事的委任、重選及罷免、其職責與薪酬及與股東的溝通等方面的良好企業管治原則。董事信納已採取充分的企業管治措施，在管理本集團及控股股東及／或董事之間的利益衝突以保障少數股東的權益。詳情請參閱第134頁的「企業管治報告」章節。

## 核數師

董事會宣佈於2020年4月17日，董事會議決委任安永華明會計師事務所(特殊普通合夥)為本公司2020年核數師，並議決委任立信會計師事務所(特殊普通合夥)為本公司2020年內部控制顧問，任期至下屆股東週年大會結束時止。有關決議案已於2019年股東週年大會獲股東批准。詳情請參閱本公司日期為2020年5月19日的通函及2020年6月18日的公告。

本公司的核數師自2018年起更換為安永華明會計師事務所(特殊普通合夥)，本公司之中國核數師安永華明會計師事務所(特殊普通合夥)已審核綜合財務報表。

## 審計委員會

本公司的審計委員會已審閱本集團所採納的會計準則及政策以及綜合財務報表。

## 優先購股權

公司章程或中國法律並無制定優先購股權之條文。

## 公眾持股量的充足性

香港聯交所已根據上市規則第8.08(1)(d)條授出豁免，接納本公司已發行股本的較低公眾持股量百分比(「最低公眾持股量」)，惟須符合以下規定：

- i. 公司最低公眾持股量為(a)15.10%；(b)全球發售完成後的公眾持股量百分比；及(c)行使超額配股權後的公眾持股量百分比中最高的一項；
- ii. 公司於上市後的每份年度報告中連續確認其公眾持股量符合規定；
- iii. 公司將會實行適當措施確保持續維持聯交所規定的最低公眾持股量。

## 董事會報告

本公司並未行使超額配股權。由此，本公司已遵守公眾持股的要求，且公眾持股量為緊隨全球發售後的公眾持股量百分比(15.10%)。根據於本年度報告日期本公司可公開獲取的資料及就董事所知，本公司一直維持豁免規定的公眾持股量。

### 以投票方式進行表決

於報告期內，本公司股東週年大會上及臨時股東大會上股東所作之所有表決均以投票方式進行。根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠信之原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決外，股東所作之所有表決均將以投票方式進行。

### 暫停辦理股份過戶登記

本公司將由2021年5月13日(星期四)至2021年5月18日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，期內將不會辦理股份過戶登記手續。為合資格出席應屆股東週年大會並於會上投票，本公司股份的未登記持有人須於2021年5月12日(星期三)下午四時三十分前，將股份過戶文件送達本公司於香港的證券登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號室，以作登記。

## 董事及監事之資料變動

根據上市規則第13.51B條，於報告期本公司董事及監事之資料變動載列如下：

| 姓名   | 職位      | 變動詳情                   |
|------|---------|------------------------|
| 劉金先生 | 非執行董事   | 於2020年11月16日獲委任為非執行董事。 |
| 秦虹女士 | 獨立非執行董事 | 於2020年11月16日獲委任為非執行董事。 |

## 未來發展

有關本公司未來發展的詳情，請參閱第62頁所載之「業務展望」一節。

## 報告期後重要事項

### 1、非公開發行A股股票進展

公司於2020年6月3日召開的第四屆董事會第十一次臨時會議審議通過了公司2020年非公開發行A股股票相關事項，並於2020年6月18日召開的2019年年度股東大會、A股類別股東會及H股類別股東會審議通過該等事項，具體內容詳見2020年6月4日公司於國內指定媒體和6月3日於香港聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>披露的相關公告。

## 報告期後重要事項 (續)

### 1、非公開發行A股股票進展 (續)

為貫徹落實中國證券監督管理委員會2020年6月10日《關於發行審核業務問答部分條款調整事項的通知》提升企業信息披露質量的精神與《再融資業務若干問題解答(2020年6月修訂)》的相關要求，公司於2020年6月23日召開第四屆董事會第十二次臨時會議，審議通過了《關於公司2020年非公開發行A股股票預案(修訂稿)的議案》。本次修訂在公司2019年年度股東大會、A股類別股東會、H股類別股東會對董事會的授權範圍內。具體內容詳見2020年6月24日公司於國內指定媒體和6月23日於香港聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>披露的相關公告。

於2020年7月初，公司收到中國證券監督管理委員會(以下簡稱「中國證監會」)出具的《中國證監會行政許可申請受理單》(受理序號：201708)。中國證監會對公司提交的上市公司非公開發行新股核准事項申請材料予以受理。公司於2020年7月13日收到中國證監會出具的《中國證監會行政許可項目審查一次反饋意見通知書》[201708號]，於2020年8月4日發佈了對反饋意見的回覆，並分別於2020年8月28日、2020年9月24日、2020年11月7日和2021年1月9日對反饋意見進行了四次修訂。具體內容詳見2020年8月4日、2020年8月28日、2020年9月24日、2020年11月7日和2021年1月9日公司於國內指定媒體、2020年8月3日、2020年8月27日、2020年9月23日、2020年11月6日和2021年1月8日於香港聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>披露的相關公告。

於2021年2月初，公司收到中國證監會出具的《關於請做好美凱龍非公開發行股票發審委會議準備工作的函》(以下簡稱「《告知函》」)，並於2021年2月6日對《告知函》進行了回覆。

## 報告期後重要事項(續)

### 1、非公開發行A股股票進展(續)

於2021年3月1日，中國證監會發行審核委員會對公司非公開發行股票申請進行了審核。根據審核結果，公司本次非公開發行股票申請獲得審核通過。截至2020年4月19日，公司尚未收到中國證監會的書面核准文件。

### 2、關於類金融業務的承諾

本公司於2021年2月出具關於類金融業務的承諾函，承諾包括：(1)、本公司將根據本次非公開發行預案及其修訂稿所披露的用途使用本次非公開發行的募集資金，不會將募集資金直接或變相用於類金融業務；(2)、本公司承諾在本次非公開發行募集資金使用完畢前或募集資金到位36個月內(以兩者中的較晚者為準)，不再新增對類金融業務的資金投入；(3)、本公司承諾自2021年1月7日起不再新增對融資租賃、商業保理等類金融業務的簽約或對現有存量類金融業務進行續展；(4)、本公司承諾將在2021年7月7日前終止上海紅星美凱龍融資租賃有限公司、上海紅星美凱龍商業保理有限公司的現有存量業務經營並將其註銷，或將其全部股權轉讓予公司控股股東紅星控股及其子公司或其他第三方；(5)、本公司承諾將在定期報告中披露融資租賃、商業保理等類金融業務的處置情況。

以上類金融業務，系指除人民銀行、銀保監會、證監會批准從事金融業務的持牌金融機構外，其他從事金融活動的機構(「類金融機構」)所開展的金融活動，包括但不限於：融資租賃、商業保理和小貸業務等。



## 報告期後重要事項（續）

### 2、關於類金融業務的承諾（續）

公司控股股東紅星控股已於2021年2月出具承諾函，承諾其將配合公司對類金融業務的處置安排，具體包括：本公司將在獲悉美凱龍關於上海紅星美凱龍融資租賃有限公司、上海紅星美凱龍商業保理有限公司的具體處置安排後的5個工作日內啟動對相關註銷或轉讓安排的配合工作，包括但不限於根據美凱龍的要求在上述公司註銷或轉讓過程中予以支持、在美凱龍履行相應決策程序後以合理公允的商業條款與美凱龍簽署股權轉讓協議並收購上述公司全部股權（如需）等，以配合美凱龍在2021年7月7日前完成對上海紅星美凱龍融資租賃有限公司、上海紅星美凱龍商業保理有限公司的註銷或股權轉讓。

截至本公告披露日，公司及控股股東紅星控股均嚴格履行前述承諾事項。目前公司類金融業務的具體處置方案尚在論證過程中，相關處置程序尚未正式啟動。

### 3、籌劃第三期員工持股計劃

公司擬推出第三期員工持股計劃（「本次員工持股計劃」），本次員工持股計劃總規模不超過人民幣3億元，所持有的股票總數累計不超過公司股本總額的1%，單個員工所獲股份權益對應的股票總數累計不超過公司股本總額的0.1%。本次員工持股計劃的持有人主要範圍為公司董事、監事、高級管理人員及下屬公司管理及核心骨幹人員。詳情請參閱本公司日期為2021年2月8日於國內指定媒體和2021年2月7日於香港聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>披露的公告。

## 報告期後重要事項(續)

### 4、首發限售股上市流通

公司於2018年1月17日在上海證券交易所上市，限售股份為由紅星美凱龍控股集團有限公司、紅星美凱龍控股集團有限公司－紅星美凱龍控股集團有限公司2019年非公開發行可交換公司債券(第一期)質押專戶持有的共計2,728,347,349股股份，佔公司總股本69.87%。於2021年1月17日，鎖定期屆滿，上述股東持有限售股上市流通。詳情請參閱本公司日期為2021年1月13日於國內指定媒體和2021年1月12日於香港聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>披露的公告。

承董事會命

主席

車建興

上海，2021年3月30日

# 監事會報告

## 1、監事會召開會議和進行決議的情況

紅星美凱龍家居集團股份有限公司（以下簡稱「公司」或者「本公司」）2020年監事會共召開了8次會議，有關會議及決議如下：

- (1) 2020年2月22日召開第四屆監事會第二次臨時會議。會議審議並通過了《關於〈紅星美凱龍家居集團股份有限公司2020年股票期權激勵計劃（草案）〉及其摘要的議案》、《關於〈紅星美凱龍家居集團股份有限公司2020年股票期權激勵計劃實施考核管理辦法〉的議案》。
- (2) 2020年3月6日召開第四屆監事會第三次臨時會議。會議審議並通過了《關於使用部分閒置募集資金暫時補充流動資金的議案》。
- (3) 2020年4月17日召開第四屆監事會第一次會議。會議審議並通過了《公司2019年度監事會工作報告》、《公司2019年度財務決算報告》、《公司2020年度財務預算報告》、《公司截至2019年12月31日止年度財務報表》、《公司截至2019年12月31日止年度報告及年度業績》、《公司2019年度利潤分配預案》、《公司2019年度企業環境及社會責任報告》、《公司2019年度募集資金存放與實際使用情況的專項報告》、《關於公司2019年度監事薪酬的議案》、《關於續聘公司2020年度財務報告審計機構及內部控制審計機構的議案》、《關於公司2019年度計提資產減值準備的議案》。
- (4) 2020年4月29日召開第四屆監事會第二次會議。會議審議並通過了《公司2020年第一季度報告》。
- (5) 2020年5月13日召開第四屆監事會第四次臨時會議。會議審議並通過了《關於調整2020年股票期權激勵計劃首次授予激勵對象名單及授予數量的議案》、《關於向激勵對象首次授予股票期權的議案》。

- (6) 2020年6月3日召開第四屆監事會第五次臨時會議。會議審議並通過了《關於公司符合非公開發行A股股票條件的議案》、《關於公司2020年非公開發行A股股票方案的議案》、《關於公司2020年非公開發行A股股票預案的議案》、《關於公司非公開發行A股股票募集資金使用的可行性分析報告的議案》、《關於前次募集資金使用情況報告的議案》、《關於公司非公開發行A股股票攤薄即期回報填補措施的議案》、《關於公司未來三年（2020-2022年）股東回報規劃的議案》。
- (7) 2020年8月27日召開第四屆監事會第三次會議。會議審議並通過了《公司截至2020年6月30日止半年度財務報表》、《公司截至2020年6月30日止半年度報告及半年度業績》、《公司2020年上半年度募集資金存放與實際使用情況的專項報告》。
- (8) 2020年10月30日召開第四屆監事會第四次會議。會議審議並通過了《公司2020年第三季度報告》。

## 2、監事會對公司有關事項的獨立意見

- (1) 本公司依法運作情況：2020年監事會成員繼續通過列席董事會會議、審閱專項報告以及現場走訪、約談座談、審計與專項調查等方式對本公司運行情況進行監督。對照各項規定，監事會認為，本公司決策程序規範，內部控制有效，本公司董事及高級管理人員勤勉履職，沒有違反法律、法規、公司章程及損害本公司和股東利益的行為。監事會審閱了本公司2020年度立信會計師事務所（特殊普通合夥）內部控制審計報告，認為報告如實反映了本公司治理和內部控制的現狀，審計意見客觀，同意披露有關報告。
- (2) 檢查本公司財務的情況：報告期間內，監事會認真履行檢查本公司財務狀況的職責，對本公司經營和風險情況進行監控，並對各定期報告出具了審核意見。監事會認為本公司的財務報告如實反映了本公司的財務狀況和經營成果。

### (3) 募集資金使用情況：

#### H股募集資金使用情況

全球發售所得款項淨額為人民幣557,330萬元，用於9家自營商場開發、投資或收購其他家居裝飾及家具零售商及其他市場參與者、現有債項再融資、電子商務業務及信息技術系統開發、營運資金及其他一般公司用途。董事會已於2015年7月31日及2018年1月16日決議將部分全球發售所得款項淨額的預期用途變更，詳情請參閱本公司2015年7月31日及2018年1月16日的公告。截至報告期末，公司已累計使用所得款項淨額的99.97%投入上述募集資金投資項目。

#### A股募集資金使用情況

公司A股於2018年1月17日在上海證券交易所上市並開始買賣，股份代號為601828，每股發行價人民幣10.23元，發行規模315,000,000股。本次發行募集資金總金額為人民幣322,245.00萬元，而經扣除A股發行成本人民幣17,244.22萬元後的募集資金淨額為人民幣305,000.78萬元（「A股發行募集資金」）。2018年9月7日，公司召開了第三屆董事會第三十五次臨時會議、第三屆監事會第四次臨時會議審議通過了《關於變更部分募集資金投資項目的議案》，並已經公司於2018年11月28日召開的第二次臨時股東大會審議通過。

截至報告期末，公司已累計使用A股發行募集資金的88.12%投入上述募集資金投資項目。

- (4) 股權激勵情況：於報告期內，監事會審議了關於公司2020年股票期權激勵計劃(草案)>及其摘要的議案和管理辦法、關於調整2020年公司股票期權首次授予計劃激勵對象名單及授予數量及關於向激勵對象首次授予股票期權等相關議案。監事會認為，公司實施上述股票期權首次授予計劃相關事項時程序合法，符合《上市公司股權激勵管理辦法》等法律法規相關要求，不會對公司的財務狀況和經營成果產生實質性影響，不存在損害公司及全體股東利益的情形。

- (5) 重大資產收購和出售情況：於報告期內，本公司無重大資產收購和出售。
- (6) 關連及持續關連交易：於報告期內，監事會對本公司本年度關連和持續關連交易進行了關注。

面向未來，隨著本公司各項業務的進一步發展，監事會將在原有的工作基礎上堅決貫徹本公司既定的戰略方針，嚴格遵照國家法律法規和《公司章程》賦予監事會的職責，恪盡職守，督促本公司規範運作，切實保障與維護本公司和股東的合法利益。

**紅星美凱龍家居集團股份有限公司**  
**監事會**

2021年3月30日

# 企業管治報告

本集團致力於保持高標準的企業管治，以保障股東的權益及法定權利以及提升本公司的價值與問責性。本公司的H股於2015年6月26日在香港聯交所主板上市，而本公司A股於2018年1月17日於上海證券交易所上市。

本公司所採用的企業管治原則及常規概述如下：

## 遵守企業管治守則

於報告期間，除偏離守則條文第A.2.1條外，本公司已遵守上市規則附錄十四企業管治守則的條文，當中載有有關（其中包括）董事、董事長及首席執行官、董事會組成、董事的委任、重選及罷免、其職責與薪酬及與股東的溝通等方面的良好企業管治原則。董事信納已採取充分的企業管治措施，在管理本集團及控股股東及／或董事之間的利益衝突以保障少數股東的權益。

## 偏離企業管治守則條文第A.2.1條

車建興先生為本公司董事長及首席執行官。鑒於上述有關車先生的經驗、個人資歷及於本集團擔任的職務以及車先生自2007年6月以來一直擔任本集團首席執行官及總經理，董事會認為車先生除擔任董事會主席外，繼續擔任本公司首席執行官有利於本集團業務前景及營運效率。儘管這將構成偏離企業管治守則的第A.2.1條守則條文，董事會認為該架構將不會影響董事會及本公司管理層之間的權責平衡，原因為：(i)董事會將作出的決策須經至少大多數董事批准，且截至本報告日期本公司董事會14名董事中有5名為獨立非執行董事，符合上市規則所規定的三分之一，本公司認為董事會擁有足夠的權力制衡；(ii)車先生及其他董事知悉並承諾履行其作為董事的受信責任，這些責任要求（其中包括）其應為本公司的利益及以符合本公司最佳利益的方式行事，並基於此為本集團作出決策；及(iii)董事會由經驗豐富的優質人才組成，確保董事會權責平衡，這些人才會定期會面以討論影響本公司營運的事宜。此外，本集團的整體戰略及其他主要業務、財務及經營政策乃經董事會及高級管理層詳盡討論後共同制定。

董事會將繼續審核本集團企業管治架構的有效性，以評估是否需要使董事長與首席執行官的職務相分離。

## 遵守標準守則

本公司已採納標準守則規定的董事及監事進行證券交易的操守守則。本公司已向董事及監事作出特定查詢，全體董事及監事確認彼等於報告期間已遵守標準守則所載準則。

## 董事會

### 董事會的組成

於報告期末，本公司董事會由14名董事組成，包括4名執行董事，5名非執行董事及5名獨立非執行董事。本公司董事會現任成員列表如下。

| 姓名                   | 職位        | 重新委任或委任日期   |
|----------------------|-----------|-------------|
| 車建興先生 <sup>(1)</sup> | 董事長、執行董事  | 2019年12月30日 |
| 郭丙合先生                | 副董事長、執行董事 | 2019年12月30日 |
| 車建芳女士                | 執行董事      | 2019年12月30日 |
| 蔣小忠先生                | 執行董事      | 2019年12月30日 |
| 陳淑紅女士                | 非執行董事     | 2019年12月30日 |
| 徐國峰先生 <sup>(2)</sup> | 非執行董事     | 2019年12月30日 |
| 靖捷先生                 | 非執行董事     | 2019年12月30日 |
| 徐宏先生                 | 非執行董事     | 2019年12月30日 |
| 劉金先生 <sup>(3)</sup>  | 非執行董事     | 2020年11月16日 |
| 陳朝輝先生 <sup>(4)</sup> | 非執行董事     | 2021年3月19日  |
| 錢世政先生                | 獨立非執行董事   | 2019年12月30日 |
| 李均雄先生                | 獨立非執行董事   | 2019年12月30日 |
| 王嘯先生                 | 獨立非執行董事   | 2019年12月30日 |
| 趙崇佚女士                | 獨立非執行董事   | 2019年12月30日 |
| 秦虹女士 <sup>(3)</sup>  | 獨立非執行董事   | 2020年11月16日 |



附註：

- (1) 車建興先生為陳淑紅女士的丈夫及車建芳女士的哥哥。
- (2) 徐國峰先生為車建芳女士的丈夫，並於2021年2月8日辭任非執行董事。
- (3) 劉金先生及秦虹女士分別獲委任為非執行董事及獨立非執行董事，均自2020年11月16日起生效。
- (4) 陳朝輝先生於2021年3月19日獲委任為非執行董事。

董事履歷載於本年度報告「董事、監事及高級管理人員」章節。

於報告期間，董事會在任何時間均遵守上市規則第3.10(1)條及第3.10(2)條有關委任至少三名獨立非執行董事（其中至少一名獨立非執行董事須擁有適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識）的規定。

本公司亦已遵守上市規則第3.10A條有關委任相當於董事會成員三分之一的獨立非執行董事的規定。各獨立非執行董事均已根據上市規則第3.13條確認其獨立性，故本公司認為彼等均為獨立人士。

全體董事（包括獨立非執行董事）均為董事會帶來各種不同的寶貴營商經驗及專業知識，使其可具效率及有效履行董事會的職能。獨立非執行董事獲邀加入審計委員會、薪酬與考核委員會、提名委員會及戰略與投資委員會。

## 董事會成員多元化

本公司認為董事會成員的日益多元化是支持公司實現戰略目標及促進可持續發展的關鍵因素。本公司董事會將考慮就實行董事會成員多元化政策訂下可計量目標，並不時作出檢討，以確保有關目標適切可行，同時肯定進展朝向該等目標邁進。在設定董事會成員組合時，本公司會從多個方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期，以確保董事會成員在技術、經驗及觀點多元化方面維持適度平衡，為支持董事會執行業務策略及維持董事會有效運作的提供所需條件。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會成員多元化的裨益。現時，提名委員會認為董事會成員已充分多元化，而董事會並無設定任何可計量目標。提名委員會將會繼續監察董事會成員多元化政策的實行，並將會定期檢討董事會成員多元化政策以確保其持續有效。

## 董事會會議

根據公司章程的規定，董事會會議分為定期會議和臨時會議。董事會每年至少召開四次會議，由董事長召集。會議應提前不少於14日向董事發出通知，以使彼等能有機會出席會議並於會議議程內加載有關事宜以供討論。

除公司章程中將需董事會審議的關連交易外，董事會會議應當由二分之一以上的董事出席方可舉行。

董事會會議及委員會會議的會議記錄會詳盡記錄董事會及委員會所考慮的事宜及所達致的決定，包括董事提出的任何問題。各董事會會議及委員會會議的會議記錄草擬本及最終版本會／將會於會議舉行後的合理時間內寄送至各董事，以供彼等考慮。

除招股章程及本報告披露外，根據本公司所知，董事會成員之間不存有任何關係，包括財務、業務、家屬或其他重大的關係。

# 企業管治報告

## 董事的委任及重選連任

根據公司章程的規定，董事由股東大會選舉產生，任期為三年。於任期屆滿後，各董事可重選連任。每名獨立非執行董事須每兩屆輪值退任一次。

## 提名政策

本公司已就委任新董事執行了一套有效的程序。新董事的提名事宜先由提名委員會及薪酬與考核委員會商議，然後再向董事會提交建議，並由股東大會選舉通過。

該套程序旨在確保董事會的技能及經驗均衡分佈，為本公司提供不同觀點與角度，確保董事會連貫一致，並使董事會得到適切的領導。

提名委員會在評估董事人選時，會從各個方面評估建議人員是否合適及其可能為董事會作出的貢獻，包括但不限於以下各項：

- 誠信方面的名聲
- 對可提供的時間及相關利益的保證
- 各方面的多元性，包括但不限於性別、年齡（18歲或以上）、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期

本公司將考慮採納董事提名政策，當中載列挑選準則及程序以及董事會繼任計劃中有關提名及委任董事的考慮因素。

提名委員會至少每年檢討董事會的架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗）並向董事會建議任何擬議變更，以完善本公司的公司策略。同時，本公司旨在與本公司業務發展有關的董事會多元化方面維持適當平衡。

本公司已與各董事（包括非執行董事）訂立了服務合約或委任函，該等服務合約期限為三年。

董事的培訓情況

入職及持續專業發展

所有新委任的董事均獲提供必要的入職培訓及資料，確保其對本公司的營運及業務以及其於相關法規、規則、法例及條例下對彼等的責任有適當程度的了解。本公司亦定期為董事安排研討會，以不時為彼等提供上市規則及其他相關法律及監管規定最新發展及變動的更新資料。董事亦定期獲提供有關本公司表現、現狀及前景的更新資料，使其得以履行彼等的職責。

所有董事於報告期間接受培訓情況如下：

| 董事姓名 | 接受培訓內容 |
|------|--------|
| 車建與  | A, B   |
| 郭丙合  | A, B   |
| 車建芳  | A, B   |
| 蔣小忠  | A, B   |
| 陳淑紅  | A, B   |
| 徐國峰  | A, B   |
| 靖捷   | A, B   |
| 徐宏   | A, B   |
| 劉金   | A, B   |
| 錢世政  | A, B   |
| 李均雄  | A, B   |
| 王嘯   | A, B   |
| 趙崇佚  | A, B   |
| 秦虹   | A, B   |

附註：

- A. 律師、合規顧問、外聘核數師等組織的上市公司治理及董事職責的相關培訓；
- B. 閱讀有關公司治理、董事責任、內控風險管理等規定及參加講座、論壇、會議等。

## 企業管治報告

### 董事會和管理層行使的職權

董事會對股東大會負責，行使下列職權，包括：批准及監督一切政策事宜、整體策略及預算、內部監控及風險管理系統、重大交易（特別是可能牽涉利益衝突者）、委任董事及其他主要財務及營運事宜。董事於履行彼等職責時可尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。本公司亦鼓勵董事向本公司高級管理層進行獨立諮詢。

本集團的日常管理、行政及營運交予高級管理層負責。授權職能及職責由董事會定期檢討。管理層訂立任何重大交易前須取得董事會批准。

### 企業管治職能

董事會負責制訂本公司之企業管治政策並履行以下企業管治職務：

- (1) 發展及檢討本公司的企業管治的政策及常規；
- (2) 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- (3) 檢討及監察本公司的政策及常規符合所有適用法律及規例的要求；
- (4) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的行為守則及合規指引（如有）；及
- (5) 檢討本公司對企業管治守則及企業管治報告的披露要求的合規情況。

### 董事責任保險

本公司於報告期間已就針對其董事提出的法律訴訟購買適當的保險。

## 董事委員會

董事會將若干職責分授予多個委員會。根據相關中國法律法規及企業管治守則，本公司已設立四個董事委員會，即審計委員會、薪酬與考核委員會、提名委員會及戰略與投資委員會。

## 審計委員會

本公司已根據上市規則第3.21條及企業管治守則之守則條文第C.3條及第D.3條設立審計委員會，並制定其書面職權範圍。截至報告期末，審計委員會由三名獨立非執行董事組成，即錢世政先生、李均雄先生及王嘯先生。錢世政先生擔任審計委員會主席，具有上市規則第3.10(2)條及第3.21條規定的適當專業資格。審計委員會的主要職責包括但不限於以下各項：

- 就外聘核數師的委任或更換提出建議；
- 監督本公司的內部審計系統及其實施情況；
- 保持內部核數師與外聘核數師之間的緊密溝通；
- 審查本公司的財務資料及其披露，並審核董事會授權的重大關連交易；
- 檢查本公司財務報表、年度報告及賬目、中期報告、其他定期報告、商定程序及審計報告（以下簡稱「資料」）的完整性，審閱資料中所載有關財務報告的重大判斷，對本公司財務報告之編製與披露的完整性、準確性及真實性發表意見；
- 審查本公司財務報告系統，本公司及其附屬公司與分公司風險管理及內部控制系統的合理性、有效性及實施情況，並向董事會提出建議；
- 就內部核數師的表現提出意見；
- 監督本公司的企業管治、向董事會提出建議及審核年度報告中披露的企業管治報告；

## 企業管治報告

- 監督本公司的企業管治守則、上市規則及相關法律合規情況；及
- 處理經董事會授權的其他事宜。

截至報告期末，審計委員會按照《公司法》、《公司章程》、本公司《董事會審計委員會工作細則》及有關法律、法規的要求，認真履行職責，共召開六次會議，具體情況如下：

| 會議名稱  | 會議日期       | 會議內容  | 會議出席情況         |
|-------|------------|---|----------------|
| 審計委員會 | 2020年3月30日 | (1) 公司截至2019年12月31日止年度業績（未經審計）。   | 錢世政、李均雄、王嘯出席會議 |
|       | 2020年4月17日 | (1) 內控審計機構就公司2019年年度內控報告審計事項致審計委員會之報告；<br>(2) 公司2019年度內部控制評價報告；<br>(3) 財務報告審計機構就公司2019年年度財務報告審計事項致審計委員會之報告；<br>(4) 公司截至2019年12月31日止年度財務報表；<br>(5) 公司截至2019年12月31日止年度報告及年度業績；<br>(6) 公司2019年度利潤分配預案； | 錢世政、李均雄、王嘯出席會議 |

| 會議名稱 | 會議日期 | 會議內容                                  | 會議出席情況 |
|------|------|---------------------------------------|--------|
|      |      | (7) 公司2019年度募集資金存放與實際使用情況的專項報告；       |        |
|      |      | (8) 關於公司2019年度計提資產減值準備的議案；            |        |
|      |      | (9) 關於續聘公司2020年度財務報告審計機構及內部控制審計機構的議案； |        |
|      |      | (10) 關於公司2020年度預計日常關聯交易的議案；           |        |
|      |      | (11) 公司董事會審計委員會2019年度履職情況報告；          |        |
|      |      | (12) 公司2019年度內部審計工作總結及2020年度工作計劃；     |        |
|      |      | (13) 公司2019年度企業環境及社會責任報告；             |        |
|      |      | (14) 公司截至2019年12月31日止企業管治報告。          |        |



## 企業管治報告

| 會議名稱 | 會議日期        | 會議內容  | 會議出席情況             |
|------|-------------|---|--------------------|
|      | 2020年4月29日  | (1) 公司2020年第一季度報告。  | 錢世政、李均雄、<br>王嘯出席會議 |
|      | 2020年8月6日   | (1) 關於增加公司2020年度日常關聯交易預計額度的議案。  | 錢世政、李均雄、<br>王嘯出席會議 |
|      | 2020年8月27日  | (1) 公司截至2020年6月30日止半年度財務報表；<br><br>(2) 公司截至2020年6月30日止半年度報告及半年度業績；<br><br>(3) 公司2020年上半年度募集資金存放與實際使用情況的專項報告》。 | 錢世政、李均雄、<br>王嘯出席會議 |
|      | 2020年10月30日 | (1) 公司2020年第三季度報告。  | 錢世政、李均雄、<br>王嘯出席會議 |

審計委員會持續監督和監察本公司的風險管理及內部監控系統，與外聘核數師及管理層定期地檢討，每年至少一次對本公司的企業會計與財務控制、風險管理及內部監控系統的範圍、充足性及有效性，以及與風險或披露有關的任何相關重大發現進行檢討，並考慮提出對此類監控改進的建議。檢討應涵蓋所有重要的監控方面，包括財務監控、運作監控及合規監控。有關審計委員會作出的年度審核之進一步詳情，載於「風險管理及內部監控」章節。

## 薪酬與考核委員會

本公司已遵照企業管治守則之守則條文第B.1條設立薪酬與考核委員會，並制定其書面職權範圍。

截至報告期末，薪酬與考核委員會由三名董事組成，包括一名執行董事及兩名獨立非執行董事，即車建興先生、錢世政先生及王嘯先生。錢世政先生擔任薪酬與考核委員會主席。

薪酬與考核委員會的主要職責包括但不限於以下各項：

- 按照董事、監事及高級管理層成員的職權範圍及其職位的重要性以及其他供比較公司相關職位的薪酬基準制定董事、監事及高級管理層成員的薪酬計劃；
- 薪酬計劃包括但不限於表現評估的標準及程序、主要評估制度及主要獎懲方案和制度等；
- 向董事會建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇；
- 審查本公司董事、監事及高級管理層成員的表現，並進行年度表現評估；
- 監督本公司的薪酬計劃及激勵制度的實施情況；及
- 處理經董事會授權的其他事宜。

## 企業管治報告

截至報告期末，薪酬與考核委員會按照《公司法》、《公司章程》、《董事會薪酬與考核委員會工作細則》及有關法律、法規的要求，認真履行職責，共召開三次會議，具體情況如下：

| 會議名稱     | 會議時間        | 會議內容  | 會議出席情況         |
|----------|-------------|---|----------------|
| 薪酬與考核委員會 | 2020年2月22日  | (1) 關於《紅星美凱龍家居集團股份有限公司2020年股票期權激勵計劃(草案)》及其摘要的議案；<br><br>(2) 關於《紅星美凱龍家居集團股份有限公司2020年股票期權激勵計劃實施考核管理辦法》的議案；<br><br>(3) 關於核查公司2020年股票期權激勵計劃首次授予激勵對象名單的議案。 | 車建興、錢世政、王嘯出席會議 |
|          | 2020年4月17日  | (1) 關於公司2019年度董事、高級管理人員薪酬的議案；<br><br>(2) 關於2019年度內對高級管理人員的考評機制，以及激勵機制的建立、實施情況。  | 車建興、錢世政、王嘯出席會議 |
|          | 2020年10月20日 | (1) 關於審核第四屆董事會獨立非執行董事候選人秦虹女士薪酬的議案。  | 車建興、錢世政、王嘯出席會議 |

## 提名委員會

本公司已遵照企業管治守則守則條文第A.5條設立提名委員會，並制定其書面職權範圍。截至報告期末，提名委員會由三名董事組成，包括一名執行董事及兩名獨立非執行董事，即車建興先生、李均雄先生及趙崇佚女士。李均雄先生擔任提名委員會主席。

提名委員會的主要職責包括但不限於以下各項：

- 根據本公司的經營活動、資產規模及股權架構就董事會的規模及組成向董事會提出建議；
- 研發董事會成員、總經理及高級管理層其他成員的選任標準及程序，並向董事會提出建議；
- 對董事、總經理及高級管理層其他成員的合適候選人進行深入調查並向董事會推薦人選；
- 審核及審查董事、總經理及高級管理層其他成員的候選人，並向董事會推薦人選；及
- 處理經董事會授權的其他事宜。

## 企業管治報告

截至報告期末，提名委員會按照《公司法》、《公司章程》、《董事會提名委員會工作細則》及有關法律、法規的要求，認真履行職責，共召開三次會議，具體情況如下：

| 會議名稱  | 會議日期        | 會議內容                              | 會議出席情況          |
|-------|-------------|-----------------------------------|-----------------|
| 提名委員會 | 2020年4月17日  | (1) 關於公司2019年度董事會的架構、人數、組成及成員多元化。 | 車建興、李均雄、趙崇佚出席會議 |
|       | 2020年10月20日 | (1) 關於增補秦虹女士為公司第四屆董事會獨立非執行董事的議案。  | 車建興、李均雄、趙崇佚出席會議 |
|       | 2020年10月27日 | (1) 關於增補劉金先生為公司第四屆董事會非執行董事的議案。    | 車建興、李均雄、趙崇佚出席會議 |

## 戰略與投資委員會

本公司已設立戰略與投資委員會，並制定其書面職權範圍。截至報告期末，戰略與投資委員會由六名董事組成，包括三名執行董事、一名非執行董事及兩名獨立非執行董事，即車建興先生、郭丙合先生、蔣小忠先生、徐宏先生、趙崇佚女士及秦虹女士。車建興先生擔任戰略與投資委員會主席。

戰略與投資委員會的主要職責包括但不限於以下各項：

- 研究本公司的長期發展及戰略計劃並向董事會提出建議；
- 研究本公司的重大投資、融資建議、資本營運及資產管理，並向董事會提出建議，而有關研究與建議須根據公司章程經董事會會議或股東大會批准；
- 研究對本公司發展而言屬重大的事宜並向董事會提出建議；
- 檢查經董事會會議或股東大會批准的上述事項的執行情況；及
- 處理經董事會授權的其他戰略事宜。

截至報告期末，戰略與投資委員會按照《公司法》、《公司章程》、《董事會戰略與投資委員會工作細則》及有關法律、法規的要求，認真履行職責，共召開1次會議，具體情況如下：

| 會議名稱     | 會議日期       | 會議內容                       | 會議出席情況                         |
|----------|------------|----------------------------|--------------------------------|
| 戰略與投資委員會 | 2020年4月17日 | (1) 關於公司發展戰略及2020年經營計劃的議案。 | 車建興、郭丙合、<br>蔣小忠、徐宏、<br>趙崇伏出席會議 |

## 董事會會議出席記錄

於報告期間，各董事出席股東大會、董事會會議及各委員會會議之記錄如下：

| 董事姓名               | 已出席<br>董事會會議／<br>舉行會議次數 | 已出席審計<br>委員會會議／<br>舉行會議次數 | 已出席<br>薪酬與考核<br>委員會會議／<br>舉行會議次數 | 已出席<br>提名委員會<br>會議／<br>舉行會議次數 | 已出席<br>戰略與投資<br>委員會會議／<br>舉行會議次數 | 已出席<br>股東大會／<br>舉行會議次數 |
|--------------------|-------------------------|---------------------------|----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| 車建與                | 22/22                   | —                         | 3/3                              | 3/3                           | 1/1                              | 9/9                    |
| 郭丙合                | 22/22                   | —                         | —                                | —                             | 1/1                              | 9/9                    |
| 車建芳                | 22/22                   | —                         | —                                | —                             | —                                | 9/9                    |
| 蔣小忠                | 22/22                   | —                         | —                                | —                             | 1/1                              | 9/9                    |
| 陳淑紅                | 22/22                   | —                         | —                                | —                             | —                                | 9/9                    |
| 徐國峰 <sup>(1)</sup> | 22/22                   | —                         | —                                | —                             | —                                | 9/9                    |
| 靖捷                 | 22/22                   | —                         | —                                | —                             | —                                | 9/9                    |
| 徐宏                 | 22/22                   | —                         | —                                | —                             | 1/1                              | 9/9                    |
| 劉金 <sup>(2)</sup>  | 2/22                    | —                         | —                                | —                             | —                                | 1/9                    |
| 錢世政                | 22/22                   | 6/6                       | 3/3                              | —                             | —                                | 9/9                    |
| 李均雄                | 22/22                   | 6/6                       | —                                | 3/3                           | —                                | 9/9                    |
| 王嘯                 | 22/22                   | 6/6                       | 3/3                              | —                             | —                                | 9/9                    |
| 趙崇佚                | 22/22                   | —                         | —                                | 3/3                           | 1/1                              | 9/9                    |
| 秦虹 <sup>(3)</sup>  | 2/22                    | —                         | —                                | —                             | 0/1                              | 1/9                    |

附註：

- (1) 徐國峰先生於2021年2月8日辭任非執行董事。
- (2) 劉金先生獲委任為非執行董事，自2020年11月16日起生效。在其任職後，分別出席董事會會議及股東大會2次及1次。
- (3) 秦虹女士獲委任為獨立非執行董事及戰略與投資委員會成員，均自2020年11月16日起生效。在其任職後，分別出席董事會會議及股東大會2次及1次。

## 董事有關財務報表的財務申報責任

董事明白彼等須編製本公司截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表的職責，以真實公平地反映本公司及本集團的事實以及本集團的業績及現金流量。

管理層已向董事會提供必要的闡釋及資料，使董事會能對提呈予董事會批准的本公司財務報表進行知情的評估。本公司定期向董事會全體成員提供有關本公司表現、狀況及前景的更新資料。

董事並不知悉與可能對本集團持續經營構成重大疑問的事件或狀況有關的任何重大不確定因素。

本公司核數師就董事有關本公司綜合財務報表的申報責任作出的聲明載於本年度報告第162頁的獨立核數師報告。

## 風險管理及內部監控

董事會已按照企業管治守則第C.2段的要求建立了風險管理及內部監控系統，並持續監察及檢討其有效性。該系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

董事會每年對風險管理及內部監控系統的有效性進行檢討，根據五項內部監控元素，即內部環境、風險評估、控制活動、信息與溝通、內部監督，對所有重要的監控方面，包括財務監控、運作監控及合規監控等進行評估，並檢討確保本公司在會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是足夠的，以保證風險管理和內部監控系統的有效運行。



### 風險管理和內部監控組織體系

本公司建立了完善的、具備充分勝任能力的風險管理和內部監控組織體系，包括董事會、審計委員會、審計委員會下屬的內控管理委員會、內控合規部、審計部及本公司各部門。本公司各部門為風險管理和內部監控第一道防線，負責在日常業務中直接識別和管理業務過程中的風險，針對風險形成風險應對策略和具體方案；內控合規部、內控管理委員會為風險管理和內部監控第二道防線，負責搭建、維護本公司全面風險管理框架，統籌指導總部各部門與各區域、商場開展的風險管理建設；審計部、審計委員會為風險管理和內部監控第三道防線，負責獨立開展監督，對本公司是否能夠按照風險管理與內部控制的政策、制度、流程開展風險管理與內部控制工作以及工作的效果開展監督與檢查，同時，審計部將監控結果向審計委員會報告，使其能夠更好的評估本公司的控制權及風險管理的有效性的程度及頻率。董事會對風險管理及內部監控體系的建立健全和風險管理工作的有效實施承擔最終責任，並為本公司風險管理和內部監控的最高決策機構。

此外，董事會每年安排足夠的風險管理及內部監控培訓課程和有關預算，定期進行有關風險管理理念、知識、流程以及內部控制方式等內容的培訓，確保在風險管理和內部監控方面具備足夠的管理資源。

### 風險管理工作開展

為更好地應對日益變化的市場環境，保證本公司經營目標的實現，2020年本公司在全公司實施全面風險管理體系。體系通過風險識別、風險評估、風險應對、風險匯報及監察的程序和方法，管理本公司在經營活動中可能遇到的各種風險。本公司從現有業務與管理現狀出發，系統性搭建了風險數據庫，以全面識別與應對風險。

在風險識別的基礎上，本公司從風險發生可能性與風險影響程度兩大維度，建立了重大風險評價標準，並通過風險調查問卷、風險調研與訪談以及風險評估座談會等多種形式，開展了多層次、全方位的風險評估工作，識別出影響本公司目標的重大風險領域，以明確風險管理的優先次序和資源配置方向。

本公司通過具體的業務流程落實內部控制的基本風險應對手段，包括按照上市規則等法律法規及監管要求，建立財務報告、內幕消息處理及發佈等重要流程的管理制度，將風險點與管理制度中的具體控制措施、崗位職責進行對接，確保風險得到充分管控。

在對外信息與溝通方面，本公司制定了《信息披露管理制度》、《新聞發佈及新聞發言人制度》等信息披露與報送管理規則，建立了規範的信息收集、整理、審定、披露的控制程序，明確了內幕消息保密措施。本公司在向公眾全面披露有關信息前，會確保該信息絕對保密，對於難以保密或已經洩露的信息，本公司及時進行相應的信息披露，從而確保有效保護投資者和利益相關方的權益。

隨著本公司內、外部經營環境和經營情況的變化，本公司面臨的主要風險也會隨之改變。本公司將持續監控各風險責任部門經營管理中存在的重大風險和風險變化信息，並對各部門能否按照有關規定開展風險管理工作及其工作效果進行監督評價，進一步完善風險管理機制。

### 內部監控機制運行

本公司管理層下設內控管理委員會，領導內控合規部負責本公司風險管理與內部控制管理體系建設的全面規劃、設計及指導工作。2020年，內控合規部牽頭組建了內控評價工作組，工作組開展了內部控制自我評價工作，對本公司主要業務、事項的內部控制設計有效性和執行有效性進行了評估。本公司管理層針對內控評價工作發現的所有內控缺陷，制定了切實可行的整改計劃並推動整改的實施。內控合規部已對上述整改領域進行了跟進，持續監督缺陷整改進度和整改效果，實現整體內部控制的規範化運作。

董事會及其下設的審計委員會負責持續監督和審查本公司風險管理與內部控制管理體系的有效實施情況及內控缺陷情況，其具體監督和審查工作由審計部負責實施。審計部獨立行使審計監督權，不受其他部門、單位和個人的干預，保持了內部審計機構的獨立性、公正性和權威性。

董事會對本公司2020年的風險管理和內部監控工作進行了檢討，風險管理和內部監控工作開展的結果表明，本公司不存在重大風險監控失誤的情形，也未發現重大風險監控弱項，本公司財務報告、內幕消息處理及發佈等管理流程嚴格遵守上市規則的規定。董事會通過對本公司在報告期內的風險管理和內部監控工作的檢討，評估本集團的風險管理和內部監控系統是有效及足夠的。

### 核數師薪酬

本公司外聘核數師有關其就綜合財務報表須承擔的申報責任的聲明載於本年度報告第162頁的「獨立核數師報告」內。截至2020年12月31日止年度，除了金額為人民幣7.5百萬元的審核服務薪酬及人民幣2.5百萬元的中期報告審閱服務薪酬，本公司並無支付／應付予外聘核數師安永華明會計師事務所（特殊普通合夥）（「安永華明」）的費用。截至2020年12月31日止年度支付／應付予本公司外聘內部控制顧問立信會計師事務所（特殊普通合夥）的薪酬為人民幣0.8百萬元。

### 委任外聘核數師和內部控制顧問

董事會宣佈於2020年4月19日，董事會議決委任安永華明為本公司2020年核數師，並議決委任立信會計師事務所（特殊普通合夥）為本公司2020年內部控制顧問，任期至下屆股東週年大會結束時止。該委任已獲得2019年股東週年大會批准。詳情請參閱本公司日期為2020年5月18日的通函及2020年6月18日的公告。

### 公司秘書

郭丙合先生，為本公司的公司秘書，負責就企業管治事宜向董事會提出建議，並確保遵循董事會的政策及程序、適用法律、規則及法規。郭先生已符合上市規則第3.28條的規定。

為維持良好的企業管治並確保本公司行為符合上市規則及適用香港法律，本公司亦聘用公司秘書服務供應商達盟香港有限公司，協助郭先生履行彼作為公司秘書的職責。

截至2020年12月31日止年度，郭先生已符合上市規則第3.29條進行不少於15小時的相關專業培訓。

### 與股東的溝通及投資者關係

本公司認為，與股東的有效溝通對加強投資者關係及使投資者了解本公司的業務、表現及策略非常重要。本公司亦深信及時與非選擇性地披露本公司資料以供股東及投資者作出知情投資決策的重要性。

本公司股東週年大會提供股東與董事直接溝通的機會。本公司董事長及委員會主任將力爭出席股東週年大會解答股東提問。本公司的外聘核數師也將出席上述大會，並解答有關審計事項、核數師報告的編製及內容、會計政策及核數師獨立性的提問。

為促進有效的溝通，本公司採取股東通訊政策，旨在建立本公司與股東的良好溝通，並設有網站([www.chinaredstar.com](http://www.chinaredstar.com))、投資者查詢渠道(郵箱地址為[ir@chinaredstar.com](mailto:ir@chinaredstar.com))，本公司會於網站刊登有關其業務營運及發展的最新情況、企業管治常規及其他最新資料，以供公眾人士讀取。

### 股東權利

為保障股東的利益及權利，本公司將以獨立議案的形式提交股東大會審議各事項。提交股東大會審議的決議案將根據上市規則以投票方式進行表決，投票結果將於大會舉行後及時於香港聯交所及本公司網站刊登。

#### 召開臨時股東大會及提呈建議

根據公司章程，單獨或合併持有百分之十以上股份的股東要求董事會召集臨時股東大會或者類別股東會議，應當按照下列程序辦理：

- (1) 單獨或合併百分之十以上股份的股東，可以簽署一份或者數份同樣格式內容的書面要求，提請董事會召集股東特別大會或者類別股東會議，並闡明會議的議題。董事會在收到前述書面要求後應當盡快召集臨時股東大會或者類別股東會議。前述持股數按股東提出書面要求日計算。
- (2) 如董事會在收到前述書面要求後三十日內沒有發出召集會議的通告，監事會可以在董事會收到該要求後四個月內自行召集會議；監事會不召集和主持的，連續九十日以上單獨或者合計持有本公司百分之十以上股份的股東可以自行召集和主持，召集的程序應當盡可能與董事會召集股東會議的程序相同。股東因董事會未應前述要求舉行會議而自行召集並舉行會議的，其所發生的合理費用，應當由本公司承擔，並從本公司欠付失職董事的款項中扣除。

股東自行召集的股東大會，由召集人推舉代表主持。未推舉會議主席的，出席會議的股東可以選舉一人擔任主席；如因任何理由，股東無法選舉主席，應當由出席會議的持有最多表決權股份的股東（包括股東代理人）擔任會議主席。

單獨或者合計持有本公司股份總數百分之三或以上股份的股東可以在股東大會召開十日前提出提案並書面提交召集人；召集人應當在收到提案後兩日內發出股東大會補充通知。

### 向董事會提出查詢

股東可以郵件方式提出須董事會關注的查詢，郵箱地址為ir@chinaredstar.com。

### 公司章程

截至2020年12月31日止年度，《公司章程》已發生若干變動。現有《公司章程》分別刊載於香港聯交所及本公司網站。詳情請參閱本公司日期分別為2020年8月20日及2020年10月20日的公告。

# 社會責任報告

## 緒言

本社會責任報告並不構成上市規則附錄27項下的環境、社會及管治報告。紅星美凱龍將會單獨刊發按照上市規則附錄27項下披露規定的環境、社會及管治報告。

## 對行業的責任

作為家居流通業第一品牌，紅星美凱龍始終關注家居裝飾及家具行業的創新與發展，圍繞「智慧零售、設計美學、綠色環保」三大主題優化家居新零售體系。我們堅持「服務至上」的經營理念，借助數智同城站、直播銷售、智慧營銷平台增加與消費者互動渠道，提升人貨匹配。我們立志在居家裝飾中打造屬於國人的生活設計美學，引領家居美學新風尚。2020年，「紅星美凱龍·生活美學中心」於成都國家級新區「天府新區」腹地開業，讓消費者零距離體驗我們的生活美學的基因與空間。我們秉承對「每個家庭的居家環保負責任」的企業使命，建立全閉環家居環保管理體系，通過舉辦「綠色環保周」主題活動、綠色環保科普直播如「受檢吧，家具—探秘家居檢測實驗室」、「菁英把關人—探秘家居產品選購全攻略」推廣家居裝飾及家具行業綠色環保風潮。

## 對合作夥伴的責任

紅星美凱龍推行誠信的商業行為準則，與供貨商實現利益共享。2020年，我們對供應商管理相關制度進行了迭代更新，並頒佈了《紅星美凱龍家居集團供應商管理制度》，明確供應商管理細則，對供應商准入標準、供應商核定要求、供應商KPI考核體系、供應商淘汰機制等部分，建立了多維度、多部門參與的考核體系。我們還搭建了智能化採購電商平台，利用國內發達的線上電商模式向我們400多家門店提供豐富多樣且極具價格競爭優勢和高效配送能力的標準化商品。

對於商戶，我們制訂了《商品資質管理規定》，對品牌商戶准入資質的收取標準和合規性驗證進行明確規定。我們推行《工廠質量保證能力評價標準》，對我們的品牌合作方的公司資質、質量保證資源、質量安全／環保產品的設計和開發、產品生命週期內重要環境因素的確定等方面提出要求。

### 對顧客的責任

紅星美凱龍始終以消費者為中心，堅持為消費者提供安全健康的產品。2020年，我們進一步完善售後服務體系，推出「星承諾·心服務」2020版，新增了設計家裝一站式、線上線下一體化2項全新服務，升級了退差、退貨、送貨3項消費保障服務，快速響應顧客的多樣化和個性化需求，為顧客提供更專業、高效、優質的服務。我們還積極響應中國消費者協會號召，以商場為單位組織了227場面向社會的，名為「讓家居消費更溫暖」的公益諮詢活動，以服務承諾升級為宣傳重點，在全國商場設點、重點商圈設點，在社區街道設點，共計服務消費者諮詢近2萬條。此外，我們整合全國先進的維保技術團隊及知名的大型品牌工廠，把家居保養服務正式升級為專業的家居維保服務，2020年累計為22.9萬戶家庭提供了床墊除蟻、家居清潔、家電清洗、空氣治理、深度保潔、沙發保養、地板打蠟等專業、優質的到家服務。

對於客戶投訴問題，我們更新了《顧客投訴處理管理實施細則》、《客訴處理服務規範與基本流程》等一系列顧客投訴處理規範，並且建立了客訴處理綠色通道，公司總部聯動招商部、企劃部、法務部和營運部快速響應解決涉及環保問題和欺詐問題的客訴，同時積極整合工廠資源，從工廠端、品牌端推進顧客問題的解決，降低客訴的處理時長，有效地維護顧客的合法利益。



## 社會責任報告

### 對員工的責任

紅星美凱龍始終視員工為最寶貴的財富。在積極保障員工基本權益的情況下，我們嚴格遵守僱傭相關法律法規，堅持平等僱傭，與所有員工簽訂勞動合同，提供有競爭力的薪酬，並且不斷完善內部晉升制度。與此同時，我們通過管理學院多維度系統化的培訓提升員工能力，實現公司與員工幸福成長、共同進步的美好願景。

此外，紅星美凱龍關心全體員工的精神訴求，主動傾聽員工心聲。為了優化員工辦公體驗，我們將新總部落戶上海虹橋，採用超甲級5A智能化寫字樓，並將最先進的智能家居系統應用其中；為了平衡員工的工作和生活，我們開展職工書屋、職工體育俱樂部、興趣輔導班、親子活動等文體活動；為了保障員工的身體健康，我們打造紅星醫療綠色通道、升級工會會員卡、成立健康小屋、邀請社區醫生提供健康諮詢；為了幫助員工平穩度過疫情，我們啟動「2020年度家居商場一線營運員工薪資調整計劃」，薪資平均漲幅達8%。2020年，我們先後斬獲「先鋒僱主」、「中國典範僱主」、「多元非凡僱主」、「2020抗『疫』民營企業最佳僱主排行榜TOP100」、「2020中國年度最佳僱主」、以及「2020中國年度最佳僱主校招案例獎」等僱主品牌六項權威大獎。

### 對環境和社會公眾的責任

紅星美凱龍高度重視節約資源和保護環境，將「綠色環保」上升到企業的戰略性層面。我們對非綠色環保的家居產品和品牌實行「零容忍」，始終將綠色環境放在企業運營的首要位置，在企業發展理念、管理體系、實踐和績效等每一個環節和階段加以運用。我們針對主要消耗的能源資源如水、電、天然氣、建築物料等，制定了一系列節約能源、減少資源利用的策略，降低溫室氣體排放量，為控制全球氣候變暖貢獻一份力量。

紅星美凱龍在追求自身成長的同時積極投身公益事業，堅持以高度的社會責任感和感恩的心態回饋社會，將我們的經營成果與大眾社會共享，為促進社區繁榮貢獻一份力量。我們關注社會公眾的訴求，先後成立多種專項基金，扶持地方經濟，堅持可持續發展，努力在社會、經濟和環境等方面做出貢獻。2020年，我們在疫情防控、創業就業、教育、文化等方面共投放了約人民幣3,215萬元。

## 2020年紅星美凱龍在履行社會責任方面獲取的主要獎項

### 獎項／榮譽頒發組織

- 「全國家居零售行業質量領先企業」
- 「全國質量信用優秀企業」
- 「全國質量誠信先進企業」
- 「卓越服務獎」
- 「數字化採購平台搭建創新獎」
- 「2020先鋒僱主」
- 「2020中國典範僱主」
- 「2020多元非凡僱主」
- 「2020抗『疫』民營企業最佳僱主排行榜TOP100」
- 「2020中國年度最佳僱主」
- 「2020中國年度最佳僱主校招案例獎」

# 審計報告

安永華明(2021)審字第60954737\_B01號  
紅星美凱龍家居集團股份有限公司

紅星美凱龍家居集團股份有限公司全體股東：

## 一、審計意見

我們審計了紅星美凱龍家居集團股份有限公司的財務報表，包括2020年12月31日的合併及公司資產負債表，2020年度的合併及公司利潤表、股東權益變動表和現金流量表以及相關財務報表附註。

我們認為，後附的紅星美凱龍家居集團股份有限公司的財務報表在所有重大方面按照企業會計準則的規定編製，公允反映了紅星美凱龍家居集團股份有限公司2020年12月31日的合併及公司財務狀況以及2020年度的合併及公司經營成果和現金流量。

## 二、形成審計意見的基礎

我們按照中國註冊會計師審計準則的規定執行了審計工作。審計報告的「註冊會計師對財務報表審計的責任」部份進一步闡述了我們在這些準則下的責任。按照中國註冊會計師職業道德守則，我們獨立於紅星美凱龍家居集團股份有限公司，並履行了職業道德方面的其他責任。我們相信，我們獲取的審計證據是充分、適當的，為發表審計意見提供了基礎。

## 三、關鍵審計事項

關鍵審計事項是我們根據職業判斷，認為對本期財務報表審計最為重要的事項。這些事項的應對以對財務報表整體進行審計並形成審計意見為背景，我們不對這些事項單獨發表意見。我們對下述每一事項在審計中是如何應對的描述也以此為背景。

我們已經履行了本報告「註冊會計師對財務報表審計的責任」部份闡述的責任，包括與這些關鍵審計事項相關的責任。相應地，我們的審計工作包括執行為應對評估的財務報表重大錯報風險而設計的審計程序。我們執行審計程序的結果，包括應對下述關鍵審計事項所執行的程序，為財務報表整體發表審計意見提供了基礎。

### 三、關鍵審計事項(續)

| 關鍵審計事項：   | 該事項在審計中是如何應對：   |
|---|---|
| <p><b>投資性房地產公允價值的確定</b></p> <p>截至2020年12月31日，集團投資性房地產公允價值人民幣931.50億元，約佔集團賬面總資產的71%。投資性房地產採用公允價值模式進行後續計量。</p> <p>由於投資性房地產金額重大，且投資性房地產公允價值的評估涉及重大的管理層估計、假設和判斷，包括預計租金收入、折現率、空置率、投資性房地產所在地區的經濟環境及未來趨勢分析等，不確定性較高。因此，我們將投資性房地產公允價值的確定作為關鍵審計事項。</p> <p>財務報表附註中對該事項的披露詳見附註三、12.投資性房地產，附註三、32.重大會計判斷和估計，附註五、15.投資性房地產，附註五、53.公允價值變動收益。</p> | <p>我們執行的審計程序包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 對管理層聘請的第三方評估機構的客觀性、獨立性及專業勝任能力進行評價；</li> <li>(2) 我們抽取樣本，邀請內部評估專家協助我們對評估師估值方法、採用的主要假設和估計，包括折現率、出租空置率等進行評價；我們通過檢查歷史數據和公開市場資料測試相關的主要估計和假設的合理性；</li> <li>(3) 覆核財務報表中與投資性房地產公允價值相關的披露充分性。</li> </ol> |

## 三、關鍵審計事項(續)

| 關鍵審計事項：  | 該事項在審計中是如何應對：   |
|--|---|
| <p><b>項目前期品牌諮詢委託管理服務收入(「項目前期收入」)及建造收入的確認</b></p> <p>2020年度集團確認的項目前期品牌諮詢委託管理服務收入及建造施工及設計收入分別為人民幣7.88億元和人民幣16.68億元。集團分別根據各項目的履約進度及工程進度確認上述兩項收入。</p> <p>項目前期品牌諮詢委託管理服務收入金額較大，合同履約義務的拆分、交易對價的分攤、項目的履約進度等均涉及管理層的重大估計和判斷。集團對項目前期品牌諮詢委託管理服務收入的合同中所包含的履約義務進行識別，並根據履約進度確認收入。</p> <p>此外，建造施工及設計收入金額較大，項目的預算總成本、履約進度的確定等均涉及管理層的重大估計和判斷。因此我們將上述兩項收入的確認作為關鍵審計事項。</p> <p>財務報表附註中對該事項的披露詳見附註三、24.與客戶之間的合同產生的收入，附註三、32.重大會計判斷和估計，附註五、45.營業收入及成本。</p> | <p>我們執行的審計程序包括：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>(1) 覆核管理層對項目前期收入和建造收入採用的收入確認方法的合理性，並測試與項目前期收入及建造收入流程相關的部份關鍵控制；</li><li>(2) 檢查集團簽署的服務、工程協議及其他資料，並了解相關條款和服務；</li><li>(3) 覆核管理層識別和確定項目前期收入和建造收入的履約義務，檢查交易對價分攤基礎和方法的合理性；</li><li>(4) 獲取管理層據以評估有關項目履約進度的證據，對各項目的預算成本、合同金額以及履約進度情況進行分析和測試；</li><li>(5) 覆核財務報表中項目前期收入以及建造收入本年披露的充分性。</li></ol> |

## 三、關鍵審計事項(續)

| 關鍵審計事項：  | 該事項在審計中是如何應對：   |
|--|---|
| <p><b>應收賬款、合同資產以及其他以攤餘成本計量的金融資產減值準備的估計</b></p> <p>截至2020年12月31日，應收賬款、其他應收款、其他流動資產中委託貸款和資金拆借、應收融資租賃款及應收保理款、長期應收款、一年內到期的非流動資產、其他非流動資產中委託貸款和資金拆借部份及合同資產的原值分別為人民幣30.96億元、人民幣18.13億元、人民幣17.71億元、人民幣5.43億元、人民幣2.51億元、人民幣18.57億元和人民幣16.34億元。減值準備餘額分別為人民幣11.61億元、人民幣2.89億元、人民幣1.05億元、人民幣0.11億元、人民幣0.03億元、人民幣0.72億元和人民幣2.77億元。</p> <p>根據《企業會計準則第22號—金融工具的確認和計量》的要求，集團在對應收款項和合同資產的減值準備進行估計時，以預期信用損失作為基礎。</p> <p>管理層根據應收款項和合同資產的構成以及近年來不同類型的客戶回款及信用情況，將應收款項和合同資產劃分成不同的信用風險特徵組合類別。針對每個信用風險特徵組合類別，管理層根據以前年度與之具有類似信用風險特徵的應收款項和合同資產的實際損失率為基礎，結合前瞻性考慮，分別估計應收款項和合同資產的預期信用損失率。對於各個不同的風險等級分別制定不同的減值準備計提比例，據此計提減值準備。</p> | <p>我們執行的審計程序包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 了解集團應收款項及合同資產減值準備的政策和管理層估計信用減值損失的方法，並對應收款項和合同資產減值流程有關的流程和內部控制執行穿行測試；</li> <li>(2) 覆核並評價管理層用以估計應收款項和合同資產減值準備的「預期信用損失模型」的合理性，以及計提的減值準備的充分性；評估預期信用損失所採用的關鍵假設和參數，包括根據行業情況評價前瞻性系數選取的合理性；</li> <li>(3) 與管理層討論、評估存在違約、減值跡象的應收款項和合同資產。檢查相關的支持性證據，包括期後收款、評價客戶的信用歷史、經營情況和還款能力等，判斷集團管理層計提減值準備的合理性；</li> <li>(4) 覆核管理層對應收款項及合同資產減值準備相關披露的充分性。</li> </ol> |

## 三、關鍵審計事項(續)

### 關鍵審計事項：

### 該事項在審計中是如何應對：

#### 應收賬款、合同資產以及其他以攤餘成本計量的金融資產減值準備的估計(續)

對於應收款項的不同信用風險特徵組合類別的劃分、預期信用損失率和前瞻性調整的估計等，都涉及重大的管理層的判斷和估計，存在較大的估計不確定性。並且，各種參數的設定需要基於較為複雜的歷史數據的統計和分析。因此，我們將該事項判斷為關鍵審計事項。

財務報表附註中對該事項的披露詳見附註三、9.金融工具，附註三、25.合同資產與合同負債，附註五、3.應收賬款，附註五、6.其他應收款，附註五、8.合同資產，附註五、9.一年內到期的非流動資產，附註五、10.其他流動資產，附註五、11.長期應收款，附註五、24.其他非流動資產，附註五、54.信用減值損失、附註五、55.資產減值損失、附註八、3.金融工具風險。

安永華明(2021)審字第60954737\_B01號  
紅星美凱龍家居集團股份有限公司

## 四、其他信息

紅星美凱龍家居集團股份有限公司管理層對其他信息負責。其他信息包括年度報告中涵蓋的信息，但不包括財務報表和我們的審計報告。

我們對財務報表發表的審計意見不涵蓋其他信息，我們也不對其他信息發表任何形式的鑑證結論。

結合我們對財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與財務報表或我們在審計過程中了解到的情況存在重大不一致或者似乎存在重大錯報。

基於我們已執行的工作，如果我們確定其他信息存在重大錯報，我們應當報告該事實。在這方面，我們無任何事項需要報告。

## 五、管理層和治理層對財務報表的責任

管理層負責按照企業會計準則的規定編製財務報表，使其實現公允反映，並設計、執行和維護必要的內部控制，以使財務報表不存在由於舞弊或錯誤導致的重大錯報。

在編製財務報表時，管理層負責評估紅星美凱龍家居集團股份有限公司的持續經營能力，披露與持續經營相關的事項（如適用），並運用持續經營假設，除非計劃進行清算、終止運營或別無其他現實的選擇。

治理層負責監督紅星美凱龍家居集團股份有限公司的財務報告過程。



## 六、註冊會計師對財務報表審計的責任

我們的目標是對財務報表整體是否不存在由於舞弊或錯誤導致的重大錯報獲取合理保證，並出具包含審計意見的審計報告。合理保證是高水平的保證，但並不能保證按照審計準則執行的審計在某一重大錯報存在時總能發現。錯報可能由於舞弊或錯誤導致，如果合理預期錯報單獨或匯總起來可能影響財務報表使用者依據財務報表作出的經濟決策，則通常認為錯報是重大的。

在按照審計準則執行審計工作的過程中，我們運用職業判斷，並保持職業懷疑。同時，我們也執行以下工作：

- (1) 識別和評估由於舞弊或錯誤導致的財務報表重大錯報風險，設計和實施審計程序以應對這些風險，並獲取充分、適當的審計證據，作為發表審計意見的基礎。由於舞弊可能涉及串通、偽造、故意遺漏、虛假陳述或凌駕於內部控制之上，未能發現由於舞弊導致的重大錯報的風險高於未能發現由於錯誤導致的重大錯報的風險。
- (2) 了解與審計相關的內部控制，以設計恰當的審計程序，但目的並非對內部控制的有效性發表意見。
- (3) 評價管理層選用會計政策的恰當性和作出會計估計及相關披露的合理性。

安永華明(2021)審字第60954737\_B01號  
紅星美凱龍家居集團股份有限公司

## 六、註冊會計師對財務報表審計的責任(續)

在按照審計準則執行審計工作的過程中，我們運用職業判斷，並保持職業懷疑。同時，我們也執行以下工作：(續)

- (4) 對管理層使用持續經營假設的恰當性得出結論。同時，根據獲取的審計證據，就可能導致對紅星美凱龍家居集團股份有限公司持續經營能力產生重大疑慮的事項或情況是否存在重大不確定性得出結論。如果我們得出結論認為存在重大不確定性，審計準則要求我們在審計報告中提請報表使用者注意財務報表中的相關披露；如果披露不充分，我們應當發表非無保留意見。我們的結論基於截至審計報告日可獲得的信息。然而，未來的事項或情況可能導致紅星美凱龍家居集團股份有限公司不能持續經營。
- (5) 評價財務報表的總體列報、結構和內容(包括披露)，並評價財務報表是否公允反映相關交易和事項。
- (6) 就紅星美凱龍家居集團股份有限公司中實體或業務活動的財務信息獲取充分、適當的審計證據，以對財務報表發表審計意見。我們負責指導、監督和執行集團審計，並對審計意見承擔全部責任。

我們與治理層就計劃的審計範圍、時間安排和重大審計發現等事項進行溝通，包括溝通我們在審計中識別出的值得關注的內部控制缺陷。

我們還就已遵守與獨立性相關的職業道德要求向治理層提供聲明，並與治理層溝通可能被合理認為影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及相關的防範措施(如適用)。

安永華明(2021)審字第60954737\_B01號  
紅星美凱龍家居集團股份有限公司

## 六、註冊會計師對財務報表審計的責任(續)

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期財務報表審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在審計報告中描述這些事項，除非法律法規禁止公開披露這些事項，或在極少數情形下，如果合理預期在審計報告中溝通某事項造成的負面後果超過在公眾利益方面產生的益處，我們確定不應在審計報告中溝通該事項。

安永華明會計師事務所(特殊普通合伙)

中國註冊會計師：梁宏斌  
(項目合夥人)

中國註冊會計師：王輝達

中國北京

2021年3月30日

# 合併資產負債表

2020年12月31日  
人民幣元

| 資產             | 附註五 | 2020年12月31日               | 2019年12月31日               |
|----------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>流動資產</b>    |     |                           |                           |
| 貨幣資金           | 1   | 6,511,092,198.09          | 7,229,239,369.35          |
| 交易性金融資產        | 2   | 247,611,072.73            | 233,385,470.05            |
| 衍生金融資產         | 67  | 2,160,732.11              | 31,751,504.22             |
| 應收賬款           | 3   | 1,934,826,113.43          | 1,805,663,937.18          |
| 應收款項融資         | 4   | 5,872,800.00              | 41,040,000.00             |
| 預付款項           | 5   | 323,626,340.62            | 340,717,638.07            |
| 其他應收款          | 6   | 1,524,654,743.28          | 710,012,095.26            |
| 存貨             | 7   | 328,295,668.02            | 330,978,528.99            |
| 合同資產           | 8   | 1,375,364,101.48          | 1,039,368,953.49          |
| 一年內到期的非流動資產    | 9   | 248,704,377.99            | 555,066,245.64            |
| 其他流動資產         | 10  | 2,634,575,271.37          | 1,637,221,709.44          |
| <b>流動資產合計</b>  |     | <b>15,136,783,419.12</b>  | <b>13,954,445,451.69</b>  |
| <b>非流動資產</b>   |     |                           |                           |
| 長期應收款          | 11  | 532,498,896.89            | 800,494,682.51            |
| 長期股權投資         | 12  | 3,703,895,492.49          | 3,654,279,035.20          |
| 其他權益工具投資       | 13  | 4,206,678,046.54          | 3,999,157,825.44          |
| 其他非流動金融資產      | 14  | 396,924,540.60            | 368,774,540.60            |
| 投資性房地產         | 15  | 93,150,000,000.00         | 85,107,000,000.00         |
| 固定資產           | 16  | 2,737,965,196.94          | 897,496,154.61            |
| 在建工程           | 17  | 80,629,155.83             | 2,329,221,258.37          |
| 使用權資產          | 18  | 3,852,597,418.85          | 3,087,184,216.82          |
| 無形資產           | 19  | 343,768,582.72            | 449,262,332.89            |
| 開發支出           | 20  | 30,837,675.61             | 34,245,602.45             |
| 商譽             | 21  | 97,597,047.85             | 97,597,047.85             |
| 長期待攤費用         | 22  | 454,054,803.22            | 489,797,913.40            |
| 遞延所得稅資產        | 23  | 1,541,067,156.39          | 1,174,578,160.89          |
| 其他非流動資產        | 24  | 5,282,621,202.44          | 5,850,884,335.94          |
| <b>非流動資產合計</b> |     | <b>116,411,135,216.37</b> | <b>108,339,973,106.97</b> |
| <b>資產總計</b>    |     | <b>131,547,918,635.49</b> | <b>122,294,418,558.66</b> |

後附財務報表附註為本財務報表的組成部份

# 合併資產負債表

2020年12月31日

人民幣元

| 負債和股東權益        | 附註五 | 2020年12月31日              | 2019年12月31日       |
|----------------|-----|--------------------------|-------------------|
| <b>流動負債</b>    |     |                          |                   |
| 短期借款           | 25  | 3,448,371,909.45         | 3,387,894,541.95  |
| 應付賬款           | 26  | 2,085,329,223.24         | 1,476,370,855.07  |
| 預收款項           | 27  | 960,787,153.16           | 1,159,059,013.47  |
| 合同負債           | 28  | 2,287,548,874.89         | 2,221,835,457.96  |
| 應付職工薪酬         | 29  | 563,788,624.24           | 830,362,911.55    |
| 應交稅費           | 30  | 671,338,917.19           | 739,393,813.25    |
| 其他應付款          | 31  | 8,987,388,645.49         | 7,799,973,358.09  |
| 一年內到期的非流動負債    | 32  | 11,897,443,643.72        | 9,804,740,633.43  |
| 其他流動負債         | 33  | 736,850,395.29           | 348,314,909.66    |
| <b>流動負債合計</b>  |     | <b>31,638,847,386.67</b> | 27,767,945,494.43 |
| <b>非流動負債</b>   |     |                          |                   |
| 長期借款           | 34  | 22,212,429,627.44        | 15,919,626,315.76 |
| 應付債券           | 35  | 4,432,634,711.35         | 6,592,440,970.73  |
| 租賃負債           | 36  | 4,082,933,276.21         | 3,321,817,733.91  |
| 長期應付款          | 37  | 712,856,318.61           | 634,392,235.62    |
| 遞延收益           | 38  | 224,943,229.90           | 225,902,560.47    |
| 遞延所得稅負債        | 23  | 12,517,571,618.93        | 11,989,277,103.64 |
| 其他非流動負債        | 39  | 4,627,859,670.75         | 6,858,165,749.37  |
| <b>非流動負債合計</b> |     | <b>48,811,228,453.19</b> | 45,541,622,669.50 |
| <b>負債合計</b>    |     | <b>80,450,075,839.86</b> | 73,309,568,163.93 |

後附財務報表附註為本財務報表的組成部份

# 合併資產負債表

2020年12月31日

人民幣元

| 負債和股東權益             | 附註五 | 2020年12月31日               | 2019年12月31日        |
|---------------------|-----|---------------------------|--------------------|
| <b>股東權益</b>         |     |                           |                    |
| 股本                  | 40  | 3,905,000,000.00          | 3,550,000,000.00   |
| 資本公積                | 41  | 3,648,120,125.82          | 4,239,976,571.04   |
| 其他綜合收益              | 42  | 1,720,585,961.74          | 1,483,127,041.17   |
| 盈餘公積                | 43  | 2,076,486,432.95          | 1,954,818,567.23   |
| 未分配利潤               | 44  | 36,213,026,423.36         | 34,486,715,762.57  |
| <b>歸屬於母公司股東權益合計</b> |     | <b>47,563,218,943.87</b>  | 45,714,637,942.01  |
| 少數股東權益              |     | 3,534,623,851.76          | 3,270,212,452.72   |
| <b>股東權益合計</b>       |     | <b>51,097,842,795.63</b>  | 48,984,850,394.73  |
| <b>負債和股東權益總計</b>    |     | <b>131,547,918,635.49</b> | 122,294,418,558.66 |

本財務報表由以下人士簽署：

法定代表人：

主管會計工作負責人：

會計機構負責人：

車建興

席世昌

蔡惟純

後附財務報表附註為本財務報表的組成部份

# 合併利潤表

2020 年度  
人民幣元

|                    | 附註五 | 2020年                    | 2019年             |
|--------------------|-----|--------------------------|-------------------|
| <b>營業收入</b>        | 45  | <b>14,236,460,098.98</b> | 16,469,237,788.92 |
| 減：營業成本             | 45  | <b>5,480,170,024.86</b>  | 5,735,611,011.50  |
| 税金及附加              | 46  | <b>377,414,782.27</b>    | 429,040,601.76    |
| 銷售費用               | 47  | <b>1,693,772,759.64</b>  | 2,290,930,826.31  |
| 管理費用               | 48  | <b>1,680,856,568.05</b>  | 1,751,866,715.59  |
| 研發費用               | 49  | <b>36,035,643.66</b>     | 38,206,412.50     |
| 財務費用               | 50  | <b>2,464,418,667.68</b>  | 2,260,079,805.40  |
| 其中：利息費用            |     | <b>2,548,719,302.83</b>  | 2,411,290,093.44  |
| 利息收入               |     | <b>194,886,018.04</b>    | 195,395,541.15    |
| 加：其他收益             | 51  | <b>184,249,900.19</b>    | 104,900,495.94    |
| 投資收益               | 52  | <b>222,015,867.89</b>    | 786,438,650.13    |
| 其中：對聯營企業和合營企業的投資收益 |     | <b>44,959,080.07</b>     | 137,729,826.00    |
| 公允價值變動收益           | 53  | <b>494,132,525.69</b>    | 1,632,073,263.93  |
| 信用減值損失             | 54  | <b>(126,335,204.00)</b>  | (252,135,593.72)  |
| 資產減值損失             | 55  | <b>(333,165,778.40)</b>  | (45,726,468.34)   |
| 資產處置收益             | 56  | <b>1,368,758.55</b>      | 8,101,725.36      |
| <b>營業利潤</b>        |     | <b>2,946,057,722.74</b>  | 6,197,154,489.16  |
| 加：營業外收入            | 57  | <b>57,938,296.96</b>     | 46,074,966.28     |
| 減：營業外支出            | 58  | <b>189,847,568.12</b>    | 40,151,435.89     |
| <b>利潤總額</b>        |     | <b>2,814,148,451.58</b>  | 6,203,078,019.55  |
| 減：所得稅費用            | 61  | <b>750,071,048.61</b>    | 1,516,836,338.46  |
| <b>淨利潤</b>         |     | <b>2,064,077,402.97</b>  | 4,686,241,681.09  |
| 按所有權歸屬分類           |     |                          |                   |
| 歸屬於母公司股東的淨利潤       |     | <b>1,730,581,791.56</b>  | 4,479,681,652.61  |
| 少數股東損益             |     | <b>333,495,611.41</b>    | 206,560,028.48    |

後附財務報表附註為本財務報表的組成部份

合併利潤表  
2020 年度  
人民幣元

|                          | 附註五 | 2020 年                  | 2019 年           |
|--------------------------|-----|-------------------------|------------------|
| <b>其他綜合收益的稅後淨額</b>       |     | <b>1,261,871,486.11</b> | 1,004,835,312.35 |
| 歸屬於母公司股東的其他綜合收益的稅後淨額     | 42  | <b>1,253,005,655.52</b> | 940,241,172.07   |
| 不能重分類進損益的其他綜合收益          |     |                         |                  |
| 其他權益工具投資公允價值變動           |     | <b>1,081,989,482.82</b> | 964,367,163.82   |
| 將重分類進損益的其他綜合收益／(損失)      |     |                         |                  |
| 公允價值套期儲備(公允價值套期的有效部份)    |     | <b>92,080,050.37</b>    | (24,125,991.75)  |
| 自用房地產轉換為以公允價值模式計量的投資性房地產 |     | <b>77,663,553.12</b>    | -                |
| 外幣財務報表折算差額               |     | <b>1,272,569.21</b>     | -                |
| 歸屬於少數股東的其他綜合收益的稅後淨額      |     | <b>8,865,830.59</b>     | 64,594,140.28    |
| <b>綜合收益總額</b>            |     | <b>3,325,948,889.08</b> | 5,691,076,993.44 |
| 其中：                      |     |                         |                  |
| 歸屬於母公司股東的綜合收益總額          |     | <b>2,983,587,447.08</b> | 5,419,922,824.68 |
| 歸屬於少數股東的綜合收益總額           |     | <b>342,361,442.00</b>   | 271,154,168.76   |
| <b>每股收益</b>              | 62  |                         |                  |
| 基本每股收益                   |     | <b>0.44</b>             | 1.15             |
| 稀釋每股收益                   |     | 不適用                     | 不適用              |

後附財務報表附註為本財務報表的組成部份



# 合併股東權益變動表

2020 年度

人民幣元

## 2020 年度

|                     | 歸屬於母公司股東權益       |                  |                    |                  |                   |                   |                  |                    |
|---------------------|------------------|------------------|--------------------|------------------|-------------------|-------------------|------------------|--------------------|
|                     | 實收資本             | 資本公積             | 其他綜合收益             | 盈餘公積             | 未分配利潤             | 小計                | 少數股東權益           | 股東權益合計             |
| 一、上年年末餘額            | 3,550,000,000.00 | 4,239,976,571.04 | 1,483,127,041.17   | 1,954,818,567.23 | 34,486,715,762.57 | 45,714,637,942.01 | 3,270,212,452.72 | 48,984,850,394.73  |
| 二、本年增減變動金額          | 355,000,000.00   | (591,856,445.22) | 237,458,920.57     | 121,667,865.72   | 1,726,310,660.79  | 1,848,581,001.86  | 264,411,399.04   | 2,112,992,400.90   |
| (一) 綜合收益總額          | -                | -                | 1,253,005,655.52   | -                | 1,730,581,791.56  | 2,983,587,447.08  | 342,361,442.00   | 3,325,948,889.08   |
| (二) 股東投入和減少資本       |                  |                  |                    |                  |                   |                   |                  |                    |
| 1 少數股東增加投入          | -                | -                | -                  | -                | -                 | -                 | 32,757,233.76    | 32,757,233.76      |
| 2 收購子公司產生<br>少數股東   | -                | -                | -                  | -                | -                 | -                 | 60,306,451.61    | 60,306,451.61      |
| 3 收購少數股東股權          | -                | (254,276,569.03) | -                  | -                | -                 | (254,276,569.03)  | (4,874,823.20)   | (259,151,392.23)   |
| 4 處置子公司             | -                | -                | -                  | -                | -                 | -                 | 3,391,278.37     | 3,391,278.37       |
| 5 股份支付計入股東<br>權益的金額 | -                | 17,420,123.81    | -                  | -                | -                 | 17,420,123.81     | -                | 17,420,123.81      |
| (三) 利潤分配            |                  |                  |                    |                  |                   |                   |                  |                    |
| 1 提取盈餘公積            | -                | -                | -                  | 121,667,865.72   | (121,667,865.72)  | -                 | -                | -                  |
| 2 對股東的分配            | -                | -                | -                  | -                | (898,150,000.00)  | (898,150,000.00)  | (169,530,183.50) | (1,067,680,183.50) |
| (四) 股東權益內部結轉        |                  |                  |                    |                  |                   |                   |                  |                    |
| 1 資本公積轉增股本          | 355,000,000.00   | (355,000,000.00) | -                  | -                | -                 | -                 | -                | -                  |
| 2 其他綜合收益<br>轉留存收益   | -                | -                | (1,015,546,734.95) | -                | 1,015,546,734.95  | -                 | -                | -                  |
| 三、本年年末餘額            | 3,905,000,000.00 | 3,648,120,125.82 | 1,720,585,961.74   | 2,076,486,432.95 | 36,213,026,423.36 | 47,563,218,943.87 | 3,534,623,851.76 | 51,097,842,795.63  |

後附財務報表附註為本財務報表的組成部份

# 合併股東權益變動表

2020 年度  
人民幣元

2019年度

|              | 歸屬於母公司股東權益       |                  |                  |                  |                   |                   |                  | 少數股東權益             | 股東權益合計 |
|--------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|------------------|--------------------|--------|
|              | 實收資本             | 資本公積             | 其他綜合收益           | 盈餘公積             | 未分配利潤             | 小計                |                  |                    |        |
| 一、上年年末餘額     | 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 | 41,714,060,715.39 | 3,581,764,964.83 | 45,295,825,680.22  |        |
| 加：會計政策變更     | -                | -                | -                | -                | (210,803,273.67)  | (210,803,273.67)  | (71,814,770.55)  | (282,618,044.22)   |        |
| 二、本年年初餘額     | 3,550,000,000.00 | 4,490,018,895.43 | 1,227,776,839.27 | 1,816,847,121.56 | 30,418,614,585.46 | 41,503,257,441.72 | 3,509,950,194.28 | 45,013,207,636.00  |        |
| 三、本年增減變動金額   |                  |                  |                  |                  |                   |                   |                  |                    |        |
| （一）綜合收益總額    | -                | -                | 940,241,172.07   | -                | 4,479,681,652.61  | 5,419,922,824.68  | 271,154,168.76   | 5,691,076,993.44   |        |
| （二）股東投入和減少資本 |                  |                  |                  |                  |                   |                   |                  |                    |        |
| 1 少數股東減少投入   | -                | -                | -                | -                | -                 | -                 | (301,289,332.69) | (301,289,332.69)   |        |
| 2 收購子公司產生    |                  |                  |                  |                  |                   |                   |                  |                    |        |
| 少數股東         | -                | -                | -                | -                | -                 | -                 | 63,117,256.62    | 63,117,256.62      |        |
| 3 收購少數股東股權   | -                | (262,824,513.14) | -                | -                | -                 | (262,824,513.14)  | (49,482,128.63)  | (312,306,641.77)   |        |
| 4 處置子公司      | -                | -                | -                | -                | -                 | -                 | (233,509.49)     | (233,509.49)       |        |
| 5 股份支付計入股東   |                  |                  |                  |                  |                   |                   |                  |                    |        |
| 權益的金額        | -                | 12,782,188.75    | -                | -                | -                 | 12,782,188.75     | -                | 12,782,188.75      |        |
| （三）利潤分配      |                  |                  |                  |                  |                   |                   |                  |                    |        |
| 1 提取盈餘公積     | -                | -                | -                | 137,971,445.67   | (137,971,445.67)  | -                 | -                | -                  |        |
| 2 對股東的分配     | -                | -                | -                | -                | (958,500,000.00)  | (958,500,000.00)  | (223,004,196.13) | (1,181,504,196.13) |        |
| （四）股東權益內部結轉  |                  |                  |                  |                  |                   |                   |                  |                    |        |
| 其他綜合收益轉留存收益  | -                | -                | (684,890,970.17) | -                | 684,890,970.17    | -                 | -                | -                  |        |
| 四、本年年末餘額     | 3,550,000,000.00 | 4,239,976,571.04 | 1,483,127,041.17 | 1,954,818,567.23 | 34,486,715,762.57 | 45,714,637,942.01 | 3,270,212,452.72 | 48,984,850,394.73  |        |

後附財務報表附註為本財務報表的組成部份

# 合併現金流量表

2020 年度  
人民幣元

|                           | 附註五 | 2020 年                    | 2019 年             |
|---------------------------|-----|---------------------------|--------------------|
| <b>一、經營活動產生的現金流量：</b>     |     |                           |                    |
| 銷售商品、提供勞務收到的現金            |     | <b>13,689,086,481.94</b>  | 15,976,483,700.60  |
| 收到其他與經營活動有關的現金            | 63  | <b>1,103,050,559.56</b>   | 513,089,771.81     |
| <b>經營活動現金流入小計</b>         |     | <b>14,792,137,041.50</b>  | 16,489,573,472.41  |
| <b>經營活動現金流出：</b>          |     |                           |                    |
| 購買商品、接受勞務支付的現金            |     | <b>2,526,024,923.73</b>   | 2,438,524,528.45   |
| 支付給職工以及為職工支付的現金           |     | <b>3,512,090,114.51</b>   | 3,734,852,012.21   |
| 支付的各项稅費                   |     | <b>2,056,853,550.87</b>   | 2,141,155,342.25   |
| 支付其他與經營活動有關的現金            | 63  | <b>2,537,436,010.80</b>   | 4,081,060,558.90   |
| <b>經營活動現金流出小計</b>         |     | <b>10,632,404,599.91</b>  | 12,395,592,441.81  |
| <b>經營活動產生的現金流量淨額</b>      | 64  | <b>4,159,732,441.59</b>   | 4,093,981,030.60   |
| <b>二、投資活動產生的現金流量：</b>     |     |                           |                    |
| 收回投資收到的現金                 |     | <b>1,664,085,777.48</b>   | 1,262,890,808.25   |
| 取得投資收益收到的現金               |     | <b>58,257,357.43</b>      | 158,223,578.75     |
| 處置固定資產、無形資產和其他長期資產收回的現金淨額 |     | <b>12,293,793.12</b>      | 11,336,105.62      |
| 處置子公司及其他營業單位收到的現金淨額       | 64  | <b>1.00</b>               | 1,603,859.25       |
| 收到其他與投資活動有關的現金            | 63  | <b>2,958,669,428.19</b>   | 3,174,566,366.76   |
| <b>投資活動現金流入小計</b>         |     | <b>4,693,306,357.22</b>   | 4,608,620,718.63   |
| <b>投資活動現金流出：</b>          |     |                           |                    |
| 購建固定資產、無形資產和其他長期資產支付的現金   |     | <b>2,897,045,105.81</b>   | 4,320,280,659.00   |
| 投資支付的現金                   |     | <b>821,691,902.94</b>     | 1,015,105,552.64   |
| 取得子公司及其他營業單位支付的現金淨額       | 64  | <b>1,601,155,020.77</b>   | 840,465,673.12     |
| 支付其他與投資活動有關的現金            | 63  | <b>4,225,215,454.06</b>   | 2,515,542,878.47   |
| <b>投資活動現金流出小計</b>         |     | <b>9,545,107,483.58</b>   | 8,691,394,763.23   |
| <b>投資活動使用的現金流量淨額</b>      |     | <b>(4,851,801,126.36)</b> | (4,082,774,044.60) |

後附財務報表附註為本財務報表的組成部份

# 合併現金流量表

2020 年度  
人民幣元

|                           | 附註五 | 2020年                    | 2019年             |
|---------------------------|-----|--------------------------|-------------------|
| <b>三、籌資活動產生的現金流量：</b>     |     |                          |                   |
| 吸收投資收到的現金                 |     | <b>19,851,620.02</b>     | 58,362,500.00     |
| 其中：子公司吸收少數股東投資收到的現金       |     | <b>19,851,620.02</b>     | 58,362,500.00     |
| 取得借款所收到的現金                |     | <b>18,606,921,576.10</b> | 16,788,107,694.57 |
| 收到其他籌資活動有關的現金             | 63  | <b>1,027,475,244.93</b>  | 250,234,500.54    |
| <b>籌資活動現金流入小計</b>         |     | <b>19,654,248,441.05</b> | 17,096,704,695.11 |
| 償還債務支付的現金                 |     | <b>14,605,037,153.80</b> | 12,597,171,256.78 |
| 分配股利、利潤或償付利息支付的現金         |     | <b>3,790,180,349.49</b>  | 3,400,640,301.94  |
| 其中：子公司支付給少數股東的股利、利潤       |     | <b>206,450,575.50</b>    | 146,789,832.60    |
| 支付其他與籌資活動有關的現金            | 63  | <b>1,440,929,047.32</b>  | 1,948,574,038.86  |
| <b>籌資活動現金流出小計</b>         |     | <b>19,836,146,550.61</b> | 17,946,385,597.58 |
| <b>籌資活動使用的現金流量淨額</b>      |     | <b>(181,898,109.56)</b>  | (849,680,902.47)  |
| <b>四、匯率變動對現金及現金等價物的影響</b> |     | <b>(1,064,656.34)</b>    | 80,048.26         |
| <b>五、現金及現金等價物淨減少額</b>     |     | <b>(875,031,450.67)</b>  | (838,393,868.21)  |
| 加：年初現金及現金等價物餘額            |     | <b>6,776,093,360.48</b>  | 7,614,487,228.69  |
| <b>六、年末現金及現金等價物餘額</b>     | 64  | <b>5,901,061,909.81</b>  | 6,776,093,360.48  |

後附財務報表附註為本財務報表的組成部份

# 資產負債表

2020年12月31日

人民幣元

| 資產             | 附註十四 | 2020年12月31日              | 2019年12月31日              |
|----------------|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>流動資產</b>    |      |                          |                          |
| 貨幣資金           |      | 1,299,963,274.29         | 1,502,580,503.54         |
| 應收賬款           | 1    | 359,697,091.95           | 374,306,184.09           |
| 應收款項融資         |      | 1,000,000.00             | -                        |
| 預付款項           |      | 36,345,965.67            | 14,042,379.45            |
| 其他應收款          | 2    | 32,459,976,718.24        | 27,799,335,169.97        |
| 存貨             |      | 1,851,919.04             | 3,491,408.88             |
| 合同資產           |      | 63,508,968.26            | 169,943,462.92           |
| 一年內到期的非流動資產    |      | 47,074,500.00            | 59,571,919.34            |
| 其他流動資產         |      | 184,119,809.78           | 92,655,842.80            |
| <b>流動資產合計</b>  |      | <b>34,453,538,247.23</b> | <b>30,015,926,870.99</b> |
| <b>非流動資產</b>   |      |                          |                          |
| 長期應收款          |      | 261,383,468.63           | 603,405,420.76           |
| 長期股權投資         | 3    | 20,540,883,665.40        | 18,193,185,632.84        |
| 其他權益工具投資       |      | 2,342,809,849.82         | 1,776,972,212.84         |
| 其他非流動金融資產      |      | 20,100,000.00            | 20,100,000.00            |
| 固定資產           |      | 28,332,687.63            | 28,606,895.74            |
| 在建工程           |      | 46,854,205.04            | 35,442,008.00            |
| 無形資產           |      | 276,668,672.03           | 384,703,190.10           |
| 長期待攤費用         |      | 21,338,386.32            | 14,533,500.89            |
| 遞延所得稅資產        |      | 483,196,562.20           | 509,709,532.68           |
| 其他非流動資產        |      | 2,300,721,882.18         | 2,367,454,507.25         |
| <b>非流動資產合計</b> |      | <b>26,322,289,379.25</b> | <b>23,934,112,901.10</b> |
| <b>資產總計</b>    |      | <b>60,775,827,626.48</b> | <b>53,950,039,772.09</b> |

後附財務報表附註為本財務報表的組成部份

## 資產負債表

2020年12月31日

人民幣元

| 負債和股東權益          | 2020年12月31日              | 2019年12月31日              |
|------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>流動負債</b>      |                          |                          |
| 短期借款             | 5,012,438,306.13         | 4,237,377,875.28         |
| 應付賬款             | 83,576,930.85            | 221,760,282.01           |
| 預收款項             | 41,012,002.24            | 54,101,614.24            |
| 合同負債             | 848,611,175.36           | 618,427,748.99           |
| 應付職工薪酬           | 95,905,952.50            | 231,968,635.96           |
| 應交稅費             | -                        | 121,007,223.65           |
| 其他應付款            | 24,924,966,658.16        | 18,679,067,797.62        |
| 一年內到期的非流動負債      | 6,223,833,969.14         | 4,162,825,656.09         |
| 其他流動負債           | 114,419,192.48           | 13,933,962.28            |
| <b>流動負債合計</b>    | <b>37,344,764,186.86</b> | <b>28,340,470,796.12</b> |
| <b>非流動負債</b>     |                          |                          |
| 長期借款             | 2,784,000,770.48         | 3,569,253,000.00         |
| 應付債券             | 2,489,414,936.19         | 4,522,713,663.49         |
| 長期應付款            | 156,770,759.24           | 75,165,757.56            |
| 遞延收益             | 71,800.18                | 4,047,017.30             |
| 其他非流動負債          | 363,303,705.22           | 568,578,630.13           |
| <b>非流動負債合計</b>   | <b>5,793,561,971.31</b>  | <b>8,739,758,068.48</b>  |
| <b>負債合計</b>      | <b>43,138,326,158.17</b> | <b>37,080,228,864.60</b> |
| <b>股東權益</b>      |                          |                          |
| 股本               | 3,905,000,000.00         | 3,550,000,000.00         |
| 資本公積             | 4,825,621,385.84         | 5,163,201,262.03         |
| 盈餘公積             | 1,896,667,865.72         | 1,775,000,000.00         |
| 其他綜合收益           | 789,631,598.82           | 357,819,908.70           |
| 未分配利潤            | 6,220,580,617.93         | 6,023,789,736.76         |
| <b>股東權益合計</b>    | <b>17,637,501,468.31</b> | <b>16,869,810,907.49</b> |
| <b>負債和股東權益總計</b> | <b>60,775,827,626.48</b> | <b>53,950,039,772.09</b> |

後附財務報表附註為本財務報表的組成部份

# 利潤表

2020 年度  
人民幣元

|                    | 附註十四 | 2020 年                  | 2019 年                  |
|--------------------|------|-------------------------|-------------------------|
| 營業收入               | 4    | 1,551,920,353.44        | 1,944,484,730.12        |
| 減：營業成本             | 4    | 268,533,477.13          | 375,459,858.64          |
| 税金及附加              |      | 10,399,473.73           | 10,513,868.88           |
| 銷售費用               |      | 119,579,492.09          | 512,257,603.02          |
| 管理費用               |      | 766,337,863.48          | 720,933,268.35          |
| 財務費用               |      | 786,516,523.63          | 869,433,879.40          |
| 其中：利息費用            |      | 1,684,980,624.11        | 1,603,894,050.00        |
| 利息收入               |      | 917,075,966.42          | 917,499,114.58          |
| 加：其他收益             |      | 40,131,571.94           | 21,393,032.25           |
| 投資收益               | 5    | 1,653,505,575.18        | 3,101,818,926.58        |
| 其中：對聯營企業和合營企業的投資收益 |      | 46,570,464.70           | 75,297,069.94           |
| 信用減值（損失）／收益        |      | 69,224,323.43           | (200,248,801.69)        |
| 資產減值損失             |      | (195,174,790.28)        | (45,726,468.34)         |
| 資產處置（損失）／收益        |      | (1,575,513.62)          | 2,849,584.11            |
| <b>營業利潤</b>        |      | <b>1,166,664,690.03</b> | <b>2,335,972,524.74</b> |
| 加：營業外收入            |      | 627,636.33              | 4,745,529.94            |
| 減：營業外支出            |      | 79,319,670.53           | 7,114,888.41            |
| <b>利潤總額</b>        |      | <b>1,087,972,655.83</b> | <b>2,333,603,166.27</b> |
| 減：所得稅費用            |      | (128,706,001.39)        | (18,201,391.95)         |
| <b>淨利潤</b>         |      | <b>1,216,678,657.22</b> | <b>2,351,804,558.22</b> |
| <b>其他綜合收益的稅後淨額</b> |      | <b>431,741,779.79</b>   | <b>278,194,945.64</b>   |
| 不能重分類進損益的其他綜合收益    |      |                         |                         |
| 其他權益工具投資公允價值變動     |      | 431,741,779.79          | 278,194,945.64          |
| <b>綜合收益總額</b>      |      | <b>1,648,420,437.01</b> | <b>2,629,999,503.86</b> |

後附財務報表附註為本財務報表的組成部

# 股東權益變動表

2020 年度  
人民幣元

## 2020 年度

|                  | 股本               | 資本公積             | 其他綜合收益         | 盈餘公積             | 未分配利潤            | 股東權益合計            |
|------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|-------------------|
| 一、本年初餘額          | 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 |
| 二、本年增減變動金額       |                  |                  |                |                  |                  |                   |
| (一) 綜合收益總額       | -                | -                | 431,741,779.79 | -                | 1,216,678,657.22 | 1,648,420,437.01  |
| (二) 股東投入和減少資本    |                  |                  |                |                  |                  |                   |
| 1. 股份支付計入股東權益的金額 | -                | 17,420,123.81    | -              | -                | -                | 17,420,123.81     |
| (三) 利潤分配         |                  |                  |                |                  |                  |                   |
| 1. 提取盈餘公積        | -                | -                | -              | 121,667,865.72   | (121,667,865.72) | -                 |
| 2. 對股東的分配        | -                | -                | -              | -                | (898,150,000.00) | (898,150,000.00)  |
| (四) 股東權益內部結轉     |                  |                  |                |                  |                  |                   |
| 1. 資本公積轉增股本      | 355,000,000.00   | (355,000,000.00) | -              | -                | -                | -                 |
| 2. 其他綜合收益轉留存收益   | -                | -                | 69,910.33      | -                | (69,910.33)      | -                 |
| 三、本年年末餘額         | 3,905,000,000.00 | 4,825,621,385.84 | 789,631,598.82 | 1,896,667,865.72 | 6,220,580,617.93 | 17,637,501,468.31 |

後附財務報表附註為本財務報表的組成部份



# 股東權益變動表

2020 年度  
人民幣元

2019年度

|                  | 股本               | 資本公積             | 其他綜合收益         | 盈餘公積             | 未分配利潤            | 股東權益合計            |
|------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|-------------------|
| 一、本年初餘額          | 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、本年增減變動金額       |                  |                  |                |                  |                  |                   |
| (一) 綜合收益總額       | -                | -                | 278,194,945.64 | -                | 2,351,804,558.22 | 2,629,999,503.86  |
| (二) 股東投入和減少資本    |                  |                  |                |                  |                  |                   |
| 1. 股份支付計入股東權益的金額 | -                | 12,782,188.75    | -              | -                | -                | 12,782,188.75     |
| (三) 利潤分配         |                  |                  |                |                  |                  |                   |
| 1. 提取盈餘公積        | -                | -                | -              | 137,971,445.67   | (137,971,445.67) | -                 |
| 2. 對股東的分配        | -                | -                | -              | -                | (958,500,000.00) | (958,500,000.00)  |
| 三、本年年末餘額         | 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 |

後附財務報表附註為本財務報表的組成部份

# 現金流量表

2020 年度  
人民幣元

|                           | 2020年                     | 2019年                     |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>一、經營活動產生的現金流量：</b>     |                           |                           |
| 銷售商品、提供勞務收到的現金            | 1,765,783,013.30          | 1,961,285,493.03          |
| 收到其他與經營活動有關的現金            | 345,713,306.42            | 40,240,989.63             |
| <b>經營活動現金流入小計</b>         | <b>2,111,496,319.72</b>   | <b>2,001,526,482.66</b>   |
| 購買商品、接受勞務支付的現金            | 246,700,509.80            | 65,317,579.12             |
| 支付給職工以及為職工支付的現金           | 634,080,637.15            | 787,762,194.50            |
| 支付的各项稅費                   | 139,670,750.64            | 212,746,217.36            |
| 支付其他與經營活動有關的現金            | 644,284,091.49            | 713,892,070.26            |
| <b>經營活動現金流出小計</b>         | <b>1,664,735,989.08</b>   | <b>1,779,718,061.24</b>   |
| <b>經營活動產生的現金流量淨額</b>      | <b>446,760,330.64</b>     | <b>221,808,421.42</b>     |
| <b>二、投資活動產生的現金流量：</b>     |                           |                           |
| 收回投資收到的現金                 | 55,781,394.59             | 1,281,390,000.00          |
| 取得投資收益收到的現金               | 2,125,578,892.76          | 1,299,886,867.85          |
| 處置固定資產、無形資產和其他長期資產收回的現金淨額 | 3,591,259.12              | 91,100.00                 |
| 處置子公司及其他營業單位收到現金淨額        | 735,498,158.86            | 47,074,601.00             |
| 收到其他與投資活動有關的現金            | 4,468,886,284.65          | 18,358,142,154.50         |
| <b>投資活動現金流入小計</b>         | <b>7,389,335,989.98</b>   | <b>20,986,584,723.35</b>  |
| 購建固定資產、無形資產和其他長期資產支付的現金   | 376,599,623.89            | 247,304,021.45            |
| 投資支付的現金                   | 1,420,955,929.00          | 2,669,896,602.02          |
| 取得子公司及其他營業單位支付的現金淨額       | 1,732,409,618.94          | 933,459,443.50            |
| 支付其他與投資活動有關的現金            | 7,563,026,900.00          | 21,081,219,645.67         |
| <b>投資活動現金流出小計</b>         | <b>11,092,992,071.83</b>  | <b>24,931,879,712.64</b>  |
| <b>投資活動(使用)的現金流量淨額</b>    | <b>(3,703,656,081.85)</b> | <b>(3,945,294,989.29)</b> |

後附財務報表附註為本財務報表的組成部份

# 現金流量表

2020 年度  
人民幣元

|                           | 2020年                    | 2019年             |
|---------------------------|--------------------------|-------------------|
| <b>三、籌資活動產生的現金流量：</b>     |                          |                   |
| 吸收投資收到的現金                 | -                        | -                 |
| 取得借款所收到的現金                | 9,776,509,225.00         | 9,723,157,439.22  |
| 收到其他與籌資活動有關的現金            | 8,247,222,081.70         | 23,205,930,050.19 |
| <b>籌資活動現金流入小計</b>         | <b>18,023,731,306.70</b> | 32,929,087,489.41 |
| 償還債務支付的現金                 | 9,926,772,458.44         | 9,592,326,870.00  |
| 分配股利、利潤或償付利息支付的現金         | 1,819,770,909.25         | 1,811,379,802.36  |
| 支付其他與籌資活動有關的現金            | 3,460,879,184.09         | 17,571,835,558.68 |
| <b>籌資活動現金流出小計</b>         | <b>15,207,422,551.78</b> | 28,975,542,231.04 |
| <b>籌資活動產生的現金流量淨額</b>      | <b>2,816,308,754.92</b>  | 3,953,545,258.37  |
| <b>四、匯率變動對現金及現金等價物的影響</b> | <b>16,469,767.04</b>     | 555,111.24        |
| <b>五、現金及現金等價物淨增加(減少)額</b> | <b>(424,117,229.25)</b>  | 230,613,801.74    |
| 加：年初現金及現金等價物餘額            | 1,494,580,503.54         | 1,263,966,701.80  |
| <b>六、年末現金及現金等價物餘額</b>     | <b>1,070,463,274.29</b>  | 1,494,580,503.54  |

後附財務報表附註為本財務報表的組成部份

## 一、基本情況

紅星美凱龍家居集團股份有限公司(原名：上海紅星美凱龍家居傢飾品有限公司、上海紅星美凱龍企業管理有限公司，以下簡稱「本公司」)系由紅星美凱龍控股集團有限公司(原名：上海紅星美凱龍投資有限公司)和紅星家具集團有限公司於2007年6月18日在中國上海市成立的有限責任公司，經營期限為10年，原註冊資本和實收資本為人民幣120,000,000.00元。本公司總部位於上海市閔行區申長路1466弄。

於2007年11月2日，紅星家具集團有限公司將其持有的全部90%股權轉讓給紅星美凱龍控股集團有限公司，並於2007年11月16日完成了工商變更登記，變更後紅星美凱龍控股集團有限公司持有本公司100%股權。

經本公司2008年11月21日股東會決議通過，並於2008年12月12日經上海市商務委員會滬商外資批[2008]519號文件批准，決定增加註冊資本人民幣24,578,313.00元，由新增外方股東Candlewood Investment SRL和Springwood Investment SRL出資，公司性質由內資企業變更為中外合作企業，公司名稱由上海紅星美凱龍家居傢飾品有限公司變更為上海紅星美凱龍企業管理有限公司。增資後註冊資本和實收資本為人民幣144,578,313.00元。

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 一、基本情況（續）

根據本公司2009年8月8日吸收合併協議和修改後章程的規定，本公司申請吸收合併天津紅星美凱龍傢飾有限公司。天津紅星美凱龍傢飾有限公司系於2007年6月1日在中國天津市成立的有限責任公司，經營期限為10年，主要從事家具、建築材料、裝飾材料的批發兼零售、投資管理、投資諮詢、商品信息諮詢、為經營賣場提供設計規劃及管理服務等業務，原註冊資本為人民幣40,000,000.00元。經天津紅星美凱龍傢飾有限公司2007年11月1日股東會決議通過，並於2007年12月24日經天津市商務委員會津商務資管(2008)680號文件批准，決定增加註冊資本人民幣11,880,674.00元，由新增外方股東Candlewood Investment SRL和Springwood Investment SRL出資，公司性質由內資企業變更為中外合作企業。天津紅星美凱龍傢飾有限公司增資後註冊資本和實收資本為人民幣51,880,674.00元。本公司吸收合併天津紅星美凱龍傢飾有限公司時以向天津紅星美凱龍傢飾有限公司的股東支付本公司的股權作為合併對價，吸收合併後本公司註冊資本和實收資本為人民幣196,458,987.00元。

根據本公司2010年3月28日董事會決議和修改後公司章程的規定，本公司申請增加註冊資本人民幣25,960,651.00元，變更後的註冊資本為人民幣222,419,638.00元。新增註冊資本由新股東北京瑞邦貝特創業投資中心（有限合夥）、萬好萬家集團有限公司、北京亞祥興泰投資有限公司、天津錦凱股權投資基金合夥企業（有限合夥）、連雲港至高市政工程有限公同、綿陽科技城產業投資基金（有限合夥）、北京百年德誠創業投資中心（有限合夥）、上海寅平投資管理有限公司、上海筠怡投資諮詢有限公司、上海平安大藥房有限公司、南通乾駿建築材料有限公司繳足，增資後註冊資本和實收資本為人民幣222,419,638.00元，本公司已於2010年6月1日完成工商變更登記。

## 一、基本情況(續)

根據本公司2010年6月22日董事會決議和修改後公司章程的規定，本公司申請增加註冊資本人民幣5,866,965.00元，變更後的註冊資本為人民幣228,286,603.00元。新增註冊資本由新股東上海美龍資產管理有限公司、上海興凱企業管理有限公司、上海紅美投資管理有限公司繳足，增資後本公司註冊資本和實收資本均為人民幣228,286,603.00元，本公司已於2010年7月28日完成工商變更登記。

根據2010年12月23日中華人民共和國商務部商資批[2010]1266號批覆以及本公司董事會決議、本公司發起人協議、章程的規定，本公司依法整體變更為外商投資股份有限公司並更名為紅星美凱龍家居集團股份有限公司，本公司以上海紅星美凱龍企業管理有限公司截止2010年6月30日經審計的淨資產人民幣3,260,932,367.04元中的人民幣3,000,000,000.00元按經批准的折股比例1:1折算為註冊資本人民幣3,000,000,000.00元，股份總額為300,000萬股，每股面值人民幣1元，繳納註冊資本人民幣3,000,000,000.00元整，佔本公司註冊資本的100%，本公司已於2011年1月6日完成工商變更登記。

根據本公司2015年第二次臨時股東大會決議、修改後的公司章程以及上海市商務委員會滬商外資批[2015]398號批覆，本公司申請增加註冊資本人民幣80,329,038.00元，由Candlewood Investment SRL和Springwood Investment SRL增資，其中：Candlewood Investment SRL增資人民幣60,917,952.00元，Springwood Investment SRL增資人民幣19,411,086.00元。變更後的註冊資本與實收資本均為人民幣3,080,329,038.00元。同時，本公司原股東北京瑞邦貝特創業投資中心(有限合夥)、萬好萬家集團有限公司、北京亞祥興泰投資有限公司、天津錦凱股權投資基金合夥企業(有限合夥)、連雲港至高市政工程有限公司、綿陽科技城產業投資基金(有限合夥)、北京百年德誠創業投資中心(有限合夥)、上海寅平投資管理有限公司、上海筠怡投資諮詢有限公司、南通乾駿建築材料有限公司將其持有本公司股份轉讓予本公司控股股東紅星美凱龍控股集團有限公司。本公司已於2015年2月6日完成工商變更登記。

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 一、基本情況（續）

根據本公司董事會提議並由2015年第四次臨時股東大會批准，並於2015年5月8日經中國證券監督管理委員會證監許可[2015]822號文《關於核准紅星美凱龍家居集團股份有限公司發行境外上市外資股的批覆》許可，本公司向境外投資者公開發行不超過1,180,792,000股境外上市外資股（H股），並在香港聯合證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資者發行543,588,000股境外上市外資股（H股）的工作，每股面值人民幣1.00元，每股發行價港幣13.28元。本次發行完成後本公司實收資本（股本）為人民幣3,623,917,038.00元，代表每股人民幣1.00元的普通股3,623,917,038股，其中包括有限售條件內資股2,561,103,969股，無限售條件的境外上市外資股（H股）1,062,813,069股。於2015年6月26日，本次公開發行境外上市外資股（H股）在香港聯合證券交易所上市交易，本公司已於2015年9月7日完成工商變更登記。

由2016年第二次臨時股東大會批准，並於2017年12月22日獲中國證券監督管理委員會證監許可[2017]2373號文《關於核准紅星美凱龍家居集團股份有限公司首次公開發行股票的批覆》許可，本公司公開發行不超過31,500萬股人民幣普通股（A股），並在上海證券交易所上市交易。截至2018年1月17日止，本公司完成了公開發行人民幣普通股（A股）總計315,000,000股，每股面值人民幣1.00元，每股發行價人民幣10.23元。本次發行完成後本公司實收資本（股本）為人民幣3,938,917,038.00元，其中包括有限售條件的人民幣普通股（A股）2,561,103,969股，無限售條件的人民幣普通股（A股）315,000,000股及無限售條件的境外上市外資股（H股）1,062,813,069股。本公司已於2018年3月20日完成工商變更登記。

## 一、基本情況（續）

經本公司2017年年度股東大會、A股及H股類別股東會審議，本公司以附條件的自願現金要約方式對境外上市外資股（H股）實施回購，本次回購境外上市外資股（H股）的價格為每股港幣11.78元，回購數量為388,917,038股。於2018年7月，本公司已完成要約並註銷購回H股，本次註銷購回股本後本公司實收資本（股本）為人民幣3,550,000,000.00元。本公司已於2018年9月29日完成工商變更登記。

經公司2019年年度股東大會、A股及H股類別股東會審議，公司以2019年度利潤分配方案實施前的總股本3,550,000,000股為基數，以資本公積金向全體股東每股轉增0.1股，共計轉增355,000,000股。本次分配後實收資本（股本）為人民幣39.05億元，增加人民幣3.55億元，同時沖減資本公積人民幣3.55億元。新增無限售條件流通股份已於2020年7月7日上市。

本公司及其子公司（以下簡稱「本集團」）主要經營範圍是為所投資企業提供管理服務，企業管理諮詢，商品信息諮詢；為經營家居賣場提供設計規劃及管理服務，家具、建築材料（鋼材+-除外）、裝飾材料的批發，並提供相關配套服務；展覽展示服務。

本集團的母公司和最終母公司為於中華人民共和國上海市成立的紅星美凱龍控股集團有限公司，實際控制人為車建興。

本財務報表業經本公司董事會於2021年3月30日決議批准。根據本公司章程，本財務報表將提交股東大會審議。

合併財務報表的合併範圍+以控制為基礎確定，本年度變化情況參見附註六。



# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 二、財務報表的編製基礎

本財務報表按照財政部頒佈的《企業會計準則——基本準則》以及其後頒佈及修訂的具體會計準則、應用指南、解釋以及其他相關規定（統稱「企業會計準則」）編製。

截至2020年12月31日止，本集團流動負債合計金額超過流動資產合計金額人民幣165.02億元。本集團管理層對自2021年1月1日起12個月的持續經營活動進行了評估，考慮到截至2020年12月31日本集團持有尚未使用的銀行授信額度和本集團預期經營現金流入及融資安排，本集團認為截至2020年12月31日的流動資產小於流動負債而承擔的流動性風險保持在可控範圍內，對本集團的持續經營和財務報表不構成重大影響。因此，本財務報表系在持續經營假設的基礎上編製。

編製本財務報表時，除某些金融工具和投資性房地產外，均以歷史成本為計價原則。資產如果發生減值，則按照相關規定計提相應的減值準備。

## 三、重要會計政策及會計估計

本集團根據實際生產經營特點制定了具體會計政策和會計估計，主要體現在應收款項壞賬準備的計提、收入確認和計量、投資性房地產的確認和計量等。

### 1. 遵循企業會計準則的聲明

本財務報表符合企業會計準則的要求，真實、完整地反映了本公司及本集團於2020年12月31日的財務狀況以及2020年度的經營成果和現金流量。

### 2. 會計期間

本集團會計年度採用公曆年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

### 三、重要會計政策及會計估計（續）

#### 3. 記賬本位幣

本集團記賬本位幣和編製本財務報表所採用的貨幣均為人民幣。除有特別說明外，均以人民幣元為單位表示。本集團下屬子公司、合營企業及聯營企業，根據其經營所處的主要經濟環境自行決定其記賬本位幣，編製財務報表時折算為人民幣。

#### 4. 企業合併

企業合併分為同一控制下企業合併和非同一控制下企業合併。

##### 同一控制下企業合併

參與合併的企業在合併前後均受同一方或相同的多方最終控制，且該控制並非暫時性的，為同一控制下的企業合併。同一控制下的企業合併，在合併日取得對其他參與合併企業控制權的一方為合併方，參與合併的其他企業為被合併方。合併日，是指合併方實際取得對被合併方控制權的日期。

合併方在同一控制下企業合併中取得的資產和負債（包括最終控制方收購被合併方而形成的商譽），按合併日在最終控制方財務報表中的賬面價值為基礎進行相關會計處理。合併方取得的淨資產賬面價值與支付的合併對價的賬面價值（或發行股份面值總額）的差額，調整資本公積中的股本溢價，不足沖減的則調整留存收益。

##### 非同一控制下的企業合併

參與合併的企業在合併前後不受同一方或相同的多方最終控制的，為非同一控制下的企業合併。非同一控制下的企業合併，在購買日取得對其他參與合併企業控制權的一方為購買方，參與合併的其他企業為被購買方。購買日，是指為購買方實際取得對被購買方控制權的日期。

非同一控制下企業合併中所取得的被購買方可辨認資產、負債及或有負債在收購日以公允價值計量。

## 三、重要會計政策及會計估計（續）

### 4. 企業合併（續）

#### 非同一控制下的企業合併（續）

支付的合併對價的公允價值（或發行的權益性證券的公允價值）與購買日之前持有的被購買方的股權的公允價值之和大於合併中取得的被購買方可辨認淨資產公允價值份額的差額，確認為商譽，並以成本減去累計減值損失進行後續計量。支付的合併對價的公允價值（或發行的權益性證券的公允價值）與購買日之前持有的被購買方的股權的公允價值之和小於合併中取得的被購買方可辨認淨資產公允價值份額的，對取得的被購買方各項可辨認資產、負債及或有負債的公允價值以及支付的合併對價的公允價值（或發行的權益性證券的公允價值）及購買日之前持有的被購買方的股權的公允價值的計量進行覆核，覆核後支付的合併對價的公允價值（或發行的權益性證券的公允價值）與購買日之前持有的被購買方的股權的公允價值之和仍小於合併中取得的被購買方可辨認淨資產公允價值份額的，其差額計入當期損益。

### 5. 合併財務報表

合併財務報表的合併範圍以控制為基礎確定，包括本公司及全部子公司的財務報表。子公司，是指被本公司控制的主體（含企業、被投資單位中可分割的部份，以及本公司所控制的結構化主體等）。

編製合併財務報表時，子公司採用與本公司一致的會計期間和會計政策。本集團內部各公司之間的所有交易產生的資產、負債、權益、收入、費用和現金流量於合併時全額抵銷。

子公司少數股東分擔的當期虧損超過了少數股東在該子公司期初股東權益中所享有的份額的，其餘額仍沖減少數股東權益。

### 三、重要會計政策及會計估計（續）

#### 5. 合併財務報表（續）

對於通過非同一控制下的企業合併取得的子公司，被購買方的經營成果和現金流量自本集團取得控制權之日起納入合併財務報表，直至本集團對其控制權終止。在編製合併財務報表時，以購買日確定的各項可辨認資產、負債及或有負債的公允價值為基礎對子公司的財務報表進行調整。

對於通過同一控制下的企業合併取得的子公司，被合併方的經營成果和現金流量自合併當期期初納入合併財務報表。編製比較合併財務報表時，對前期財務報表的相關項目進行調整，視同合併後形成的報告主體自最終控制方開始實施控制時一直存在。

如果相關事實和情況的變化導致對控制要素中的一項或多項發生變化的，本集團重新評估是否控制被投資方。

不喪失控制權情況下，少數股東權益發生變化作為權益性交易。

#### 6. 合營安排分類及共同經營

合營安排分為共同經營和合營企業。共同經營，是指合營方享有該安排相關資產且承擔該安排相關負債的合營安排。合營企業，是指合營方僅對該安排的淨資產享有權利的合營安排。

合營方確認其與共同經營中利益份額相關的下列項目：確認單獨所持有的資產，以及按其份額確認共同持有的資產；確認單獨所承擔的負債，以及按其份額確認共同承擔的負債；確認出售其享有的共同經營產出份額所產生的收入；按其份額確認共同經營因出售產出所產生的收入；確認單獨所發生的費用，以及按其份額確認共同經營發生的費用。

#### 7. 現金及現金等價物

現金，是指本集團的庫存現金以及可以隨時用於支付的存款；現金等價物，是指本集團持有的期限短、流動性強、易於轉換為已知金額的現金、價值變動風險很小的投資。

## 三、重要會計政策及會計估計（續）

### 8. 外幣業務和外幣報表折算

本集團對於發生的外幣交易，將外幣金額折算為記賬本位幣金額。

外幣交易在初始確認時，採用交易發生日的即期匯率將外幣金額折算為記賬本位幣金額。於資產負債表日，對於外幣貨幣性項目採用資產負債表日即期匯率折算。由此產生的結算和貨幣性項目折算差額，除屬於與購建符合資本化條件的資產相關的外幣專門借款產生的差額按照借款費用資本化的原則處理之外，均計入當期損益。以歷史成本計量的外幣非貨幣性項目，仍採用交易發生日的即期匯率折算，不改變其記賬本位幣金額。以公允價值計量的外幣非貨幣性項目，採用公允價值確定日的即期匯率折算，由此產生的差額根據非貨幣性項目的性質計入當期損益或其他綜合收益。

外幣現金流量以及境外子公司的現金流量，採用現金流量發生日的即期匯率折算。匯率變動對現金的影響額作為調節項目，在現金流量表中單獨列報。

### 9. 金融工具

金融工具，是指形成一個企業的金融資產，並形成其他單位的金融負債或權益工具的合同。

#### 金融工具的確認和終止確認

本集團於成為金融工具合同的一方時確認一項金融資產或金融負債。

滿足下列條件的，終止確認金融資產（或金融資產的一部份，或一組類似金融資產的一部份），即從其賬戶和資產負債表內予以轉銷：

- (1) 收取金融資產現金流量的權利屆滿；
- (2) 轉移了收取金融資產現金流量的權利，或在「過手協議」下承擔了及時將收取的現金流量全額支付給第三方的義務；並且(a)實質上轉讓了金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬，或(b)雖然實質上既沒有轉移也沒有保留金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬，但放棄了對該金融資產的控制。

### 三、重要會計政策及會計估計（續）

#### 9. 金融工具（續）

##### 金融工具的確認和終止確認（續）

如果金融負債的責任已履行、撤銷或屆滿，則對金融負債進行終止確認。如果現有金融負債被同一債權人以實質上幾乎完全不同條款的另一金融負債所取代，或現有負債的條款幾乎全部被實質性修改，則此類替換或修改作為終止確認原負債和確認新負債處理，差額計入當期損益。

以常規方式買賣金融資產，按交易日會計進行確認和終止確認。常規方式買賣金融資產，是指按照合同條款的約定，在法規或通行慣例規定的期限內收取或交付金融資產。交易日，是指本集團承諾買入或賣出金融資產的日期。

##### 金融資產分類和計量

本集團的金融資產於初始確認時根據本集團企業管理金融資產的業務模式和金融資產的合同現金流量特徵分類為：以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產、以攤餘成本計量的金融資產、以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產。當且僅當本集團改變管理金融資產的業務模式時，才對所有受影響的相關金融資產進行重分類。

金融資產在初始確認時以公允價值計量，但是因銷售商品或提供服務等產生的應收賬款或應收票據未包含重大融資成份或不考慮不超過一年的融資成份的，按照交易價格進行初始計量。

對於以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產，相關交易費用直接計入當期損益，其他類別的金融資產相關交易費用計入其初始確認金額。

## 三、重要會計政策及會計估計（續）

### 9. 金融工具（續）

#### 金融資產分類和計量（續）

金融資產的後續計量取決於其分類：

##### *以攤餘成本計量的債務工具投資*

金融資產同時符合下列條件的，分類為以攤餘成本計量的金融資產：管理該金融資產的業務模式是以收取合同現金流量為目標；該金融資產的合同條款規定，在特定日期產生的現金流量僅為對本金和以未償付本金金額為基礎的利息的支付。此類金融資產採用實際利率法確認利息收入，其終止確認、修改或減值產生的利得或損失，均計入當期損益。

##### *以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的債務工具投資*

金融資產同時符合下列條件的，分類為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產：本集團管理該金融資產的業務模式是既以收取合同現金流量為目標又以出售金融資產為目標；該金融資產的合同條款規定，在特定日期產生的現金流量僅為對本金和以未償付本金金額為基礎的利息的支付。此類金融資產採用實際利率法確認利息收入。除利息收入、減值損失及匯兌差額確認為當期損益外，其餘公允價值變動計入其他綜合收益。當金融資產終止確認時，之前計入其他綜合收益的累計利得或損失從其他綜合收益轉出，計入當期損益。

### 三、重要會計政策及會計估計（續）

#### 9. 金融工具（續）

##### 金融資產分類和計量（續）

###### *以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益工具投資*

本集團不可撤銷地選擇將部份非交易性權益工具投資指定為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產，僅將相關股利收入（明確作為投資成本部份收回的股利收入除外）計入當期損益，公允價值的後續變動計入其他綜合收益，不需計提減值準備。當金融資產終止確認時，之前計入其他綜合收益的累計利得或損失從其他綜合收益轉出，計入留存收益。

###### *以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產*

上述以攤餘成本計量的金融資產和以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產之外的金融資產，分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。對於此類金融資產，採用公允價值進行後續計量，除與套期會計有關外，所有公允價值變動計入當期損益。

企業在初始確認時將某金融資產指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產後，不能重分類為其他類金融資產；其他類金融資產也不能在初始確認後重新指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。

按照上述條件，本集團指定的這類金融資產主要包括衍生工具、以賺取差價為目的從二級市場購買的股票、基金。

##### 金融負債分類和計量

本集團的金融負債於初始確認時分類為其他金融負債。其他金融負債的相關交易費用計入其初始確認金額。



## 三、重要會計政策及會計估計（續）

### 9. 金融工具（續）

#### 金融負債分類和計量（續）

金融負債的後續計量取決於其分類：

#### 其他金融負債

對於此類金融負債，採用實際利率法，按照攤餘成本進行後續計量。

#### 金融工具減值

本集團以預期信用損失為基礎，對以攤餘成本計量的金融資產、以公允價值計量且變動計入其他綜合收益的債務工具投資、租賃應收款及合同資產進行減值處理並確認損失準備。

對於不含重大融資成份的應收款項以及合同資產，本集團運用簡化計量方法，按照相當於整個存續期內的預期信用損失金額計量損失準備。

對於租賃應收款，本集團選擇運用簡化計量方法，按照相當於整個存續期內的預期信用損失金額計量損失準備。

除上述採用簡化計量方法以外的金融資產，本集團在每個資產負債表日評估其信用風險自初始確認後是否已經顯著增加，如果信用風險自初始確認後未顯著增加，處於第一階段，本集團按照相當於未來12個月內預期信用損失的金額計量損失準備，並按照賬面餘額和實際利率計算利息收入；如果信用風險自初始確認後已顯著增加但尚未發生信用減值的，處於第二階段，本集團按照相當於整個存續期內預期信用損失的金額計量損失準備，並按照賬面餘額和實際利率計算利息收入；如果初始確認後發生信用減值的，處於第三階段，本集團按照相當於整個存續期內預期信用損失的金額計量損失準備，並按照攤餘成本和實際利率計算利息收入。對於資產負債表日只具有較低信用風險的金融工具，本集團假設其信用風險自初始確認後未顯著增加。

### 三、重要會計政策及會計估計（續）

#### 9. 金融工具（續）

##### 金融工具減值（續）

本集團基於單項和組合評估金融工具的預期信用損失。本集團考慮了不同客戶的信用風險特徵，以賬齡組合為基礎評估應收賬款、其他應收款、合同資產和長期應收款等金融工具的預期信用損失。

關於本集團對信用風險顯著增加判斷標準、已發生信用減值資產的定義、預期信用損失計量的假設等披露參見附註八、3。

當本集團不再合理預期能夠全部或部分收回金融資產合同現金流量時，本集團直接減記該金融資產的賬面餘額。

##### 金融工具抵銷

同時滿足下列條件的，金融資產和金融負債以相互抵銷後的淨額在資產負債表內列示：具有抵銷已確認金額的法定權利，且該種法定權利是當前可執行的；計劃以淨額結算，或同時變現該金融資產和清償該金融負債。

##### 衍生金融工具

本集團使用衍生金融工具，例如以外匯遠期合同對匯率風險進行套期。衍生金融工具初始以衍生交易合同簽訂當日的公允價值進行計量，並以其公允價值進行後續計量。公允價值為正數的衍生金融工具確認為一項資產，公允價值為負數的確認為一項負債。

除與套期會計有關外，衍生工具公允價值變動產生的利得或損失直接計入當期損益。

## 三、重要會計政策及會計估計（續）

### 9. 金融工具（續）

#### 金融資產轉移

本集團已將金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬轉移給轉入方的，終止確認該金融資產；保留了金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬的，不終止確認該金融資產。

本集團既沒有轉移也沒有保留金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬的，分別下列情況處理：放棄了對該金融資產控制的，終止確認該金融資產並確認產生的資產和負債；未放棄對該金融資產控制的，按照其繼續涉入所轉移金融資產的程度確認有關金融資產，並相應確認有關負債。

通過對所轉移金融資產提供財務擔保方式繼續涉入的，按照金融資產的賬面價值和財務擔保金額兩者之中的較低者，確認繼續涉入形成的資產。財務擔保金額，是指所收到的對價中，將被要求償還的最高金額。

### 10. 存貨

存貨主要包括庫存商品、低值易耗品等。

存貨按照成本進行初始計量。存貨成本包括採購成本和其他成本。發出存貨，採用加權平均法確定其實際成本。低值易耗品採用一次轉銷法進行攤銷。

存貨的盤存制度採用永續盤存制。

於資產負債表日，存貨按照成本與可變現淨值孰低計量，對成本高於可變現淨值的，計提存貨跌價準備，計入當期損益。如果以前計提存貨跌價準備的影響因素已經消失，使得存貨的可變現淨值高於其賬面價值，則在原已計提的存貨跌價準備金額內，將以前減記的金額予以恢復，轉回的金額計入當期損益。

可變現淨值，是指在日常活動中，存貨的估計售價減去至完工時估計將要發生的成本、估計的銷售費用以及相關稅費後的金額。計提存貨跌價準備時，產成品按類別計提。

### 三、重要會計政策及會計估計（續）

#### 11. 長期股權投資

長期股權投資包括對子公司、合營企業和聯營企業的權益性投資。

長期股權投資在取得時以初始投資成本進行初始計量。通過同一控制下的企業合併取得的長期股權投資，以合併日取得被合併方所有者權益在最終控制方合併財務報表中的賬面價值的份額作為初始投資成本；初始投資成本與合併對價賬面價值之間差額，調整資本公積（不足沖減的，沖減留存收益）；合併日之前的其他綜合收益，在處置該項投資時採用與被投資單位直接處置相關資產或負債相同的基礎進行會計處理，因被投資方除淨損益、其他綜合收益和利潤分配以外的其他股東權益變動而確認的股東權益，在處置該項投資時轉入當期損益；其中，處置後仍為長期股權投資的按比例結轉，處置後轉換為金融工具的則全額結轉。通過非同一控制下的企業合併取得的長期股權投資，以合併成本作為初始投資成本（通過多次交易分步實現非同一控制下的企業合併的，以購買日之前所持被購買方的股權投資的賬面價值與購買日新增投資成本之和作為初始投資成本），合併成本包括購買日付出的資產、發生或承擔的負債、發行的權益性證券的公允價值之和；購買日之前持有的因採用權益法核算而確認的其他綜合收益，在處置該項投資時採用與被投資單位直接處置相關資產或負債相同的基礎進行會計處理，因被投資方除淨損益、其他綜合收益和利潤分配以外的其他股東權益變動而確認的股東權益，在處置該項投資時轉入當期損益；其中，處置後仍為長期股權投資的按比例結轉，處置後轉換為金融工具的則全額結轉；購買日之前持有的股權投資作為其他權益工具投資計入其他綜合收益的累計公允價值變動在改按成本法核算時全部轉入留存收益。除企業合併形成的長期股權投資以外方式取得的長期股權投資，按照下列方法確定初始投資成本：支付現金取得的，以實際支付的購買價款及與取得長期股權投資直接相關的費用、稅金及其他必要支出作為初始投資成本；發行權益性證券取得的，以發行權益性證券的公允價值作為初始投資成本；通過非貨幣性資產交換取得的，按照《企業會計準則第7號——非貨幣性資產交換》確定初始投資成本。

本公司能夠對被投資單位實施控制的長期股權投資，在本公司個別財務報表中採用成本法核算。控制，是指擁有對被投資方的權力，通過參與被投資方的相關活動而享有可變回報，並且有能力運用對被投資方的權力影響回報金額。

採用成本法時，長期股權投資按初始投資成本計價。追加或收回投資的，調整長期股權投資的成本。被投資單位宣告分派的現金股利或利潤，確認為當期投資收益。

## 三、重要會計政策及會計估計（續）

### 11. 長期股權投資（續）

本集團對被投資單位具有共同控制或重大影響的，長期股權投資採用權益法核算。共同控制，是指按照相關約定對某項安排所共有的控制，並且該安排的相關活動必須經過分享控制權的參與方一致同意後才能決策。重大影響，是指對被投資單位的財務和經營政策有參與決策的權力，但並不能夠控制或者與其他方一起共同控制這些政策的制定。

採用權益法時，長期股權投資的初始投資成本大於投資時應享有被投資單位可辨認淨資產公允價值份額的，歸入長期股權投資的初始投資成本；長期股權投資的初始投資成本小於投資時應享有被投資單位可辨認淨資產公允價值份額的，其差額計入當期損益，同時調整長期股權投資的成本。

採用權益法時，取得長期股權投資後，按照應享有或應分擔的被投資單位實現的淨損益和其他綜合收益的份額，分別確認投資損益和其他綜合收益並調整長期股權投資的賬面價值。在確認應享有被投資單位淨損益的份額時，以取得投資時被投資單位可辨認資產等的公允價值為基礎，按照本集團的會計政策及會計期間，並抵銷與聯營企業及合營企業之間發生的內部交易損益按照應享有的比例計算歸屬於投資方的部份（但內部交易損失屬於資產減值損失的，應全額確認），對被投資單位的淨利潤進行調整後確認，但投出或出售的資產構成業務的除外。按照被投資單位宣告分派的利潤或現金股利計算應享有的部份，相應減少長期股權投資的賬面價值。本集團確認被投資單位發生的淨虧損，以長期股權投資的賬面價值以及其他實質上構成對被投資單位淨投資的長期權益減記至零為限，本集團負有承擔額外損失義務的除外。對於被投資單位除淨損益、其他綜合收益和利潤分配以外股東權益的其他變動，調整長期股權投資的賬面價值並計入股東權益。

處置長期股權投資，其賬面價值與實際取得價款的差額，計入當期損益。採用權益法核算的長期股權投資，因處置終止採用權益法的，原權益法核算的相關其他綜合收益採用與被投資單位直接處置相關資產或負債相同的基礎進行會計處理，因被投資方除淨損益、其他綜合收益和利潤分配以外的其他股東權益變動而確認的股東權益，全部轉入當期損益；仍採用權益法的，原權益法核算的相關其他綜合收益採用與被投資單位直接處置相關資產或負債相同的基礎進行會計處理並按比例轉入當期損益，因被投資方除淨損益、其他綜合收益和利潤分配以外的其他股東權益變動而確認的股東權益，按相應的比例轉入當期損益。

### 三、重要會計政策及會計估計（續）

#### 12. 投資性房地產

投資性房地產，是指為賺取租金或資本增值，或兩者兼有而持有的房地產，包括已出租的建築物等。

投資性房地產按照成本進行初始計量。與投資性房地產有關的後續支出，如果與該資產有關的經濟利益很可能流入且其成本能夠可靠地計量，則計入投資性房地產成本。否則，於發生時計入當期損益。

本集團投資性房地產所在地有活躍的房地產交易市場，而且本集團能夠從房地產交易市場上取得同類或類似房地產的市場價格及其他相關信息，從而能夠對投資性房地產的公允價值作出合理估計，因此本集團對投資性房地產採用公允價值模式進行後續計量，以資產負債表日投資性房地產的公允價值為基礎調整其賬面價值，公允價值與原賬面價值之間的差額計入當期損益。

投資性房地產出售、轉讓、報廢或毀損的處置收入扣除其賬面價值和相關稅費後的差額計入當期損益。

#### 13. 固定資產

固定資產僅在與其有關的經濟利益很可能流入本集團，且其成本能夠可靠地計量時才予以確認。與固定資產有關的後續支出，符合該確認條件的，計入固定資產成本，並終止確認被替換部份的賬面價值；否則，在發生時計入當期損益。

固定資產按照成本進行初始計量。購置固定資產的成本包括購買價款、相關稅費、使固定資產達到預定可使用狀態前所發生的可直接歸屬於該項資產的其他支出。

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 三、重要會計政策及會計估計（續）

#### 13. 固定資產（續）

固定資產的折舊採用年限平均法計提，各類固定資產的使用壽命、預計淨殘值率及年折舊率如下：

|            | 使用壽命 | 預計淨殘值率 | 年折舊率      |
|------------|------|--------|-----------|
| 房屋建築物      | 40年  | 5%     | 2.38%     |
| 專用設備       | 10年  | 5%     | 9.5%      |
| 電子設備、器具及傢俱 | 3-5年 | 5%     | 19-31.67% |
| 運輸設備       | 5年   | 5%     | 19%       |

當固定資產處置時或預期通過使用或處置不能產生經濟利益時，終止確認該固定資產。固定資產出售、轉讓、報廢或毀損的處置收入扣除其賬面價值和相關稅費後的差額計入當期損益。

本集團至少於每年年度終了，對固定資產的使用壽命、預計淨殘值和折舊方法進行覆核，必要時進行調整。

### 三、重要會計政策及會計估計（續）

#### 14. 在建工程

在建工程成本按實際工程支出確定，包括在建期間發生的各項必要工程支出、工程達到預定可使用狀態前的應予資本化的借款費用以及其他相關費用等。

在建工程在達到預定可使用狀態時轉入固定資產。

#### 15. 借款費用

借款費用，是指本集團因借款而發生的利息及其他相關成本，包括借款利息、折價或者溢價的攤銷、輔助費用以及因外幣借款而發生的匯兌差額等。

可直接歸屬於符合資本化條件的資產的購建或者生產的借款費用，予以資本化，其他借款費用計入當期損益。符合資本化條件的資產，是指需要經過相當長時間的購建或者生產活動才能達到預定可使用或者可銷售狀態的固定資產、投資性房地產和存貨等資產。

借款費用同時滿足下列條件的，才能開始資本化：

- (1) 資產支出已經發生；
- (2) 借款費用已經發生；
- (3) 為使資產達到預定可使用或者可銷售狀態所必要的購建或者生產活動已經開始。

購建或者生產符合資本化條件的資產達到預定可使用或者可銷售狀態時，借款費用停止資本化。之後發生的借款費用計入當期損益。



## 三、重要會計政策及會計估計（續）

### 15. 借款費用（續）

在資本化期間內，每一會計期間的利息資本化金額，按照下列方法確定：

- (1) 專門借款以當期實際發生的利息費用，減去暫時性的存款利息收入或投資收益後的金額確定。
- (2) 佔用的一般借款，根據累計資產支出超過專門借款部份的資產支出加權平均數乘以所佔用一般借款的加權平均利率計算確定。

符合資本化條件的資產在購建或者生產過程中，發生除達到預定可使用或者可銷售狀態必要的程序之外的非正常中斷、且中斷時間連續超過3個月的，暫停借款費用的資本化。在中斷期間發生的借款費用確認為費用，計入當期損益，直至資產的購建或者生產活動重新開始。

### 16. 使用權資產

本集團使用權資產類別主要包括房屋建築物、機器設備。

在租賃期開始日，本集團將其可在租賃期內使用租賃資產的權利確認為使用權資產，包括：租賃負債的初始計量金額；在租賃期開始日或之前支付的租賃付款額，存在租賃激勵的，扣除已享受的租賃激勵相關金額；承租人發生的初始直接費用；承租人為拆卸及移除租賃資產、復原租賃資產所在場地或將租賃資產恢復至租賃條款約定狀態預計將發生的成本。本集團後續採用年限平均法對使用權資產計提折舊。能夠合理確定租賃期屆滿時取得租賃資產所有權的，本集團在租賃資產剩餘使用壽命內計提折舊。無法合理確定租賃期屆滿時能夠取得租賃資產所有權的，本集團在租賃期與租賃資產剩餘使用壽命兩者孰短的期間內計提折舊。

本集團按照變動後的租賃付款額的現值重新計量租賃負債，並相應調整使用權資產的賬面價值時，如使用權資產賬面價值已調減至零，但租賃負債仍需進一步調減的，本集團將剩餘金額計入當期損益。

### 三、重要會計政策及會計估計（續）

#### 17. 無形資產

無形資產僅在與其有關的經濟利益很可能流入本集團，且其成本能夠可靠地計量時才予以確認，並以成本進行初始計量。但非同一控制下企業合併中取得的無形資產，其公允價值能夠可靠地計量的，即單獨確認為無形資產並按照公允價值計量。

無形資產按照其能為本集團帶來經濟利益的期限確定使用壽命，無法預見其為本集團帶來經濟利益期限的作為使用壽命不確定的無形資產。

各項無形資產的使用壽命如下：

|       | 使用壽命  |
|-------|-------|
| 商標使用權 | 30年   |
| 軟件    | 2-10年 |
| 其他    | 3年    |

使用壽命有限的無形資產，在其使用壽命內採取直線法攤銷。本集團至少於每年年度終了，對使用壽命有限的無形資產的使用壽命及攤銷方法進行復核，必要時進行調整。

本集團將內部研究開發項目的支出，區分為研究階段支出和開發階段支出。研究階段的支出，於發生時計入當期損益。開發階段的支出，只有在同時滿足下列條件時，才能予以資本化，即：完成該無形資產以使其能夠使用或出售在技術上具有可行性；具有完成該無形資產並使用或出售的意圖；無形資產產生經濟利益的方式，包括能夠證明運用該無形資產生產的產品存在市場或無形資產自身存在市場，無形資產將在內部使用的，能夠證明其有用性；有足夠的技術、財務資源和其他資源支持，以完成該無形資產的開發，並有能力使用或出售該無形資產；歸屬於該無形資產開發階段的支出能夠可靠地計量。不滿足上述條件的開發支出，於發生時計入當期損益。

## 三、重要會計政策及會計估計（續）

### 18. 資產減值

本集團對除存貨、按公允價值模式計量的投資性房地產、遞延所得稅、金融資產和合同資產外的資產減值，按以下方法確定：

本集團於資產負債表日判斷資產是否存在可能發生減值的跡象，存在減值跡象的，本集團將估計其可收回金額，進行減值測試。對因企業合併所形成的商譽和使用壽命不確定的無形資產，無論是否存在減值跡象，至少於每年末進行減值測試。對於尚未達到可使用狀態的無形資產，也每年進行減值測試。

可收回金額根據資產的公允價值減去處置費用後的淨額與資產預計未來現金流量的現值兩者之間較高者確定。本集團以單項資產為基礎估計其可收回金額；難以對單項資產的可收回金額進行估計的，以該資產所屬的資產組為基礎確定資產組的可收回金額。資產組的認定，以資產組產生的主要現金流入是否獨立於其他資產或者資產組的現金流入為依據。

當資產或者資產組的可收回金額低於其賬面價值時，本集團將其賬面價值減記至可收回金額，減記的金額計入當期損益，同時計提相應的資產減值準備。

就商譽的減值測試而言，對於因企業合併形成的商譽的賬面價值，自購買日起按照合理的方法分攤至相關的資產組；難以分攤至相關的資產組的，將其分攤至相關的資產組組合。相關的資產組或者資產組組合，是能夠從企業合併的協同效應中受益的資產組或者資產組組合，且不大於本集團確定的報告分部。

對包含商譽的相關資產組或者資產組組合進行減值測試時，如與商譽相關的資產組或者資產組組合存在減值跡象的，首先對不包含商譽的資產組或者資產組組合進行減值測試，計算可收回金額，確認相應的減值損失。然後對包含商譽的資產組或者資產組組合進行減值測試，比較其賬面價值與可收回金額，如可收回金額低於賬面價值的，減值損失金額首先抵減分攤至資產組或者資產組組合中商譽的賬面價值，再根據資產組或者資產組組合中除商譽之外的其他各項資產的賬面價值所佔比重，按比例抵減其他各項資產的賬面價值。

上述資產減值損失一經確認，在以後會計期間不再轉回。

### 三、重要會計政策及會計估計（續）

#### 19. 長期待攤費用

長期待攤費用採用直線法攤銷，攤銷期如下：

|          | 攤銷期   |
|----------|-------|
| 租入固定資產改良 | 3-10年 |
| 其他       | 3-5年  |

#### 20. 職工薪酬

職工薪酬，是指本集團為獲得職工提供的服務或解除勞動關係而給予的各種形式的報酬或補償。職工薪酬包括短期薪酬、離職後福利、辭退福利和其他長期職工福利。本集團提供給職工配偶、子女、受贍養人、已故員工遺屬及其他受益人等的福利，也屬於職工薪酬。

##### 短期薪酬

在職工提供服務的會計期間，將實際發生的短期薪酬確認為負債，並計入當期損益或相關資產成本。

##### 離職後福利（設定提存計劃）

本集團的職工參加由當地政府管理的養老保險和失業保險，相應支出在發生時計入相關資產成本或當期損益。

##### 辭退福利

本集團向職工提供辭退福利的，在下列兩者孰早日確認辭退福利產生的職工薪酬負債，並計入當期損益：企業不能單方面撤回因解除勞動關係計劃或裁減建議所提供的辭退福利時；企業確認與涉及支付辭退福利的重組相關的成本或費用時。

## 三、重要會計政策及會計估計（續）

### 21. 租賃負債

在租賃期開始日，本集團將尚未支付的租賃付款額的現值確認為租賃負債，短期租賃和低價值資產租賃除外。在計算租賃付款額的現值時，本集團採用租賃內含利率作為折現率；無法確定租賃內含利率的，採用承租人增量借款利率作為折現率。本集團按照固定的週期性利率計算租賃負債在租賃期內各期間的利息費用，並計入當期損益，但另有規定計入相關資產成本的除外。未納入租賃負債計量的可變租賃付款額於實際發生時計入當期損益，但另有規定計入相關資產成本的除外。

租賃期開始日後，當實質固定付款額發生變動、擔保餘值預計的應付金額發生變化、用於確定租賃付款額的指數或比率發生變動、購買選擇權、續租選擇權或終止選擇權的評估結果或實際行權情況發生變化時，本集團按照變動後的租賃付款額的現值重新計量租賃負債。

### 22. 預計負債

除了非同一控制下企業合併中的或有對價及承擔的或有負債之外，當與或有事項相關的義務同時符合以下條件，本集團將其確認為預計負債：

- (1) 該義務是本集團承擔的現時義務；
- (2) 該義務的履行很可能導致經濟利益流出本集團；
- (3) 該義務的金額能夠可靠地計量。

預計負債按照履行相關現時義務所需支出的最佳估計數進行初始計量，並綜合考慮與或有事項有關的風險、不確定性和貨幣時間價值等因素。每個資產負債表日對預計負債的賬面價值進行覆核。有確鑿證據表明該賬面價值不能反映當前最佳估計數的，按照當前最佳估計數對該賬面價值進行調整。

### 三、重要會計政策及會計估計（續）

#### 23. 股份支付

股份支付，分為以權益結算的股份支付和以現金結算的股份支付。以權益結算的股份支付，是指本集團為獲取服務以股份或其他權益工具作為對價進行結算的交易。

以權益結算的股份支付換取職工提供服務的，以授予職工權益工具的公允價值計量。授予後立即可行權的，在授予日按照公允價值計入相關成本或費用，相應增加資本公積；完成等待期內的服務才可行權的，在等待期內每個資產負債表日，本集團根據最新取得的可行權職工人數變動等後續信息對可行權權益工具數量作出最佳估計，以此為基礎，按照授予日的公允價值，將當期取得的服務計入相關成本或費用，相應增加資本公積，權益工具的公允價值採用二項式模型確定。

對由於未滿足非市場條件和／或服務期限條件而最終未能行權的股份支付，不確認成本或費用。股份支付協議中規定了市場條件或非可行權條件的，無論是否滿足市場條件或非可行權條件，只要滿足所有其他業績條件和／或服務期限條件，即視為可行權。

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 三、重要會計政策及會計估計（續）

#### 24. 與客戶之間的合同產生的收入

本集團在履行了合同中的履約義務，即在客戶取得相關商品或服務控制權時確認收入。取得相關商品或服務的控制權，是指能夠主導該商品的使用或該服務的提供並從中獲得幾乎全部的經濟利益。

##### 與委託經營管理商場相關收入

###### 項目前期品牌諮詢委託管理服務收入

系本集團按照有關合同或協議約定，受開發商允許依託自身的無形資產品牌向委託經營管理商場合作方或由其設立的项目公司提供諮詢、招商等服務而取得的收入。本集團在提供相關諮詢委託管理服務時間段內按履約進度確認收入。

###### 項目年度品牌諮詢委託管理服務收入

委託經營管理商場開業後，本集團在合同有效期內按合同約定允許委託經營管理商場持續性使用本集團無形資產品牌名稱，並向委託經營管理商場提供持續性的委託經營管理服務（包括佈局、策劃、招商、租賃、企劃、廣告、運營和售後服務等），委託經營管理商場在合同有效期內持續使用本集團無形資產品牌名稱，相關的委託經營管理服務在合同有效期內持續發生。本集團按合同約定的收費方法計算確定的金額在提供管理服務期間確認收入。

###### 招商佣金收入

系本集團為委託經營管理商場提供招商諮詢服務而產生的收入。本集團按合同約定的收費方法計算確定的金額在提供招商服務期間確認收入。

### 三、重要會計政策及會計估計（續）

#### 24. 與客戶之間的合同產生的收入（續）

##### 與委託經營管理商場相關收入（續）

###### 工程項目商業管理諮詢費收入

系本集團向建築商提供紅星美凱龍商場規劃設計、建設裝修方案諮詢、施工現場協調監督、工程成本和進度控制等管理諮詢服務而產生的收入，該收入金額由本集團按工程項目具體情況，與建築商協商確定。本集團在相關服務已提供，相關委託經營管理商場竣工並達到可開業狀態時，並取得由建築商出具的相關服務確認書時，按合同約定的金額確認收入。

###### 商業諮詢費收入

系本集團為自有、租賃、合營聯營商場、委託經營管理商場之外的經營物業提供開發策劃階段的商業諮詢服務而產生的收入。本集團按合同約定的收費方法計算確定的金額在提供商業諮詢服務期間確認收入。

###### 建造施工及設計收入

本集團與客戶之間的建造施工合同，由於客戶能夠控制本集團履約過程中的在建資產，本集團將其作為在某一時段內履行的履約義務，按照履約進度確認收入，履約進度不能合理確定的除外。本集團按照投入法，根據發生的成本確定提供服務的履約進度。對於履約進度不能合理確定時，本集團已經發生的成本預計能夠得到補償的，按照已經發生的成本金額確認收入，直到履約進度能夠合理確定為止。



## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 三、重要會計政策及會計估計（續）

#### 24. 與客戶之間的合同產生的收入（續）

##### 家裝及商品銷售收入

商品銷售收入系本集團自有商場的家居裝飾及傢俱產品的銷售而取得的收入。本集團履行了合同中的履約義務，客戶取得相關商品或服務的控制權時，確認相關的商品銷售收入。

家裝收入系本集團提供的家居設計及裝修工程服務而取得的收入。本集團在提供相關服務的期間內按履約進度確認收入。

##### 其他收入

##### 戰略諮詢費收入

系本集團與家居裝飾及傢俱製造商簽訂協議，在協議有效期內持續提供經營分析、信息諮詢、品牌等級評定諮詢、招商對接及展位協調等服務而取得的收入。本集團按協議約定的金額在協議有效期內按照履約進度確認收入。

##### 聯合營銷收入

系本集團與品牌廠家及商戶開展聯合營銷活動，提供企劃服務、媒體製作等而取得的收入。本集團在履行了合同中的履約義務，客戶取得相關商品或服務的控制權時確認收入。

### 三、重要會計政策及會計估計（續）

#### 25. 合同資產與合同負債

本集團根據履行履約義務與客戶付款之間的關係在資產負債表中列示合同資產或合同負債。本集團將同一合同下的合同資產和合同負債相互抵消後以淨額列示。

##### 合同資產

合同資產是指已向客戶轉讓商品而有權收取對價的權利，且該權利取決於時間流逝之外的其他因素。

本集團對合同資產的預期信用損失的確定方法及會計處理方法詳見附註三、9。

##### 合同負債

合同負債是指已收或應收客戶對價而應向客戶轉讓商品或服務的義務，如企業在轉讓承諾的商品或服務之前已收取的款項。

#### 26. 政府補助

政府補助在能夠滿足其所附的條件並且能夠收到時，予以確認。政府補助為貨幣性資產的，按照收到或應收的金額計量。政府補助為非貨幣性資產的，按照公允價值計量；公允價值不能可靠取得的，按照名義金額計量。

政府文件規定用於購建或以其他方式形成長期資產的，作為與資產相關的政府補助；政府文件不明確的，以取得該補助必須具備的基本條件為基礎進行判斷，以購建或以其他方式形成長期資產為基本條件的作為與資產相關的政府補助，除此之外的作為與收益相關的政府補助。

## 三、重要會計政策及會計估計（續）

### 26. 政府補助（續）

與收益相關的政府補助，用於補償以後期間的相關成本費用或損失的，確認為遞延收益，並在確認相關成本費用或損失的期間計入當期損益或沖減相關成本；用於補償已發生的相關成本費用或損失的，直接計入當期損益或沖減相關成本。

與資產相關的政府補助，沖減相關資產的賬面價值；或確認為遞延收益，在相關資產使用壽命內按照合理、系統的方法分期計入損益（但按照名義金額計量的政府補助，直接計入當期損益），相關資產在使用壽命結束前被出售、轉讓、報廢或發生毀損的，尚未分配的相關遞延收益餘額轉入資產處置當期的損益。

### 27. 所得稅

所得稅包括當期所得稅和遞延所得稅。除由於企業合併產生的調整商譽，或與直接計入股東權益的交易或者事項相關的計入股東權益外，均作為所得稅費用或收益計入當期損益。

本集團對於當期和以前期間形成的當期所得稅負債或資產，按照稅法規定計算的預期應交納或返還的所得稅金額計量。

本集團根據資產與負債於資產負債表日的賬面價值與計稅基礎之間的暫時性差異，以及未作為資產和負債確認但按照稅法規定可以確定其計稅基礎的項目的賬面價值與計稅基礎之間的差額產生的暫時性差異，採用資產負債表債務法計提遞延所得稅。

各種應納稅暫時性差異均據以確認遞延所得稅負債，除非：

- (1) 應納稅暫時性差異是在以下交易中產生的：商譽的初始確認，或者具有以下特徵的交易中產生的資產或負債的初始確認：該交易不是企業合併，並且交易發生時既不影響會計利潤也不影響應納稅所得額或可抵扣虧損。
- (2) 對於與子公司、合營企業及聯營企業投資相關的應納稅暫時性差異，該暫時性差異轉回的時間能夠控制並且該暫時性差異在可預見的未來很可能不會轉回。

### 三、重要會計政策及會計估計（續）

#### 27. 所得稅（續）

對於可抵扣暫時性差異、能夠結轉以後年度的可抵扣虧損和稅款抵減，本集團以很可能取得用來抵扣可抵扣暫時性差異、可抵扣虧損和稅款抵減的未來應納稅所得額為限，確認由此產生的遞延所得稅資產，除非：

- (1) 可抵扣暫時性差異是在以下交易中產生的：該交易不是企業合併，並且交易發生時既不影響會計利潤也不影響應納稅所得額或可抵扣虧損。
- (2) 對於與子公司、合營企業及聯營企業投資相關的可抵扣暫時性差異，同時滿足下列條件的，確認相應的遞延所得稅資產：暫時性差異在可預見的未來很可能轉回，且未來很可能獲得用來抵扣可抵扣暫時性差異的應納稅所得額。

本集團於資產負債表日，對於遞延所得稅資產和遞延所得稅負債，依據稅法規定，按照預期收回該資產或清償該負債期間的適用稅率計量，並反映資產負債表日預期收回資產或清償負債方式的所得稅影響。

於資產負債表日，本集團對遞延所得稅資產的賬面價值進行覆核，如果未來期間很可能無法獲得足夠的應納稅所得額用以抵扣遞延所得稅資產的利益，減記遞延所得稅資產的賬面價值。於資產負債表日，本集團重新評估未確認的遞延所得稅資產，在很可能獲得足夠的應納稅所得額可供所有或部份遞延所得稅資產轉回的限度內，確認遞延所得稅資產。

同時滿足下列條件時，遞延所得稅資產和遞延所得稅負債以抵銷後的淨額列示：擁有以淨額結算當期所得稅資產及當期所得稅負債的法定權利；遞延所得稅資產和遞延所得稅負債是與同一稅收徵管部門對同一應納稅主體徵收的所得稅相關或者對不同的納稅主體相關，但在未來每一具有重要性的遞延所得稅資產和遞延所得稅負債轉回的期間內，涉及的納稅主體意圖以淨額結算當期所得稅資產及當期所得稅負債或是同時取得資產、清償債務。

## 三、重要會計政策及會計估計（續）

### 28. 租賃

#### 租賃的識別

在合同開始日，本集團評估合同是否為租賃或者包含租賃，如果合同中一方讓渡了在一定期間內控制一項或多項已識別資產使用的權利以換取對價，則該合同為租賃或者包含租賃。為確定合同是否讓渡了在一定期間內控制已識別資產使用的權利，本集團評估合同中的客戶是否有權獲得在使用期間內因使用已識別資產所產生的幾乎全部經濟利益，並有權在該使用期間主導已識別資產的使用。

#### 單獨租賃的識別

合同中同時包含多項單獨租賃的，本集團將合同予以分拆，並分別各項單獨租賃進行會計處理。同時符合下列條件的，使用已識別資產的權利構成合同中的一項單獨租賃：

- (1) 承租人可從單獨使用該資產或將其與易於獲得的其他資源一起使用中獲利；
- (2) 該資產與合同中的其他資產不存在高度依賴或高度關聯關係。

#### 租賃期的評估

租賃期是本集團有權使用租賃資產且不可撤銷的期間。本集團有續租選擇權，即有權選擇續租該資產，且合理確定將行使該選擇權的，租賃期還包含續租選擇權涵蓋的期間。本集團有終止租賃選擇權，即有權選擇終止租賃該資產，但合理確定將不會行使該選擇權的，租賃期包含終止租賃選擇權涵蓋的期間。發生本集團可控範圍內的重大事件或變化，且影響本集團是否合理確定將行使相應選擇權的，本集團對其是否合理確定將行使續租選擇權、購買選擇權或不行使終止租賃選擇權進行重新評估。

### 三、重要會計政策及會計估計（續）

#### 28. 租賃（續）

##### 作為承租人

本集團作為承租人的一般會計處理見附註三、16和附註三、21。

##### 租賃變更

租賃變更是原合同條款之外的租賃範圍、租賃對價、租賃期限的變更，包括增加或終止一項或多項租賃資產的使用權，延長或縮短合同規定的租賃期等。

租賃發生變更且同時符合下列條件的，本集團將該租賃變更作為一項單獨租賃進行會計處理：

- (1) 該租賃變更通過增加一項或多項租賃資產的使用權而擴大了租賃範圍；
- (2) 增加的對價與租賃範圍擴大部份的單獨價格按該合同情況調整後的金額相當。

租賃變更未作為一項單獨租賃進行會計處理的，在租賃變更生效日，本集團重新確定租賃期，並採用修訂後的折現率對變更後的租賃付款額進行折現，以重新計量租賃負債。在計算變更後租賃付款額的現值時，本集團採用剩餘租賃期間的租賃內含利率作為折現率；無法確定剩餘租賃期間的租賃內含利率的，採用租賃變更生效日的本集團增量借款利率作為折現率。

就上述租賃負債調整的影響，本集團區分以下情形進行會計處理：

- (1) 租賃變更導致租賃範圍縮小或租賃期縮短的，本集團調減使用權資產的賬面價值，以反映租賃的部份終止或完全終止，部份終止或完全終止租賃的相關利得或損失計入當期損益；
- (2) 其他租賃變更，本集團相應調整使用權資產的賬面價值。

## 三、重要會計政策及會計估計（續）

### 28. 租賃（續）

#### 租賃變更（續）

##### 短期租賃和低價值資產租賃

本集團將在租賃期開始日，租賃期不超過12個月，且不包含購買選擇權的租賃認定為短期租賃；將單項租賃資產為全新資產時價值不超過人民幣40,000元的租賃認定為低價值資產租賃。本集團轉租或預期轉租租賃資產的，原租賃不認定為低價值資產租賃。本集團對短期租賃和低價值資產租賃選擇不確認使用權資產和租賃負債。在租賃期內各個期間按照直線法計入相關的資產成本或當期損益。

##### 新冠肺炎疫情引發的租金減讓

對於由新冠肺炎疫情直接引發的、本集團與出租人就現有租賃合同達成的租金減免、延期支付等租金減讓，同時滿足下列條件的，本集團對家居商場租賃採用簡化方法：

- (1) 減讓後的租賃對價較減讓前減少或基本不變；
- (2) 減讓僅針對2021年6月30日前的應付租賃付款額；
- (3) 綜合考慮定性和定量因素後認定租賃的其他條款和條件無重大變化。

本集團不評估是否發生租賃變更，繼續按照與減讓前一致的折現率計算租賃負債的利息費用並計入當期損益，繼續按照與減讓前一致的方法對使用權資產進行計提折舊，對於發生的租金減免，本集團將減免的租金作為可變租賃付款額，在達成減讓協議等解除原租金支付義務時，按未折現金額／減讓前折現率折現金額沖減相關資產成本或費用，同時相應調整租賃負債；對於發生的租金延期支付，本集團在實際支付時沖減前期確認的租賃負債。

### 三、重要會計政策及會計估計（續）

#### 28. 租賃（續）

##### 作為出租人

租賃開始日實質上轉移了與租賃資產所有權有關的幾乎全部風險和報酬的租賃為融資租賃，除此之外的均為經營租賃。本集團作為轉租出租人時，基於原租賃產生的使用權資產對轉租賃進行分類。

##### 作為融資租賃出租人

在租賃期開始日，本集團對融資租賃確認應收融資租賃款，並終止確認融資租賃資產。本集團對應收融資租賃款進行初始計量時，以租賃投資淨額作為應收融資租賃款的入賬價值。租賃投資淨額為未擔保餘值和租賃期開始日尚未收到的租賃收款額按照租賃內含利率折現的現值之和。

本集團按照固定的週期性利率計算並確認租賃期內各個期間的利息收入。本集團取得的未納入租賃投資淨額計量的可變租賃付款額在實際發生時計入當期損益。

本集團作為融資租賃的生產商或經銷商出租人時，在租賃期開始日，本集團按照租賃資產公允價值與租賃收款額按市場利率折現的現值兩者孰低確認收入，並按照租賃資產賬面價值扣除未擔保餘值的現值後的餘額結轉銷售成本。本集團為取得融資租賃發生的成本，在租賃期開始日計入當期損益。

融資租賃發生變更且同時符合下列條件的，本集團將該變更作為一項單獨租賃進行會計處理：

- (1) 該變更通過增加一項或多項租賃資產的使用權而擴大了租賃範圍；
- (2) 增加的對價與租賃範圍擴大部份的單獨價格按該合同情況調整後的金額相當。



## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 三、重要會計政策及會計估計（續）

#### 28. 租賃（續）

##### 作為出租人（續）

##### 作為融資租賃出租人（續）

未作為一項單獨租賃進行會計處理的融資租賃變更，本集團分別下列情形對變更後的租賃進行處理：

- (1) 假如變更在租賃開始日生效，該租賃會被分類為經營租賃的，本集團自租賃變更生效日開始將其作為一項新租賃進行會計處理，並以租賃變更生效日前的租賃投資淨額作為租賃資產的賬面價值；
- (2) 假如變更在租賃開始日生效，該租賃會被分類為融資租賃的，本集團按照附註三、16關於修改或重新議定合同的規定進行會計處理。

##### 作為經營租賃出租人

經營租賃的租金收入在租賃期內各個期間按直線法確認為當期損益，未計入租賃收款額的可變租賃付款額在實際發生時計入當期損益。

經營租賃發生變更的，本集團自變更生效日起將其作為一項新租賃進行會計處理，與變更前租賃有關的預收或應收租賃收款額視為新租賃的收款額。

##### 售後租回交易

本集團按照附註三、23評估確定售後租回交易中的資產轉讓是否屬於銷售。

### 三、重要會計政策及會計估計（續）

#### 28. 租賃（續）

##### 作為承租人

售後租回交易中的資產轉讓屬於銷售的，本集團作為承租人按原資產賬面價值中與租回獲得的使用權有關的部分，計量售後租回所形成的使用權資產，並僅就轉讓至出租人的權利確認相關利得或損失；售後租回交易中的資產轉讓不屬於銷售的，本集團作為承租人繼續確認被轉讓資產，同時確認一項與轉讓收入等額的金融負債，按照附註三、9 對該金融負債進行會計處理。

##### 作為出租人

售後租回交易中的資產轉讓屬於銷售的，本集團作為出租人對資產購買進行會計處理，並根據前述規定對資產出租進行會計處理；售後租回交易中的資產轉讓不屬於銷售的，本集團作為出租人不確認被轉讓資產，但確認一項與轉讓收入等額的金融資產，並按照附註三、9 對該金融資產進行會計處理。

#### 29. 套期會計

就套期會計方法而言，本集團的套期保值分類為：

- (1) 公允價值套期，是指對已確認資產或負債，尚未確認的確定承諾（除匯率風險外）的公允價值變動風險進行的套期。

在套期關係開始時，本集團對套期關係有正式指定，並準備了關於套期關係、風險管理目標和風險管理策略的正式書面文件。該文件載明了套期工具、被套期項目，被套期風險的性質，以及本集團對套期有效性評估方法。套期有效性，是指套期工具的公允價值或現金流量變動能夠抵銷被套期風險引起的被套期項目公允價值或現金流量的程度。此類套期在初始指定日及以後期間被持續評價符合套期有效性要求。

## 三、重要會計政策及會計估計（續）

### 29. 套期會計（續）

如果套期工具已到期、被出售、合同終止或已行使（但作為套期策略組成部份的展期或替換不作為已到期或合同終止處理），或因風險管理目標發生變化，導致套期關係不再滿足風險管理目標，或者該套期不再滿足套期會計方法的其他條件時，本集團終止運用套期會計。

套期關係由於套期比率的原因不再符合套期有效性要求的，但指定該套期關係的風險管理目標沒有改變的，本集團對套期關係進行再平衡。

本集團對套期有效性的評估方法，風險管理策略以及如何應用該策略來管理風險的詳細信息，參見附註五、67。

滿足套期會計方法的嚴格條件的，按如下方法進行處理：

#### 公允價值套期

套期工具產生的利得或損失計入當期損益。被套期項目因套期風險敞口形成利得或損失，計入當期損益，同時調整未以公允價值計量的被套期項目的賬面價值。

就與按攤餘成本計量的債務工具有關的公允價值套期而言，對被套期項目賬面價值所作的調整，在套期剩餘期間內採用實際利率法進行攤銷，計入當期損益。按照實際利率法的攤銷可於賬面價值調整後隨即開始，並不得晚於被套期項目終止根據套期風險而產生的公允價值變動而進行的調整。如果被套期項目終止確認，則將未攤銷的公允價值確認為當期損益。

### 三、重要會計政策及會計估計（續）

#### 29. 套期會計（續）

##### 套期成本

本集團將期權的內在價值和時間價值分開，只將期權的內在價值變動指定為套期工具；或本集團將遠期合同的遠期要素和即期要素分開，只將即期要素的價值變動指定為套期工具；或將金融工具的外匯基差單獨分拆、只將排除外匯基差後的金融工具指定為套期工具的，本集團將期權的時間價值、遠期合同的遠期要素以及金融工具的外匯基差的公允價值變動中與被套期項目相關的部份計入其他綜合收益，如果被套期項目的性質與交易相關，則按照與現金流量套期儲備的金額相同的會計方法進行處理，如果被套期項目的性質與時間段相關，則將上述公允價值變動按照系統、合理的方法在被套期項目影響損益或其他綜合收益的期間內攤銷，從其他綜合收益轉出，計入當期損益。

#### 30. 利潤分配

本公司的現金股利，於股東大會批准後確認為負債。由於本公司章程授權董事會批准中期現金股利，故中期現金股利在董事會批准後即確認為負債。

#### 31. 公允價值計量

本集團於每個資產負債表日以公允價值計量投資性房地產、其他權益工具、其他非流動金融資產和交易性金融資產。公允價值，是指市場參與者在計量日發生的有序交易中，出售一項資產所能收到或者轉移一項負債所需支付的價格。本集團以公允價值計量相關資產或負債，假定出售資產或者轉移負債的有序交易在相關資產或負債的主要市場進行；不存在主要市場的，本集團假定該交易在相關資產或負債的最有利市場進行。主要市場是本集團在計量日能夠進入的交易市場。本集團採用市場參與者在對該資產或負債定價時為實現其經濟利益最大化所使用的假設。

以公允價值計量非金融資產的，考慮市場參與者將該資產用於最佳用途產生經濟利益的能力，或者將該資產出售給能夠用於最佳用途的其他市場參與者產生經濟利益的能力。

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 三、重要會計政策及會計估計（續）

#### 31. 公允價值計量（續）

本集團採用在當前情況下適用並且有足夠可利用數據和其他信息支持的估值技術，優先使用相關可觀察輸入值，只有在可觀察輸入值無法取得或取得不切實可行的情況下，才使用不可觀察輸入值。

在財務報表中以公允價值計量或披露的資產和負債，根據對公允價值計量整體而言具有重要意義的最低層次輸入值，確定所屬的公允價值層次：第一層次輸入值，在計量日能夠取得的相同資產或負債在活躍市場上未經調整的報價；第二層次輸入值，除第一層次輸入值外相關資產或負債直接或間接可觀察的輸入值；第三層次輸入值，相關資產或負債的不可觀察輸入值。

每個資產負債表日，本集團對在財務報表中確認的持續以公允價值計量的資產和負債進行重新評估，以確定是否在公允價值計量層次之間發生轉換。

#### 32. 重大會計判斷和估計

編製財務報表要求管理層作出判斷、估計和假設，這些判斷、估計和假設會影響收入、費用、資產和負債的列報金額及其披露，以及資產負債表日或有負債的披露。這些假設和估計的不確定性所導致的結果可能造成對未來受影響的資產或負債的賬面金額進行重大調整。

##### 判斷

在應用本集團的會計政策的過程中，管理層作出了以下對財務報表所確認的金額具有重大影響的判斷：

##### 經營租賃——作為出租人

本集團就投資性房地產簽訂了租賃合同。本集團認為，根據租賃合同的條款，本集團保留了這些房地產所有權上的所有重大風險和報酬，因此作為經營租賃處理。

### 三、重要會計政策及會計估計（續）

#### 32. 重大會計判斷和估計（續）

##### 判斷（續）

##### 單項履約義務的確定以及將交易價格分攤至各單項履約義務

本集團項目品牌諮詢委託管理業務包含三項服務承諾：(1)項目前期品牌諮詢委託管理服務；(2)項目年度品牌諮詢委託管理服務；(3)招商佣金，由於該三項服務承諾客戶能從中單獨受益或與其他易於獲得的資源一起使用中受益，且該服務承諾分別與其他服務承諾可單獨區分，該三項服務承諾分別構成單項履約義務。

本集團在合同開始日，將交易價格分攤至上述三項服務承諾以使集團分攤至各單項履約義務的交易價格能夠反映其因向客戶轉讓服務承諾的而預期有權收取的對價金額。當單獨售價無法直接觀察的，集團會綜合考慮其能夠合理取得的全部相關信息，採用市場調整法等方法合理估計單獨售價。考慮的信息包括市場情況、企業特定因素以及與客戶有關的信息等。

##### 建造合同履約進度的確定方法

本集團按照投入法確定提供項目品牌諮詢委託管理服務和建造服務合同的履約進度，具體而言，本集團按照累計實際發生的建造成本佔預計總成本的比例確定履約進度，累計實際發生的成本包括本集團向客戶轉移商品服務過程中所發生的直接成本和間接成本。本集團認為，與客戶之間的建造合同價款以建造成本為基礎確定，實際發生的建造成本佔預計總成本的比例能夠如實反映建造服務的履約進度。本集團按照累計實際發生的建造成本佔預計總成本的比例確定履約進度，並據此確認收入。鑒於項目品牌諮詢委託管理服務和建造服務合同存續期間較長，可能跨越幾個會計期間。其中，本集團認為，與客戶之間的建造服務價款以建造成本為基礎確定，實際發生的建造成本佔預計總成本的比例能夠如實反映建造服務的履約進度。本集團會隨著建造服務合同的推進覆核並修訂預算，相應調整收入確認金額。

## 三、重要會計政策及會計估計（續）

### 32. 重大會計判斷和估計（續）

#### 判斷（續）

##### 業務模式

金融資產於初始確認時的分類取決於本集團管理金融資產的業務模式，在判斷業務模式時，本集團考慮包括企業評價和向關鍵管理人員報告金融資產業績的方式、影響金融資產業績的風險及其管理方式以及相關業務管理人員獲得報酬的方式等。在評估是否以收取合同現金流量為目標時，本集團需要對金融資產到期日前的出售原因、時間、頻率和價值等進行分析判斷。

##### 合同現金流量特徵

金融資產於初始確認時的分類取決於金融資產的合同現金流量特徵，需要判斷合同現金流量是否僅為對本金和以未償付本金為基礎的利息的支付時，包含對貨幣時間價值的修正進行評估時，需要判斷與基準現金流量相比是否具有顯著差異、對包含提前還款特徵的金融資產，需要判斷提前還款特徵的公允價值是否非常小等。

##### 投資性房地產與固定資產的劃分

本集團會根據判斷對投資性房地產與固定資產進行劃分。投資性房地產，是指為賺取租金或資本增值，或兩者兼有而持有的房地產。固定資產，主要指本集團為生產商品、提供勞務或經營管理而持有的，使用壽命超過一個會計年度的有形資產。因此，本集團判斷投資性房地產與固定資產的劃分會充分考慮管理層的意圖，有無簽訂相關租賃協議等因素。

##### 未決訴訟

本集團根據案情審理的進展情況，結合律師對案件結果的判斷和意見，判斷本集團履行未決訴訟所產生之現時義務的金額及可能性。若該現時義務的履行不是很可能導致經濟利益流出企業，或者該現時義務的金額不能可靠地計量的，本集團作為或有負債進行披露；若履行該現時義務很可能導致經濟利益流出企業，且該現時義務的金額能夠可靠計量的，本集團將其作為預計負債。

### 三、重要會計政策及會計估計（續）

#### 32. 重大會計判斷和估計（續）

##### 判斷（續）

##### 對被投資企業重大影響的判斷

本集團根據是否具備對被投資企業財務和經營政策有參與決策的權力，但並不能夠控制或者與其他方一起共同控制這些政策的制定，作為判斷是否對被投資企業具有重大影響的標準。本集團將對被投資單位具有重大影響的權益性投資，確認為長期股權投資。

##### 套期有效性判斷

本集團認為被套期項目和套期工具之間存在經濟關係，該經濟關係使得套期工具和被套期項目的價值因面臨相同的被套期風險而發生方向相反的變動；被套期項目和套期工具經濟關係產生的價值變動中，信用風險的影響不佔主導地位；套期關係的套期比率等於實際套期的被套期項目數量與對其進行套期的套期工具的實際數量之比。本集團在套期開始日及以後期間持續的對套期關係符合套期有效性進行評估。

##### 估計的不確定性

以下為於資產負債表日有關未來的關鍵假設以及估計不確定性的其他關鍵來源，可能會導致未來會計期間資產和負債賬面金額重大調整。

##### 金融工具和合同資產減值

本集團採用預期信用損失模型對金融工具和合同資產的減值進行評估，應用預期信用損失模型需要做出重大判斷和估計，需考慮所有合理且有依據的信息，包括前瞻性信息。在做出這些判斷和估計時，本集團根據歷史還款數據結合經濟政策、宏觀經濟指標、行業風險等因素推斷債務人信用風險的預期變動。不同的估計可能會影響減值準備的計提，已計提的減值準備可能並不等於未來實際的減值損失金額。



## 三、重要會計政策及會計估計（續）

### 32. 重大會計判斷和估計（續）

#### 估計的不確定性（續）

##### 非上市股權投資的公允價值

非上市的股權投資的估值，是根據具有類似合同條款和風險特徵的其他金融工具的當前折現率折現的預計未來現金流量。這要求本集團估計預計未來現金流量、信用風險、波動和折現率，因此具有不確定性。

##### 投資性房地產公允價值計量

本集團對投資性房地產採用公允價值模式進行後續計量，公允價值的變動計入當期損益。投資性房地產公允價值的評估需要管理層對租金增長率、租期內回報率、租期外回報率以及空置率等參數作出合理估計。

##### 除金融資產之外的非流動資產減值（除商譽外）

本集團於資產負債表日對除金融資產之外的非流動資產判斷是否存在可能發生減值的跡象。其他除金融資產之外的非流動資產，當存在跡象表明其賬面金額不可收回時，進行減值測試。當資產或資產組的賬面價值高於可收回金額，即公允價值減去處置費用後的淨額和預計未來現金流量的現值中的較高者，表明發生了減值。公允價值減去處置費用後的淨額，參考公平交易中類似資產的銷售協議價格或可觀察到的市場價格，減去可直接歸屬於該資產處置的增量成本確定。預計未來現金流量現值時，管理層必須估計該項資產或資產組的預計未來現金流量，並選擇恰當的折現率確定未來現金流量的現值。詳見附註五、19。

### 三、重要會計政策及會計估計（續）

#### 32. 重大會計判斷和估計（續）

##### 估計的不確定性（續）

###### 商譽減值

本集團至少每年測試商譽是否發生減值。這要求對分配了商譽的資產組或者資產組組合的未來現金流量的現值進行預計。對未來現金流量的現值進行預計時，本集團需要預計未來資產組或者資產組組合產生的現金流量，同時選擇恰當的折現率確定未來現金流量的現值。

###### 遞延所得稅資產

在很可能有足夠的應納稅所得額用以抵扣可抵扣虧損的限度內，應就所有尚未利用的可抵扣虧損確認遞延所得稅資產。這需要管理層運用大量的判斷來估計未來取得應納稅所得額的時間和金額，結合納稅籌劃策略，以決定應確認的遞延所得稅資產的金額。

###### 承租人增量借款利率

對於無法確定租賃內含利率的租賃，本集團採用承租人增量借款利率作為折現率計算租賃付款額的現值。確定增量借款利率時，本集團根據所處經濟環境，以可觀察的利率作為確定增量借款利率的參考基礎，在此基礎上，根據自身情況、標的資產情況、租賃期和租賃負債金額等租賃業務具體情況對參考利率進行調整以得出適用的增量借款利率。

## 三、重要會計政策及會計估計（續）

### 33. 會計政策和會計估計變更

#### 會計政策變更

##### *新冠肺炎疫情相關租金減讓會計處理*

根據《新冠肺炎疫情相關租金減讓會計處理規定》，可以對新冠肺炎疫情相關租金減讓根據該會計處理規定選擇採用簡化方法。作為承租人，本集團對於2020年1月1日起發生的租賃的相關租金減讓，採用了該會計處理規定中的簡化方法（參見附註三、27），相關租金減讓計入本年稅前利潤的金額為人民幣25,534,672.80元。

##### *是否構成業務的判斷*

根據《企業會計準則解釋第13號》要求，自2020年1月1日起，以「取得的組合應當至少同時具有一項投入和一項實質性加工處理過程，且二者相結合對產出能力有顯著貢獻」作為該組合構成業務的判斷條件，不再以「具備了投入和加工處理過程兩個要素」作為判斷條件，並引入可選的集中度測試以簡化判斷。該會計政策變更影響了對交易是否構成企業合併的認定，按照銜接規定不追溯調整比較數據。

### 三、重要會計政策及會計估計（續）

#### 33. 會計政策和會計估計變更（續）

##### 會計政策變更（續）

##### 財務報表列報方式變更

根據2020年12月財政部《企業會計準則實施問答》，本集團將利潤表中原計入「信用減值損失」的合同資產減值損失重分類至「資產減值損失」，並相應追溯調整比較數據。該會計政策變更影響對合併及公司淨利潤和所有者權益無影響。

##### 本集團

##### 2020年

|        | 會計政策變更           |                    |                  |
|--------|------------------|--------------------|------------------|
|        | 會計政策變更前<br>本年發生額 | 其他財務報表<br>列報方式變更影響 | 會計政策變更後<br>本年發生額 |
| 信用減值損失 | (351,104,675.13) | 224,769,471.13     | (126,335,204.00) |
| 資產減值損失 | (108,396,307.27) | (224,769,471.13)   | (333,165,778.40) |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 三、重要會計政策及會計估計（續）

### 33. 會計政策和會計估計變更（續）

會計政策變更（續）

財務報表列報方式變更（續）

2019年

|        | 會計政策變更           |                    |                  |
|--------|------------------|--------------------|------------------|
|        | 會計政策變更前<br>本年發生額 | 其他財務報表<br>列報方式變更影響 | 會計政策變更後<br>本年發生額 |
| 信用減值損失 | (297,862,062.06) | 45,726,468.34      | (252,135,593.72) |
| 資產減值損失 | -                | (45,726,468.34)    | (45,726,468.34)  |

### 三、重要會計政策及會計估計（續）

#### 33. 會計政策和會計估計變更（續）

##### 會計政策變更（續）

##### 財務報表列報方式變更（續）

本公司

2020年

|        | 會計政策變更           |                    |                  |
|--------|------------------|--------------------|------------------|
|        | 會計政策變更前<br>本年發生額 | 其他財務報表<br>列報方式變更影響 | 會計政策變更後<br>本年發生額 |
| 信用減值損失 | (30,950,466.85)  | 100,174,790.28     | 69,224,323.43    |
| 資產減值損失 | (95,000,000.00)  | (100,174,790.28)   | (195,174,790.28) |

2019年

|        | 會計政策變更           |                    |                  |
|--------|------------------|--------------------|------------------|
|        | 會計政策變更前<br>本年發生額 | 其他財務報表<br>列報方式變更影響 | 會計政策變更後<br>本年發生額 |
| 信用減值損失 | (245,975,270.03) | 45,726,468.34      | (200,248,801.69) |
| 資產減值損失 | -                | (45,726,468.34)    | (45,726,468.34)  |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 四、稅項

### 1. 主要稅種及稅率

- |         |  |
|---------|--|
| 增值稅     | <ul style="list-style-type: none"><li>租賃收入：應稅收入按5%（滿足簡易計稅條件）或9%的稅率計算銷項稅；</li><li>現代服務業收入（包括委託管理服務、工程管理諮詢等服務）：應稅收入按6%的稅率計算銷項稅；</li><li>建築服務收入：應稅收入按9%的稅率計算銷項稅；</li><li>商品銷售收入：應稅收入按13%的稅率計算銷項稅；</li></ul> <p>以上計算的銷項稅，除簡易計繳外，按扣除當期允許抵扣的進項稅額後的差額計繳增值稅。</p> <p>小規模納稅人按應稅收入的3%計繳增值稅。</p> |
| 城市維護建設稅 | <ul style="list-style-type: none"><li>按實際繳納的流轉稅額計繳：城市市區7%，縣城、建制鎮5%，其他地區1%。</li></ul>   |
| 企業所得稅   | <ul style="list-style-type: none"><li>企業所得稅按應納稅所得額的25%計繳（除稅收優惠所述的子公司外）。</li></ul>  |
| 房產稅     | <ul style="list-style-type: none"><li>從價計徵房產以稅務機關核准的房產餘值為納稅基準，稅率為1.2%；從租計徵房產以租金收入為納稅基準，稅率為12%。房產稅系由本公司及所屬子公司按規定自行申報繳納。</li></ul>   |
| 土地使用稅   | <ul style="list-style-type: none"><li>按實際規定稅率繳納。</li></ul>   |
| 印花稅     | <ul style="list-style-type: none"><li>按實際規定稅率繳納。</li></ul>   |

本公司各境外子公司（包括中華人民共和國香港特別行政區）按照當地稅法要求適用之稅種及稅率計算並繳納稅款。

## 四、稅項（續）

### 2. 稅收優惠

本公司下屬成都紅星美凱龍新南商業管理有限公司、重慶兩江新區紅星美凱龍商業管理有限公司、成都紅星歐麗洛雅品牌管理有限公司、紅星美凱龍成都商業管理有限公司、紅星美凱龍成都企業管理諮詢有限公司，根據財稅[2011]58號《關於深入實施西部大開發戰略有關稅收政策問題的通知》以及國家稅務總局2012年第12號公告《關於深入實施西部大開發戰略有關企業所得稅問題的公告》享受企業所得稅優惠政策，上述公司滿足相關條件，經主管稅務機關核准，本年度適用稅率為15%。

本公司下屬紅星喜兆投資有限公司、紅星美凱龍家居商場管理有限公司、紅星眾盈投資有限公司、西藏紅星美凱龍企業管理有限公司，根據藏政發[2014]51號《西藏自治區人民政府關於印發〈西藏自治區企業所得稅政策實施辦法〉的通知》享受企業所得稅優惠政策，本年度適用稅率為15%。



# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 四、稅項（續）

### 2. 稅收優惠（續）

本公司下屬紅星美凱龍企業管理諮詢有限公司、紅星歐麗洛雅企業管理有限公司、霍爾果斯紅星美凱龍商業管理有限公司、霍爾果斯紅居企業管理有限公司、紅星美凱龍世博商業管理有限公司，根據財稅[2011]112號《關於新疆喀什霍爾果斯兩個特殊經濟開發區企業所得稅優惠政策的通知》及財稅[2016]85號《關於完善新疆困難地區重點鼓勵發展產業企業所得稅優惠目錄的通知》的文件規定，本年度暫免徵收企業所得稅。

本公司下屬上海紅星美凱龍建築設計有限公司於2019年12月取得《高新技術企業證書》，證書編號：GR201931003212，有效期3年，本年度適用稅率為15%。

## 五、合併財務報表主要項目註釋

### 1. 貨幣資金

|        | 2020年                   | 2019年            |
|--------|-------------------------|------------------|
| 現金     | 8,615,723.97            | 10,745,522.74    |
| 銀行存款   | 5,918,419,429.26        | 6,947,110,542.57 |
| 其他貨幣資金 | 584,057,044.86          | 271,383,304.04   |
|        | <b>6,511,092,198.09</b> | 7,229,239,369.35 |

於2020年12月31日，本集團存放於境外的貨幣資金折合人民幣42,686,514.22元（2019年12月31日：折合人民幣58,757,995.45元）。

於2020年12月31日，本集團人民幣銀行存款中三個月以上到期的定期存款金額為人民幣25,973,243.42元（2019年12月31日：181,762,704.83元）。

銀行活期存款按照銀行活期存款利率取得利息收入。定期存款的存款期分為七天至六十個月不等，依本集團的現金需求而定，並按照相應的銀行定期存款利率取得利息收入。

於2020年12月31日，本集團其他貨幣資金中，人民幣320,515,556.83元系用作借款擔保的保證金及質押存單（2019年12月31日：人民幣5,000,000.00元系用於長期借款的保證金）；人民幣30,343,913.91元系被凍結的款項（2019年12月31日：人民幣448,837.00元）；人民幣119,156,554.03元為本集團存放於中國人民銀行的存款準備金（2019年12月31日：人民幣164,245,962.21元）；人民幣20,273,548.18元系存放於證券戶的存出投資款（2019年12月31日：人民幣10,141,501.53元）；人民幣93,767,471.91元為保證金（2019年12月31日：人民幣91,547,003.30元）。

上述受限制的其他貨幣資金及三個月以上到期的定期存款在編製現金流量表時未計入現金及現金等價物。

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 2. 交易性金融資產

|                        | 2020年                 | 2019年          |
|------------------------|-----------------------|----------------|
| 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產 |                       |                |
| 權益工具投資                 | 175,575,264.98        | 108,027,022.00 |
| 債權工具投資                 | 72,035,807.75         | 125,358,448.05 |
|                        | <b>247,611,072.73</b> | 233,385,470.05 |

#### 3. 應收賬款

應收賬款的賬齡分析如下：

|            | 2020年                   | 2019年            |
|------------|-------------------------|------------------|
| 1年以內       | 1,268,780,662.38        | 1,171,286,266.34 |
| 1年至2年      | 500,460,774.30          | 505,520,280.07   |
| 2年至3年      | 382,305,782.14          | 348,682,994.18   |
| 3年以上       | 944,105,876.69          | 949,161,913.33   |
|            | <b>3,095,653,095.51</b> | 2,974,651,453.92 |
| 減：應收賬款壞賬準備 | 1,160,826,982.08        | 1,168,987,516.74 |
|            | <b>1,934,826,113.43</b> | 1,805,663,937.18 |

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 3. 應收賬款（續）

|                 | 2020 年                  |               |                         |              |
|-----------------|-------------------------|---------------|-------------------------|--------------|
|                 | 賬面餘額                    |               | 壞賬準備                    |              |
|                 | 金額                      | 比例(%)         | 金額                      | 計提比例(%)      |
| 單項計提壞賬準備        | 814,054,233.01          | 26.30         | 794,579,233.01          | 97.61        |
| 按信用風險特徵組合計提壞賬準備 | 2,281,598,862.50        | 73.70         | 366,247,749.07          | 16.05        |
|                 | <b>3,095,653,095.51</b> | <b>100.00</b> | <b>1,160,826,982.08</b> | <b>37.50</b> |

|                 | 2019 年                  |               |                         |              |
|-----------------|-------------------------|---------------|-------------------------|--------------|
|                 | 賬面餘額                    |               | 壞賬準備                    |              |
|                 | 金額                      | 比例(%)         | 金額                      | 計提比例(%)      |
| 單項計提壞賬準備        | 861,591,858.42          | 28.96         | 855,591,858.42          | 99.30        |
| 按信用風險特徵組合計提壞賬準備 | 2,113,059,595.50        | 71.04         | 313,395,658.32          | 14.83        |
|                 | <b>2,974,651,453.92</b> | <b>100.00</b> | <b>1,168,987,516.74</b> | <b>39.30</b> |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

#### 3. 應收賬款（續）

於2020年12月31日，單項計提壞賬準備的按欠款方歸集的餘額前五名的應收賬款情況如下：

|                 | 賬面餘額          | 壞賬準備          | 預期信用<br>損失率(%) | 計提理由       |
|-----------------|---------------|---------------|----------------|------------|
| 常州市武進建設工程有限公司   | 55,000,000.00 | 55,000,000.00 | 100.00         | 預計應收款項無法收回 |
| 江蘇省建築工程集團有限公司   | 31,000,000.00 | 31,000,000.00 | 100.00         | 預計應收款項無法收回 |
| 北京海寓公寓管理有限公司    | 28,089,136.34 | 28,089,136.34 | 100.00         | 預計應收款項無法收回 |
| 廣西晟力裝飾工程有限公司    | 24,000,000.00 | 24,000,000.00 | 100.00         | 預計應收款項無法收回 |
| 深圳市天意恒業投資發展有限公司 | 23,600,000.00 | 23,600,000.00 | 100.00         | 預計應收款項無法收回 |

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 3. 應收賬款（續）

於2019年12月31日，單項計提壞賬準備的按欠款方歸集的餘額前五名的應收賬款情況如下：

|                 | 賬面餘額          | 壞賬準備          | 預期信用<br>損失率(%) | 計提理由         |
|-----------------|---------------|---------------|----------------|--------------|
| 常州市武進建設工程有限公司   | 55,000,000.00 | 55,000,000.00 | 100.00         | 預計應收款項無法收回   |
| 江蘇省建築工程集團有限公司   | 31,000,000.00 | 28,000,000.00 | 90.32          | 預計部份應收款項無法收回 |
| 廣西晟力裝飾工程有限公司    | 24,000,000.00 | 24,000,000.00 | 100.00         | 預計應收款項無法收回   |
| 貴州金源華府置業有限公司    | 23,000,000.00 | 23,000,000.00 | 100.00         | 預計應收款項無法收回   |
| 宣威市新天地房地產開發有限公司 | 20,000,000.00 | 20,000,000.00 | 100.00         | 預計應收款項無法收回   |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 3. 應收賬款(續)

按信用風險特徵組合計提壞賬準備的應收賬款情況如下：

|                    | 2020年           |                |                 |
|--------------------|-----------------|----------------|-----------------|
|                    | 估計發生違約<br>的賬面餘額 | 預期信用<br>損失率(%) | 整個存續期預期<br>信用損失 |
| 組合一：項目前期品牌諮詢委託管理服務 |                 |                |                 |
| 1年以內               | 214,405,555.56  | 10.15          | 21,762,163.87   |
| 1至2年               | 273,303,986.37  | 15.59          | 42,608,091.48   |
| 2至3年               | 236,200,000.00  | 21.24          | 50,168,880.00   |
| 3至4年               | 155,266,619.10  | 29.52          | 45,834,705.96   |
| 4至5年               | 73,290,000.00   | 51.72          | 37,905,588.00   |
| 5至6年               | 22,500,000.00   | 63.07          | 14,190,750.00   |
| 6年以上               | 19,250,000.00   | 100.00         | 19,250,000.00   |
|                    | 994,216,161.03  |                | 231,720,179.31  |

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 3. 應收賬款（續）

按信用風險特徵組合計提壞賬準備的應收賬款情況如下：（續）

|               | 2020年           |                |                 |
|---------------|-----------------|----------------|-----------------|
|               | 估計發生違約<br>的賬面餘額 | 預期信用<br>損失率(%) | 整個存續期預期<br>信用損失 |
| 組合二：建築施工及設計服務 |                 |                |                 |
| 1年以內          | 633,420,008.67  | 4.75           | 30,087,450.41   |
| 1至2年          | 73,615,966.48   | 9.00           | 6,625,436.98    |
| 2至3年          | 22,915,575.84   | 15.00          | 3,437,336.38    |
|               | 729,951,550.99  |                | 40,150,223.77   |

|             | 2020年           |                |                 |
|-------------|-----------------|----------------|-----------------|
|             | 估計發生違約<br>的賬面餘額 | 預期信用<br>損失率(%) | 整個存續期預期<br>信用損失 |
| 組合三：其他類諮詢服務 |                 |                |                 |
| 1年以內        | 136,386,293.79  | 15.82          | 21,576,311.68   |
| 1至2年        | 68,536,760.53   | 33.57          | 23,007,790.51   |
| 2至3年        | 9,132,590.94    | 56.89          | 5,195,530.99    |
| 3年以上        | 30,519,178.08   | 100.00         | 30,519,178.08   |
|             | 244,574,823.34  |                | 80,298,811.26   |



## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 3. 應收賬款(續)

按信用風險特徵組合計提壞賬準備的應收賬款情況如下：(續)

|             | 估計發生違約<br>的賬面餘額 | 2020年<br>預期信用<br>損失率(%) | 整個存續期預期<br>信用損失 |
|-------------|-----------------|-------------------------|-----------------|
| 組合四：租賃及相關收入 | 110,899,863.74  | 4.50                    | 4,990,493.87    |
| 組合五：其他      | 201,956,463.40  | 4.50                    | 9,088,040.86    |

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 3. 應收賬款（續）

按信用風險特徵組合計提壞賬準備的應收賬款情況如下：（續）

|                    | 2019年            |                |                 |
|--------------------|------------------|----------------|-----------------|
|                    | 估計發生違約<br>的賬面餘額  | 預期信用<br>損失率(%) | 整個存續期預期<br>信用損失 |
| 組合一：項目前期品牌諮詢委託管理服務 |                  |                |                 |
| 1年以內               | 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    |
|                    | 1,192,150,218.09 |                | 220,275,377.68  |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 3. 應收賬款(續)

按信用風險特徵組合計提壞賬準備的應收賬款情況如下：(續)

|               | 估計發生違約<br>的賬面餘額 | 2019年<br>預期信用<br>損失率(%) | 整個存續期預期<br>信用損失 |
|---------------|-----------------|-------------------------|-----------------|
| 組合二：建築施工及設計服務 |                 |                         |                 |
| 1年以內          | 397,355,788.49  | 4.75                    | 18,874,399.94   |
| 1至2年          | 4,451,837.10    | 9.00                    | 400,665.34      |
|               | 401,807,625.59  |                         | 19,275,065.28   |

|             | 估計發生違約<br>的賬面餘額 | 2019年<br>預期信用<br>損失率(%) | 整個存續期預期<br>信用損失 |
|-------------|-----------------|-------------------------|-----------------|
| 組合三：其他類諮詢服務 |                 |                         |                 |
| 1年以內        | 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   |
|             | 206,842,753.63  |                         | 59,793,560.44   |

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 3. 應收賬款（續）

按信用風險特徵組合計提壞賬準備的應收賬款情況如下：（續）

|             | 估計發生違約<br>的賬面餘額 | 2019年          |                 |
|-------------|-----------------|----------------|-----------------|
|             |                 | 預期信用<br>損失率(%) | 整個存續期預期<br>信用損失 |
| 組合四：租賃及相關收入 | 78,981,647.87   | 4.50           | 3,554,174.15    |
|             |                 |                |                 |
|             | 估計發生違約<br>的賬面餘額 | 2019年          |                 |
|             |                 | 預期信用<br>損失率(%) | 整個存續期預期<br>信用損失 |
| 組合五：其他      | 233,277,350.32  | 4.50           | 10,497,480.77   |

應收賬款壞賬準備的變動如下：

|       | 年初餘額             | 本年計提           | 本年轉回             | 本年核銷             | 年末餘額             |
|-------|------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|
| 2020年 | 1,168,987,516.74 | 212,041,980.32 | (144,180,630.64) | (76,021,884.34)  | 1,160,826,982.08 |
| 2019年 | 1,150,748,350.73 | 184,638,030.85 | (27,119,499.36)  | (139,279,365.48) | 1,168,987,516.74 |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 3. 應收賬款(續)

2020年實際核銷的應收賬款為人民幣76,021,884.34元，其中，實際核銷的重要應收款項包括：應收大連永樂宏業集團有限公司的項目前期品牌諮詢委託管理服務款項，金額為人民幣13,500,000.00元；應收浙江華夏置業有限公司的項目前期品牌諮詢委託管理服務款項，金額為人民幣9,250,000.00元；應收晉中市天河房地產開發有限公司的項目前期品牌諮詢委託管理服務款項，金額為人民幣6,000,000.00元。上述應收賬款因無法收回經管理層審批後核銷。

於2020年12月31日，應收賬款金額前五名如下：

|                 | 年末餘額          | 佔應收賬款餘額<br>合計數的比例(%) | 壞賬準備<br>年末餘額  |
|-----------------|---------------|----------------------|---------------|
| 常州市武進建設工程有限公司   | 55,000,000.00 | 1.78                 | 55,000,000.00 |
| 鳳陽中置建設發展有限公司    | 42,000,000.00 | 1.36                 | 8,626,200.00  |
| 江蘇省建築工程集團有限公司   | 34,152,855.60 | 1.10                 | 28,816,603.65 |
| 泰安恒地玉都房地產開發有限公司 | 33,415,154.88 | 1.08                 | 1,587,063.61  |
| 中國建築第八工程局有限公司   | 31,759,312.59 | 1.03                 | 1,508,567.35  |

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

### 3. 應收賬款(續)

於2019年12月31日，應收賬款金額前五名如下：

|                 | 年末餘額          | 佔應收賬款餘額<br>合計數的比例(%) | 壞賬準備<br>年末餘額  |
|-----------------|---------------|----------------------|---------------|
| 浙江省省直建築設計院      | 87,137,140.30 | 2.93                 | 4,139,014.16  |
| 常州紅星廣場商業管理有限公司  | 77,610,354.40 | 2.61                 | 3,686,491.83  |
| 常州市武進建設工程有限公司   | 55,000,000.00 | 1.85                 | 55,000,000.00 |
| 鳳陽中置建設發展有限公司    | 48,000,000.00 | 1.61                 | 5,562,000.00  |
| 重慶金科中俊房地產開發有限公司 | 42,803,981.87 | 1.44                 | 2,033,189.14  |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 4. 應收款項融資

|        | 2020年        | 2019年         |
|--------|--------------|---------------|
| 銀行承兌匯票 | 5,872,800.00 | 41,040,000.00 |

已背書或貼現但在資產負債表日尚未到期的應收票據如下：

|        | 2020年         |       | 2019年         |       |
|--------|---------------|-------|---------------|-------|
|        | 終止確認          | 未終止確認 | 終止確認          | 未終止確認 |
| 銀行承兌匯票 | 26,500,000.00 | -     | 9,430,000.00  | -     |
| 商業承兌匯票 | 5,000,000.00  | -     | 3,543,807.93  | -     |
|        | 31,500,000.00 | -     | 12,973,807.93 | -     |

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

### 5. 預付款項

預付款項按賬齡分析如下：

|       | 2020年                 |               | 2019年          |        |
|-------|-----------------------|---------------|----------------|--------|
|       | 賬面餘額                  | 比例(%)         | 賬面餘額           | 比例(%)  |
| 1年以內  | 287,698,948.69        | 88.90         | 319,453,894.61 | 93.76  |
| 1年至2年 | 22,432,541.88         | 6.93          | 17,090,684.39  | 5.02   |
| 2年至3年 | 9,850,680.60          | 3.04          | 1,978,363.17   | 0.58   |
| 3年以上  | 3,644,169.45          | 1.13          | 2,194,695.90   | 0.64   |
|       | <b>323,626,340.62</b> | <b>100.00</b> | 340,717,638.07 | 100.00 |

於2020年12月31日，本集團無重大賬齡超過一年的預付款項。

於2020年12月31日，預付賬款金額前五名如下：

|                       | 年末餘額          | 佔預付款項餘額<br>合計數的比例(%) |
|-----------------------|---------------|----------------------|
| Eastern Charm Limited | 16,171,250.00 | 5.00                 |
| 北京中展偉宏投資管理公司          | 10,000,000.00 | 3.09                 |
| 南昌五色金屬製品有限公司          | 7,348,516.12  | 2.27                 |
| 萬和紫荊集團有限公司            | 5,000,000.00  | 1.54                 |
| Gozcso Limited        | 4,979,285.55  | 1.54                 |



## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 5. 預付款項(續)

於2019年12月31日，預付賬款金額前五名如下：

|              | 年末餘額          | 佔預付款項餘額<br>合計數的比例(%) |
|--------------|---------------|----------------------|
| 中國工商銀行股份有限公司 | 10,600,000.00 | 3.11                 |
| 北京中展偉宏投資管理公司 | 10,463,423.89 | 3.07                 |
| 迅達(中國)電梯有限公司 | 8,494,794.53  | 2.49                 |
| 奧的斯機電電梯有限公司  | 8,334,300.00  | 2.45                 |
| IPE S.R.L    | 8,066,615.68  | 2.37                 |

#### 6. 其他應收款

|       | 2020年                   | 2019年          |
|-------|-------------------------|----------------|
| 應收利息  | 44,648,521.46           | 31,717,766.99  |
| 應收股利  | 31,000,000.00           | 31,000,000.00  |
| 其他應收款 | 1,449,006,221.82        | 647,294,328.27 |
|       | <b>1,524,654,743.28</b> | 710,012,095.26 |

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

### 6. 其他應收款(續)

#### 應收利息

|      | 2020年         | 2019年         |
|------|---------------|---------------|
| 應收利息 | 44,648,521.46 | 31,717,766.99 |

#### 應收股利

|            | 2020年         | 2019年         |
|------------|---------------|---------------|
| 成都東泰商城有限公司 | 31,000,000.00 | 31,000,000.00 |

#### 其他應收款

其他應收款的賬齡分析如下：

|             | 2020年            | 2019年          |
|-------------|------------------|----------------|
| 1年以內        | 1,217,275,281.24 | 396,969,716.30 |
| 1年至2年       | 93,885,092.39    | 156,957,329.59 |
| 2年至3年       | 107,751,690.89   | 55,646,762.91  |
| 3年以上        | 318,618,495.53   | 293,793,276.53 |
|             | 1,737,530,560.05 | 903,367,085.33 |
| 減：其他應收款壞賬準備 | 288,524,338.23   | 256,072,757.06 |
|             | 1,449,006,221.82 | 647,294,328.27 |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 五、 合併財務報表主要項目註釋（續）

#### 6. 其他應收款（續）

其他應收款（續）

其他應收款按性質分類如下：

|         | 2020年                   | 2019年          |
|---------|-------------------------|----------------|
| 往來款及代墊款 | 871,981,239.12          | 417,486,046.46 |
| 代收代付商家款 | 395,455,585.15          | 93,108,529.97  |
| 定金及保證金  | 107,860,274.61          | 58,350,162.76  |
| 其他      | 73,709,122.94           | 78,349,589.08  |
|         | <b>1,449,006,221.82</b> | 647,294,328.27 |

## 五、 合併財務報表主要項目註釋（續）

### 6. 其他應收款（續）

#### 其他應收款（續）

其他應收款按照12個月預期信用損失及整個存續期預期信用損失分別計提的壞賬準備的變動如下：

2020年

|          | 第一階段<br>未來12個月<br>預期信用損失 | 第二階段<br>整個存續期<br>預期信用損失 | 第三階段<br>已發生信用<br>減值金融資產<br>(整個存續期<br>預期信用損失) | 合計              |
|----------|--------------------------|-------------------------|--|-----------------|
| 年初餘額     | 101,184,008.04           | —                       | 154,888,749.02                               | 256,072,757.06  |
| 年初餘額在本年  |                          |                         |  |                 |
| — 轉入第二階段 | —                        | —                       | —  | —               |
| — 轉入第三階段 | (24,260,000.00)          | —                       | 24,260,000.00                                | —               |
| — 轉回第二階段 | —                        | —                       | —  | —               |
| — 轉回第一階段 | —                        | —                       | —  | —               |
| 本年計提     | 41,976,398.51            | —                       | 1,394,490.00                                 | 43,370,888.51   |
| 本年轉回     | —                        | —                       | —  | —               |
| 本年核銷     | (54,539.35)              | —                       | (10,864,767.99)                              | (10,919,307.34) |
| 年末餘額     | 118,845,867.20           | —                       | 169,678,471.03                               | 288,524,338.23  |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

#### 6. 其他應收款（續）

##### 其他應收款（續）

其他應收款按照12個月預期信用損失及整個存續期預期信用損失分別計提的壞賬準備的變動如下：（續）

#### 2019年

|          | 第一階段<br>未來12個月<br>預期信用損失 | 第二階段<br>整個存續期<br>預期信用損失 | 第三階段<br>已發生信用<br>減值金融資產<br>（整個存續期<br>預期信用損失） | 合計              |
|----------|--------------------------|-------------------------|--|-----------------|
| 年初餘額     | 125,758,428.17           | —                       | 159,047,506.67                               | 284,805,934.84  |
| 年初餘額在本年  |                          |                         |  |                 |
| — 轉入第二階段 | —                        | —                       | —  | —               |
| — 轉入第三階段 | (8,000,000.00)           | —                       | 8,000,000.00                                 | —               |
| — 轉回第二階段 | —                        | —                       | —  | —               |
| — 轉回第一階段 | —                        | —                       | —  | —               |
| 本年計提     | 53,974,117.30            | —                       | 10,000,000.00                                | 63,974,117.30   |
| 本年轉回     | —                        | —                       | (1,711,902.92)                               | (1,711,902.92)  |
| 本年核銷     | (1,800,847.77)           | —                       | (8,446,854.73)                               | (10,247,702.50) |
| 本年重分類（註） | (68,747,689.66)          | —                       | (12,000,000.00)                              | (80,747,689.66) |
| 年末餘額     | 101,184,008.04           | —                       | 154,888,749.02                               | 256,072,757.06  |

註：2019年將貸款從其他應收款重分類至其他流動資產，原值合計人民幣486,107,998.63元，相應的預期信用損失合計人民幣80,747,689.66元亦重分類至其他流動資產，參見附註五、10。

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 6. 其他應收款（續）

#### 其他應收款（續）

#### 2020年

本年影響損失準備變動的其他應收款賬面餘額顯著變動包括：往來款及代墊款增加人民幣454,495,192.66元，應收代收代付商家款增加人民幣302,347,055.18元導致賬面餘額整體上升，並相應導致未來12個月預期信用損失的上升。具體分析如下：

#### 2020年原值

|          | 第一階段<br>未來12個月<br>預期信用損失 | 第二階段<br>整個存續期<br>預期信用損失 | 第三階段<br>已發生信用<br>減值金融資產<br>(整個存續期<br>預期信用損失) | 合計               |
|----------|--------------------------|-------------------------|--|------------------|
| 年初餘額     | 744,208,423.38           | -                       | 159,158,661.95                               | 903,367,085.33   |
| 年初餘額在本年  |                          |                         |  |                  |
| - 轉入第二階段 | -                        | -                       | -  | -                |
| - 轉入第三階段 | (24,260,000.00)          | -                       | 24,260,000.00                                | -                |
| - 轉回第二階段 | -                        | -                       | -  | -                |
| - 轉回第一階段 | -                        | -                       | -  | -                |
| 本年增加     | 845,082,782.06           | -                       | -  | 845,082,782.06   |
| 本年轉回     | -                        | -                       | -  | -                |
| 本年核銷     | (54,539.35)              | -                       | (10,864,767.99)                              | (10,919,307.34)  |
| 年末餘額     | 1,564,976,666.09         | -                       | 172,553,893.96                               | 1,737,530,560.05 |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 6. 其他應收款(續)

其他應收款(續)

2019年原值

|          | 第一階段<br>未來12個月<br>預期信用損失 | 第二階段<br>整個存續期<br>預期信用損失 | 第三階段<br>已發生信用<br>減值金融資產<br>(整個存續期<br>預期信用損失) | 合計               |
|----------|--------------------------|-------------------------|--|------------------|
| 年初餘額     | 2,027,455,487.35         | -                       | 176,605,516.68                               | 2,204,061,004.03 |
| 年初餘額在本年  |                          |                         |  |                  |
| — 轉入第二階段 | -                        | -                       | -  | -                |
| — 轉入第三階段 | (8,000,000.00)           | -                       | 8,000,000.00                                 | -                |
| — 轉回第二階段 | -                        | -                       | -  | -                |
| — 轉回第一階段 | -                        | -                       | -  | -                |
| 本年減少     | (799,338,217.57)         | -                       | (5,000,000.00)                               | (804,338,217.57) |
| 本年核銷     | (1,800,847.77)           | -                       | (8,446,854.73)                               | (10,247,702.50)  |
| 本年重分類    | (474,107,998.63)         | -                       | (12,000,000.00)                              | (486,107,998.63) |
| 年末餘額     | 744,208,423.38           | -                       | 159,158,661.95                               | 903,367,085.33   |

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

### 6. 其他應收款(續)

#### 其他應收款(續)

其他應收款壞賬準備的變動如下：

|       | 年初餘額           | 本年計提          | 本年收回或轉回        | 本年核銷            | 本年重分類           | 年末餘額           |
|-------|----------------|---------------|----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| 2020年 | 256,072,757.06 | 43,370,888.51 | -              | (10,919,307.34) | -               | 288,524,338.23 |
| 2019年 | 284,805,934.84 | 63,974,117.30 | (1,711,902.92) | (10,247,702.50) | (80,747,689.66) | 256,072,757.06 |

於2020年12月31日，其他應收款金額前五名如下：

|                           | 年末餘額           | 佔其他應收款<br>餘額合計數<br>的比例(%) | 性質      | 賬齡      | 壞賬準備<br>年末餘額  |
|---------------------------|----------------|---------------------------|---------|---------|---------------|
| 柳州紅星美凱龍家居<br>有限公司         | 349,165,000.00 | 20.10                     | 往來款及代墊款 | 1年以內    | -             |
| 上海名藝商業企業發展<br>有限公司        | 149,960,000.50 | 8.63                      | 往來款及代墊款 | 最長至5年以上 | 7,498,000.03  |
| 寶象紅星美凱龍(廈門)<br>全球家居廣場有限公司 | 42,827,237.50  | 2.46                      | 往來款及代墊款 | 1年至2年   | 10,511,344.89 |
| 劉鵬                        | 41,000,000.00  | 2.36                      | 往來款及代墊款 | 最長至5年以上 | 41,000,000.00 |
| 上海尼凱置業發展有限公司              | 40,000,000.00  | 2.30                      | 往來款及代墊款 | 1年以內    | 40,000.00     |
|                           | 622,952,238.00 | 35.85                     |         |         | 59,049,344.92 |



## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 6. 其他應收款(續)

##### 其他應收款(續)

於2019年12月31日，其他應收款金額前五名如下：

|                           | 年末餘額           | 佔其他應收款<br>餘額合計數<br>的比例(%) | 性質      | 賬齡      | 壞賬準備<br>年末餘額  |
|---------------------------|----------------|---------------------------|---------|---------|---------------|
| 上海名藝商業企業發展<br>有限公司        | 131,600,000.50 | 14.57                     | 往來款及代墊款 | 最長至5年以上 | 6,580,000.03  |
| 寶象紅星美凱龍(廈門)<br>全球家居廣場有限公司 | 47,858,125.00  | 5.30                      | 往來款及代墊款 | 1年以內    | 3,212,295.04  |
| 劉鵬                        | 41,000,000.00  | 4.54                      | 往來款及代墊款 | 最長至5年以上 | 41,000,000.00 |
| 安徽天徽置業有限公司                | 30,000,000.00  | 3.32                      | 往來款及代墊款 | 1年至2年   | 7,852,464.93  |
| 寧波隆凱家居生活購物<br>有限公司        | 25,045,635.85  | 2.77                      | 往來款及代墊款 | 最長至5年以上 | 25,045,635.85 |
|                           | 275,503,761.35 | 30.50                     |         |         | 83,690,395.85 |

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 7. 存貨

|       | 2020年                 |          |                       | 2019年                 |          |                       |
|-------|-----------------------|----------|-----------------------|-----------------------|----------|-----------------------|
|       | 賬面餘額                  | 跌價準備     | 賬面價值                  | 賬面餘額                  | 跌價準備     | 賬面價值                  |
| 庫存商品  | 273,469,402.96        | -        | 273,469,402.96        | 282,732,321.01        | -        | 282,732,321.01        |
| 低值易耗品 | 54,826,265.06         | -        | 54,826,265.06         | 48,246,207.98         | -        | 48,246,207.98         |
|       | <b>328,295,668.02</b> | <b>-</b> | <b>328,295,668.02</b> | <b>330,978,528.99</b> | <b>-</b> | <b>330,978,528.99</b> |

本年度及上年度，本集團無存貨跌價準備。

### 8. 合同資產

|                     | 2020年                   |                         |                         | 2019年                   |                        |                         |
|---------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
|                     | 賬面餘額                    | 減值準備                    | 賬面價值                    | 賬面餘額                    | 減值準備                   | 賬面價值                    |
| 建築施工及<br>設計服務       | 953,234,676.14          | (5,431,765.55)          | 947,802,910.59          | 436,148,818.58          | (1,345,306.39)         | 434,803,512.19          |
| 項目前期品牌諮詢<br>委託管理費服務 | 699,327,038.00          | (271,765,847.11)        | 427,561,190.89          | 676,113,269.93          | (71,547,828.63)        | 604,565,441.30          |
|                     | <b>1,652,561,714.14</b> | <b>(277,197,612.66)</b> | <b>1,375,364,101.48</b> | <b>1,112,262,088.51</b> | <b>(72,893,135.02)</b> | <b>1,039,368,953.49</b> |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 8. 合同資產(續)

2020年合同資產賬面價值發生重大變動的金額和原因：

|                | 變動金額             | 變動原因                 |
|----------------|------------------|----------------------|
| 建築施工及設計服務      | 512,999,398.40   | 新增項目以及原有項目進度的進一步推動所致 |
| 項目前期品牌諮詢委託管理服務 | (177,004,250.41) | 項目減值金額增加所致           |
|                | 335,995,147.99   |                      |

本集團向客戶提供建築施工及設計服務／項目前期品牌諮詢委託管理費服務，並在一段時間內確認收入，形成合同資產。該項合同資產在結算時形成無條件收款權，轉入應收款項。

合同資產減值準備的變動如下：

|       | 年初餘額          | 本年計提           | 本年轉回 | 本年核銷            | 年末餘額           |
|-------|---------------|----------------|------|-----------------|----------------|
| 2020年 | 72,893,135.02 | 224,769,471.13 | -    | (20,464,993.49) | 277,197,612.66 |
| 2019年 | 48,291,666.68 | 45,726,468.34  | -    | (21,125,000.00) | 72,893,135.02  |

本年度影響損失準備變動的合同資產賬面餘額重大變動包括：(1)新增項目導致賬面餘額增加，並相應導致整個存續期預期信用損失的增加；(2)合同資產賬齡變長導致預期信用損失增加。

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 8. 合同資產（續）

計提減值損失準備的合同資產情況如下：

|                               | 2020年            |                |                 | 2019年            |                |                 |
|-------------------------------|------------------|----------------|-----------------|------------------|----------------|-----------------|
|                               | 估計發生違約<br>的賬面餘額  | 預期信用<br>損失率(%) | 整個存續期<br>預期信用損失 | 估計發生違約<br>的賬面餘額  | 預期信用<br>損失率(%) | 整個存續期<br>預期信用損失 |
| 建築施工及設計<br>項目前期品牌諮詢<br>委託管理服務 | 953,234,676.14   | 0.57           | 5,431,765.55    | 436,148,818.58   | 0.31           | 1,345,306.39    |
|                               | 699,327,038.00   | 38.86          | 271,765,847.11  | 676,113,269.93   | 10.58          | 71,547,828.63   |
|                               | 1,652,561,714.14 | 16.77          | 277,197,612.66  | 1,112,262,088.51 | 6.55           | 72,893,135.02   |

### 9. 一年內到期的非流動資產

|                   | 2020年          | 2019年          |
|-------------------|----------------|----------------|
| 委託貸款及資金拆借         | 235,375,000.00 | 560,672,975.39 |
| 應收融資租賃款           | 15,841,543.42  | —              |
| 減：一年內到期的非流動資產壞賬準備 | (2,512,165.43) | (5,606,729.75) |
|                   | 248,704,377.99 | 555,066,245.64 |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

#### 9. 一年內到期的非流動資產（續）

於2020年12月31日，一年內到期的其他非流動資產金額前五名如下：

|                  | 佔一年內到期的        |            |         |
|------------------|----------------|------------|---------|
|                  | 年末餘額           | 非流動資產比例(%) | 到期日     |
| 韓城市鑫鼎房地產開發有限責任公司 | 89,367,300.00  | 35.93      | 2021年5月 |
| 安徽騰輝投資集團有限公司(註1) | 64,350,000.00  | 25.87      | 逾期      |
| 河南中亨建設開發有限公司(註2) | 47,074,500.00  | 18.93      | 逾期      |
| 浙江名都投資有限公司       | 20,448,450.00  | 8.22       | 2021年1月 |
| 宜賓華泓置業有限公司       | 8,140,797.07   | 3.27       | 2021年9月 |
|                  | 229,381,047.07 | 92.22      |         |

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

### 9. 一年內到期的非流動資產(續)

於2019年12月31日，一年內到期的其他非流動資產金額前五名如下：

|                  | 年末餘額           | 佔一年內到期的    |          |
|------------------|----------------|------------|----------|
|                  |                | 非流動資產比例(%) | 到期日      |
| 山西崇康房地產開發有限公司    | 191,877,015.47 | 34.57      | 2020年12月 |
| 周口鐵路工程有限公司       | 118,800,000.00 | 21.40      | 2020年6月  |
| 商丘華聯置業有限公司       | 99,000,000.00  | 17.84      | 2020年2月  |
| 安徽騰輝投資集團有限公司(註1) | 64,350,000.00  | 11.59      | 逾期       |
| 河南中亨建設開發有限公司(註2) | 47,074,500.00  | 8.48       | 2020年8月  |
|                  | 521,101,515.47 | 93.88      |          |

註1：截至2020年12月31日，集團對安徽騰輝投資集團有限公司(以下簡稱「安徽騰輝」)委託貸款本金人民幣65,000,000.00元已逾期。該筆委託貸款以安徽騰輝30%股權作為質押。集團已與安徽騰輝的子公司宿州市盛通置業有限公司簽訂了《商品房買賣框架協議》，擬通過債權抵購房款的方式來實現債權的回收，集團管理層認為該筆委託貸款預期可以收回。

註2：截至2020年12月31日，集團對河南中亨建設開發有限公司(以下簡稱「河南中亨」)委託貸款人民幣47,550,000.00元已逾期。該筆委託貸款系集團與河南中亨於2018年11月簽訂委託貸款合同產生，借款到期日為2020年8月24日，以河南德潤置業有限公司的土地作為抵押。管理層認為，該筆借款不存在特殊減值風險。

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

#### 9. 一年內到期的非流動資產（續）

一年內到期的非流動資產減值準備的變動如下：

|       | 年初餘額         | 本年計提         | 本年轉回           | 本年重分類        | 年末餘額         |
|-------|--------------|--------------|----------------|--------------|--------------|
| 2020年 | 5,606,729.75 | 1,282,765.43 | (4,377,329.75) | -            | 2,512,165.43 |
| 2019年 | 50,000.00    | 4,377,770.86 | -              | 1,178,958.89 | 5,606,729.75 |

一年內到期的非流動資產按照12個月預期信用損失及整個存續期預期信用損失分別計提的壞賬準備的變動如下：

#### 2020年

|          | 第一階段<br>未來12個月<br>預期信用損失 | 第二階段<br>整個存續期<br>預期信用損失 | 第三階段<br>已發生信用<br>減值金融資產<br>(整個存續期<br>預期信用損失) | 合計             |
|----------|--------------------------|-------------------------|--|----------------|
| 年初餘額     | 4,956,729.75             | 650,000.00              | -  | 5,606,729.75   |
| — 轉入第二階段 | (475,500.00)             | 475,500.00              | -  | -              |
| 本年計提     | 1,282,765.43             | -                       | -  | 1,282,765.43   |
| 本年轉回     | (4,377,329.75)           | -                       | -  | (4,377,329.75) |
| 年末餘額     | 1,386,665.43             | 1,125,500.00            | -  | 2,512,165.43   |

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 9. 一年內到期的非流動資產（續）

一年內到期的非流動資產按照12個月預期信用損失及整個存續期預期信用損失分別計提的壞賬準備的變動如下：  
（續）

#### 2019年

|          | 第一階段<br>未來12個月<br>預期信用損失 | 第二階段<br>整個存續期<br>預期信用損失 | 第三階段<br>已發生信用<br>減值金融資產<br>（整個存續期<br>預期信用損失） | 合計           |
|----------|--------------------------|-------------------------|--|--------------|
| 年初餘額     | 50,000.00                | -                       | -  | 50,000.00    |
| 本年計提     | 3,727,770.86             | 650,000.00              | -  | 4,377,770.86 |
| 本年重分類（註） | 1,178,958.89             | -                       | -  | 1,178,958.89 |
| 年末餘額     | 4,956,729.75             | 650,000.00              | -  | 5,606,729.75 |

註：2019年將貸款從長期應收款重分類至一年內到期的非流動資產。



## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

#### 10. 其他流動資產

|              | 2020年            | 2019年            |
|--------------|------------------|------------------|
| 預繳稅金（註1）     | 967,502,970.87   | 719,119,392.12   |
| 應收保理款（註2）    | 181,117,083.33   | 209,145,833.34   |
| 應收融資租賃款      | 1,028,387.00     | 69,717,778.19    |
| 委託貸款及資金拆借    | 1,589,735,767.27 | 731,207,998.63   |
|              | 2,739,384,208.47 | 1,729,191,002.28 |
| 減：其他流動資產減值準備 | 104,808,937.10   | 91,969,292.84    |
|              | 2,634,575,271.37 | 1,637,221,709.44 |

註1：本集團的預繳稅金主要系待抵扣的增值稅，預計未來一年內可以抵扣。

註2：本集團通過上海市商務委員會批准成立商業保理公司，於2018年起開展商業保理業務。

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

### 10. 其他流動資產(續)

其他流動資產減值準備的變動如下：

|       | 年初餘額          | 本年計提          | 本年轉回            | 本年重分類         | 年末餘額           |
|-------|---------------|---------------|-----------------|---------------|----------------|
| 2020年 | 91,969,292.84 | 55,978,432.20 | (43,138,787.94) | -             | 104,808,937.10 |
| 2019年 | 13,500,000.00 | 8,459,025.40  | (10,737,422.22) | 80,747,689.66 | 91,969,292.84  |

其他流動資產按照12個月預期信用損失及整個存續期預期信用損失分別計提的壞賬準備的變動如下：

#### 2020年

|          | 第一階段<br>未來12個月<br>預期信用損失 | 第二階段<br>整個存續期<br>預期信用損失 | 第三階段<br>已發生信用<br>減值金融資產<br>(整個存續期<br>預期信用損失) | 合計              |
|----------|--------------------------|-------------------------|--|-----------------|
| 年初餘額     | 82,275,767.44            | 9,693,525.40            | -  | 91,969,292.84   |
| — 轉入第三階段 | (25,140,645.13)          | -                       | 25,140,645.13                                | -               |
| 本年計提     | 40,417,801.78            | -                       | 15,560,630.42                                | 55,978,432.20   |
| 本年轉回     | (33,445,262.54)          | (9,693,525.40)          | -  | (43,138,787.94) |
| 年末餘額     | 64,107,661.55            | -                       | 40,701,275.55                                | 104,808,937.10  |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

#### 10. 其他流動資產（續）

其他流動資產按照12個月預期信用損失及整個存續期預期信用損失分別計提的壞賬準備的變動如下：（續）

#### 2019年

|          | 第一階段<br>未來12個月<br>預期信用損失 | 第二階段<br>整個存續期<br>預期信用損失 | 第三階段<br>已發生信用<br>減值金融資產<br>（整個存續期<br>預期信用損失） | 合計              |
|----------|--------------------------|-------------------------|--|-----------------|
| 年初餘額     | 13,500,000.00            | -                       | -  | 13,500,000.00   |
| — 轉入第二階段 | (6,600,000.00)           | 6,600,000.00            | -  | -               |
| 本年計提     | 5,365,500.00             | 3,093,525.40            | -  | 8,459,025.40    |
| 本年轉回     | (10,737,422.22)          | -                       | -  | (10,737,422.22) |
| 本年重分類（註） | 80,747,689.66            | -                       | -  | 80,747,689.66   |
| 年末餘額     | 82,275,767.44            | 9,693,525.40            | -  | 91,969,292.84   |

註：2019年將貸款從其他應收款重分類至其他流動資產。

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 10. 其他流動資產（續）

於2020年12月31日，其他流動資產金額前五名如下：

|                 | 年末餘額             | 佔其他<br>流動資產 |  | 性質   | 壞賬年末餘額        | 到期日      |
|-----------------|------------------|-------------|--|------|---------------|----------|
|                 |                  | 餘額比例(%)     |  |      |               |          |
| 德州德鑫檀宮置業有限公司    | 284,047,945.21   | 10.37       |  | 資金拆借 | 4,025,479.45  | 2021年12月 |
| 德州萬星房地產開發有限公司   | 215,907,123.30   | 7.88        |  | 資金拆借 | 2,159,071.23  | 2021年5月  |
| 濟南德鑫檀宮置業有限公司    | 202,909,589.04   | 7.41        |  | 資金拆借 | 2,029,095.89  | 2021年11月 |
| 邯鄲市星檀惠房地產開發有限公司 | 202,547,945.21   | 7.39        |  | 資金拆借 | 2,025,479.45  | 2021年5月  |
| 江蘇城東建設工程有限公司    | 145,389,083.33   | 5.31        |  | 保理款  | 1,453,890.83  | 2021年6月  |
|                 | 1,050,801,686.09 | 38.36       |  |      | 11,693,016.85 |          |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

### 10. 其他流動資產(續)

於2019年12月31日，其他流動資產原值金額前五名如下：

|               | 年末餘額           | 佔其他<br>流動資產<br>餘額比例(%) | 性質   | 壞賬年末餘額        | 到期日      |
|---------------|----------------|------------------------|------|---------------|----------|
| 重慶力帆汽車銷售有限公司  | 206,145,833.34 | 11.92                  | 保理款  | 8,593,525.40  | 2019年4月  |
| 邢合同信房地產開發有限公司 | 151,291,666.67 | 8.75                   | 資金拆借 | 6,436,810.69  | 2020年9月  |
| 武漢竹葉山集團股份有限公司 | 135,000,000.00 | 7.81                   | 委託貸款 | 1,350,000.00  | 2020年12月 |
| 浙江博瑞控股集團有限公司  | 110,000,000.00 | 6.36                   | 委託貸款 | 1,100,000.00  | 2019年11月 |
| 河北卓航房地產開發有限公司 | 60,146,666.69  | 3.48                   | 資金拆借 | 4,546,754.33  | 2020年6月  |
|               | 662,584,166.70 | 38.32                  |      | 22,027,090.42 |          |

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

### 11. 長期應收款

|       | 2020年12月31日           |                        |                       |
|-------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
|       | 賬面餘額                  | 減值準備                   | 賬面價值                  |
| 保證金   | 215,110,000.00        | (215,110.00)           | 214,894,890.00        |
| 項目貸款  | 229,949,719.40        | (10,219,497.19)        | 219,730,222.21        |
| 租賃保證金 | 85,787,990.26         | (85,788.00)            | 85,702,202.26         |
| 融資租賃款 | 12,294,527.69         | (122,945.27)           | 12,171,582.42         |
|       | <b>543,142,237.35</b> | <b>(10,643,340.46)</b> | <b>532,498,896.89</b> |

|       | 2019年12月31日           |                       |                       |
|-------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|       | 賬面餘額                  | 減值準備                  | 賬面價值                  |
| 保證金   | 233,060,000.00        | (233,060.00)          | 232,826,940.00        |
| 項目貸款  | 426,332,962.28        | (4,263,329.62)        | 422,069,632.66        |
| 租賃保證金 | 117,407,410.26        | (117,407.41)          | 117,290,002.85        |
| 融資租賃款 | 28,594,047.47         | (285,940.47)          | 28,308,107.00         |
|       | <b>805,394,420.01</b> | <b>(4,899,737.50)</b> | <b>800,494,682.51</b> |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 11. 長期應收款（續）

於2020年12月31日，長期應收款金額前五名如下：

|                 | 年末餘額           | 佔長期<br>應收款餘額<br>比例(%) | 性質   | 賬齡   | 壞賬年末餘額       |
|-----------------|----------------|-----------------------|------|------|--------------|
| 懷化星旗房地產開發建設有限公司 | 110,200,500.00 | 20.29                 | 項目貸款 | 3年以上 | 1,102,005.00 |
| 重慶葛洲壩融創深達置業有限公司 | 50,000,000.00  | 9.21                  | 保證金  | 1-2年 | 50,000.00    |
| 北京城建成都置業有限公司    | 40,000,000.00  | 7.36                  | 保證金  | 1-2年 | 40,000.00    |
| 深圳仁恒星城投資管理有限公司  | 36,000,000.00  | 6.63                  | 保證金  | 3年以上 | 36,000.00    |
| 福建盛世聯邦置業發展有限公司  | 32,760,000.00  | 6.03                  | 保證金  | 1-2年 | 32,760.00    |
|                 | 268,960,500.00 | 49.52                 |      |      | 1,260,765.00 |

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 11. 長期應收款（續）

於2019年12月31日，長期應收款金額前五名如下：

|                    | 年末餘額           | 佔長期<br>應收款餘額<br>比例(%) | 性質   | 賬齡   | 壞賬年末餘額       |
|--------------------|----------------|-----------------------|------|------|--------------|
| 杭州紅星美凱龍環球家居有限公司    | 332,148,745.00 | 41.24                 | 項目貸款 | 3年以上 | 3,321,487.45 |
| 重慶葛洲壩融創深達置業有限公司    | 50,000,000.00  | 6.21                  | 保證金  | 1年以內 | 50,000.00    |
| Doria Holdings LTD | 38,051,996.83  | 4.72                  | 項目貸款 | 1-2年 | 380,519.97   |
| 深圳仁恒星城投資管理有限公司     | 36,000,000.00  | 4.47                  | 保證金  | 3年以上 | 36,000.00    |
| 福建盛世聯邦置業發展有限公司     | 32,760,000.00  | 4.07                  | 保證金  | 1年以內 | 32,760.00    |
|                    | 488,960,741.83 | 60.71                 |      |      | 3,820,767.42 |



## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

#### 11. 長期應收款（續）

長期應收款按照 12 個月預期信用損失及整個存續期預期信用損失分別計提的壞賬準備的變動如下：

2020 年

|                     | 第一階段<br>未來 12 個月<br>預期信用損失 | 第二階段<br>整個存續期<br>預期信用損失 | 第三階段<br>已發生信用<br>減值金融資產<br>(整個存續期<br>預期信用損失) | 合計             |
|---------------------|----------------------------|-------------------------|--|----------------|
| 年初餘額                | 4,899,737.50               | -                       | -  | 4,899,737.50   |
| 年初餘額在本年<br>— 轉入第三階段 | (80,000.00)                | -                       | 80,000.00                                    | -              |
| 本年計提                | 482,716.28                 | 1,102,005.00            | 7,920,000.00                                 | 9,504,721.28   |
| 本年轉回                | (3,761,118.32)             | -                       | -  | (3,761,118.32) |
| 年末餘額                | 1,541,335.46               | 1,102,005.00            | 8,000,000.00                                 | 10,643,340.46  |

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 11. 長期應收款（續）

2019年

|          | 第一階段<br>未來12個月<br>預期信用損失 | 第二階段<br>整個存續期<br>預期信用損失 | 第三階段<br>已發生信用<br>減值金融資產<br>(整個存續期<br>預期信用損失) | 合計             |
|----------|--------------------------|-------------------------|--|----------------|
| 年初餘額     | 15,468,406.07            | -                       | -  | 15,468,406.07  |
| 本年計提     | 1,866,499.10             | -                       | -  | 1,866,499.10   |
| 本年轉回     | (5,715,804.32)           | -                       | -  | (5,715,804.32) |
| 本年重分類(註) | (6,719,363.35)           | -                       | -  | (6,719,363.35) |
| 年末餘額     | 4,899,737.50             | -                       | -  | 4,899,737.50   |

註：2019年將貸款從長期應收款重分類至一年內到期的非流動資產和其他非流動資產，具體參見附註五、9和附註五、24。

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 12. 長期股權投資

2020年

|   | 本年變動           |               |      |                |            |      |                |            |                |            |
|---|----------------|---------------|------|----------------|------------|------|----------------|------------|----------------|------------|
|   | 年初餘額           | 追加投資          | 減少投資 | 權益法下<br>投資損益   | 其他<br>綜合收益 | 其他變動 | 宣告<br>現金股利     | 計提<br>減值準備 | 年末<br>賬面價值     | 年末<br>減值準備 |
| <b>合營企業</b>                                 |                |               |      |                |            |      |                |            |                |            |
| 成都東泰商城有限公司                                  | 792,828,772.46 | -             | -    | 15,432,439.29  | -          | -    | -              | -          | 808,261,211.75 | -          |
| 上海中質美凱龍經貿發展<br>有限公司                         | 100,762,144.50 | -             | -    | 205,916.43     | -          | -    | (2,600,000.00) | -          | 98,368,060.93  | -          |
| 上海名藝商業企業發展<br>有限公司                          | 59,792,554.09  | -             | -    | 5,080,612.18   | -          | -    | -              | -          | 64,873,166.27  | -          |
| 蕪湖紅星美凱龍股權投資<br>基金管理有限公司                     | 9,742,396.17   | -             | -    | 1,270,913.71   | -          | -    | -              | -          | 11,013,309.88  | -          |
| 寶象紅星美凱龍(廈門)全球<br>家居廣場有限公司                   | 9,632,034.92   | -             | -    | (232,830.76)   | -          | -    | -              | -          | 9,399,204.16   | -          |
| SLEEP MAKER<br>(HONGKONG)COMPANY<br>LIMITED | 5,178,705.00   | -             | -    | (48,854.45)    | -          | -    | -              | -          | 5,129,850.55   | -          |
| 深圳紅星美凱龍世博家居<br>廣場有限公司                       | 1,528,388.04   | -             | -    | (981,891.21)   | -          | -    | -              | -          | 546,496.83     | -          |
| 深圳紅星美凱龍商業管理<br>有限公司                         | 1,224,716.68   | 4,620,000.00  | -    | (2,733,078.66) | -          | -    | -              | -          | 3,111,638.02   | -          |
| 廣州紅星美凱龍世博家居<br>廣場有限公司                       | 214,147.64     | 11,000,000.00 | -    | (3,126,860.95) | -          | -    | -              | -          | 8,087,286.69   | -          |

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 12. 長期股權投資（續）

2020年（續）

|                         | 本年變動           |                |      |                 |            |      |                |            |                |            |
|-------------------------|----------------|----------------|------|-----------------|------------|------|----------------|------------|----------------|------------|
|                         | 年初餘額           | 追加投資           | 減少投資 | 權益法下<br>投資損益    | 其他<br>綜合收益 | 其他變動 | 宣告<br>現金股利     | 計提<br>減值準備 | 年末<br>賬面價值     | 年末<br>減值準備 |
| <b>合營企業（續）</b>          |                |                |      |                 |            |      |                |            |                |            |
| 廈門實業紅星美凱龍家居<br>生活廣場有限公司 | -              | -              | -    | -               | -          | -    | -              | -          | -              | -          |
| <b>聯營企業</b>             |                |                |      |                 |            |      |                |            |                |            |
| 海爾消費金融有限公司              | 358,898,925.67 | -              | -    | 30,717,271.95   | -          | -    | -              | -          | 389,616,197.62 | -          |
| 山東銀座家居有限公司              | 348,464,343.58 | -              | -    | 38,166,772.51   | -          | -    | (7,520,550.59) | -          | 379,110,565.50 | -          |
| 神玉島文化旅遊控股股份<br>有限公司     | 185,636,621.29 | -              | -    | (4,641,188.52)  | -          | -    | -              | -          | 180,995,432.77 | -          |
| 亞細亞建築材料股份<br>有限公司       | 168,845,194.79 | 150,000,000.00 | -    | 5,829,139.85    | -          | -    | -              | -          | 324,674,334.64 | -          |
| 廣東三維家信息科技<br>有限公司       | 144,801,482.91 | -              | -    | (26,114,610.29) | -          | -    | -              | -          | 118,686,872.62 | -          |
| SUNSEAPARKING INC       | 144,031,972.83 | -              | -    | (5,996,131.36)  | -          | -    | -              | -          | 138,035,841.47 | -          |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 12. 長期股權投資（續）

2020年（續）

|                     | 本年變動           |      |                 |                 |            |      |                |            |                |            |
|---------------------|----------------|------|-----------------|-----------------|------------|------|----------------|------------|----------------|------------|
|                     | 年初餘額           | 追加投資 | 減少投資            | 權益法下<br>投資損益    | 其他<br>綜合收益 | 其他變動 | 宣告<br>現金股利     | 計提<br>減值準備 | 年末<br>賬面價值     | 年末<br>減值準備 |
| <b>聯營企業（續）</b>      |                |      |                 |                 |            |      |                |            |                |            |
| 武漢市正凱物流有限公司         | 129,892,159.18 | -    | -               | 783,542.56      | -          | -    | (3,600,000.00) | -          | 127,075,701.74 | -          |
| 杭州紅星美凱龍環球家居<br>有限公司 | 94,378,784.70  | -    | (91,723,981.35) | (2,654,803.35)  | -          | -    | -              | -          | -              | -          |
| 廣東威法定制家居股份<br>有限公司  | 90,576,230.40  | -    | (40,000,000.00) | 6,707,772.14    | -          | -    | (2,925,000.50) | -          | 54,359,002.04  | -          |
| 濰坊濱星置業有限公司          | 89,847,896.52  | -    | -               | (326,124.43)    | -          | -    | -              | -          | 89,521,772.09  | -          |
| 浙江中廣電器股份有限公司        | 87,523,050.01  | -    | -               | 4,487,009.09    | -          | -    | -              | -          | 92,010,059.10  | -          |
| 克拉斯國際家居有限公司         | 79,249,208.32  | -    | (65,271,386.22) | (13,977,822.10) | -          | -    | -              | -          | -              | -          |
| 上海鑫誠安建設有限公司*        | 69,121,511.58  | -    | -               | 7,485,397.02    | -          | -    | -              | -          | 76,606,908.60  | -          |
| 上海天合智能科技股份<br>有限公司  | 65,588,151.69  | -    | -               | 1,856,255.97    | -          | -    | -              | -          | 67,444,407.66  | -          |
| 四川良木進門窗型材<br>有限公司   | 63,960,679.60  | -    | -               | 913,746.32      | -          | -    | -              | -          | 64,874,425.92  | -          |
| 蘇州市蘇品宅配文化<br>有限公司   | 61,811,051.20  | -    | -               | (1,933,012.98)  | -          | -    | -              | -          | 59,878,038.22  | -          |

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 12. 長期股權投資（續）

2020年（續）

|                        | 本年變動          |              |      |                |            |      |            |            |               |            |
|------------------------|---------------|--------------|------|----------------|------------|------|------------|------------|---------------|------------|
|                        | 年初餘額          | 追加投資         | 減少投資 | 權益法下<br>投資損益   | 其他<br>綜合收益 | 其他變動 | 宣告<br>現金股利 | 計提<br>減值準備 | 年末<br>賬面價值    | 年末<br>減值準備 |
| <b>聯營企業（續）</b>         |               |              |      |                |            |      |            |            |               |            |
| 深圳紅星美凱龍家居生活<br>廣場有限公司  | 46,645,850.91 | -            | -    | (1,322,177.89) | -          | -    | -          | -          | 45,323,673.02 | -          |
| 蠟安居（天津）網絡技術<br>有限公司    | 43,446,999.80 | -            | -    | (1,516,766.14) | -          | -    | -          | -          | 41,930,233.66 | -          |
| 北京比鄰弘科技<br>有限公司        | 40,720,002.31 | -            | -    | (608,469.27)   | -          | -    | -          | -          | 40,111,533.04 | -          |
| 上海瑞尚環保科技有限公司           | 36,130,798.25 | -            | -    | 2,152,349.70   | -          | -    | -          | -          | 38,283,147.95 | -          |
| 上海開裝建築科技有限公司           | 34,341,952.62 | 1,292,130.07 | -    | (430,258.51)   | -          | -    | -          | -          | 35,203,824.18 | -          |
| ICOLOR PRIVATE LIMITED | 34,236,320.87 | 7,904,899.13 | -    | (2,783,299.30) | -          | -    | -          | -          | 39,357,920.70 | -          |
| 超級智慧家（上海）物聯網<br>科技有限公司 | 33,807,572.48 | -            | -    | 2,662,008.94   | -          | -    | -          | -          | 36,469,581.42 | -          |
| 成都艾格家具有限公司             | 31,918,184.28 | -            | -    | (1,503,942.23) | -          | -    | -          | -          | 30,414,242.05 | -          |
| 江蘇佰麗愛家居科技<br>有限公司      | 31,290,567.38 | -            | -    | (2,245,680.25) | -          | -    | -          | -          | 29,044,887.13 | -          |
| 上海錦江聯採供應鏈<br>有限公司      | 29,999,889.03 | -            | -    | 139,014.72     | -          | -    | -          | -          | 30,138,903.75 | -          |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 12. 長期股權投資（續）

2020年（續）

|                      | 本年變動          |      |                 |                |            |      |                |                 |               |                 |
|----------------------|---------------|------|-----------------|----------------|------------|------|----------------|-----------------|---------------|-----------------|
|                      | 年初餘額          | 追加投資 | 減少投資            | 權益法下<br>投資損益   | 其他<br>綜合收益 | 其他變動 | 宣告<br>現金股利     | 計提<br>減值準備      | 年末<br>賬面價值    | 年末<br>減值準備      |
| <b>聯營企業（續）</b>       |               |      |                 |                |            |      |                |                 |               |                 |
| 大域信息科技（上海）<br>有限公司   | 19,125,711.28 | -    | -               | (828.85)       | -          | -    | -              | -               | 19,124,882.43 | -               |
| 上海灣騰投資管理有限公司         | 17,518,018.12 | -    | (17,518,018.12) | -              | -          | -    | -              | -               | -             | -               |
| 美屋三六五（天津）科技<br>有限公司  | 15,268,421.15 | -    | (14,844,225.94) | (424,195.21)   | -          | -    | -              | -               | -             | -               |
| 愛菠蘿網絡科技（北京）<br>有限公司  | 13,480,433.70 | -    | -               | (84,126.43)    | -          | -    | -              | (13,396,307.27) | -             | (13,396,307.27) |
| 晟葆（上海）家具有限公司         | 13,141,921.57 | -    | -               | 4,999.99       | -          | -    | -              | -               | 13,146,921.56 | -               |
| 北京康力優藍機器人<br>科技有限公司  | 12,454,221.36 | -    | -               | 693,353.13     | -          | -    | -              | -               | 13,147,574.49 | -               |
| 深圳市亞泰美凱龍空間<br>科技有限公司 | 10,353,869.40 | -    | -               | (1,012,158.22) | -          | -    | -              | -               | 9,341,711.18  | -               |
| 上海嘉辰建築裝潢工程<br>有限公司   | 7,824,586.00  | -    | -               | 79,241.39      | -          | -    | (2,551,239.00) | -               | 5,352,588.39  | -               |
| 陝西紅星和記家居購物<br>廣場有限公司 | 5,207,920.29  | -    | (3,795,016.62)  | (1,412,903.67) | -          | -    | -              | -               | -             | -               |

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 12. 長期股權投資（續）

2020年（續）

|                        | 本年變動         |      |      |              |            |      |              |            |              |            |
|------------------------|--------------|------|------|--------------|------------|------|--------------|------------|--------------|------------|
|                        | 年初餘額         | 追加投資 | 減少投資 | 權益法下<br>投資損益 | 其他<br>綜合收益 | 其他變動 | 宣告<br>現金股利   | 計提<br>減值準備 | 年末<br>賬面價值   | 年末<br>減值準備 |
| <b>聯營企業（續）</b>         |              |      |      |              |            |      |              |            |              |            |
| 廣州火數銀花信息科技<br>有限公司     | 4,746,336.80 | -    | -    | (343,509.59) | -          | -    | -            | -          | 4,402,827.21 | -          |
| 深圳華生大家居集團<br>有限公司      | 3,617,858.52 | -    | -    | 67,218.45    | -          | -    | -            | -          | 3,685,076.97 | -          |
| 詔美吉斯光電科技（福建）<br>有限公司   | 2,475,000.00 | -    | -    | 87,615.88    | -          | -    | -            | -          | 2,562,615.88 | -          |
| 安咖家居用品（上海）<br>有限公司     | 1,922,408.97 | -    | -    | 1,001,577.22 | -          | -    | -            | -          | 2,923,986.19 | -          |
| 深圳市朗樂福睡眠科技<br>有限公司     | 1,073,066.34 | -    | -    | 679,484.02   | -          | -    | (367,000.00) | -          | 1,385,550.36 | -          |
| 邯鄲市峰峰礦區皇室<br>房地產開發有限公司 | -            | -    | -    | -            | -          | -    | -            | -          | -            | -          |
| 邯鄲市紅星皇室置業<br>有限公司      | -            | -    | -    | -            | -          | -    | -            | -          | -            | -          |



# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 12. 長期股權投資（續）

2020年（續）

|                      | 本年變動             |                |                  |                |            |      |                 |                 |                  |                 |
|----------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------|------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------|
|                      | 年初餘額             | 追加投資           | 減少投資             | 權益法下<br>投資損益   | 其他<br>綜合收益 | 其他變動 | 宣告<br>現金股利      | 計提<br>減值準備      | 年末<br>賬面價值       | 年末<br>減值準備      |
| 蕪湖美和資產管理有限公司         | -                | -              | -                | 606,800.33     | -          | -    | -               | -               | 606,800.33       | -               |
| 上海智歸智能科技有限公司         | -                | -              | -                | -              | -          | -    | -               | -               | -                | -               |
| 上海振洋建築裝潢工程<br>有限公司   | -                | 20,003,073.63  | -                | 1,282,440.15   | -          | -    | -               | -               | 21,285,513.78    | -               |
| 美尚(廣州)化妝品股份<br>有限公司  | -                | 58,500,000.00  | -                | (4,020,977.06) | -          | -    | -               | -               | 54,479,022.94    | -               |
| 上海威來適裝飾科技<br>有限公司    | -                | 4,000,000.00   | -                | (214,012.92)   | -          | -    | -               | -               | 3,785,987.08     | -               |
| 上海世茂美凱龍家居科技<br>有限公司  | -                | 2,450,000.00   | -                | (2,450,000.00) | -          | -    | -               | -               | -                | -               |
| 中裝集採(北京)信息技術<br>有限公司 | -                | 1,000,000.00   | -                | (293,298.27)   | -          | -    | -               | -               | 706,701.73       | -               |
| Albbe Inc.           | -                | 10,000,000.00  | -                | -              | -          | -    | -               | -               | 10,000,000.00    | -               |
|                      | 3,654,279,035.20 | 270,770,102.83 | (233,152,628.25) | 44,959,080.07  | -          | -    | (19,563,790.09) | (13,396,307.27) | 3,703,895,492.49 | (13,396,307.27) |

\* 2020年更名的聯合營公司如下：遼寧誠安建設有限公司更名為上海鑫誠安建設有限公司。

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 12. 長期股權投資（續）

2019年

|  | 本年變動           |               |      |                |            |      |                  |        | 年末<br>賬面價值     | 年末<br>減值準備 |
|--|----------------|---------------|------|----------------|------------|------|------------------|--------|----------------|------------|
|  | 年初餘額           | 追加投資          | 減少投資 | 權益法下<br>投資損益   | 其他<br>綜合收益 | 其他變動 | 宣告現金股利           | 計提減值準備 |                |            |
| <b>合營企業</b>  |                |               |      |                |            |      |                  |        |                |            |
| 成都東泰商城有限公司   | 898,298,330.42 | -             | -    | 27,764,145.77  | -          | -    | (133,233,703.73) | -      | 792,828,772.46 | -          |
| 上海中質美凱龍經貿發展<br>有限公司                                  | 61,462,800.23  | 28,341,200.10 | -    | 10,958,144.17  | -          | -    | -                | -      | 100,762,144.50 | -          |
| 上海名藝商業企業發展<br>有限公司                                   | 41,011,996.63  | -             | -    | 18,780,557.46  | -          | -    | -                | -      | 59,792,554.09  | -          |
| 蕪湖紅星美凱龍股權投資<br>基金管理有限公司                              | 9,781,445.02   | -             | -    | (39,048.85)    | -          | -    | -                | -      | 9,742,396.17   | -          |
| 寶象紅星美凱龍（廈門）<br>全球家居廣場有限公司                            | -              | 15,000,000.00 | -    | (5,367,965.08) | -          | -    | -                | -      | 9,632,034.92   | -          |
| <b>SLEEP MAKER<br/>(HONGKONG)COMPANY<br/>LIMITED</b> |                |               |      |                |            |      |                  |        |                |            |
| 深圳紅星美凱龍世博家居<br>廣場有限公司                                | -              | 5,146,800.00  | -    | 31,905.00      | -          | -    | -                | -      | 5,178,705.00   | -          |
| 深圳紅星美凱龍商業管理<br>有限公司                                  | -              | 4,300,000.00  | -    | (2,771,611.96) | -          | -    | -                | -      | 1,528,388.04   | -          |
| 廣州紅星美凱龍世博家居<br>廣場有限公司                                | 174,031.72     | 1,200,000.00  | -    | (149,315.04)   | -          | -    | -                | -      | 1,224,716.68   | -          |
| 廣州紅星美凱龍世博家居<br>廣場有限公司                                | -              | 1,000,000.00  | -    | (785,852.36)   | -          | -    | -                | -      | 214,147.64     | -          |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 12. 長期股權投資（續）

2019年（續）

|                           | 年初餘額           | 追加投資           | 減少投資            | 本年變動            |            |      |                  | 年末<br>賬面價值     | 年末<br>減值準備 |
|---------------------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|------------|------|------------------|----------------|------------|
|                           |                |                |                 | 權益法下<br>投資損益    | 其他<br>綜合收益 | 其他變動 | 宣告現金股利<br>計提減值準備 |                |            |
| <b>合營企業（續）</b>            |                |                |                 |                 |            |      |                  |                |            |
| 永清銀泰新城建設開發有限公司            | 29,697,621.58  | -              | (29,688,046.35) | (9,575.23)      | -          | -    | -                | -              | -          |
| 南昌紅星美凱龍環球家居博覽<br>中心有限責任公司 | 17,986,574.32  | -              | (17,986,574.32) | -               | -          | -    | -                | -              | -          |
| 永清銀通建設開發有限公司              | 15,000,000.00  | -              | (15,000,000.00) | -               | -          | -    | -                | -              | -          |
| 廈門寶象紅星美凱龍家居生活<br>廣場有限公司   | 723,947.41     | -              | -               | (723,947.41)    | -          | -    | -                | -              | -          |
| <b>聯營企業</b>               |                |                |                 |                 |            |      |                  |                |            |
| 海爾消費金融有限公司                | 307,746,162.44 | -              | -               | 51,152,763.23   | -          | -    | -                | 358,898,925.67 | -          |
| 山東銀座家居有限公司                | -              | 348,916,600.00 | -               | (452,256.42)    | -          | -    | -                | 348,464,343.58 | -          |
| 神玉島文化旅遊控股股份<br>有限公司       | 194,763,453.51 | -              | -               | (9,126,832.22)  | -          | -    | -                | 185,636,621.29 | -          |
| 亞細亞建築材料股份有限公司             | -              | 150,000,000.00 | -               | 18,845,194.79   | -          | -    | -                | 168,845,194.79 | -          |
| 廣東三維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 | -          |

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 12. 長期股權投資（續）

2019年（續）

|                 | 年初餘額           | 追加投資         | 減少投資 | 本年變動          |            |                 |                |        | 年末<br>賬面價值     | 年末<br>減值準備 |
|-----------------|----------------|--------------|------|---------------|------------|-----------------|----------------|--------|----------------|------------|
|                 |                |              |      | 權益法下<br>投資損益  | 其他<br>綜合收益 | 其他變動            | 宣告現金股利         | 計提減值準備 |                |            |
| <b>聯營企業（續）</b>  |                |              |      |               |            |                 |                |        |                |            |
| 武漢市正凱物流有限公司     | 126,983,174.58 | 3,528,501.56 | -    | 1,216,483.04  | -          | -               | (1,836,000.00) | -      | 129,892,159.18 | -          |
| 杭州紅星美凱龍環球家居有限公司 | 63,856,231.01  | -            | -    | 43,133,366.55 | -          | (12,610,812.86) | -              | -      | 94,378,784.70  | -          |
| 廣東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  | -          |
| 濰坊濱星置業有限公司      | 90,000,000.00  | -            | -    | (152,103.48)  | -          | -               | -              | -      | 89,847,896.52  | -          |
| 浙江中廣電器股份有限公司    | 80,924,647.56  | -            | -    | 6,598,402.45  | -          | -               | -              | -      | 87,523,050.01  | -          |
| 克拉斯國際家居有限公司     | 68,135,170.31  | -            | -    | 11,114,038.01 | -          | -               | -              | -      | 79,249,208.32  | -          |
| 遼寧誠安建設有限公司      | 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  | -          |
| 四川良木道門窗型材有限公司   | 62,127,865.88  | -            | -    | 1,832,813.72  | -          | -               | -              | -      | 63,960,679.60  | -          |
| 蘇州市蘇品宅配文化有限公司*  | 62,218,118.86  | -            | -    | (407,067.66)  | -          | -               | -              | -      | 61,811,051.20  | -          |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

### 12. 長期股權投資(續)

2019年(續)

|                         | 本年變動          |               |      |                |            |      |        |        | 年末<br>賬面價值    | 年末<br>減值準備 |
|-------------------------|---------------|---------------|------|----------------|------------|------|--------|--------|---------------|------------|
|                         | 年初餘額          | 追加投資          | 減少投資 | 權益法下<br>投資損益   | 其他<br>綜合收益 | 其他變動 | 宣告現金股利 | 計提減值準備 |               |            |
| <b>聯營企業(續)</b>          |               |               |      |                |            |      |        |        |               |            |
| 深圳紅星美凱龍家居生活             |               |               |      |                |            |      |        |        |               |            |
| 廣場有限公司                  | 17,211,841.58 | -             | -    | 29,434,009.33  | -          | -    | -      | -      | 46,645,850.91 | -          |
| 蠟安居(天津)網絡技術有限公司         |               |               |      |                |            |      |        |        |               |            |
| 蠟安居(天津)網絡技術有限公司         | 45,202,038.45 | -             | -    | (1,755,038.65) | -          | -    | -      | -      | 43,446,999.80 | -          |
| 北京比鄰弘科技有限公司             |               |               |      |                |            |      |        |        |               |            |
| 北京比鄰弘科技有限公司             | -             | 40,000,000.00 | -    | 720,002.31     | -          | -    | -      | -      | 40,720,002.31 | -          |
| 上海燻尚環保科技有限公司            |               |               |      |                |            |      |        |        |               |            |
| 上海燻尚環保科技有限公司            | 30,985,316.61 | -             | -    | 5,145,481.64   | -          | -    | -      | -      | 36,130,798.25 | -          |
| 上海開裝建築科技有限公司            |               |               |      |                |            |      |        |        |               |            |
| 上海開裝建築科技有限公司            | -             | 35,064,000.00 | -    | (722,047.38)   | -          | -    | -      | -      | 34,341,952.62 | -          |
| ICOOLOR PRIVATE LIMITED |               |               |      |                |            |      |        |        |               |            |
| ICOOLOR PRIVATE LIMITED | -             | 35,573,360.87 | -    | (1,337,040.00) | -          | -    | -      | -      | 34,236,320.87 | -          |
| 超級智慧家(上海)物聯網            |               |               |      |                |            |      |        |        |               |            |
| 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              |               |               |      |                |            |      |        |        |               |            |
| 成都艾格家具有限公司              | -             | 34,000,000.00 | -    | (2,081,815.72) | -          | -    | -      | -      | 31,918,184.28 | -          |
| 江蘇佰麗愛家居科技有限公司           |               |               |      |                |            |      |        |        |               |            |
| 江蘇佰麗愛家居科技有限公司           | 30,683,610.39 | -             | -    | 606,956.99     | -          | -    | -      | -      | 31,290,567.38 | -          |
| 上海錦江聯採供應鏈有限公司           |               |               |      |                |            |      |        |        |               |            |
| 上海錦江聯採供應鏈有限公司           | -             | 30,000,000.00 | -    | (110.97)       | -          | -    | -      | -      | 29,999,889.03 | -          |

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

### 12. 長期股權投資(續)

2019年(續)

|                      | 本年變動          |               |      |                |            |              |        |        | 年末<br>賬面價值    | 年末<br>減值準備 |
|----------------------|---------------|---------------|------|----------------|------------|--------------|--------|--------|---------------|------------|
|                      | 年初餘額          | 追加投資          | 減少投資 | 權益法下<br>投資損益   | 其他<br>綜合收益 | 其他變動         | 宣告現金股利 | 計提減值準備 |               |            |
| <b>聯營企業(續)</b>       |               |               |      |                |            |              |        |        |               |            |
| 大城信息科技(上海)有限公司       | 19,652,912.82 | -             | -    | (527,201.54)   | -          | -            | -      | -      | 19,125,711.28 | -          |
| 上海灣寓投資管理有限公司         | 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 | -          |
| 愛萊維網絡科技(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 | -          |
| 北京康力優藍機器人科技有限公司      | 13,216,093.81 | -             | -    | (761,872.45)   | -          | -            | -      | -      | 12,454,221.36 | -          |
| 深圳市亞泰美凱龍空間科技<br>有限公司 | -             | 9,800,000.00  | -    | 553,869.40     | -          | -            | -      | -      | 10,353,869.40 | -          |
| 上海嘉辰建築裝潢工程有限公司       | 7,634,822.89  | -             | -    | 189,763.11     | -          | -            | -      | -      | 7,824,586.00  | -          |
| 陝西紅星和記家居購物廣場<br>有限公司 | 4,500,000.00  | -             | -    | 1,327,764.83   | -          | (619,844.54) | -      | -      | 5,207,920.29  | -          |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 12. 長期股權投資（續）

2019年（續）

|                        | 本年變動          |              |                 |                 |            |      |        |        | 年末<br>賬面價值   | 年末<br>減值準備 |
|------------------------|---------------|--------------|-----------------|-----------------|------------|------|--------|--------|--------------|------------|
|                        | 年初餘額          | 追加投資         | 減少投資            | 權益法下<br>投資損益    | 其他<br>綜合收益 | 其他變動 | 宣告現金股利 | 計提減值準備 |              |            |
| <b>聯營企業（續）</b>         |               |              |                 |                 |            |      |        |        |              |            |
| 廣州火數銀花信息科技有限公司         | 4,875,268.70  | -            | -               | (128,931.90)    | -          | -    | -      | -      | 4,746,336.80 | -          |
| 深圳華生大家居集團有限公司          | 3,571,428.00  | -            | -               | 46,430.52       | -          | -    | -      | -      | 3,617,858.52 | -          |
| 誼美吉斯光電科技（福建）<br>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 | -          |
| 深圳市朗樂福睡眠科技有限公司         | -             | 909,000.00   | -               | 164,066.34      | -          | -    | -      | -      | 1,073,066.34 | -          |
| 上海壹佰米網絡科技有限公司          | 62,354,643.49 | -            | (16,781,213.37) | (45,573,430.12) | -          | -    | -      | -      | -            | -          |
| 成都居家選物流有限責任公司          | 36,974,415.36 | -            | (35,482,532.10) | (1,491,883.26)  | -          | -    | -      | -      | -            | -          |
| 邯鄲市峰峰礦區皇室房地產開發<br>有限公司 | 10,000,000.00 | -            | -               | (10,000,000.00) | -          | -    | -      | -      | -            | -          |
| 邯鄲市紅星皇室置業有限公司          | 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)  | -               | -          | -    | -      | -      | -            | -          |

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 12. 長期股權投資（續）

#### 2019年（續）

|                           | 年初餘額             | 追加投資           | 減少投資             | 本年變動           |            |                 |                  |        | 年末<br>賬面價值       | 年末<br>減值準備 |
|---------------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------|-----------------|------------------|--------|------------------|------------|
|                           |                  |                |                  | 權益法下<br>投資損益   | 其他<br>綜合收益 | 其他變動            | 宣告現金股利           | 計提減值準備 |                  |            |
| <b>聯營企業（續）</b>            |                  |                |                  |                |            |                 |                  |        |                  |            |
| 蕪湖美和資產管理有限公司              | 490,000.00       | -              | -                | (490,000.00)   | -          | -               | -                | -      | -                | -          |
| 上海智歸智能科技有限公司              | -                | 3,000,000.00   | -                | (2,982,000.00) | -          | (18,000.00)     | -                | -      | -                | -          |
| 深圳紅星美凱龍世紀中心家居<br>生活廣場有限公司 | -                | -              | -                | -              | -          | -               | -                | -      | -                | -          |
|                           | 3,026,101,128.50 | 764,754,462.53 | (116,438,366.14) | 137,729,826.00 | -          | (13,248,657.40) | (144,619,358.29) | -      | 3,654,279,035.20 | -          |

\* 2019年更名的聯合營公司如下：中山市威法家居製品有限公司更名為廣東威法定制家居股份有限公司；蘇州市蘇品家具有限公司更名為蘇州市蘇品宅配文化有限公司；上海紫光樂聯物聯網科技有限公司更名為超級智慧家（上海）物聯網科技有限公司。

長期股權投資減值準備的情況：

#### 2020年

|                 | 年初餘額 | 本年增加            | 本年減少 | 年末餘額            |
|-----------------|------|-----------------|------|-----------------|
| 愛菠蘿網絡科技（北京）有限公司 | -    | (13,396,307.27) | -    | (13,396,307.27) |

於2019年，本集團未針對長期股權投資計提減值準備。



# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 13. 其他權益工具投資

2020年

|   | 累計計入<br>其他綜合收益<br>的公允價值變動 |                  | 本年股利收入          |               |
|---|---------------------------|------------------|-----------------|---------------|
|   | 公允價值                      | 公允價值             | 本年終止確認<br>的權益工具 | 仍持有的<br>權益工具  |
| 寧波梅山保稅港區奇君股權投資<br>合夥企業（有限合夥）                          | 974,454,153.25            | 1,174,454,153.25 | -               | 1,132,150.24  |
| Dingdong (Cayman) Limited                             | 358,087,953.93            | 619,983,773.00   | -               | -             |
| 成都新潮傳媒集團有限公司  | 48,200,000.00             | 248,200,000.00   | -               | -             |
| 奧普家居股份有限公司  | (13,110,627.01)           | 227,416,847.59   | -               | 5,034,251.70  |
| Oriental Standard Human Resources<br>Holdings Limited | 129,669,970.30            | 185,173,630.96   | -               | -             |
| 北京八億時空液晶科技股份有限公司                                      | 87,380,048.00             | 172,817,400.00   | -               | 1,159,200.00  |
| 濟南財金複星惟實股權投資基金<br>合夥企業（有限合夥）                          | 36,188,383.78             | 171,188,383.78   | -               | 15,146,189.37 |
| 麒盛科技股份有限公司  | 92,300,223.81             | 167,731,098.81   | -               | 5,028,725.00  |
| 浙江億田智能廚電股份有限公司  | 87,300,000.00             | 150,300,000.00   | -               | -             |
| 慕思健康睡眠股份有限公司  | -                         | 130,500,000.00   | -               | -             |
| 廣東中旗新材料股份有限公司   | 89,052,981.86             | 122,032,981.86   | -               | 2,473,500.00  |
| 深圳遠超智慧生活股份有限公司  | -                         | 101,219,000.00   | -               | -             |
| 廣州市詩尼曼家居股份有限公司  | 45,482,562.97             | 79,092,562.97    | -               | 709,030.60    |
| 上海檀敘企業管理諮詢中心（有限合夥）                                    | 56,009,915.56             | 75,969,915.56    | -               | 713,968.26    |
| 箭牌家居集團股份有限公司  | -                         | 54,106,600.00    | -               | -             |
| 雲丁網絡技術（北京）有限公司  | 40,509,535.43             | 52,357,455.79    | -               | -             |
| 德施曼機電（中國）有限公司   | 28,406,947.38             | 50,106,947.38    | -               | -             |
| 浙江星月電器有限公司  | 20,037,433.07             | 48,979,433.07    | -               | -             |
| 哈爾濱森鷹窗業股份有限公司   | 26,416,022.39             | 48,788,372.39    | -               | -             |

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 13. 其他權益工具投資（續）

2020年（續）

|                  | 累計計入<br>其他綜合收益<br>的公允價值變動 | 公允價值             | 本年股利收入          |               |
|------------------|---------------------------|------------------|-----------------|---------------|
|                  |                           |                  | 本年終止確認<br>的權益工具 | 仍持有的<br>權益工具  |
| 浙江喜爾康智能家居有限公司    | 5,750,800.00              | 47,050,800.00    | -               | -             |
| 青島易來智能科技股份有限公司*  | 25,361,909.25             | 40,061,909.25    | -               | -             |
| 深圳市安思疆科技有限公司     | 4,898,128.73              | 24,898,128.73    | -               | -             |
| 廣東皇派定制家居集團股份有限公司 | -                         | 24,205,696.00    | -               | -             |
| 北京停簡單信息技術有限公司    | (20,449,876.50)           | 22,050,123.50    | -               | -             |
| 杭州水秀文化集團有限公司     | 6,497,498.39              | 19,970,498.39    | -               | -             |
| 浙江明度智控科技有限公司     | 4,000,237.00              | 19,000,237.00    | -               | -             |
| 美材（武漢）科技有限公司     | (6,088,178.11)            | 15,911,821.89    | -               | -             |
| 金牌廚櫃家居科技股份有限公司   | 1,495,569.32              | 15,842,741.40    | -               | -             |
| 索福德（上海）體育發展有限公司  | (18,732,207.52)           | 8,267,792.48     | -               | -             |
| 北京藍海華業科技股份有限公司   | (40,919,658.89)           | 3,231,562.40     | -               | -             |
| 其他               | (56,721,483.76)           | 85,768,179.09    | 5,465,790.83    | 1,390,724.13  |
|                  | 2,011,478,242.63          | 4,206,678,046.54 | 5,465,790.83    | 32,787,739.30 |

\* 2020年更名的其他權益工具投資的公司如下：青島億聯客信息技術有限公司更名為青島易來智能科技股份有限公司。

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

### 13. 其他權益工具投資(續)

2019年

|   | 累計計入              |                  | 本年股利收入          |               |
|---|-------------------|------------------|-----------------|---------------|
|   | 其他綜合收益的<br>公允價值變動 | 公允價值             | 本年終止確認<br>的權益工具 | 仍持有的<br>權益工具  |
| 歐派家居集團股份有限公司  | 1,078,916,227.10  | 1,162,925,361.00 | -               | 10,535,949.00 |
| 寧波梅山保稅港區奇君股權投資<br>合夥企業(有限合夥)                          | 324,766,670.29    | 524,766,670.29   | -               | 2,830,375.59  |
| 成都新潮傳媒集團有限公司  | 73,582,903.00     | 273,582,903.00   | -               | -             |
| Dingdong(Cayman)Limited                               | -                 | 261,895,819.07   | -               | -             |
| 奧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  |
| 濟南財金複星惟實股權投資基金<br>合夥企業(有限合夥)                          | 45,175,339.60     | 180,175,339.60   | -               | -             |
| 北京八億時空液晶科技股份有限公司                                      | 56,178,248.00     | 141,615,600.00   | -               | 3,220,000.00  |
| 喜臨門家具股份有限公司   | 33,743,277.22     | 119,171,598.00   | -               | -             |
| 廣東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<br>Holdings Limited | 29,267,001.14     | 84,770,661.80    | -               | -             |
| 廣州市詩尼曼家居股份有限公司  | 35,532,902.57     | 69,142,902.57    | -               | 1,063,545.90  |
| 璞勒仕建築工程(上海)股份有限公司                                     | 48,888,510.57     | 68,888,510.57    | -               | -             |
| 浙江億田智能廚電股份有限公司  | 5,826,085.92      | 68,826,085.92    | -               | -             |
| 雲丁網絡技術(北京)有限公司  | 36,231,680.22     | 48,079,600.58    | -               | -             |
| 上海檀敘企業管理諮詢中心(有限合夥)                                    | 26,033,246.66     | 45,993,246.66    | -               | -             |

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

### 13. 其他權益工具投資(續)

#### 2019年(續)

|   | 累計計入<br>其他綜合收益的<br>公允價值變動 | 公允價值          | 本年股利收入          |              |
|---|---------------------------|---------------|-----------------|--------------|
|   |                           |               | 本年終止確認<br>的權益工具 | 仍持有的<br>權益工具 |
| 哈爾濱森鷹窗業股份有限公司                                 | 14,877,650.00             | 37,250,000.00 | -               | -            |
| 北京停簡單信息技術有限公司                                 | (11,132,873.57)           | 31,367,126.43 | -               | -            |
| 浙江星月電器有限公司                                    | 2,211,338.51              | 31,153,338.51 | -               | -            |
| 德施曼機電(中國)有限公司                                 | 3,467,490.62              | 25,167,490.62 | -               | -            |
| 探路者控股集團股份有限公司                                 | 1,906,975.03              | 25,013,372.28 | -               | -            |
| 美材(武漢)科技有限責任公司                                | -                         | 22,000,000.00 | -               | -            |
| 杭州水秀文化集團有限公司                                  | 7,336,641.29              | 20,809,641.29 | -               | 1,097,800.00 |
| Weride Inc                                    | -                         | 20,200,471.65 | -               | -            |
| 青島億聯客信息技術有限公司                                 | 5,437,319.75              | 20,137,319.75 | -               | 728,080.00   |
| 北京好租科技發展有限公司                                  | (642,502.34)              | 19,357,497.66 | -               | -            |
| 北京藍海華業科技股份有限公司                                | (27,993,409.29)           | 16,157,812.00 | -               | -            |
| Black Sesame International<br>Holding Limited | -                         | 12,493,744.08 | -               | -            |
| 浙江明度智控科技有限責任公司                                | (2,555,858.20)            | 12,444,141.80 | -               | -            |
| 西安佳和興家居有限責任公司                                 | -                         | 11,400,000.00 | -               | -            |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

#### 13. 其他權益工具投資（續）

2019年（續）

|               | 累計計入<br>其他綜合收益的<br>公允價值變動 | 公允價值             | 本年股利收入          |               |
|---------------|---------------------------|------------------|-----------------|---------------|
|               |                           |                  | 本年終止確認<br>的權益工具 | 仍持有的<br>權益工具  |
| 廣州酷漫居動漫科技有限公司 | (13,416,708.08)           | 11,323,291.92    | -               | -             |
| 深圳市歐瑞博科技有限公司  | -                         | 10,000,000.00    | -               | -             |
| 其他            | (19,881,492.36)           | 67,869,903.16    | 1,080,000.00    | 1,209,667.75  |
|               | 1,959,996,689.28          | 3,999,157,825.44 | 1,080,000.00    | 28,707,198.84 |

本集團以非交易為目的持有上述投資，因此將其指定為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的投資。

本集團處置了賬面價值為人民幣1,463,597,379.68元的其他權益工具投資（2019年：人民幣892,152,950.99元），共計人民幣1,015,546,734.95元從其他綜合收益轉入留存收益（2019年：人民幣684,890,970.17元）。

於2020年12月31日，本集團持有的價值為人民幣183,573,840.21元的其他權益工具投資用於質押擔保以取得借款人民幣65,000,000.00元，參見附註五、65.所有權或使用權受到限制的資產。

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 14. 其他非流動金融資產

|                        | 2020年          | 2019年          |
|------------------------|----------------|----------------|
| 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產 | 396,924,540.60 | 368,774,540.60 |

### 15. 投資性房地產

採用公允價值模式進行後續計量：

#### 2020

|        | 房屋及建築物            | 在建物業               | 合計                |
|--------|-------------------|--------------------|-------------------|
| 年初餘額   | 75,574,000,000.00 | 9,533,000,000.00   | 85,107,000,000.00 |
| 購置     | 2,057,201,474.02  | 1,548,763,987.95   | 3,605,965,461.97  |
| 在建工程轉入 | 821,000,000.00    | -                  | 821,000,000.00    |
| 在建物業完工 | 2,782,000,000.00  | (2,782,000,000.00) | -                 |
| 資產收購   | 206,227,107.71    | 3,020,104,494.63   | 3,226,331,602.34  |
| 資產處置   | (107,000,000.00)  | -                  | (107,000,000.00)  |
| 公允價值變動 | 148,571,418.27    | 348,131,517.42     | 496,702,935.69    |
| 年末餘額   | 81,482,000,000.00 | 11,668,000,000.00  | 93,150,000,000.00 |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 15. 投資性房地產(續)

採用公允價值模式進行後續計量(續)：

#### 2019年

|            | 房屋及建築物            | 在建物業               | 合計                |
|------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| 年初餘額       | 71,804,000,000.00 | 6,729,000,000.00   | 78,533,000,000.00 |
| 購置         | 476,635,161.11    | 2,665,066,058.74   | 3,141,701,219.85  |
| 在建物業完工     | 2,039,000,000.00  | (2,039,000,000.00) | -                 |
| 非同一控制下企業合併 | 669,000,000.00    | -                  | 669,000,000.00    |
| 資產收購       | -                 | 1,592,605,288.15   | 1,592,605,288.15  |
| 資產處置       | (430,000,000.00)  | -                  | (430,000,000.00)  |
| 公允價值變動     | 1,015,364,838.89  | 585,328,653.11     | 1,600,693,492.00  |
| 年末餘額       | 75,574,000,000.00 | 9,533,000,000.00   | 85,107,000,000.00 |

該投資性房地產以經營租賃形式租給第三方。

本年計入投資性房地產的利息資本化金額為人民幣365,745,604.27元。

於2020年12月31日，本集團持有的價值為人民幣79,865,000,000.00元的投資性房地產用於抵押擔保以取得借款及商業地產抵押貸款支持證券合計人民幣32,299,507,997.37元，參見附註五、65.所有權或使用權受到限制的資產。

於2020年12月31日，本集團持有的公允價值為人民幣1,911,000,000.00元的投資性房地產在項目合作方擁有使用權的土地上。土地用途為科研、設計，使用權類型為劃撥用地。本集團根據與項目合作方的相關協議將該投資性房地產確認為以融資租賃方式租入的投資性房地產，本集團不持有該類投資性房地產的產權證。

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 15. 投資性房地產（續）

本集團於本年將虹橋辦公樓部分區域對外出租，由在建工程轉換為以公允價值計量的投資性房地產。於轉換日該出租部份公允價值與賬面價值差異為人民幣77,663,553.11元，計入其他綜合收益；

本集團於本年處置一棟物業，影響損失金額人民幣21,496,017.78元。

於2020年12月31日，未辦妥產權證書的投資性房地產如下：

|            | 賬面價值             | 未辦妥產權證書原因 |
|------------|------------------|-----------|
| 南京國際家居廣場   | 1,258,000,000.00 | 不動產證正在辦理  |
| 重慶歐麗洛雅家居商場 | 993,000,000.00   | 不動產證正在辦理  |
| 虹橋辦公樓出租部份  | 855,000,000.00   | 不動產證正在辦理  |
| 太原全球家居廣場   | 561,000,000.00   | 不動產證正在辦理  |
| 蘭州世博家居商場   | 452,000,000.00   | 不動產證正在辦理  |
| 杭州世博家居商場   | 280,000,000.00   | 不動產證正在辦理  |
|            | 4,399,000,000.00 |           |



# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 16. 固定資產

2020年

|        | 房屋及建築物           | 專用設備           | 運輸工具           | 電子設備、<br>器具及家具 | 合計               |
|--------|------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| 原價     |                  |                |                |                |                  |
| 年初餘額   | 549,918,707.57   | 138,090,150.38 | 161,881,716.10 | 369,989,814.27 | 1,219,880,388.32 |
| 購置     | 278,530,328.25   | 40,081,592.22  | 12,465,103.61  | 95,159,531.79  | 426,236,555.87   |
| 在建工程轉入 | 1,579,009,839.63 | -              | -              | -              | 1,579,009,839.63 |
| 處置或報廢  | -                | 2,306,886.52   | 37,424,634.49  | 25,200,087.71  | 64,931,608.72    |
| 年末餘額   | 2,407,458,875.45 | 175,864,856.08 | 136,922,185.22 | 439,949,258.35 | 3,160,195,175.10 |
| 累計折舊   |                  |                |                |                |                  |
| 年初餘額   | -                | 16,223,754.35  | 109,665,816.46 | 196,494,662.90 | 322,384,233.71   |
| 計提     | 53,472,298.75    | 12,844,115.16  | 15,900,392.94  | 65,141,244.30  | 147,358,051.15   |
| 處置或報廢  | -                | 4,505.33       | 30,446,649.94  | 17,061,151.43  | 47,512,306.70    |
| 年末餘額   | 53,472,298.75    | 29,063,364.18  | 95,119,559.46  | 244,574,755.77 | 422,229,978.16   |
| 賬面價值   |                  |                |                |                |                  |
| 年末     | 2,353,986,576.70 | 146,801,491.90 | 41,802,625.76  | 195,374,502.58 | 2,737,965,196.94 |
| 年初     | 549,918,707.57   | 121,866,396.03 | 52,215,899.64  | 173,495,151.37 | 897,496,154.61   |

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 16. 固定資產（續）

2019年

|                | 房屋及建築物         | 專用設備           | 運輸工具           | 電子設備、<br>器具及家具 | 合計               |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| 原價             |                |                |                |                |                  |
| 年初餘額           | -              | 26,501,687.19  | 151,730,251.08 | 281,343,778.28 | 459,575,716.55   |
| 購置             | -              | 112,553,434.12 | 17,695,538.88  | 97,064,868.55  | 227,313,841.55   |
| 在建工程轉入         | 549,918,707.57 | -              | -              | 2,666,784.92   | 552,585,492.49   |
| 非同一控制下企業<br>合併 | -              | -              | -              | 674,600.10     | 674,600.10       |
| 處置或報廢          | -              | 964,970.93     | 7,544,073.86   | 11,760,217.58  | 20,269,262.37    |
| 年末餘額           | 549,918,707.57 | 138,090,150.38 | 161,881,716.10 | 369,989,814.27 | 1,219,880,388.32 |
| 累計折舊           |                |                |                |                |                  |
| 年初餘額           | -              | 2,783,242.61   | 98,492,986.51  | 165,881,444.93 | 267,157,674.05   |
| 計提             | -              | 13,468,246.76  | 18,054,069.08  | 40,739,125.93  | 72,261,441.77    |
| 處置或報廢          | -              | 27,735.02      | 6,881,239.13   | 10,125,907.96  | 17,034,882.11    |
| 年末餘額           | -              | 16,223,754.35  | 109,665,816.46 | 196,494,662.90 | 322,384,233.71   |
| 賬面價值           |                |                |                |                |                  |
| 年末             | 549,918,707.57 | 121,866,396.03 | 52,215,899.64  | 173,495,151.37 | 897,496,154.61   |
| 年初             | -              | 23,718,444.58  | 53,237,264.57  | 115,462,333.35 | 192,418,042.50   |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

#### 16. 固定資產（續）

於2020年12月31日，未辦妥產權證書的房屋建築物如下：

|             | 賬面價值             | 未辦妥產權證書原因 |
|-------------|------------------|-----------|
| 虹橋辦公樓2號樓5號樓 | 1,812,427,783.61 | 不動產證正在辦理  |

於2020年12月31日，本集團持有的價值為人民幣2,353,986,576.70元的固定資產用於抵押擔保以取得借款人民幣981,916,500.00元，參見附註五、65.所有權或使用權受到限制的資產。

本年末，本集團未持有暫時閒置的固定資產及通過融資租賃租入的固定資產。

本年末，本集團管理層認為對固定資產無需計提減值。

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 16. 固定資產（續）

經營性租出固定資產如下：

|       | 專用設備<br>2020年  | 專用設備<br>2019年  |
|-------|----------------|----------------|
| 原價    |                |                |
| 年初餘額  | 107,017,606.42 | —              |
| 購置    | 40,014,778.91  | 107,017,606.42 |
| 處置或報廢 | 120,365.00     | —              |
| 年末餘額  | 146,912,020.33 | 107,017,606.42 |
| 累計折舊  |                |                |
| 年初餘額  | 1,135,304.25   | —              |
| 計提    | 12,471,702.38  | 1,135,304.25   |
| 處置或報廢 | 1,750.33       | —              |
| 年末餘額  | 13,605,256.30  | 1,135,304.25   |
| 年末    | 133,306,764.03 | 105,882,302.17 |
| 年初    | 105,882,302.17 | —              |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

#### 17. 在建工程

|      | 2020年         |      |               | 2019年            |      |                  |
|------|---------------|------|---------------|------------------|------|------------------|
|      | 賬面餘額          | 減值準備 | 賬面價值          | 賬面餘額             | 減值準備 | 賬面價值             |
| 在建工程 | 80,629,155.83 | -    | 80,629,155.83 | 2,329,221,258.37 | -    | 2,329,221,258.37 |

重要在建工程2020年變動如下：

|     | 預算               | 年初餘額             | 本年增加          | 本年轉入             | 本年轉入           | 其他減少   | 年末餘額     |         | 工程投入 |
|-----|------------------|------------------|---------------|------------------|----------------|--------|----------|---------|------|
|     |                  |                  |               |                  | 固定資產           | 投資性房地產 | 佔預算比例(%) | 資金來源    |      |
| 辦公樓 | 2,923,029,780.84 | 2,310,501,272.84 | 12,948,837.69 | 1,579,009,839.63 | 744,440,270.90 | -      | -        | 自有資金及貸款 | 98%  |

重要在建工程2019年變動如下：

|     | 預算               | 年初餘額          | 本年增加             | 本年轉入           | 其他減少 | 年末餘額             |         | 工程投入 |
|-----|------------------|---------------|------------------|----------------|------|------------------|---------|------|
|     |                  |               |                  |                | 固定資產 | 佔預算比例(%)         | 資金來源    |      |
| 辦公樓 | 2,517,518,777.95 | 22,815,121.20 | 2,432,093,856.32 | 549,918,707.57 | -    | 1,904,990,269.95 | 自有資金及貸款 | 98%  |

本年末，本集團管理層對在建工程進行檢查，並認為無需計提減值。

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 18. 使用權資產

2020年

|      | 房屋及建築物           | 其他設備          | 合計               |
|------|------------------|---------------|------------------|
| 成本   |                  |               |                  |
| 年初餘額 | 5,353,184,766.99 | 24,321,055.16 | 5,377,505,822.15 |
| 增加   | 1,382,309,339.29 | -             | 1,382,309,339.29 |
| 減少   | 127,535,541.65   | -             | 127,535,541.65   |
| 年末餘額 | 6,607,958,564.63 | 24,321,055.16 | 6,632,279,619.79 |
| 累計折舊 |                  |               |                  |
| 年初餘額 | 2,277,958,402.29 | 12,363,203.04 | 2,290,321,605.33 |
| 計提   | 564,665,867.84   | 1,216,052.76  | 565,881,920.60   |
| 減少   | 76,521,324.99    | -             | 76,521,324.99    |
| 年末餘額 | 2,766,102,945.14 | 13,579,255.80 | 2,779,682,200.94 |
| 賬面價值 |                  |               |                  |
| 年末   | 3,841,855,619.49 | 10,741,799.36 | 3,852,597,418.85 |
| 年初   | 3,075,226,364.70 | 11,957,852.12 | 3,087,184,216.82 |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

### 18. 使用權資產(續)

2019年

|      | 房屋及建築物           | 其他設備          | 合計               |
|------|------------------|---------------|------------------|
| 成本   |                  |               |                  |
| 年初餘額 | 4,572,609,477.51 | 24,321,055.16 | 4,596,930,532.67 |
| 增加   | 780,575,289.48   | -             | 780,575,289.48   |
| 年末餘額 | 5,353,184,766.99 | 24,321,055.16 | 5,377,505,822.15 |
| 累計折舊 |                  |               |                  |
| 年初餘額 | 1,844,030,338.77 | 11,147,150.28 | 1,855,177,489.05 |
| 計提   | 433,928,063.52   | 1,216,052.76  | 435,144,116.28   |
| 年末餘額 | 2,277,958,402.29 | 12,363,203.04 | 2,290,321,605.33 |
| 賬面價值 |                  |               |                  |
| 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、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 19. 無形資產

2020年

|             | 軟件             | 商標使用權（註）       | 其他            | 合計             |
|-------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| <b>原價</b>   |                |                |               |                |
| 年初餘額        | 185,991,243.68 | 525,000,000.00 | 12,725,691.68 | 723,716,935.36 |
| 購置          | 5,568,361.08   | —              | 27,722.77     | 5,596,083.85   |
| 內部研發        | 14,209,302.25  | —              | —             | 14,209,302.25  |
| 在建工程轉入      | 11,170,510.01  | —              | 118,279.47    | 11,288,789.48  |
| 處置          | 587,131.91     | —              | —             | 587,131.91     |
| 年末餘額        | 216,352,285.11 | 525,000,000.00 | 12,871,693.92 | 754,223,979.03 |
| <b>累計攤銷</b> |                |                |               |                |
| 年初餘額        | 77,711,231.31  | 86,794,682.97  | 9,948,688.19  | 174,454,602.47 |
| 計提          | 26,349,852.06  | 13,852,583.58  | 896,471.10    | 41,098,906.74  |
| 處置          | 98,112.90      | —              | —             | 98,112.90      |
| 年末餘額        | 103,962,970.47 | 100,647,266.55 | 10,845,159.29 | 215,455,396.31 |
| <b>減值準備</b> |                |                |               |                |
| 年初餘額        | —              | 100,000,000.00 | —             | 100,000,000.00 |
| 計提          | —              | 95,000,000.00  | —             | 95,000,000.00  |
| 年末餘額        | —              | 195,000,000.00 | —             | 195,000,000.00 |
| <b>賬面價值</b> |                |                |               |                |
| 年末          | 112,389,314.64 | 229,352,733.45 | 2,026,534.63  | 343,768,582.72 |
| 年初          | 108,280,012.37 | 338,205,317.03 | 2,777,003.49  | 449,262,332.89 |



## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 19. 無形資產(續)

##### 2019年

|             | 軟件             | 商標使用權          | 其他            | 合計             |
|-------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| <b>原價</b>   |                |                |               |                |
| 年初餘額        | 163,554,516.53 | 525,000,000.00 | 10,617,578.51 | 699,172,095.04 |
| 購置          | 22,340,015.57  | —              | 49,557.52     | 22,389,573.09  |
| 非同一控制下企業合併  | 96,711.58      | —              | —             | 96,711.58      |
| 在建工程轉入      | —              | —              | 2,058,555.65  | 2,058,555.65   |
| 年末餘額        | 185,991,243.68 | 525,000,000.00 | 12,725,691.68 | 723,716,935.36 |
| <b>累計攤銷</b> |                |                |               |                |
| 年初餘額        | 56,166,367.30  | 72,942,099.39  | 9,232,696.84  | 138,341,163.53 |
| 計提          | 21,544,864.01  | 13,852,583.58  | 715,991.35    | 36,113,438.94  |
| 年末餘額        | 77,711,231.31  | 86,794,682.97  | 9,948,688.19  | 174,454,602.47 |
| <b>減值準備</b> |                |                |               |                |
| 年初及年末餘額     | —              | 100,000,000.00 | —             | 100,000,000.00 |
| <b>賬面價值</b> |                |                |               |                |
| 年末          | 108,280,012.37 | 338,205,317.03 | 2,777,003.49  | 449,262,332.89 |
| 年初          | 107,388,149.23 | 352,057,900.61 | 1,384,881.67  | 460,830,931.51 |

於2020年12月31日，通過內部研發形成的無形資產佔無形資產年末賬面價值的比例為4.13%（2019年12月31日：4.31%）。

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 19. 無形資產（續）

註：商標使用權原值人民幣525,000,000.00元系本公司向上海吉盛偉邦家居市場經營管理有限公司購買的吉盛偉邦註冊商標許可使用權。2014年5月，本公司與上海吉盛偉邦家居市場經營管理有限公司控股股東簽定《註冊商標許可使用合同》。根據該合同，上海吉盛偉邦家居市場經營管理有限公司以獨家排他許可的方式許可本公司使用其八個註冊商標（以下簡稱「許可商標」），本公司有權在本公司自營或受託管理方式設立的商場及與該等商場有關的所有經營業務中使用許可商標，同時本公司有權授予任何第三方在家居商場產業中使用許可商標，許可期限自2014年6月1日至2044年5月30日止。

本公司除一次性支付商標許可使用費人民幣525,000,000.00元外，另需就使用許可商標開設的商場按一定標準繳納年費，繳納期間為商場開業日至商場不再使用許可商標品牌經營之日止。本集團對該商標許可使用權自2014年6月起在合同約定的許可年限30年內按照直線法攤銷。本集團本年確認了人民幣95,000,000.00元的無形資產減值損失，是由於對吉盛偉邦商標使用權提取了減值準備。可收回金額是根據資產組的預計未來現金流量的現值確定的。該資產組由吉盛偉邦商標使用權構成。在確定資產組的預計未來現金流量的現值時，採用了16%作為折現率。截至本年末，吉盛偉邦商標使用權減值準備餘額為人民幣195,000,000.00元。

### 20. 開發支出

2020年

|         | 年初餘額          | 本年增加          | 本年減少          |        | 年末餘額          |
|---------|---------------|---------------|---------------|--------|---------------|
|         |               | 內部開發          | 確認無形資產        | 計入當期損益 |               |
| 家裝、數據平台 | 34,245,602.45 | 10,801,375.41 | 14,209,302.25 | -      | 30,837,675.61 |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 20. 開發支出(續)

##### 2019年

|         | 年初餘額 | 本年增加          | 本年減少   |        | 年末餘額          |
|---------|------|---------------|--------|--------|---------------|
|         |      | 內部開發          | 確認無形資產 | 計入當期損益 |               |
| 家裝、數據平台 | -    | 34,245,602.45 | -      | -      | 34,245,602.45 |

本集團於2016年開始開發集團線上銷售應用平台，對於符合資本化條件的開發階段的支出予以資本化。

#### 21. 商譽

##### 2020年

|                        | 年初餘額          | 本年增加           | 本年減少               | 年末餘額          |
|------------------------|---------------|----------------|--------------------|---------------|
|                        |               | 非同一控制下<br>企業合併 | 分攤至持有待售<br>的處置組／處置 |               |
| 蘇州工業園區中翔美通倉儲<br>銷售有限公司 | 16,592,357.41 | -              | -                  | 16,592,357.41 |
| 鑫筮物業管理(上海)有限公司         | 81,004,690.44 | -              | -                  | 81,004,690.44 |
|                        | 97,597,047.85 | -              | -                  | 97,597,047.85 |

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 21. 商譽（續）

#### 2019年

|                        | 年初餘額          | 本年增加<br>非同一控制下<br>企業合併 | 本年減少<br>分攤至持有待售<br>的處置組／處置 | 年末餘額          |
|------------------------|---------------|------------------------|----------------------------|---------------|
| 蘇州工業園區中翔美通倉儲<br>銷售有限公司 | 16,592,357.41 | -                      | -                          | 16,592,357.41 |
| 鑫笙物業管理(上海)有限公司         | -             | 81,004,690.44          | -                          | 81,004,690.44 |
|                        | 16,592,357.41 | 81,004,690.44          | -                          | 97,597,047.85 |

由於上述子公司產生的主要現金流均獨立於本集團的其他子公司，且本集團對上述子公司均單獨進行生產活動管理，因此，每個子公司就是一個資產組，企業合併形成的商譽被分配至相對應的子公司以進行減值測試。該等資產組與購買日、以前年度商譽減值測試時所確認的資產組一致。

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

#### 21. 商譽（續）

計算資產組於2020年12月31日和2019年12月31日的預計未來現金流量現值採用了關鍵假設。以下詳述了管理層為進行商譽的減值測試，在確定現金流量預測時作出的關鍵假設：

- 1) 假設被評估單位持續經營，並在經營範圍、模式和渠道、管理層等影響到生產和經營的關鍵方面與目前情況無重大變化；
- 2) 假設被評估單位所處的社會經濟環境不產生較大的變化，國家及公司所在地區有關法律、法規、政策法規與現時無重大變化；
- 3) 假設被評估單位經營範圍、經營方式、管理模式等在保持一貫性的基礎上，能隨著經濟的發展進行適時的調整與創新；
- 4) 假設利率、匯率、賦稅基準及稅率，在國家規定的正常範圍內無重大變化等。

預算毛利率 確定基礎是在預算年度前一年實現的平均毛利率基礎上，根據預計效率的提高及預計市場情況適當提高該平均毛利率。

折現率 系反映相關資產組或者資產組組合特定風險的稅前折現率。

分配至各資產組的關鍵假設的金額與本集團歷史經驗及外部信息一致。

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 21. 商譽（續）

#### 蘇州工業園區中翔美通倉儲銷售有限公司（「蘇州中翔」）

商譽所屬子公司被認定為一個資產組進行商譽減值測試。商譽所在資產組的可收回金額按照資產組的預計未來現金流量的現值確定，其未來現金流量基於管理層批准的預測期（2021年至2025年）的財務預算確定。該預測期間資產組現金流量預測所用的稅前折現率是6.5%，用於推斷預測期以後現金流量增長率為0%。經測算蘇州中翔預計未來現金流量的現值高於資產組組合賬面價值，本集團認為收購蘇州中翔形成的商譽不存在減值。

#### 鑫筓物業管理（上海）有限公司（「上海鑫筓」）

商譽所屬子公司被認定為一個資產組進行商譽減值測試。商譽所在資產組的可收回金額按照資產組的公允價值減去處置費用後的淨額確定，納入減值測試的上海鑫筓的資產組賬面價值為扣除因確認遞延所得稅負債而形成的非核心商譽後的資產組賬面價值。經測算上海鑫筓的公允價值減去處置費用後的淨額與資產組賬面價值相等，本集團認為收購上海鑫筓形成的商譽不存在減值。

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

#### 22. 長期待攤費用

##### 2020年

|               | 年初餘額           | 本年增加           | 本年攤銷           | 年末餘額           |
|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 租入固定資產改良支出（註） | 328,902,726.05 | 19,565,921.33  | 121,818,504.99 | 226,650,142.39 |
| 其他            | 160,895,187.35 | 129,210,556.22 | 62,701,082.74  | 227,404,660.83 |
|               | 489,797,913.40 | 148,776,477.55 | 184,519,587.73 | 454,054,803.22 |

##### 2019年

|               | 年初餘額           | 本年增加           | 本年攤銷           | 年末餘額           |
|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 租入固定資產改良支出（註） | 302,233,682.81 | 133,136,564.64 | 106,467,521.40 | 328,902,726.05 |
| 其他            | 98,498,257.72  | 107,468,560.11 | 45,071,630.48  | 160,895,187.35 |
|               | 400,731,940.53 | 240,605,124.75 | 151,539,151.88 | 489,797,913.40 |

註：租入固定資產改良支出為租入自營商場的改良工程支出，本集團按預計受益期間10年及租入自營商場租賃期孰短分期平均攤銷。

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

### 23. 遞延所得稅資產／負債

未經抵銷的遞延所得稅資產和遞延所得稅負債：

|                | 2020年            |                  | 2019年            |                  |
|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                | 可抵扣<br>暫時性差異     | 遞延<br>所得稅資產      | 可抵扣<br>暫時性差異     | 遞延<br>所得稅資產      |
| 遞延所得稅資產        |                  |                  |                  |                  |
| 資產減值準備         | 2,227,639,729.59 | 512,485,268.83   | 1,852,105,223.01 | 442,995,107.89   |
| 可抵扣虧損          | 3,170,200,028.44 | 789,008,202.63   | 1,595,772,514.14 | 398,072,306.19   |
| 計提尚未支付的費用      | 1,404,482,483.51 | 348,840,824.81   | 1,365,643,156.99 | 311,791,221.75   |
| 與資產相關的遞延收益     | 200,067,948.24   | 50,016,987.06    | 206,266,686.48   | 51,566,671.62    |
| 廣告費用超支         | 474,494,060.39   | 115,473,746.04   | 501,281,736.97   | 123,495,312.88   |
| 集團內部交易資本化的長期資產 | 301,282,830.56   | 75,320,707.64    | 258,543,175.84   | 64,635,793.96    |
|                | 7,778,167,080.73 | 1,891,145,737.01 | 5,779,612,493.43 | 1,392,556,414.29 |

|                | 2020年             |                   | 2019年             |                   |
|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                | 應納稅<br>暫時性差異      | 遞延<br>所得稅負債       | 應納稅<br>暫時性差異      | 遞延<br>所得稅負債       |
| 遞延所得稅負債        |                   |                   |                   |                   |
| 其他權益工具投資公允價值變動 | 2,161,396,379.42  | 448,527,870.87    | 2,223,390,803.09  | 384,033,088.42    |
| 投資性房地產公允價值變動   | 47,468,635,085.08 | 11,867,158,771.27 | 45,085,034,844.84 | 11,271,258,711.21 |
| 企業合併產生的公允價值調整  | 2,207,854,229.64  | 551,963,557.41    | 2,207,854,229.64  | 551,963,557.41    |
|                | 51,837,885,694.14 | 12,867,650,199.55 | 49,516,279,877.57 | 12,207,255,357.04 |



# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 23. 遞延所得稅資產／負債（續）

遞延所得稅資產和遞延所得稅負債以抵銷後的淨額列示：

|         | 2020年          |                   | 2019年          |                   |
|---------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|
|         | 抵銷金額           | 抵銷後餘額             | 抵銷金額           | 抵銷後餘額             |
| 遞延所得稅資產 | 350,078,580.62 | 1,541,067,156.39  | 217,978,253.40 | 1,174,578,160.89  |
| 遞延所得稅負債 | 350,078,580.62 | 12,517,571,618.93 | 217,978,253.40 | 11,989,277,103.64 |

未確認遞延所得稅資產的可抵扣暫時性差異及可抵扣虧損如下：

|          | 2020年            | 2019年            |
|----------|------------------|------------------|
| 可抵扣暫時性差異 | 130,912,171.79   | 113,328,222.95   |
| 可抵扣虧損    | 5,195,494,528.08 | 4,418,853,167.03 |
|          | 5,326,406,699.87 | 4,532,181,389.98 |

未確認遞延所得稅資產的可抵扣虧損將於以下年度到期：

|       | 2020年            | 2019年            |
|-------|------------------|------------------|
| 2020年 | —                | 590,599,367.55   |
| 2021年 | 313,262,425.16   | 504,987,710.68   |
| 2022年 | 697,344,643.06   | 880,688,302.72   |
| 2023年 | 987,331,882.97   | 1,114,328,364.37 |
| 2024年 | 1,420,405,450.42 | 1,328,249,421.71 |
| 2025年 | 1,777,150,126.47 | —                |
|       | 5,195,494,528.08 | 4,418,853,167.03 |

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

### 24. 其他非流動資產

|               | 2020年                   | 2019年            |
|---------------|-------------------------|------------------|
| 預付工程款及土地補償代墊款 | <b>1,388,067,804.18</b> | 1,178,095,042.62 |
| 土地整理相關收益權(註1) | <b>1,835,867,940.18</b> | 1,835,867,940.18 |
| 預付物業購置款(註2)   | <b>401,627,213.28</b>   | 1,126,150,960.96 |
| 委託貸款及資金拆借(註3) | <b>1,012,483,677.15</b> | 1,233,494,852.24 |
| 預付股權轉讓款(註4)   | <b>318,600,000.00</b>   | 230,549,000.00   |
| 預付回購款         | <b>247,705,000.00</b>   | 247,705,000.00   |
| 預付土地款(註5)     | <b>132,664,000.00</b>   | 32,923,170.75    |
| 保證金           | <b>17,221,481.37</b>    | 38,100,000.00    |
|               | <b>5,354,237,116.16</b> | 5,922,885,966.75 |
| 減：其他非流動資產壞賬準備 | <b>71,615,913.72</b>    | 72,001,630.81    |
|               | <b>5,282,621,202.44</b> | 5,850,884,335.94 |

註1：本集團於2018年8月，以人民幣10億元取得了銀泰(永清)新城投資有限公司70%股權，同時取得了一項土地整理相關收益權；

註2：截至2020年12月31日，預付物業購置款主要為集團本年為購置數棟商業物業和辦公樓所支付的預付款項；

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 24. 其他非流動資產（續）

註3：截至2020年12月31日，委託貸款及資金拆借主要包括如下款項：

本集團向西安佳和興家居有限責任公司提供資金，利率為11%，用於土地建設配套費用及前期費用。年末本息餘額為人民幣410,756,313.73元，於本年末全部列示為其他非流動資產；

本集團向山西崇康房地產開發有限公司發放的借款餘額為人民幣205,403,063.42元，利率為9%，委託貸款的期限為2020年12月至2022年3月，於本年末全部列示為其他非流動資產；

本集團向浙江名都投資有限公司發放的借款利率為5.78%，於本年末借款本金餘額為人民幣137,700,000.00元，期限為2020年9月至2030年1月，根據合同還款計劃人民幣117,045,000.00元於本年末列示為其他非流動資產；

註4：截至2020年12月31日，預付股權轉讓款主要包括：

本集團與愛筆（北京）智能科技有限公司簽定協議，認購3,918,671股優先股，截止至2020年12月31日，本集團根據合同預付股權轉讓款人民幣100,000,000.00元；

本集團與上海弘郡投資有限公司簽訂協議，收購柳州紅星美凱龍家居有限公司100%的股權，截止至2020年12月31日，本集團根據合同預付股權轉讓款人民幣23,000,000.00元；

本集團與陝西佳鑫偉業實業發展有限責任公司簽訂協議，收購陝西佳鑫偉業實業發展有限責任公司持有的西安佳和興家居有限責任公司18.6%股權，截止至2020年12月31日，本集團根據合同預付股權轉讓款人民幣18,600,000.00元；

本集團增資併購買股東張寒輔持有的斑斕信息科技（上海）有限公司共計8.88%的股權，截止至2020年12月31日，本集團根據合同預付股權轉讓款人民幣10,000,000元；

本集團與上海正輝康居環保科技股份有限公司簽定增資協議，收購其擬發行的5.26%股權，截止至2020年12月31日，本集團根據合同預付股權轉讓款人民幣5,000,000.00元。

註5：預付土地款系因所購地塊的土地證尚在辦理中，該部份土地款計入其他非流動資產，在取得土地證後，該部份預付土地款將轉入投資性房地產。

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 24. 其他非流動資產（續）

其他非流動資產減值準備的變動如下：

|       | 年初餘額          | 本年計提          | 本年轉回           | 本年重分類（註1）    | 年末餘額          |
|-------|---------------|---------------|----------------|--------------|---------------|
| 2020年 | 72,001,630.81 | 7,327,646.43  | (7,713,363.52) | -            | 71,615,913.72 |
| 2019年 | 32,356,447.32 | 34,800,279.03 | (695,500.00)   | 5,540,404.46 | 72,001,630.81 |

其他非流動資產中的土地補償代墊款和委託貸款及資金拆借按照12個月預期信用損失及整個存續期預期信用損失分別計提的壞賬準備的變動如下：

#### 2020年

|                     | 第一階段<br>未來12個月<br>預期信用損失 | 第二階段<br>整個存續期<br>預期信用損失 | 第三階段<br>已發生信用<br>減值金融資產<br>（整個存續期<br>預期信用損失） | 合計             |
|---------------------|--------------------------|-------------------------|--|----------------|
| 年初餘額                | 71,251,630.81            | 750,000.00              | -  | 72,001,630.81  |
| 年初餘額在本年<br>— 轉入第二階段 | -                        | -                       | -  | -              |
| 本年計提                | 7,327,646.43             | -                       | -  | 7,327,646.43   |
| 本年轉回                | (7,513,363.52)           | (200,000.00)            | -  | (7,713,363.52) |
| 年末餘額                | 71,065,913.72            | 550,000.00              | -  | 71,615,913.72  |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

#### 24. 其他非流動資產（續）

2019年

|          | 第一階段<br>未來12個月<br>預期信用損失 | 第二階段<br>整個存續期<br>預期信用損失 | 第三階段<br>已發生信用<br>減值金融資產<br>(整個存續期<br>預期信用損失) | 合計            |
|----------|--------------------------|-------------------------|--|---------------|
| 年初餘額     | 32,356,447.32            | —                       | —  | 32,356,447.32 |
| 年初餘額在本年  |                          |                         |  |               |
| — 轉入第二階段 | (50,000.00)              | 50,000.00               | —  | —             |
| 本年計提     | 34,800,279.03            | —                       | —  | 34,800,279.03 |
| 本年轉回     | (695,500.00)             | —                       | —  | (695,500.00)  |
| 本年重分類(註) | 4,840,404.46             | 700,000.00              | —  | 5,540,404.46  |
| 年末餘額     | 71,251,630.81            | 750,000.00              | —  | 72,001,630.81 |

註：2019年將貸款從長期應收款重分類至其他非流動資產。

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 25. 短期借款

|         | 2020年                   | 2019年                   |
|---------|-------------------------|-------------------------|
| 抵押借款    | 2,948,438,306.13        | 2,434,380,441.26        |
| 質押借款    | 153,978,641.66          | -                       |
| 信用借款    | 250,563,239.75          | 350,568,684.02          |
| 保證借款    | 30,000,000.00           | 302,428,750.00          |
| 質押及保證借款 | 65,391,721.91           | 300,516,666.67          |
|         | <b>3,448,371,909.45</b> | <b>3,387,894,541.95</b> |

於2020年12月31日，上述借款的年利率為3.00%-6.50%（2019年12月31日：2.78%-6.20%）。

於2020年12月31日，本集團無逾期借款（2019年12月31日：無）。

### 26. 應付賬款

應付賬款不計息，並通常在1年內清償。

|            | 2020年                   | 2019年                   |
|------------|-------------------------|-------------------------|
| 應付工程款      | 1,565,661,468.95        | 945,247,859.30          |
| 應付工程物資或廣告款 | 519,667,754.29          | 531,122,995.77          |
|            | <b>2,085,329,223.24</b> | <b>1,476,370,855.07</b> |

於2020年12月31日，本集團無賬齡超過1年的重要應付賬款。

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

#### 27. 預收款項

|         | 2020年          | 2019年            |
|---------|----------------|------------------|
| 租金及相關款項 | 960,787,153.16 | 1,159,059,013.47 |

於2020年12月31日，本集團無賬齡超過1年的重要預收款項（2019年12月31日：無）。

#### 28. 合同負債

|                | 2020年            | 2019年            |
|----------------|------------------|------------------|
| 項目前期品牌諮詢委託管理服務 | 755,247,615.66   | 1,079,808,561.64 |
| 項目年度品牌諮詢委託管理服務 | 193,732,370.47   | 182,152,701.27   |
| 工程項目商業管理諮詢費    | —                | 95,283,018.87    |
| 商業諮詢費及招商佣金     | 282,693,224.81   | 302,550,032.20   |
| 建造施工及設計        | 149,778,072.89   | 162,578,534.73   |
| 營銷服務及其他        | 906,097,591.06   | 399,462,609.25   |
|                | 2,287,548,874.89 | 2,221,835,457.96 |

2020年合同負債賬面價值發生重大變動的金額和原因：

|                | 變動金額             | 主要變動原因       |
|----------------|------------------|--------------|
| 項目前期品牌諮詢委託管理服務 | (324,560,945.98) | 項目進度的進一步推動所致 |
| 工程項目商業管理諮詢費    | (95,283,018.87)  | 項目進度的進一步推動所致 |
| 營銷服務及其他        | 506,634,981.81   | 本年新增營銷服務合同   |

本集團在提供服務前已收或應收的款項形成合同負債，該項合同負債在履行履約義務時轉入營業收入。

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 29. 應付職工薪酬

#### 2020年

|               | 年初餘額           | 本年增加             | 本年減少             | 年末餘額           |
|---------------|----------------|------------------|------------------|----------------|
| 短期薪酬          | 814,175,023.67 | 3,134,330,529.43 | 3,395,490,689.85 | 553,014,863.25 |
| 離職後福利（設定提存計劃） | 14,209,355.88  | 76,606,517.87    | 83,297,560.00    | 7,518,313.75   |
| 辭退福利          | 1,978,532.00   | 34,578,779.90    | 33,301,864.66    | 3,255,447.24   |
|               | 830,362,911.55 | 3,245,515,827.20 | 3,512,090,114.51 | 563,788,624.24 |

#### 2019年

|               | 年初餘額           | 本年增加             | 本年減少             | 年末餘額           |
|---------------|----------------|------------------|------------------|----------------|
| 短期薪酬          | 897,453,746.01 | 3,345,263,962.44 | 3,428,542,684.78 | 814,175,023.67 |
| 離職後福利（設定提存計劃） | 14,761,515.61  | 289,757,115.15   | 290,309,274.88   | 14,209,355.88  |
| 辭退福利          | 1,770,761.90   | 16,207,822.65    | 16,000,052.55    | 1,978,532.00   |
|               | 913,986,023.52 | 3,651,228,900.24 | 3,734,852,012.21 | 830,362,911.55 |



# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

### 29. 應付職工薪酬(續)

短期薪酬如下：

#### 2020年

|             | 年初餘額           | 本年增加             | 本年減少             | 年末餘額           |
|-------------|----------------|------------------|------------------|----------------|
| 工資、獎金、津貼和補貼 | 793,311,238.44 | 2,640,018,126.59 | 2,904,468,933.97 | 528,860,431.06 |
| 職工福利費       | 7,349.00       | 165,914,776.59   | 165,609,337.07   | 312,788.52     |
| 社會保險費       | 8,151,228.10   | 130,096,939.64   | 127,395,770.47   | 10,852,397.27  |
| 其中：醫療保險費    | 7,158,573.55   | 121,599,839.91   | 118,469,507.01   | 10,288,906.45  |
| 工傷保險費       | 438,815.80     | 2,810,133.25     | 3,132,072.98     | 116,876.07     |
| 生育保險費       | 553,838.75     | 5,686,966.48     | 5,794,190.48     | 446,614.75     |
| 住房公積金       | 9,726,323.00   | 151,924,858.38   | 151,697,292.29   | 9,953,889.09   |
| 工會經費和職工教育經費 | 2,978,885.13   | 46,375,828.23    | 46,319,356.05    | 3,035,357.31   |
|             | 814,175,023.67 | 3,134,330,529.43 | 3,395,490,689.85 | 553,014,863.25 |

#### 2019年

|             | 年初餘額           | 本年增加             | 本年減少             | 年末餘額           |
|-------------|----------------|------------------|------------------|----------------|
| 工資、獎金、津貼和補貼 | 879,743,136.91 | 2,795,424,109.87 | 2,881,856,008.34 | 793,311,238.44 |
| 職工福利費       | 1,393,049.90   | 197,377,678.34   | 198,763,379.24   | 7,349.00       |
| 社會保險費       | 6,715,340.01   | 157,572,497.09   | 156,136,609.00   | 8,151,228.10   |
| 其中：醫療保險費    | 5,972,559.98   | 138,941,985.03   | 137,755,971.46   | 7,158,573.55   |
| 工傷保險費       | 213,008.18     | 6,779,425.95     | 6,553,618.33     | 438,815.80     |
| 生育保險費       | 529,771.85     | 11,851,086.11    | 11,827,019.21    | 553,838.75     |
| 住房公積金       | 6,878,925.12   | 144,360,769.00   | 141,513,371.12   | 9,726,323.00   |
| 工會經費和職工教育經費 | 2,723,294.07   | 50,528,908.14    | 50,273,317.08    | 2,978,885.13   |
|             | 897,453,746.01 | 3,345,263,962.44 | 3,428,542,684.78 | 814,175,023.67 |

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 29. 應付職工薪酬（續）

設定提存計劃如下：

#### 2020年

|         | 年初餘額          | 本年增加          | 本年減少          | 年末餘額         |
|---------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| 基本養老保險費 | 13,669,951.43 | 73,986,625.76 | 80,477,434.43 | 7,179,142.76 |
| 失業保險費   | 539,404.45    | 2,619,892.11  | 2,820,125.57  | 339,170.99   |
|         | 14,209,355.88 | 76,606,517.87 | 83,297,560.00 | 7,518,313.75 |

#### 2019年

|         | 年初餘額          | 本年增加           | 本年減少           | 年末餘額          |
|---------|---------------|----------------|----------------|---------------|
| 基本養老保險費 | 13,964,509.88 | 281,063,651.08 | 281,358,209.53 | 13,669,951.43 |
| 失業保險費   | 797,005.73    | 8,693,464.07   | 8,951,065.35   | 539,404.45    |
|         | 14,761,515.61 | 289,757,115.15 | 290,309,274.88 | 14,209,355.88 |

本集團按規定參加由政府機構設立的養老保險、失業保險，根據該等計劃，本集團分別按照員工基本工資和各地政府規定比例向該等計劃繳存費用。除上述每月繳存費用外，本集團不再承擔進一步支付義務，相應支出於發生時計入當期損益或相關資產的成本。

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 30. 應交稅費

|       | 2020年                 | 2019年          |
|-------|-----------------------|----------------|
| 企業所得稅 | 472,026,330.75        | 479,574,541.33 |
| 增值稅   | 113,288,129.30        | 187,446,869.35 |
| 房產稅   | 54,133,784.23         | 40,924,519.90  |
| 其他    | 31,890,672.91         | 31,447,882.67  |
|       | <b>671,338,917.19</b> | 739,393,813.25 |

#### 31. 其他應付款

|       | 2020年                   | 2019年            |
|-------|-------------------------|------------------|
| 應付股利  | 11,079,608.27           | 48,000,000.00    |
| 其他應付款 | 8,976,309,037.22        | 7,751,973,358.09 |
|       | <b>8,987,388,645.49</b> | 7,799,973,358.09 |

#### 應付股利

|                      | 2020年                | 2019年         |
|----------------------|----------------------|---------------|
| 吳業添                  | —                    | 48,000,000.00 |
| 上海燎曼企業管理諮詢服務中心(有限合夥) | 156,566.15           | —             |
| 上海燎凱企業管理諮詢服務中心(有限合夥) | 234,849.22           | —             |
| 上海楚森商務諮詢中心(有限合夥)     | 10,688,192.90        | —             |
|                      | <b>11,079,608.27</b> | 48,000,000.00 |

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

### 31. 其他應付款(續)

#### 其他應付款

|            | 2020年                   | 2019年                   |
|------------|-------------------------|-------------------------|
| 合作方往來款項    | 2,633,408,701.43        | 1,907,521,251.46        |
| 商戶質量保證金及押金 | 2,394,737,162.29        | 2,226,343,504.62        |
| 代收商戶貨款     | 1,176,979,759.01        | 703,358,452.32          |
| 應付建築商款項    | 839,211,748.32          | 902,975,131.35          |
| 商戶租賃定金     | 580,980,073.12          | 681,454,337.68          |
| 應付物業購置款    | 371,429,592.85          | -                       |
| 預提費用       | 346,424,787.39          | 330,712,588.52          |
| 應付股權轉讓款    | 142,937,133.94          | 756,899,618.95          |
| 應付預付卡款項    | 14,705,587.76           | 9,996,855.95            |
| 其他         | 475,494,491.11          | 232,711,617.24          |
|            | <b>8,976,309,037.22</b> | <b>7,751,973,358.09</b> |

於2020年12月31日，賬齡超過1年的重要其他應付款如下：

|               | 應付金額                  | 未償還原因 |
|---------------|-----------------------|-------|
| 鄭州華商匯控股有限公司   | 105,717,326.87        | 尚未支付  |
| 大慶旭生房地產開發有限公司 | 84,645,637.43         | 尚未支付  |
|               | <b>190,362,964.30</b> |       |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

#### 32. 一年內到期的非流動負債

|                       | 2020年                    | 2019年                   |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|
| 一年內到期的長期借款－本金         | 4,258,554,857.19         | 3,407,200,952.18        |
| 一年內到期的長期借款－利息         | 51,864,659.11            | 38,733,650.00           |
| 一年內到期的應付債券－本金         | 4,033,264,470.43         | 3,157,772,715.57        |
| 一年內到期的應付債券－利息         | 213,894,153.03           | 171,858,690.41          |
| 一年內到期的商業地產抵押貸款支持證券－本金 | 2,451,753,879.27         | 2,426,270,000.00        |
| 一年內到期的商業地產抵押貸款支持證券－利息 | –                        | 54,507,456.43           |
| 一年內到期的應付融資租賃款         | 192,084,555.22           | –                       |
| 一年內到期的租賃負債            | 696,027,069.47           | 548,397,168.84          |
|                       | <b>11,897,443,643.72</b> | <b>9,804,740,633.43</b> |

#### 33. 其他流動負債

|           | 2020年                 | 2019年                 |
|-----------|-----------------------|-----------------------|
| 待轉銷項稅     | 297,567,165.99        | 204,086,142.79        |
| 資產支持證券（註） | 439,283,229.30        | 144,228,766.87        |
|           | <b>736,850,395.29</b> | <b>348,314,909.66</b> |

註：本集團於2020年3月6日，通過上海證券交易所的固定收益證券綜合電子平台分別發行「平安－聯易融－紅星美凱龍家居供應鏈金融3號資產支持專項計劃」。3號資產支持專項計劃發行資產支持證券約人民幣4.1億元，到期日為2021年2月25日，固定利率為5.90%。

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

### 34. 長期借款

|          | 2020年                    | 2019年             |
|----------|--------------------------|-------------------|
| 抵押借款     | 8,654,687,256.72         | 7,219,210,000.03  |
| 質押借款     | —                        | 602,350,000.00    |
| 抵押及質押借款  | 5,757,725,594.28         | 5,176,096,029.92  |
| 抵押及保證借款  | 5,592,041,776.44         | 2,777,970,285.81  |
| 信用借款     | 97,000,000.00            | —                 |
| 抵押及質押及保證 | 2,110,975,000.00         | 144,000,000.00    |
|          | <b>22,212,429,627.44</b> | 15,919,626,315.76 |

於2020年12月31日，上述借款的年利率為4.28%-7.36%(2019年12月31日：4.28%-7.00%)。

本年末，長期借款中無逾期借款。

\*長期借款到期日分析如下：

|                 | 2020年                    | 2019年             |
|-----------------|--------------------------|-------------------|
| 1年內到期或隨時要求償付    | —                        | —                 |
| 2年內到期           | 3,143,196,262.54         | 3,398,638,508.53  |
| 3到5年內到期(含3年和5年) | 8,377,401,265.12         | 5,961,543,426.80  |
| 5年以上            | 10,691,832,099.78        | 6,559,444,380.43  |
|                 | <b>22,212,429,627.44</b> | 15,919,626,315.76 |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

#### 34. 長期借款（續）

長期借款分類的說明：

|             |   |
|-------------|---|
| 質押借款：       | 系以相關商場在借款期內全部營業收入和本集團內公司股權質押取得的借款。              |
| 抵押借款：       | 系以投資性房地產為抵押取得的借款。                               |
| 信用借款：       | 系由本集團內公司提供保證擔保取得的借款或本集團憑藉自己的信譽從銀行取得的借款。         |
| 抵押及質押借款：    | 系以投資性房地產抵押並以商場在借款期內全部營業收入質押取得的借款。               |
| 抵押及保證借款：    | 系以投資性房地產抵押並由關聯方提供保證取得的借款。                       |
| 抵押、質押及保證借款： | 系以投資性房地產抵押、以貨幣資金和商場在借款期內全部營業收入質押並由關聯方提供保證取得的借款。 |

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

### 35. 應付債券

|  | 2020 年                  | 2019 年           |
|--|-------------------------|------------------|
| 香港紅星美凱龍2017美元債(5年期)                          | 1,943,219,775.16        | 2,069,727,307.24 |
| 紅星美凱龍家居集團股份有限公司2019年第一期中期票據                  | 499,052,038.99          | 498,226,329.56   |
| 紅星美凱龍家居集團股份有限公司2020年公開發行<br>公司債券(第一期)        | 498,108,717.15          | —                |
| 紅星美凱龍家居集團股份有限公司2020年度第一期中期票據                 | 498,227,243.10          | —                |
| 紅星美凱龍家居集團股份有限公司2020年公開發行<br>公司債券(第二期)        | 497,655,522.60          | —                |
| 紅星美凱龍家居集團股份有限公司2020年面向專業<br>投資者公開發行公司債券(第一期) | 496,371,414.35          | —                |
| 紅星美凱龍家居集團股份有限公司2019年公司債券(第一期)                | —                       | 1,989,378,280.09 |
| 紅星美凱龍家居集團股份有限公司2016年公司債券<br>(第一期)(7年期)       | —                       | 1,491,578,398.86 |
| 紅星美凱龍家居集團股份有限公司2018年第一期中期票據                  | —                       | 496,730,654.98   |
| 紅星美凱龍家居集團股份有限公司2016年公司債券<br>(第一期)(5年期)       | —                       | 46,800,000.00    |
|  | <b>4,432,634,711.35</b> | 6,592,440,970.73 |



# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 35. 應付債券（續）

於2020年12月31日，應付債券餘額列示如下：

| 價值               | 發行日期        | 債券期限 | 票面金額              | 年初餘額             | 本年發行             |                | 本年償還               |                  | 應付利息             | 年末餘額             |
|------------------|-------------|------|-------------------|------------------|------------------|----------------|--------------------|------------------|------------------|------------------|
|                  |             |      |                   |                  | 本年發行             | 計提利息           | 本年償還               | 應付利息             |                  |                  |
| 5,000,000,000.00 | 2015年11月10日 | 5年   | 4,938,670,000.00  | 168,002,000.00   | -                | 9,912,118.00   | (168,002,000.00)   | (9,912,118.00)   | -                | -                |
| 1,500,000,000.00 | 2016年07月13日 | 7年   | 1,476,127,338.48  | 1,491,578,388.86 | -                | 79,350,000.00  | -                  | (79,350,000.00)  | -                | 1,498,688,724.04 |
| 500,000,000.00   | 2016年10月24日 | 3年   | 494,828,301.89    | 496,730,654.98   | -                | 30,900,000.00  | -                  | (30,900,000.00)  | -                | 498,471,085.58   |
| 3,000,000,000.00 | 2018年11月06日 | 3年   | 2,976,304,150.94  | 2,989,770,715.57 | -                | 188,000,000.00 | (3,000,000,000.00) | (188,000,000.00) | -                | -                |
| 500,000,000.00   | 2019年01月25日 | 3年   | 497,508,480.57    | 498,226,329.56   | -                | 28,750,000.00  | -                  | (28,750,000.00)  | -                | 499,052,038.99   |
| 2,000,000,000.00 | 2019年06月10日 | 4年   | 1,987,756,792.45  | 1,993,378,280.09 | -                | 107,000,000.00 | -                  | (107,000,000.00) | -                | 1,992,310,282.81 |
| 1,500,000,000.00 | 2016年07月13日 | 5年   | 1,483,202,830.19  | 46,800,000.00    | -                | 2,527,200.00   | -                  | (2,527,200.00)   | -                | 46,800,000.00    |
| 500,000,000.00   | 2020年01月20日 | 3年   | 497,414,150.94    | -                | 497,414,150.94   | 26,125,000.00  | -                  | (26,125,000.00)  | -                | 498,227,243.10   |
| 500,000,000.00   | 2020年03月10日 | 3年   | 496,793,301.89    | -                | 496,793,301.89   | 20,625,000.00  | -                  | (20,625,000.00)  | -                | 498,108,717.15   |
| 500,000,000.00   | 2020年06月03日 | 3年   | 496,726,320.75    | -                | 496,726,320.75   | 15,050,000.00  | -                  | (15,050,000.00)  | -                | 497,655,522.60   |
| 500,000,000.00   | 2020年10月30日 | 3年   | 496,053,063.27    | -                | 496,053,063.27   | 5,166,666.67   | -                  | (5,166,666.67)   | -                | 496,371,414.35   |
| 300,000,000.00美元 | 2017年09月21日 | 5年   | 1,937,306,895.63  | 2,069,727,307.24 | -                | 66,084,812.50  | -                  | (66,084,812.50)  | (135,390,000.00) | 1,943,219,775.16 |
|                  |             |      |                   |                  |                  |                |                    |                  |                  |                  |
| 合計               |             |      | 17,798,691,657.00 | 9,750,213,686.30 | 1,965,966,636.85 | 560,470,937.17 | (3,165,002,000.00) | (560,470,937.17) | (135,390,000.00) | 8,465,899,161.78 |
|                  |             |      |                   |                  |                  |                |                    |                  |                  |                  |
|                  |             |      |                   | 3,157,772,715.57 |                  |                |                    |                  |                  | 4,033,264,470.43 |
|                  |             |      |                   |                  |                  |                |                    |                  |                  |                  |
|                  |             |      |                   | 6,592,440,970.73 |                  |                |                    |                  |                  | 4,432,634,711.35 |

減：一年內到期的應付債券

一年後到期的應付債券

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

### 35. 應付債券(續)

於2019年12月31日，應付債券餘額列示如下：

|   | 面值               | 發行日期        | 債券期限 | 發行金額              | 年初餘額             | 本年發行             | 本年計提利息         | 折溢攤銷額         | 本年攤還               |                  | 匯兌增益          | 年末餘額             |
|---|------------------|-------------|------|-------------------|------------------|------------------|----------------|---------------|--------------------|------------------|---------------|------------------|
|   |                  |             |      |                   |                  |                  |                |               | 本年應還本金             | 本年應還利息           |               |                  |
| 紅星美凱龍家居集團股份有限公司<br>2015年公司債券(第一期)(註1)                     | 5,000,000,000.00 | 2016年11月10日 | 5年   | 4,938,670,000.00  | 168,002,000.00   | -                | 1,652,019,666  | -             | -                  | -                | -             | 168,002,000.00   |
| 紅星美凱龍家居集團股份有限公司<br>2016年公司債券(第一期)(5年期)<br>(簡稱：16紅美01)(註2) | 1,500,000,000.00 | 2016年07月13日 | 5年   | 1,483,202,830.18  | 1,486,573,720.79 | -                | 27,088,500.00  | 3,426,279.21  | (1,453,200,000.00) | (52,500,000.00)  | -             | 46,800,000.00    |
| 紅星美凱龍家居集團股份有限公司<br>2016年公司債券(第一期)(7年期)<br>(簡稱：16紅美02)(註2) | 1,500,000,000.00 | 2016年07月13日 | 7年   | 1,476,127,358.48  | 1,466,702,890.36 | -                | 64,350,000.00  | 4,875,539.50  | -                  | (64,350,000.00)  | -             | 1,491,578,398.86 |
| 香港紅星美凱龍2017美元債(5年期)(註3)                                   | 300,000,000.00美元 | 2017年09月21日 | 5年   | 1,937,306,895.63  | 2,028,377,647.64 | -                | 75,668,265.92  | 7,728,154.33  | -                  | (69,938,181.25)  | 33,621,505.07 | 2,069,727,307.24 |
| 紅星美凱龍家居集團股份有限公司<br>2018年公司債券(第一期)(註4)                     | 3,000,000,000.00 | 2018年11月06日 | 3年   | 2,976,304,150.94  | 2,978,214,472.44 | -                | 180,000,000.00 | 11,556,245.13 | -                  | (180,000,000.00) | -             | 2,989,770,715.57 |
| 紅星美凱龍家居集團股份有限公司<br>2018年第一期中票(註5)                         | 500,000,000.00   | 2018年10月24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   |
| 紅星美凱龍家居集團股份有限公司<br>2019年第一期中票(註5)                         | 500,000,000.00   | 2019年01月25日 | 3年   | 497,508,490.57    | -                | 497,508,490.57   | 26,354,166.63  | 717,839.99    | -                  | -                | -             | 498,226,329.56   |
| 紅星美凱龍家居集團股份有限公司<br>2019年公司債券(第一期)(註6)                     | 2,000,000,000.00 | 2019年06月10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 |
| 合計  |                  |             |      | 15,811,704,820.15 | 8,682,968,240.75 | 2,485,255,283.02 | 477,429,618.83 | 31,538,657.46 | (1,453,200,000.00) | (406,708,181.25) | 33,621,505.07 | 9,750,213,666.30 |
| 減：一年內到期的應付債券  |                  |             |      |                   | 1,486,573,720.79 |                  |                |               |                    |                  |               | 3,157,772,715.57 |
| 一年後到期的應付債券  |                  |             |      |                   | 7,196,394,519.96 |                  |                |               |                    |                  |               | 6,592,440,970.73 |

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

### 35. 應付債券(續)

其他說明：

註1：本集團於2015年11月發行「紅星美凱龍家居集團股份有限公司2015年公司債券(第一期)」共計人民幣50億元，債券簡稱「15紅美01」，債券代碼136032，發行價為人民幣100元/百元面值，以付息式固定利率計息，票面利率4.5%，債券的期限為5年，按年付息，並附第3年末本公司調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權。15紅美01於2018年回售申報有效數量為48,319,980張，回售金額為人民幣4,831,998,000.00元(不含利息)，剩餘託管數量為1,680,020張，面值金額為人民幣168,002,000.00元，在債券期限最後2年(2018年11月10日至2020年11月9日)債券票面利率調整為5.90%。上述剩餘債券已於2020年到期並償還。

註2：本集團於2016年7月發行了「紅星美凱龍家居集團股份有限公司2016年公司債券(第一期)」，上述債券由兩類組成，其中，第一類債券簡稱「16紅美01」，發行價為人民幣100元/百元面值，以付息式固定利率計息，票面利率3.5%，債券存續期為5年，按年付息，附第3年末本公司調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權。16紅美01本年回售申報有效數量為14,532,000張，回售金額為人民幣1,453,200,000.00元(不含利息)，剩餘託管數量為468,000張，面值金額為人民幣46,800,000.00元，在債券期限最後2年(2019年7月13日至2021年7月12日)債券票面利率調整為5.40%，將於2021年7月到期，已重分類至一年內到期非流動負債人民幣46,800,000.00元。

第二類債券簡稱「16紅美02」，發行價為人民幣100元/百元面值，以付息式固定利率計息，票面利率4.29%，債券存續期為7年，按年付息，自2018年7月13日起，票面利率由4.29%調整為5.29%，附第5年末(2021年)本公司調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權，重分類至一年內到期的非流動負債人民幣1,495,683,124.04元。

註3：本集團之子公司香港紅星美凱龍全球家居有限公司於2017年發行美元債券，面值共計美元3億元，債券代碼B2022(5278)，以付息式固定利率計息，票面利率3.375%，債券存續期為5年，按半年付息。

註4：本集團於2018年發行「紅星美凱龍家居集團股份有限公司2018年公司債券(第一期)」分為兩個品種，合計基礎發行規模為人民幣10億元，並設有超額配售選擇權，其中超額配售額度不超過人民幣20億元(含20億元)。發行價格100元/張，採取網下向合格投資者簿記建檔的方式發行。品種一為3年期(附第2年末發行人調整票面利率選擇權和債券持有人回售選擇權)、品種二為5年期(附第3年末發行人調整票面利率選擇權和債券持有人回售選擇權)。2018年公司債券品種一實際發行規模為人民幣30億元，票面利率6.30%；品種二未發行。上述剩餘債券已於2020年到期並償還。

註5：2018年9月12日，本集團收到中國銀行間市場交易商協會(以下簡稱「交易商協會」)出具的《接受註冊通知書》(中市協注[2018]MTN506號)，同意接受本集團中期票據註冊，註冊金額為50億元，註冊額度自交易商協會發出《接受註冊通知書》之日起2年內有效。2019年5月22日，為更好的發揮非金融企業債務融資工具對公司整體資金運用的作用，經本公司重新評估自身債務融資工具結構後，本公司向交易商協會申請核減前述《接受註冊通知書》(中市協注[2018]MTN506號)項下中期票據註冊金額。2019年6月6日，本集團收到交易商協會出具《中市協注(2019)567號—關於核減紅星美凱龍家居集團股份有限公司中期票據註冊金額的函》，核減本集團中期票據註冊金額人民幣30億元，剩餘有效註冊額度20億元。本集團於2018年發行了「2018年度第一期中期票據」，債券簡稱「18紅星家居MTN001」，債券代碼101801197，發行價為人民幣100元/百元面值，發行利率6.18%，債券存續期3年。重分類至一年內到期的非流動負債人民幣498,471,083.58元。

本集團於2019年發行「2019年度第一期中期票據」，債券簡稱「19美凱龍MTN001」，債券代碼101900126，發行價為人民幣100元/百元面值，面值共計5億元，發行利率5.75%，債券存續期3年。

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

### 35. 應付債券(續)

其他說明:(續)

- 註6: 本集團2019年發行「紅星美凱龍家居集團股份有限公司2019年公司債券(第一期)」(以下簡稱「2019年公司債券」)分為兩個品種,品種一、品種二合計發行規模不超過人民幣20億元(含20億元),本期債券引入品種間回撥選擇權,回撥比例不受限制。發行價格100元/張,採取網下向合格投資者簿記建檔的方式發行。品種一為5年期(附第3年末發行人調整票面利率選擇權和債券持有人回售選擇權),品種二為4年期(附第2年末發行人調整票面利率選擇權和債券持有人回售選擇權)。2019年公司債券品種二實際發行規模為人民幣20.00億元,票面利率為5.35%;品種一未發行。2021年6月11日,開始登記回售,已經重分類至一年內到期的非流動負債人民幣1,992,310,262.81元。
- 註7: 本集團2020年發行,2019年6月6日,公司收到交易商協會出具的《關於核減紅星美凱龍家居集團股份有限公司中期票據註冊金額的函》(中市協函[2019]567號),同意將公司前述《接受註冊通知書》(中市協注[2018]MTN506號)項下中期票據30億元註冊金額予以核減。《接受註冊通知書》(中市協注[2018]MTN506號)原註冊金額50億元,經核減30億元,剩餘有效註冊額度20億元。2020年1月16日-2020年1月17日,公司成功發行了2020年度第一期中期票據「紅星美凱龍家居集團股份有限公司2020年度第一期中期票據」,簡稱「20美凱龍MN001」,期限3年起息日2020年1月20日兌付日2023年1月20日計劃發行總額5億元,實際發行總額5億元,發行利率5.70%,發行價格100元/百元面值。
- 註8: 本集團於2020年3月發行「紅星美凱龍家居集團股份有限公司2020年公開發行公司債券(第一期)」,債券簡稱為「20紅美01」,發行價為人民幣100元/張,債券存續期為3年,按年付息,附第2年末(2022年)發行人調整票面利率選擇權和債券持有人回售選擇權,實際發行規模為人民幣5億元,票面利率為4.95%。
- 註9: 本集團於2020年6月發行「紅星美凱龍家居集團股份有限公司2020年公開發行公司債券(第二期)」,債券簡稱為「20紅美02」。發行價為人民幣100元/張,債券存續期為3年,按年付息,附第2年末(2022年)發行人調整票面利率選擇權和債券持有人回售選擇權,實際發行規模為人民幣5億元,票面利率為5.16%。
- 註10: 本集團於2020年10月發行「紅星美凱龍家居集團股份有限公司2020年面向專業投資者公開發行公司債券(第一期)」,發行價為人民幣100元/張,債券存續期為3年,按年付息,附第2年末(2022年)發行人調整票面利率選擇權和債券持有人回售選擇權,實際發行規模為人民幣5億元,票面利率為6.20%。

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 36. 租賃負債

|              | 2020年            | 2019年            |
|--------------|------------------|------------------|
| 租賃負債         | 4,778,960,345.68 | 3,870,214,902.75 |
| 減：一年內到期的租賃負債 | 696,027,069.47   | 548,397,168.84   |
|              | 4,082,933,276.21 | 3,321,817,733.91 |

#### 37. 長期應付款

##### 長期應付款

|                 | 2020年          | 2019年          |
|-----------------|----------------|----------------|
| 合作方往來款項(註1)     | 569,846,252.96 | 634,392,235.62 |
| 應付融資租賃款         | 335,094,620.87 | —              |
| 減：一年內到期的應付融資租賃款 | 192,084,555.22 | —              |
|                 | 712,856,318.61 | 634,392,235.62 |

註1：合作方往來款項系本集團部份子公司的少數股東提供的借款，因根據約定在相關合作項目完成並有資金盈餘後償還或將在一年後被要求償還，故將相關往來款項計入長期應付款。

\*長期應付款到期日分析如下：

|                 | 2020年          | 2019年          |
|-----------------|----------------|----------------|
| 1年內到期或隨時要求償付    | —              | —              |
| 2年內到期           | 187,427,970.14 | 30,565,292.91  |
| 3到5年內到期(含3年和5年) | 71,075,939.63  | 62,513,763.84  |
| 5年以上            | 454,352,408.84 | 541,313,178.87 |
|                 | 712,856,318.61 | 634,392,235.62 |

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 38. 遞延收益

#### 2020年

|             | 年初餘額           | 本年增加          | 本年減少          | 年末餘額           |
|-------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| 政府補助        | 206,268,250.13 | -             | 6,198,738.24  | 200,069,511.89 |
| 增值稅加計抵扣(註1) | 19,634,310.34  | 26,876,182.49 | 21,636,774.82 | 24,873,718.01  |
|             | 225,902,560.47 | 26,876,182.49 | 27,835,513.06 | 224,943,229.90 |

#### 2019年

|         | 年初餘額           | 本年增加          | 本年減少          | 年末餘額           |
|---------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| 政府補助    | 212,456,044.43 | -             | 6,187,794.30  | 206,268,250.13 |
| 增值稅加計抵扣 | -              | 26,374,864.99 | 6,740,554.65  | 19,634,310.34  |
|         | 212,456,044.43 | 26,374,864.99 | 12,928,348.95 | 225,902,560.47 |

註1：增值稅加計抵減系各單家無足夠的銷項稅可以抵扣，對應的增值稅進項稅的10%加計扣除確認為遞延收益。該部份遞延收益可使用期間為2019年4月1日至2021年12月31日。

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 38. 遞延收益(續)

於2020年12月31日，涉及政府補助的負債項目如下：

|         | 年初餘額           | 本年增加 | 本年計入<br>其他收益 | 年末餘額           | 與資產/<br>收益相關 |
|---------|----------------|------|--------------|----------------|--------------|
| 土地配套補貼款 | 206,268,250.13 | -    | 6,198,738.24 | 200,069,511.89 | 與資產相關        |

於2019年12月31日，涉及政府補助的負債項目如下：

|         | 年初餘額           | 本年增加 | 本年計入<br>其他收益 | 年末餘額           | 與資產/<br>收益相關 |
|---------|----------------|------|--------------|----------------|--------------|
| 土地配套補貼款 | 212,456,044.43 | -    | 6,187,794.30 | 206,268,250.13 | 與資產相關        |

#### 39. 其他非流動負債

|                    | 2020年            | 2019年            |
|--------------------|------------------|------------------|
| 項目前期品牌諮詢委託管理服務(註1) | 794,760,971.72   | 1,111,057,378.24 |
| 商業地產抵押貸款支持證券(註2)   | 3,833,098,699.03 | 5,747,108,371.13 |
|                    | 4,627,859,670.75 | 6,858,165,749.37 |

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 39. 其他非流動負債（續）

註1：系公司基於委託管理合同確認的合同負債，由於管理層預計該些合同負債對應的收入將在一年以後確認，因此將該些合同負債計入其他非流動負債。

註2：公司於2018年7月12日發行家居商場資產支持證券「紅星美凱龍資產支持專項計劃」。該資產支持專項計劃以本集團位於北京、煙台的兩處家居商場資產抵押及其租金收益權質押，專項計劃包括優先A類（證券簡稱：「18紅美A1」，證券代碼：156486）、優先B類（證券簡稱：「18紅美A2」，證券代碼：156487）及次級類（證券簡稱：「18紅美次」，證券代碼：156488）。18紅美A1發行規模為人民幣22.89億元，年收益率5.80%，存續期為18年，每年固定償還本金及利息。18紅美A2發行規模為2.11億元，年收益率6.30%，存續期為18年，到期一次性償還本金。18紅美次集團作為劣後投資人，認購金額為人民幣1億元，無收益率，存續期為18年。一年內到期的18紅美A1和18紅美A2人民幣2,413,151,879.27元已經計入一年內到期的非流動負債。

公司於2019年5月7日發行紅星美凱龍家居集團股份有限公司2019年度第一期資產支持票據。該資產支持票據以本集團位於常州的兩家家居商場資產抵押及其租金收益權質押，該計劃包括優先級票據（證券簡稱：「19美凱龍ABN001優先」，證券代碼：081900208）、次級票據（證券簡稱：「19美凱龍ABN001次」，證券代碼：081900209）。19美凱龍ABN001優先發行規模為人民幣12.90億元，年收益率6.30%，存續期為18年，每年固定償還本息。19美凱龍ABN001次本集團作為劣後投資人，認購金額為人民幣0.10億元，無收益率，存續期為18年。一年內到期的19美凱龍ABN001優先人民幣17,000,000.00元已經計入一年內到期的非流動負債。

公司於2019年8月1日發行家居商場資產支持證券「紅星美凱龍資產支持專項計劃」。該資產支持專項計劃以本集團位於北京、武漢的兩處家居商場資產抵押及其租金收益權質押，專項計劃包括優先A類（證券簡稱：「19紅美A」，證券代碼：159557）、優先B類（證券簡稱：「19紅美B」，證券代碼：159558）及次級類（證券簡稱：「19紅美次」，證券代碼：159559）。19紅美A發行規模為人民幣17億元，年收益率5.80%，存續期為21年，每半年固定償還本金及利息。19紅美B發行規模為4.1億元，年收益率7%，存續期為21年，每半年付息，到期一次性還本。19紅美次集團作為劣後投資人，認購金額為人民幣1.5億元，無收益率，存續期為21年。一年內到期的19紅美A和19紅美B人民幣14,210,000.00元已經計入一年內到期的非流動負債。

公司於2020年9月22日發行，家居商場資產支持證券「德邦—無錫紅星美凱龍家居賣場一號館資產支持專項計劃」。該資產支持專項計劃以本集團位於無錫的家居商場資產抵押及其租金收益權質押，專項計劃包括優先A類、優先B類。優先A類發行規模為人民幣4.2億元，年收益率5.50%，存續期為18年，每半年固定償還本金及利息。優先B類發行規模為人民幣1.1億元，年收益率6%，存續期為18年，到期一次性歸還本金。一年內到期的優先A，已經計入一年內到期的非流動負債人民幣7,392,000元。



# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 40. 股本

2020年

|              | 年初餘額             | 發行新股 | 本年增減變動         |    | 小計             | 年末餘額             |
|--------------|------------------|------|----------------|----|----------------|------------------|
|              |                  |      | 公積金轉增<br>註1    | 其他 |                |                  |
| 一、有限售條件股份    |                  |      |                |    |                |                  |
| 1. 國家持股      | -                | -    | -              | -  | -              | -                |
| 2. 國有法人持股    | -                | -    | -              | -  | -              | -                |
| 3. 其他內資持股    | 2,480,315,772.00 | -    | 248,031,577.00 | -  | 248,031,577.00 | 2,728,347,349.00 |
| 其中：境內非國有法人持股 | 2,480,315,772.00 | -    | 248,031,577.00 | -  | 248,031,577.00 | 2,728,347,349.00 |
| 境內自然人持股      | -                | -    | -              | -  | -              | -                |
| 有限售條件股份合計    | 2,480,315,772.00 | -    | 248,031,577.00 | -  | 248,031,577.00 | 2,728,347,349.00 |
| 二、無限售條件股份    |                  |      |                |    |                |                  |
| 1. 人民幣普通股    | 395,788,197.00   | -    | 39,578,820.00  | -  | 39,578,820.00  | 435,367,017.00   |
| 2. 境外上市的外資股  | 673,896,031.00   | -    | 67,389,603.00  | -  | 67,389,603.00  | 741,285,634.00   |
| 無限售條件股份合計    | 1,069,684,228.00 | -    | 106,968,423.00 | -  | 106,968,423.00 | 1,176,652,651.00 |
| 股份總數         | 3,550,000,000.00 | -    | 355,000,000.00 | -  | 355,000,000.00 | 3,905,000,000.00 |

註1：公司以2019年度利潤分配方案實施前的總股本3,550,000,000股為基數，以資本公積金向全體股東每股轉增0.1股，共計轉增355,000,000股。

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 40. 股本（續）

2019年

|              | 年初餘額             | 發行新股 | 本年增減變動 |                 |                 | 小計               | 年末餘額 |
|--------------|------------------|------|--------|-----------------|-----------------|------------------|------|
|              |                  |      | 公積金轉增  | 其他              |                 |                  |      |
| 一、有限售條件股份    |                  |      |        |                 |                 |                  |      |
| 1. 國家持股      | -                | -    | -      | -               | -               | -                | -    |
| 2. 國有法人持股    | -                | -    | -      | -               | -               | -                | -    |
| 3. 其他內資持股    | 2,561,103,969.00 | -    | -      | (80,788,197.00) | (80,788,197.00) | 2,480,315,772.00 |      |
| 其中：境內非國有法人持股 | 2,561,103,969.00 | -    | -      | (80,788,197.00) | (80,788,197.00) | 2,480,315,772.00 |      |
| 境內自然人持股      | -                | -    | -      | -               | -               | -                | -    |
| 有限售條件股份合計    | 2,561,103,969.00 | -    | -      | (80,788,197.00) | (80,788,197.00) | 2,480,315,772.00 |      |
| 二、無限售條件股份    |                  |      |        |                 |                 |                  |      |
| 1. 人民幣普通股    | 315,000,000.00   | -    | -      | 80,788,197.00   | 80,788,197.00   | 395,788,197.00   |      |
| 2. 境外上市的外資股  | 673,896,031.00   | -    | -      | -               | -               | 673,896,031.00   |      |
| 無限售條件股份合計    | 988,896,031.00   | -    | -      | 80,788,197.00   | 80,788,197.00   | 1,069,684,228.00 |      |
| 股份總數         | 3,550,000,000.00 | -    | -      | -               | -               | 3,550,000,000.00 |      |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 41. 資本公積

#### 2020年

|              | 年初餘額               | 本年增加          | 本年減少           | 年末餘額               |
|--------------|--------------------|---------------|----------------|--------------------|
| 股本溢價         | 4,293,381,742.02   | -             | 609,276,569.03 | 3,684,105,172.99   |
| 其中：          |                    |               |                |                    |
| 投資者投入的資本     | 5,786,331,727.05   | -             | -              | 5,786,331,727.05   |
| 發行A股         | 2,735,007,849.63   | -             | -              | 2,735,007,849.63   |
| 回購H股         | (3,523,954,372.77) | -             | -              | (3,523,954,372.77) |
| 收購少數股東股權     | (523,425,388.73)   | -             | 254,276,569.03 | (777,701,957.76)   |
| 同一控制下合並形成的差額 | (180,578,073.16)   | -             | -              | (180,578,073.16)   |
| 資本公積轉增股本     | -                  | -             | 355,000,000.00 | (355,000,000.00)   |
| 其他           | (53,405,170.98)    | 17,420,123.81 | -              | (35,985,047.17)    |
|              | 4,239,976,571.04   | 17,420,123.81 | 609,276,569.03 | 3,648,120,125.82   |

#### 2019年

|              | 年初餘額               | 本年增加          | 本年減少           | 年末餘額               |
|--------------|--------------------|---------------|----------------|--------------------|
| 股本溢價         | 4,556,206,255.16   | -             | 262,824,513.14 | 4,293,381,742.02   |
| 其中：          |                    |               |                |                    |
| 投資者投入的資本     | 5,786,331,727.05   | -             | -              | 5,786,331,727.05   |
| 發行A股         | 2,735,007,849.63   | -             | -              | 2,735,007,849.63   |
| 回購H股         | (3,523,954,372.77) | -             | -              | (3,523,954,372.77) |
| 收購少數股東股權     | (260,600,875.59)   | -             | 262,824,513.14 | (523,425,388.73)   |
| 同一控制下合並形成的差額 | (180,578,073.16)   | -             | -              | (180,578,073.16)   |
| 其他           | (66,187,359.73)    | 12,782,188.75 | -              | (53,405,170.98)    |
|              | 4,490,018,895.43   | 12,782,188.75 | 262,824,513.14 | 4,239,976,571.04   |

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

## 42. 其他綜合收益

合併資產負債表中歸屬於母公司股東的其他綜合收益累積餘額：

2020年

|   | 2020年1月1日        | 增減變動           | 2020年12月31日      |
|---|------------------|----------------|------------------|
| 其他權益工具投資公允價值變動  | 1,507,253,032.92 | 66,442,747.87  | 1,573,695,780.79 |
| 與時間段相關的被套期項目進行套期的<br>期權時間價值、遠期合同的遠期要素<br>或金融工具的外匯基差攤銷 | (24,125,991.75)  | 92,080,050.37  | 67,954,058.62    |
| 自用房地產轉換為以公允價值模式計量的<br>投資性房地產                          | -                | 77,663,553.12  | 77,663,553.12    |
| 外幣財務報表折算差額  | -                | 1,272,569.21   | 1,272,569.21     |
|   | 1,483,127,041.17 | 237,458,920.57 | 1,720,585,961.74 |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 42. 其他綜合收益(續)

##### 2019年

|   | 2019年1月1日        | 增減變動            | 2019年12月31日      |
|---|------------------|-----------------|------------------|
| 其他權益工具投資公允價值變動<br>與時間段相關的被套期項目進行套期的<br>期權時間價值、遠期合同的遠期要素<br>或金融工具的外匯基差攤銷 | 1,227,776,839.27 | 279,476,193.65  | 1,507,253,032.92 |
|   | —                | (24,125,991.75) | (24,125,991.75)  |
|   | 1,227,776,839.27 | 255,350,201.90  | 1,483,127,041.17 |

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

其他綜合收益發生額：

2020年

|               | 減：前期計入<br>其他綜合收益 |                  | 減：所得稅          | 歸屬母公司          | 歸屬少數股東權益     |
|---------------|------------------|------------------|----------------|----------------|--------------|
|               | 稅前發生額            | 當期轉入留存收益         |                |                |              |
| 不能重分類進損益的     |                  |                  |                |                |              |
| 其他綜合收益其他權益    |                  |                  |                |                |              |
| 工具投資公允價值變動    | 1,273,988,736.39 | 1,015,546,734.95 | 183,133,422.98 | 66,442,747.87  | 8,865,830.59 |
| 將重分類進損益的其他綜合  |                  |                  |                |                |              |
| 收益套期保值公允價值變動  | 92,080,050.37    | -                | -              | 92,080,050.37  | -            |
| 自用房地產轉換為以公允價值 |                  |                  |                |                |              |
| 模式計量的投資性房地產   | 103,551,404.16   | -                | 25,887,851.04  | 77,663,553.12  | -            |
| 外幣財務報表折算差額    | 1,272,569.21     | -                | -              | 1,272,569.21   | -            |
|               | 1,470,892,760.13 | 1,015,546,734.95 | 209,021,274.02 | 237,458,920.57 | 8,865,830.59 |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

其他綜合收益發生額：（續）

2019年

|              | 稅前發生額            | 減：前期計入<br>其他綜合收益<br>當期轉入留存收益 | 減：所得稅          | 歸屬母公司股東         | 歸屬少數股東權益      |
|--------------|------------------|------------------------------|----------------|-----------------|---------------|
| 不能重分類進損益的    |                  |                              |                |                 |               |
| 其他綜合收益其他權益   |                  |                              |                |                 |               |
| 工具投資公允價值變動   | 1,228,896,827.29 | 684,890,970.17               | 199,935,523.19 | 279,476,193.65  | 64,594,140.28 |
| 將重分類進損益的其他綜合 |                  |                              |                |                 |               |
| 收益套期保值公允價值變動 | (24,125,991.75)  | -                            | -              | (24,125,991.75) | -             |
|              | 1,204,770,835.54 | 684,890,970.17               | 199,935,523.19 | 255,350,201.90  | 64,594,140.28 |

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 43. 盈餘公積

#### 2020年

|        | 年初餘額             | 本年增加           | 本年減少 | 年末餘額             |
|--------|------------------|----------------|------|------------------|
| 法定盈餘公積 | 1,954,818,567.23 | 121,667,865.72 | -    | 2,076,486,432.95 |

#### 2019年

|        | 年初餘額             | 本年增加           | 本年減少 | 年末餘額             |
|--------|------------------|----------------|------|------------------|
| 法定盈餘公積 | 1,816,847,121.56 | 137,971,445.67 | -    | 1,954,818,567.23 |

根據公司法、本公司章程的規定，本公司按淨利潤的10%提取法定盈餘公積金。法定盈餘公積累計額為本公司註冊資本50%以上的，可不再提取。

本公司在提取法定盈餘公積金後，可提取任意盈餘公積金。經批准，任意盈餘公積金可用於彌補以前年度虧損或增加股本。



## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 44. 未分配利潤

|                  | 2020年             | 2019年             |
|------------------|-------------------|-------------------|
| 調整前上年年末未分配利潤     | 34,486,715,762.57 | 30,629,417,859.13 |
| 會計政策變更調整(附註三、33) | -                 | (210,803,273.67)  |
| 調整後年初未分配利潤       | 34,486,715,762.57 | 30,418,614,585.46 |
| 其他綜合收益結轉留存收益     | 1,015,546,734.95  | 684,890,970.17    |
| 歸屬於母公司股東的淨利潤     | 1,730,581,791.56  | 4,479,681,652.61  |
| 減：提取法定盈餘公積       | 121,667,865.72    | 137,971,445.67    |
| 應付普通股現金股利(註1)    | 898,150,000.00    | 958,500,000.00    |
| 年末未分配利潤          | 36,213,026,423.36 | 34,486,715,762.57 |

註1：2020年6月18日，經本公司2019年度股東大會批准按照已發行之股份3,550,000,000股計算，以每股向全體股東派發現金紅利人民幣0.253元，同時以資本公積金向全體股東每10股轉增1股，即擬派發2019年度現金股利為人民幣898,150,000.00元(含稅)，轉增355,000,000股。2019年6月21日，經本公司2018年度股東大會批准按照已發行之股份3,550,000,000股計算，以每股向全體股東派發現金紅利人民幣0.27元。

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 45. 營業收入及成本

|      | 2020年                    |                         | 2019年             |                  |
|------|--------------------------|-------------------------|-------------------|------------------|
|      | 收入                       | 成本                      | 收入                | 成本               |
| 主營業務 | 13,786,398,901.41        | 5,344,684,426.43        | 16,174,655,103.66 | 5,505,195,120.22 |
| 其他業務 | 450,061,197.57           | 135,485,598.43          | 294,582,685.26    | 230,415,891.28   |
|      | <b>14,236,460,098.98</b> | <b>5,480,170,024.86</b> | 16,469,237,788.92 | 5,735,611,011.50 |

營業收入列示如下：

|               | 2020年                    | 2019年             |
|---------------|--------------------------|-------------------|
| 與客戶之間的合同產生的收入 | 7,554,046,650.21         | 8,670,477,130.80  |
| 租賃及相關收入       | 6,682,413,448.77         | 7,798,760,658.12  |
|               | <b>14,236,460,098.98</b> | 16,469,237,788.92 |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 45. 營業收入及成本（續）

與客戶之間合同產生的營業收入分解情況如下：

2020年

| 報告分部             | 委管相關             | 建造<br>施工及設計      | 商品<br>銷售及家裝      | 其他               | 合計               |
|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 主要經營地區           |                  |                  |                  |                  |                  |
| 中國大陸             | 3,580,465,132.95 | 1,668,238,075.14 | 1,224,005,416.99 | 1,081,338,025.13 | 7,554,046,650.21 |
| 收入確認時間           |                  |                  |                  |                  |                  |
| 在某一時點確認收入        |                  |                  |                  |                  |                  |
| 工程項目商業管理諮詢費收入    | 126,415,095.61   | -                | -                | -                | 126,415,095.61   |
| 商品銷售收入           | -                | -                | 378,414,325.79   | -                | 378,414,325.79   |
| 其他收入             | -                | -                | -                | 334,196,101.33   | 334,196,101.33   |
| 在某一時段內確認收入       |                  |                  |                  |                  |                  |
| 項目前期品牌諮詢委託管理服務收入 | 788,446,410.37   | -                | -                | -                | 788,446,410.37   |
| 項目年度品牌諮詢委託管理服務收入 | 2,061,485,740.21 | -                | -                | -                | 2,061,485,740.21 |
| 商業諮詢費及招商佣金收入     | 604,117,886.76   | -                | -                | -                | 604,117,886.76   |
| 建造施工及設計收入        | -                | 1,668,238,075.14 | -                | -                | 1,668,238,075.14 |
| 裝修收入             | -                | -                | 845,591,091.20   | -                | 845,591,091.20   |
| 其他收入             | -                | -                | -                | 747,141,923.80   | 747,141,923.80   |
|                  | 3,580,465,132.95 | 1,668,238,075.14 | 1,224,005,416.99 | 1,081,338,025.13 | 7,554,046,650.21 |

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 45. 營業收入及成本（續）

與客戶之間合同產生的營業收入分解情況如下：（續）

#### 2019年

| 報告分部             | 委管相關             | 建造<br>施工及設計      | 商品<br>銷售及家裝    | 其他               | 合計               |
|------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|
| 主要經營地區           |                  |                  |                |                  |                  |
| 中國大陸             | 4,702,248,186.58 | 2,250,505,124.04 | 568,999,157.09 | 1,148,724,663.09 | 8,670,477,130.80 |
| 收入確認時間           |                  |                  |                |                  |                  |
| 在某一時點確認收入        |                  |                  |                |                  |                  |
| 工程項目商業管理諮詢費收入    | 97,169,811.33    | -                | -              | -                | 97,169,811.33    |
| 商品銷售收入           | -                | -                | 224,962,498.79 | -                | 224,962,498.79   |
| 其他收入             | -                | -                | -              | 325,369,213.44   | 325,369,213.44   |
| 在某一時段內確認收入       |                  |                  |                |                  |                  |
| 項目前期品牌諮詢委託管理服務收入 | 1,309,885,306.76 | -                | -              | -                | 1,309,885,306.76 |
| 項目年度品牌諮詢委託管理服務收入 | 2,189,581,485.87 | -                | -              | -                | 2,189,581,485.87 |
| 商業諮詢費及招商佣金收入     | 1,105,611,582.62 | -                | -              | -                | 1,105,611,582.62 |
| 建造施工及設計收入        | -                | 2,250,505,124.04 | -              | -                | 2,250,505,124.04 |
| 家裝收入             | -                | -                | 344,036,658.30 | -                | 344,036,658.30   |
| 其他收入             | -                | -                | -              | 823,355,449.65   | 823,355,449.65   |
|                  | 4,702,248,186.58 | 2,250,505,124.04 | 568,999,157.09 | 1,148,724,663.09 | 8,670,477,130.80 |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

#### 45. 營業收入及成本（續）

當年確認的包括在合同負債年初賬面價值中的收入如下：

|                | 2020年                   | 2019年            |
|----------------|-------------------------|------------------|
| 項目前期品牌諮詢委託管理服務 | 385,515,939.78          | 482,654,843.69   |
| 項目年度品牌諮詢委託管理服務 | 144,365,644.58          | 157,796,541.78   |
| 工程項目商業管理諮詢費    | 95,283,018.87           | 7,547,169.81     |
| 商業諮詢費及招商佣金     | 33,186,822.61           | 419,479,658.46   |
| 建造施工及設計        | 162,578,534.73          | 139,146,183.52   |
| 其他             | 399,462,609.25          | 416,514,233.09   |
|                | <b>1,220,392,569.82</b> | 1,623,138,630.35 |

本集團與履約義務相關的信息如下：

#### 項目前期品牌諮詢委託管理服務收入

在提供相關服務期間履行履約義務。合同價款通常按照合同約定的方式支付，並通常需要在合同履約義務發生之前預付部份款項。

#### 項目年度品牌諮詢委託管理服務收入

在提供相關服務期間履行履約義務。合同價款通常按照合同約定的方式支付，並通常需要在合同履約義務發生之前預付部份款項。

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 45. 營業收入及成本（續）

本集團與履約義務相關的信息如下：（續）

#### 工程項目商業管理諮詢費收入

在提供相關服務並獲得客戶出具的相關服務確認書時履行履約義務完畢。合同價款通常按照合同約定的方式支付，並需要在合同履約義務發生之前預付部份款項。

#### 商業諮詢費收入

在提供相關服務期間履行履約義務。合同價款通常按照合同約定的方式支付，並通常需要在合同履約義務發生之前預付部份款項。

#### 招商佣金收入

在提供相關服務期間履行履約義務。合同價款通常按照合同約定的方式支付，並通常需要在合同履約義務發生之前預付部份款項。

#### 建造施工及設計收入

在提供服務的時間內履行履約義務，合同價款通常需要在合同履約義務發生之前預付部份款項，在工程結算後按合同條款支付。通常客戶保留一定比例的質保金，質保金通常在質保期滿後支付。

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

#### 45. 營業收入及成本（續）

本集團與履約義務相關的信息如下：（續）

##### 商品銷售收入

在向客戶交付商品時履行履約義務。合同價款通常需要預付。

##### 裝修收入

在提供服務的時間內履行履約義務，合同價款通常需要在合同履約義務發生之前預付部份款項，在項目結算後按合同條款支付。

##### 戰略諮詢費收入

在提供服務的時間內履行履約義務，合同價款通常按照合同約定的方式支付，並需要在合同履約義務發生之前預付部份款項。

##### 聯合營銷收入

在提供服務的時間內履行履約義務，合同價款通常按照合同約定的方式支付，並需要在合同履約義務發生之前預付部份款項。

分攤至年末尚未履行（或部份未履行）履約義務的交易價格總額為人民幣18,490,026,738.86元，其中：人民幣4,010,929,612.40元預計將於2021年確認收入。

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

### 46. 税金及附加

|         | 2020年                 | 2019年          |
|---------|-----------------------|----------------|
| 房產稅     | 246,382,435.21        | 290,133,122.41 |
| 城市維護建設稅 | 41,448,545.51         | 45,397,485.94  |
| 教育費附加   | 22,762,175.30         | 37,803,733.37  |
| 土地使用稅   | 22,835,651.40         | 26,982,731.21  |
| 印花稅     | 12,370,905.34         | 13,561,816.70  |
| 其他      | 31,615,069.51         | 15,161,712.13  |
|         | <b>377,414,782.27</b> | 429,040,601.76 |

### 47. 銷售費用

|          | 2020年                   | 2019年            |
|----------|-------------------------|------------------|
| 廣告及宣傳費用  | 953,948,821.11          | 1,599,900,465.91 |
| 能源及維修費用  | 478,987,583.59          | 458,457,126.20   |
| 職工薪酬及福利費 | 126,610,432.31          | 73,609,099.43    |
| 售後服務費用   | 43,557,632.21           | 54,116,114.43    |
| 折舊及攤銷    | 17,822,601.66           | 38,446,684.21    |
| 辦公及行政費用  | 38,205,086.49           | 28,284,770.57    |
| 其他費用     | 34,640,602.27           | 38,116,565.56    |
|          | <b>1,693,772,759.64</b> | 2,290,930,826.31 |



## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 48. 管理費用

|          | 2020年                   | 2019年            |
|----------|-------------------------|------------------|
| 職工薪酬及福利費 | 854,698,037.03          | 990,808,570.15   |
| 辦公及行政費用  | 394,343,198.11          | 431,822,807.54   |
| 其他專業服務費用 | 143,584,512.71          | 143,858,698.41   |
| 折舊及攤銷    | 148,167,974.44          | 65,109,886.61    |
| 審計費用     | 18,348,251.47           | 15,493,248.61    |
| 網絡通訊費    | 95,275,353.19           | 63,464,453.78    |
| 其他費用     | 26,439,241.10           | 41,309,050.49    |
|          | <b>1,680,856,568.05</b> | 1,751,866,715.59 |

\* 2020年本集團審計師年度審計服務薪金為人民幣7,500,000.00元(2019年：人民幣7,500,000.00元)。

#### 49. 研發費用

|          | 2020年                | 2019年         |
|----------|----------------------|---------------|
| 職工薪酬及福利費 | 32,847,160.63        | 33,474,544.63 |
| 折舊及攤銷    | 991,214.27           | 923,936.26    |
| 其他費用     | 2,197,268.76         | 3,807,931.61  |
|          | <b>36,035,643.66</b> | 38,206,412.50 |

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 50. 財務費用

|           | 2020年                   | 2019年            |
|-----------|-------------------------|------------------|
| 利息支出      | 2,914,464,907.10        | 2,677,320,391.98 |
| 減：利息收入    | 194,886,018.04          | 195,395,541.15   |
| 減：利息資本化金額 | 365,745,604.27          | 266,030,298.54   |
| 匯兌損益      | 66,960,466.83           | 15,630,888.33    |
| 其他        | 43,624,916.06           | 28,554,364.78    |
|           | <b>2,464,418,667.68</b> | 2,260,079,805.40 |

借款費用資本化金額已計入投資性房地產。

### 51. 其他收益

|                    | 2020年                 | 2019年          |
|--------------------|-----------------------|----------------|
| 土地配套費補貼款及燃氣空調設備補貼款 | 6,198,738.24          | 6,187,794.30   |
| 與日常經營活動相關的政府補助     | 178,051,161.95        | 98,712,701.64  |
|                    | <b>184,249,900.19</b> | 104,900,495.94 |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 51. 其他收益(續)

與日常活動相關的政府補助如下：

|            | 2020年          | 2019年         | 與資產／收益相關 |
|------------|----------------|---------------|----------|
| 補貼款(註1)    | 92,028,673.09  | 27,741,639.59 | 與收益相關    |
| 政府專項補助(註2) | 82,603,176.84  | 33,873,327.48 | 與收益相關    |
| 獎勵扶持金(註3)  | 3,419,312.02   | 37,097,734.57 | 與收益相關    |
|            | 178,051,161.95 | 98,712,701.64 |          |

註1：補貼款主要系從政府收到的稅收返還款及補貼。

註2：政府專項補助主要系從政府收到的專項產業扶持資金等。

註3：獎勵扶持金主要系從政府收到的其他政策獎勵扶持資金等。

#### 52. 投資收益

|                         | 2020年           | 2019年          |
|-------------------------|-----------------|----------------|
| 聯合營公司轉換為其他權益工具投資產生的投資收益 | -               | 251,948,143.37 |
| 權益法核算的長期股權投資收益          | 44,959,080.07   | 137,729,826.00 |
| 聯合營公司收購成為子公司產生的收益       | 126,196,808.81  | 126,390,153.07 |
| 處置子公司產生的投資(損失)／收益       | (529,358.18)    | 149,065,813.49 |
| 處置聯合營公司產生的投資收益          | 24,917,078.30   | 49,509,818.23  |
| 處置交易性金融資產產生的(損失)／收益     | (12,221,307.95) | 37,010,675.51  |
| 收到其他權益工具投資分紅            | 38,253,530.13   | 29,787,198.84  |
| 收到其他非流動金融資產分紅           | 440,036.71      | 4,997,021.62   |
|                         | 222,015,867.89  | 786,438,650.13 |

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 53. 公允價值變動收益

|                | 2020年                 | 2019年            |
|----------------|-----------------------|------------------|
| 交易性金融資產        | (7,207,210.00)        | 16,355,231.33    |
| 其中：交易性權益工具投資   | (7,207,210.00)        | 16,355,231.33    |
| 按公允價值計量的投資性房地產 | 496,702,935.69        | 1,600,693,492.00 |
| 其他非流動金融資產      | 4,636,800.00          | 15,024,540.60    |
|                | <b>494,132,525.69</b> | 1,632,073,263.93 |

### 54. 信用減值損失

|                 | 2020年                 | 2019年          |
|-----------------|-----------------------|----------------|
| 應收賬款壞賬損失        | 67,861,349.68         | 157,518,531.49 |
| 其他應收款壞賬損失       | 43,370,888.51         | 62,262,214.38  |
| 其他流動資產減值損失      | 12,839,644.26         | (2,278,396.82) |
| 一年內到期的非流動資產減值損失 | (3,094,564.32)        | 4,377,770.86   |
| 長期應收款壞賬損失       | 5,743,602.96          | (3,849,305.22) |
| 其他非流動資產減值損失     | (385,717.09)          | 34,104,779.03  |
|                 | <b>126,335,204.00</b> | 252,135,593.72 |

### 55. 資產減值損失

|             | 2020年                 | 2019年         |
|-------------|-----------------------|---------------|
| 合同資產減值損失    | 224,769,471.13        | 45,726,468.34 |
| 長期股權投資減值損失  | 13,396,307.27         | —             |
| 無形資產減值損失（註） | 95,000,000.00         | —             |
|             | <b>333,165,778.40</b> | 45,726,468.34 |

註：詳見附註五、19.無形資產。

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 56. 資產處置收益

|          | 2020年               | 2019年        |
|----------|---------------------|--------------|
| 固定資產處置損益 | <b>1,368,758.55</b> | 8,101,725.36 |

#### 57. 營業外收入

|        | 2020年                | 2019年         | 計入2020年<br>非經常性損益 |
|--------|----------------------|---------------|-------------------|
| 違約補償收入 | <b>10,877,503.91</b> | 2,435,068.44  | 10,877,503.91     |
| 項目終止收入 | <b>3,018,867.96</b>  | 6,886,792.44  | 3,018,867.96      |
| 其他(註)  | <b>44,041,925.09</b> | 36,753,105.40 | 44,041,925.09     |
|        | <b>57,938,296.96</b> | 46,074,966.28 | 57,938,296.96     |

註：其他主要系無需支付的款項等其他與日常經營無關的收入。

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 58. 營業外支出

|             | 2020年                 | 2019年         | 計入2020年<br>非經常性損益 |
|-------------|-----------------------|---------------|-------------------|
| 賠付金（註1）     | 123,687,842.36        | 18,829,460.94 | 123,687,842.36    |
| 公益性捐贈支出（註2） | 32,147,040.00         | 5,759,200.00  | 32,147,040.00     |
| 其他          | 34,012,685.76         | 15,562,774.95 | 34,012,685.76     |
|             | <b>189,847,568.12</b> | 40,151,435.89 | 189,847,568.12    |

註1：賠付金支出主要系本年向銀行支付的「家裝貸」補償款人民幣23,000,000元；股權收購延期支付的賠款人民幣36,282,100.00元；租賃商場因提前退租向出租方支付的賠償金人民幣15,000,000元；因合同糾紛向合作方支付的賠償款47,700,000.00元。

註2：公益性捐贈支出主要系母公司紅星家居集團愛家基金會向宋慶齡基金會捐款人民幣26,000,000元用於抗擊新冠肺炎。

### 59. 政府補助

本集團不存在採用淨額法核算的政府補助。

其餘政府補助參見附註五、51

| 種類    | 金額             | 列報項目    | 計入當期<br>損益的金額 |
|-------|----------------|---------|---------------|
| 與收益相關 | 3,419,312.02   | 獎勵扶持金   | 3,419,312.02  |
| 與收益相關 | 82,603,176.84  | 政府專項補助  | 82,603,176.84 |
| 與收益相關 | 92,028,673.09  | 補貼款     | 92,028,673.09 |
| 與資產相關 | 200,069,511.89 | 土地配套補貼款 | 6,198,738.24  |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

#### 60. 費用按性質分類

本集團營業成本、銷售費用、管理費用、研發費用按照性質分類的補充資料如下：

|              | 2020年                   | 2019年            |
|--------------|-------------------------|------------------|
| 職工薪酬         | 3,256,192,734.36        | 3,651,228,900.24 |
| 建造合同         | 2,073,253,455.09        | 2,072,944,552.23 |
| 廣告及宣傳費用      | 1,142,067,814.10        | 1,841,718,877.83 |
| 未納入租賃負債計量的租金 | 35,109,865.55           | 60,140,750.02    |
| 能源及維修費用      | 503,126,338.39          | 523,781,499.20   |
| 辦公及行政費用      | 499,100,540.06          | 551,560,323.00   |
| 其他專業服務費用     | 196,003,871.48          | 242,851,110.10   |
| 折舊及攤銷        | 884,307,051.87          | 695,058,148.86   |
| 處置投資性房地產     | 107,000,000.00          | -                |
| 售後服務費用       | 45,289,055.86           | 62,488,512.82    |
| 其他費用         | 149,384,269.45          | 114,842,291.60   |
|              | <b>8,890,834,996.21</b> | 9,816,614,965.90 |

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 61. 所得稅費用

|         | 2020年                 | 2019年            |
|---------|-----------------------|------------------|
| 當期所得稅費用 | 678,648,161.51        | 997,629,354.82   |
| 遞延所得稅費用 | 71,422,887.10         | 519,206,983.64   |
|         | <b>750,071,048.61</b> | 1,516,836,338.46 |

所得稅費用與利潤總額的關係列示如下：

|                         | 2020年                 | 2019年            |
|-------------------------|-----------------------|------------------|
| 利潤總額                    | 2,814,148,451.58      | 6,203,078,019.55 |
| 按法定稅率計算的所得稅費用           | 703,537,112.90        | 1,550,769,504.89 |
| 某些子公司適用不同稅率的影響          | (204,066,655.47)      | (357,046,310.51) |
| 對以前期間當期所得稅的調整           | (12,153,978.01)       | 20,645,890.54    |
| 歸屬於合營企業和聯營企業的損益         | (11,239,770.13)       | (37,286,748.57)  |
| 無須納稅的收益                 | (41,222,593.93)       | (32,737,433.26)  |
| 不可抵扣的費用                 | 23,244,967.48         | 41,841,331.49    |
| 利用和確認以前年度未確認遞延所得稅的可抵扣虧損 | (163,951,226.65)      | (161,777,678.60) |
| 未確認的可抵扣暫時性差異的影響和可抵扣虧損   | 455,923,192.42        | 383,711,464.77   |
| 處置子公司的納稅影響              | -                     | 108,716,317.71   |
|                         | <b>750,071,048.61</b> | 1,516,836,338.46 |



## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

#### 62. 每股收益

|                | 2020年<br>元／股 | 2019年<br>元／股 |
|----------------|--------------|--------------|
| 基本每股收益<br>持續經營 | 0.44         | 1.15         |
| 稀釋每股收益<br>持續經營 | 不適用          | 不適用          |

基本每股收益按照歸屬於本公司普通股股東的當期淨利潤，除以發行在外普通股的加權平均數計算。本年因公積金轉增資本，以調整後的股數重新計算各列報期間的每股收益。

基本每股收益的具體計算如下：

|                         | 2020年            | 2019年            |
|-------------------------|------------------|------------------|
| 收益<br>歸屬於本公司普通股股東的當期淨利潤 | 1,730,581,791.56 | 4,479,681,652.61 |

|                        | 2020年            | 2019年            |
|------------------------|------------------|------------------|
| 股份<br>本公司發行在外普通股的加權平均數 | 3,905,000,000.00 | 3,905,000,000.00 |

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

### 63. 現金流量表項目註釋

|                  | 2020 年                  | 2019 年           |
|------------------|-------------------------|------------------|
| 收到其他與經營活動有關的現金   |                         |                  |
| 收到的定金、保證金及押金     | 231,112,087.58          | 231,382,368.48   |
| 代收代付貨款淨額         | 554,160,045.64          | -                |
| 營業外收入及政府補助       | 183,290,569.62          | 161,481,759.05   |
| 利息收入             | 89,398,448.54           | 78,046,648.94    |
| 存放於央行的準備金        | 45,089,408.18           | 42,178,995.34    |
|                  | <b>1,103,050,559.56</b> | 513,089,771.81   |
| 支付其他與經營活動有關的現金   |                         |                  |
| 支付的費用等款項         | 2,367,813,099.41        | 2,870,495,184.62 |
| 銀行手續費等支出         | 26,945,343.27           | 11,597,815.32    |
| 營業外支出            | 142,677,568.12          | 40,151,435.89    |
| 代收代付貨款淨額         | -                       | 1,158,816,123.07 |
|                  | <b>2,537,436,010.80</b> | 4,081,060,558.90 |
| 收到其他與投資活動有關的現金   |                         |                  |
| 項目相關的資金往來款       | 1,164,574,805.97        | 1,856,759,735.80 |
| 收回項目相關的委託貸款      | 1,232,720,872.63        | 423,600,000.00   |
| 資金拆借利息收入         | 185,557,027.72          | 180,427,153.81   |
| 理財產品贖回           | 164,739,626.85          | 52,225,200.00    |
| 受限制資金收回          | 29,314,390.19           | 397,324,277.15   |
| 到期日三個月以上銀行定期存款贖回 | 181,762,704.83          | 264,230,000.00   |
|                  | <b>2,958,669,428.19</b> | 3,174,566,366.76 |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 63. 現金流量表項目註釋(續)

|                 | 2020年            | 2019年            |
|-----------------|------------------|------------------|
| 支付其他與投資活動有關的現金  |                  |                  |
| 項目相關的資金往來款      | 3,160,416,360.28 | 1,413,775,885.29 |
| 發放項目相關的委託貸款     | 705,442,536.62   | 732,650,000.00   |
| 購買理財產品          | 71,305,774.55    | 125,358,448.05   |
| 受限制資金的支付        | 267,077,539.19   | 75,995,840.30    |
| 到期日三個月以上的銀行定期存款 | 20,973,243.42    | 167,762,704.83   |
|                 | 4,225,215,454.06 | 2,515,542,878.47 |
| 收到其他與籌資活動有關的現金  |                  |                  |
| 項目相關的資金往來款      | 1,027,475,244.93 | 95,850,000.00    |
| 股東承諾支付的補償款(註1)  | —                | 154,384,500.54   |
|                 | 1,027,475,244.93 | 250,234,500.54   |
| 支付其他與籌資活動有關的現金  |                  |                  |
| 項目相關的資金往來款      | 707,899,793.24   | 834,721,988.46   |
| 借款手續費           | —                | 16,201,832.48    |
| 收購少數股東股權        | 189,380,872.36   | 351,349,001.00   |
| 支付的租賃商場租金       | 543,648,381.72   | 726,776,480.92   |
| 套期              | —                | 19,524,736.00    |
|                 | 1,440,929,047.32 | 1,948,574,038.86 |

註1：2019年收到實際控制人車建興先生承諾支付的長沙理想案件賠償款人民幣154,384,500.54元。

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

### 64. 現金流量表補充資料

#### (1) 現金流量表補充資料

將淨利潤調節為經營活動現金流量：

|                         | 2020年            | 2019年              |
|-------------------------|------------------|--------------------|
| 淨利潤                     | 2,064,077,402.97 | 4,686,241,681.09   |
| 加：資產減值準備                | 459,500,982.40   | 297,862,062.06     |
| 使用權資產折舊                 | 565,881,920.60   | 435,144,116.27     |
| 固定資產折舊                  | 147,358,051.15   | 72,261,441.77      |
| 無形資產攤銷                  | 41,098,906.74    | 36,113,438.94      |
| 長期待攤費用攤銷                | 184,519,587.73   | 151,539,151.88     |
| 處置固定資產、無形資產和其他長期資產的(收益) | (1,368,758.55)   | (8,101,725.36)     |
| 公允價值變動收益                | (494,132,525.69) | (1,632,073,263.93) |
| 財務費用                    | 2,365,683,494.16 | 2,147,302,563.99   |
| 投資收益                    | (222,015,867.89) | (786,438,650.13)   |
| 遞延所得稅資產增加               | (366,488,995.50) | (262,821,911.31)   |
| 遞延所得稅負債增加               | 319,299,415.03   | 686,003,134.77     |
| 存貨的減少                   | 2,682,860.97     | (79,626,026.08)    |
| 經營性應收項目的增加              | (732,089,027.53) | (37,640,962.63)    |
| 經營性應付項目的增加/(減少)         | (174,275,005.00) | (1,611,784,020.73) |
| 經營活動產生的現金流量淨額           | 4,159,732,441.59 | 4,093,981,030.60   |

現金及現金等價物淨變動：

|              | 2020年            | 2019年            |
|--------------|------------------|------------------|
| 現金的年末餘額      | 5,901,061,909.81 | 6,776,093,360.48 |
| 減：現金的年初餘額    | 6,776,093,360.48 | 7,614,487,228.69 |
| 現金及現金等價物淨減少額 | (875,031,450.67) | (838,393,868.21) |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 64. 現金流量表補充資料（續）

#### (2) 取得或處置子公司及其他營業單位信息

取得子公司及其他營業單位的信息

|                             | 2020年            | 2019年            |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| 取得子公司及其他營業單位的價格             | 908,906,850.12   | 1,399,077,678.16 |
| 取得子公司及其他營業單位支付的現金和現金等價物     | 908,906,850.12   | 920,294,210.96   |
| 減：取得子公司及其他營業單位持有的現金和現金等價物   | 27,651,448.30    | 79,828,537.84    |
| 加：以前期間發生的企業合併於本期支付的現金或現金等價物 | 719,899,618.95   | -                |
| 取得子公司及其他營業單位支付的現金淨額         | 1,601,155,020.77 | 840,465,673.12   |

處置子公司及其他營業單位的信息

|                           | 2020年 | 2019年        |
|---------------------------|-------|--------------|
| 處置子公司及其他營業單位的價格           | 1.00  | 6,500,002.00 |
| 處置子公司及其他營業單位收到的現金和現金等價物   | 1.00  | 6,500,002.00 |
| 減：處置子公司及其他營業單位持有的現金和現金等價物 | -     | 4,896,142.75 |
| 處置子公司及其他營業單位收到的現金淨額       | 1.00  | 1,603,859.25 |

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

### 64. 現金流量表補充資料(續)

#### (3) 現金及現金等價物

|              | 2020年                   | 2019年            |
|--------------|-------------------------|------------------|
| 現金           | <b>5,901,061,909.81</b> | 6,776,093,360.48 |
| 其中：庫存現金      | <b>8,615,723.97</b>     | 10,745,522.74    |
| 可隨時用於支付的銀行存款 | <b>5,892,446,185.84</b> | 6,765,347,837.74 |
| 年末現金及現金等價物餘額 | <b>5,901,061,909.81</b> | 6,776,093,360.48 |

### 65. 所有權或使用權受到限制的資產

|          | 2020年                    | 2019年             | 受限原因            |
|----------|--------------------------|-------------------|-----------------|
| 貨幣資金     | <b>320,515,556.83</b>    | 5,000,000.00      | 用於借款的保證金或存單     |
| 貨幣資金     | <b>3,430,500.00</b>      | 1,005,097.99      | 工程保證金           |
| 貨幣資金     | <b>30,343,913.91</b>     | 448,837.00        | 法院凍結款項          |
| 貨幣資金     | <b>20,273,548.18</b>     | 10,141,501.53     | 存放於證券戶的存出投資款    |
| 貨幣資金     | <b>119,156,554.03</b>    | 164,245,962.21    | 存放於中國人民銀行的存款準備金 |
| 貨幣資金     | <b>52,400,000.00</b>     | 52,400,000.00     | 套期保值保證金         |
| 貨幣資金     | <b>13,063,674.47</b>     | 23,948,811.85     | 保函保證金           |
| 貨幣資金     | <b>24,873,297.44</b>     | 14,193,093.46     | 農民工保證金          |
| 其他權益工具投資 | <b>183,573,840.21</b>    | 702,000,000.00    | 借款質押            |
| 投資性房地產   | <b>79,865,000,000.00</b> | 68,633,000,000.00 | 借款、CMBS、信託質／抵押  |
| 固定資產     | <b>2,353,986,576.70</b>  | 549,918,707.57    | 借款抵押            |
| 在建工程     | -                        | 2,310,501,272.84  | 借款抵押            |
|          | <b>82,986,617,461.77</b> | 72,466,803,284.45 |                 |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 65. 所有權或使用權受到限制的資產(續)

其他說明：

上海真北商場、上海吳中路商場、濟南紅星商場、鄭州商都、上海金橋商場、南京浦口商場、南京名都商場、哈爾濱西客站商場、合肥四里河商場、金山杭州灣商場、天津河東、上海浦江、西安滄灑、上海金山在相關借款期間的營業收入被用於借款質押；北京東四環、煙台紅星、武漢額頭灣、北京西四環、常州家世界、常州美凱龍、無錫紅星，在相關期間的物業運營收入被用於資產支持證券(CMBS)質押。

#### 66. 外幣貨幣性項目

|      | 2020年          |        |                  | 2019年          |        |                  |
|------|----------------|--------|------------------|----------------|--------|------------------|
|      | 原幣             | 匯率     | 折合人民幣            | 原幣             | 匯率     | 折合人民幣            |
| 貨幣資金 |                |        |                  |                |        |                  |
| 美元   | 5,174,366.50   | 6.5249 | 33,762,223.98    | 2,338,925.22   | 6.9762 | 16,316,810.12    |
| 港幣   | 766,624.47     | 0.8416 | 645,191.15       | 331,953.20     | 0.8958 | 297,363.68       |
| 歐元   | 20,799.05      | 8.0250 | 166,912.38       | 6,200,000.00   | 7.8155 | 48,456,100.00    |
| 應付債券 |                |        |                  |                |        |                  |
| 美元   | 297,816,024.02 | 6.5249 | 1,943,219,775.16 | 296,684,055.39 | 6.9762 | 2,069,727,307.24 |
| 短期借款 |                |        |                  |                |        |                  |
| 歐元   | 166,044,763.24 | 8.0250 | 1,332,509,225.00 | -              | -      | -                |
| 港幣   | -              | -      | -                | 965,000,000.00 | 0.8958 | 864,447,700.00   |

## 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

### 67. 套期

#### 公允價值套期

本集團之子公司（功能性貨幣為人民幣）香港紅星美凱龍全球家居有限公司（以下簡稱「香港紅星美凱龍」）於2017年9月21日發行美元300,000,000.00長期債券，到期日為2022年9月21日，年利率為3.375%，利息自2018年3月21日起，於每年3月21日及9月21日每半年分期支付。為應對此部份長期債券面臨人民幣兌美元的變動產生的匯率風險敞口，於2019年4月2日，本集團購買了1筆結構性貨幣掉期（可取消區間遠期），對香港紅星美元債權中的美元150,000,000進行套期；於2019年5月9日，本集團購買了1筆由簽出期權和購入期權組成的期權組合產品，對香港紅星美元債權中的美元100,000,000進行套期。本集團通過定性分析，確定套期工具與被套期項目的數量比例為1：1。套期無效部份主要來自外匯基差。本年度公允價值套期無效部份並不重大。

套期工具的賬面價值以及公允價值變動如下：

#### 2020年

|         | 套期工具的名義金額     | 套期工具的賬面價值資產    | 包含套期工具的資產負債表列示項目 | 2020年用作確認套期無效部份基礎的套期工具公允價值變動 |
|---------|---------------|----------------|------------------|------------------------------|
| 結構性貨幣掉期 | 150,000,000美元 | (5,371,397.29) | 衍生金融工具           | -                            |
| 期權組合    | 100,000,000美元 | 7,532,129.40   | 衍生金融工具           | -                            |
|         |               | 2,160,732.11   |                  | -                            |



## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 五、合併財務報表主要項目註釋（續）

#### 67. 套期（續）

2019年

|         | 套期工具的<br>名義金額 | 套期工具的<br>賬面價值資產 | 包含套期工具的<br>資產負債表<br>列示項目 | 2019年用作確認套期<br>無效部份基礎的套期<br>工具公允價值變動 |
|---------|---------------|-----------------|--------------------------|--------------------------------------|
| 結構性貨幣掉期 | 150,000,000美元 | 15,464,953.56   | 衍生金融工具                   | -                                    |
| 期權組合    | 100,000,000美元 | 16,286,550.66   | 衍生金融工具                   | -                                    |
|         |               | 31,751,504.22   |                          | -                                    |

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

### 67. 套期(續)

被套期項目的賬面價值以及相關調整如下：

#### 2020年

|     | 被套期項目的<br>賬面價值<br>負債 | 被套期項目<br>公允價值套期<br>調整的累計金額<br>(計入被套期項目<br>的賬面價值)<br>負債 | 包含被套期項目<br>的資產負債表<br>列示項目 | 2020年用作確認<br>套期無效部份基礎<br>的被套期項目<br>公允價值變動 |
|-----|----------------------|--|---------------------------|---|
| 美元債 | 1,744,050,000.00     | 114,125,000.00   | 應付債券                      | 6,810,000.00                              |

#### 2019年

|     | 被套期項目的<br>賬面價值<br>負債 | 被套期項目<br>公允價值套期<br>調整的累計金額<br>(計入被套期項目<br>的賬面價值)<br>負債 | 包含被套期項目<br>的資產負債表<br>列示項目 | 2019年用作確認<br>套期無效部份基礎<br>的被套期項目<br>公允價值變動 |
|-----|----------------------|--|---------------------------|---|
| 美元債 | 1,744,050,000.00     | (40,125,000.00)  | 應付債券                      | 5,510,000.00                              |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 六、合併範圍的變動

### 1. 處置子公司

|                   | 註冊地 | 業務性質  | 本集團合計<br>持股比例<br>(%) | 本集團合計<br>享有的<br>表決權比例<br>(%) | 不再成為<br>子公司原因 |
|-------------------|-----|-------|----------------------|------------------------------|---------------|
| 上海星聚供應鏈管理有限公司(註1) | 上海市 | 供應鏈管理 | 60                   | 60                           | 註1            |
| 上海威來適裝飾科技有限公司(註2) | 上海市 | 建築裝飾  | 67                   | 67                           | 註2            |

註1：本集團所屬上海紅美網絡科技有限公司與第三方個人趙江於2020年3月簽訂股權轉讓協議，以人民幣1元出售其所持有上海星聚供應鏈管理有限公司的60%股權，處置日為2020年3月20日。自2020年3月20日起，本集團不再將上海星聚供應鏈管理有限公司納入合併範圍。

註2：本集團通過收購少數股東股權(詳見附註七、2.子公司的股東權益份額發生變化且未影響控制權的交易)，享有上海紅星美凱龍悅家互聯網科技有限公司(「悅家」)的所有者權益份額由67%上升至100%。同時，悅家與上海龍蔚企業管理合夥企業(有限合夥)、上海聚適企業管理合夥企業(有限合夥)於2020年4月1日簽訂股權轉讓協議，以人民幣0元出售其所持有上海威來適裝飾科技有限公司的25%股權給上海龍蔚企業管理合夥企業(有限合夥)，以人民幣0元出售其所持有上海威來適裝飾科技有限公司的35%股權給上海聚適企業管理合夥企業(有限合夥)，處置日為2020年5月26日。自2020年5月26日起，本集團不再將上海威來適裝飾科技有限公司納入合併範圍。

## 六、合併範圍的變動（續）

### 2. 其他原因引起的合併範圍變動

#### 資產收購

本年度本集團完成的資產收購如下：

2020年1月，本集團與杭州紅星美凱龍環球家居有限公司（「杭州環球」）原股東上海弘郡投資有限公司（「弘郡投資」）簽訂股權轉讓協議，受讓目標公司杭州環球81%的股權。收購完成後，本集團對杭州環球持股比例為100%。

2020年6月，本集團與陝西紅星和記家居購物廣場有限公司（「陝西和記」）其他股東決議通過修改公司章程，章程約定由本集團向陝西和記增資人民幣95,500,000.00元，增資完成後，本集團對陝西和記持股比例由18%上升至80%。

2020年6月，本集團與九坤房地產集團有限公司簽訂股權轉讓協議，以人民幣79,500,000.00元的對價受讓武漢瑞鑫欣科技有限責任公司100%的股權。

2020年7月，本集團與香港玫灣資本有限公司簽訂股權轉讓協議，以人民幣41,437,134.00元受讓佳德AG物流投資（香港）有限公司（「香港佳德」）100%的股權。成都空港物流投資有限公司（「成都空港」）是由香港佳德100%控制的子公司。收購完成後，本集團對成都空港和香港佳德持股比例為100%。

本集團管理層認為上述交易均不構成業務合併，將該些收購視為資產收購。

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 六、合併範圍的變動（續）

#### 2. 其他原因引起的合併範圍變動（續）

##### 新設成立

| 公司全稱                | 主要經營地 | 註冊地 | 業務性質   | 持股比例  |       | 變更原因 |
|---------------------|-------|-----|--------|-------|-------|------|
|                     |       |     |        | 直接(%) | 間接(%) |      |
| 眉山紅星美凱龍世博家居廣場有限公司   | 四川省   | 四川省 | 場地租賃管理 | 100   | -     | 新設公司 |
| 南昌家倍得裝飾工程有限公司       | 江西省   | 江西省 | 家裝設計   | -     | 41    | 新設公司 |
| 紅星美凱龍凱撒至尊(香港)家居有限公司 | 香港    | 香港  | 自營銷售   | 100   | -     | 新設公司 |
| 重慶兩江新區紅星美凱龍商業管理有限公司 | 重慶市   | 重慶市 | 管理諮詢   | 100   | -     | 新設公司 |
| 上海倍寶物流有限公司          | 上海市   | 上海市 | 倉儲物流   | -     | 100   | 新設公司 |
| 上海倍達物流有限公司          | 上海市   | 上海市 | 倉儲物流   | -     | 100   | 新設公司 |
| 上海倍昇物流有限公司          | 上海市   | 上海市 | 倉儲物流   | -     | 100   | 新設公司 |
| 上海龍貓先森新零售家居有限公司     | 上海市   | 上海市 | 電子商務   | -     | 70    | 新設公司 |
| 上海美凱龍文商商務企業管理有限公司   | 上海市   | 上海市 | 管理諮詢   | 100   | -     | 新設公司 |
| 上海紅星美凱龍愛木樂裝飾工程有限公司  | 上海市   | 上海市 | 家裝設計   | -     | 68    | 新設公司 |
| 天津紅居供應鏈科技有限公司       | 天津市   | 天津市 | 供應鏈管理  | -     | 100   | 新設公司 |

## 六、合併範圍的變動(續)

## 2. 其他原因引起的合併範圍變動(續)

## 新設成立(續)

| 公司全稱              | 主要經營地 | 註冊地 | 業務性質   | 持股比例  |       | 變更原因 |
|-------------------|-------|-----|--------|-------|-------|------|
|                   |       |     |        | 直接(%) | 間接(%) |      |
| 天津紅美供應鏈科技有限公司     | 天津市   | 天津市 | 供應鏈管理  | -     | 100   | 新設公司 |
| 紅星美凱龍商業經營管理有限公司   | 上海市   | 上海市 | 企業管理諮詢 | 100   | -     | 新設公司 |
| 上海美穎實業有限公司        | 上海市   | 上海市 | 企業管理諮詢 | -     | 100   | 新設公司 |
| 上海榮美實業有限公司        | 上海市   | 上海市 | 企業管理諮詢 | -     | 100   | 新設公司 |
| 紅星美凱龍世博商業管理有限公司   | 新疆    | 新疆  | 企業管理諮詢 | 100   | -     | 新設公司 |
| 紅星美凱龍管理諮詢服務有限公司   | 海南省   | 海南省 | 企業管理諮詢 | 100   | -     | 新設公司 |
| 上海美凱龍星尚模數裝飾科技有限公司 | 上海市   | 上海市 | 家裝設計   | 100   | -     | 新設公司 |
| 合肥愛廣物流有限公司        | 安徽省   | 安徽省 | 倉儲物流   | -     | 100   | 新設公司 |
| 龍之惠(常州)設施管理科技有限公司 | 江蘇省   | 江蘇省 | 企業管理諮詢 | -     | 30    | 新設公司 |
| 上海紅星美凱龍科技發展有限公司   | 上海市   | 上海市 | 家裝設計   | 80    | -     | 新設公司 |
| 上海美凱龍更好家建築科技有限公司  | 上海市   | 上海市 | 家裝設計   | -     | 90    | 新設公司 |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 六、合併範圍的變動(續)

#### 2. 其他原因引起的合併範圍變動(續)

##### 新設成立(續)

| 公司全稱              | 主要經營地 | 註冊地 | 業務性質   | 持股比例  |       | 變更原因 |
|-------------------|-------|-----|--------|-------|-------|------|
|                   |       |     |        | 直接(%) | 間接(%) |      |
| 上海科米實業有限公司        | 上海市   | 上海市 | 家裝設計   | -     | 100   | 新設公司 |
| 上海鉞洋企業發展有限公司      | 上海市   | 上海市 | 家裝設計   | -     | 100   | 新設公司 |
| 成都紅星美凱龍全球家居有限公司   | 四川省   | 四川省 | 場地租賃管理 | 63    | -     | 新設公司 |
| 懷化星欣商業管理有限公司      | 湖南省   | 湖南省 | 企業管理諮詢 | -     | 100   | 新設公司 |
| 廈門紅星美凱龍博覽家居廣場有限公司 | 福建省   | 福建省 | 家裝設計   | -     | 100   | 新設公司 |

##### 註銷的子公司

本年本集團註銷的子公司為成都紅星美凱龍物流有限公司、深圳市紅星美凱龍高盛產城發展有限公司、孝感家倍得建築裝飾科技有限公司、佛山紅星美凱龍家居生活廣場有限公司、上海峰迪瀧裝飾設計工程有限公司、廣州紅星美凱龍家居建材有限公司、上海聚欽企業管理合夥企業(有限合夥)、上海集彬企業管理合夥企業(有限合夥)、上海集慈企業管理合夥企業(有限合夥)、上海聚楚企業管理合夥企業(有限合夥)和上海合增企業管理合夥企業(有限合夥)。

## 七、在其他主體中的權益

### 1. 在重要子公司中的權益

本公司子公司的情況如下：

| 子公司名稱                 | 法人實體性質 | 主要經營地 | 註冊地 | 業務性質   | 註冊資本<br>人民幣萬元 | 持股比例  |       | 註釋 |
|-----------------------|--------|-------|-----|--------|---------------|-------|-------|----|
|                       |        |       |     |        |               | 直接(%) | 間接(%) |    |
| 通過設立或投資等方式取得的子公司      |        |       |     |        |               |       |       |    |
| 長沙紅星美凱龍家居生活廣場有限公司     | 有限責任公司 | 湖南省   | 湖南省 | 場地租賃管理 | 500           | 100   | -     |    |
| 上海紅星美凱龍環球家居設計博覽有限公司   | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 場地租賃管理 | 5,000.00      | -     | 97    |    |
| 杭州紅星美凱龍世博家居有限公司       | 有限責任公司 | 浙江省   | 浙江省 | 場地租賃管理 | 2,000.00      | 100   | -     |    |
| 上海紅星美凱龍品牌管理有限公司       | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 品牌管理   | 500           | 100   | -     |    |
| 重慶紅星美凱龍環球家居生活廣場有限責任公司 | 有限責任公司 | 重慶市   | 重慶市 | 場地租賃管理 | 1,000.00      | 100   | -     |    |
| 武漢紅星美凱龍世博家居廣場發展有限公司   | 有限責任公司 | 湖北省   | 湖北省 | 場地租賃管理 | 55,287.87     | 100   | -     |    |
| 北京星凱洲家具廣場有限公司         | 有限責任公司 | 北京市   | 北京市 | 場地租賃管理 | 3000          | -     | 51    |    |
| 上海紅星美凱龍家居藝術設計博覽有限公司   | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 場地租賃管理 | 44,500.00     | 100   | -     |    |
| 上海紅星美凱龍全球家居市場經營管理有限公司 | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 市場公司   | 50            | -     | 100   |    |



## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 七、在其他主體中的權益(續)

#### 1. 在重要子公司中的權益(續)

本公司子公司的情況如下：(續)

| 子公司名稱                 | 法人實體性質 | 主要經營地 | 註冊地  | 業務性質   | 註冊資本<br>人民幣萬元 | 持股比例  |       | 註釋 |
|-----------------------|--------|-------|------|--------|---------------|-------|-------|----|
|                       |        |       |      |        |               | 直接(%) | 間接(%) |    |
| 煙台紅星美凱龍家居有限公司         | 有限責任公司 | 山東省   | 山東省  | 場地租賃管理 | 17,500.00     | 100   | -     |    |
| 瀋陽名都家居廣場有限公司          | 有限責任公司 | 遼寧省   | 遼寧省  | 場地租賃管理 | 25,500.00     | 60    | 40    |    |
| 北京世紀歐美商業投資有限公司        | 有限責任公司 | 北京市   | 北京市  | 場地租賃管理 | 5,000.00      | -     | 80    |    |
| 重慶紅星美凱龍博覽家居生活廣場有限責任公司 | 有限責任公司 | 重慶市   | 重慶市  | 場地租賃管理 | 28,000.00     | 100   | -     |    |
| 長沙市銀紅家居有限公司           | 有限責任公司 | 湖南省   | 湖南省  | 場地租賃管理 | 25,000.00     | 100   | -     |    |
| 上海晶都投資有限公司            | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市  | 投資管理   | 1,000.00      | 51    | -     |    |
| 天津紅星美凱龍家居傢飾生活廣場有限公司   | 有限責任公司 | 天津市   | 天津市  | 場地租賃管理 | 42,487.87     | 100   | -     |    |
| 盤錦紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司   | 有限責任公司 | 遼寧省   | 遼寧省  | 場地租賃管理 | 21,000.00     | 100   | -     |    |
| 上海紅星美凱龍商務諮詢有限公司       | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市  | 投資管理   | 100           | 65    | -     |    |
| 瀋陽紅星美凱龍家居有限公司         | 有限責任公司 | 遼寧省   | 遼寧省  | 場地租賃管理 | 3,000.00      | 100   | -     |    |
| 上海紅星美凱龍商貿有限公司         | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市  | 投資管理   | 5,000.00      | 100   | -     |    |
| 哈爾濱紅星美凱龍世博家居廣場有限公司    | 有限責任公司 | 黑龍江省  | 黑龍江省 | 場地租賃管理 | 31,000.00     | 100   | -     |    |

## 七、在其他主體中的權益(續)

### 1. 在重要子公司中的權益(續)

本公司子公司的情況如下：(續)

| 子公司名稱                 | 法人實體性質 | 主要經營地 | 註冊地  | 業務性質   | 註冊資本<br>人民幣萬元 | 持股比例  |       | 註釋 |
|-----------------------|--------|-------|------|--------|---------------|-------|-------|----|
|                       |        |       |      |        |               | 直接(%) | 間接(%) |    |
| 上海星家裝飾建材有限公司          | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市  | 建材超市   | 2,000.00      | -     | 100   |    |
| 重慶紅星美凱龍中坤家居生活廣場有限責任公司 | 有限責任公司 | 重慶市   | 重慶市  | 場地租賃管理 | 10,000.00     | 55    | -     |    |
| 中山紅星美凱龍世博家居廣場有限公司     | 有限責任公司 | 廣東省   | 廣東省  | 場地租賃管理 | 14,993.93     | 100   | -     |    |
| 瀋陽大東紅星美凱龍家具建材市場有限公司   | 有限責任公司 | 遼寧省   | 遼寧省  | 場地租賃管理 | 300           | 100   | -     |    |
| 西安紅星美凱龍家居生活廣場有限公司     | 有限責任公司 | 陝西省   | 陝西省  | 場地租賃管理 | 20,000.00     | 75    | -     |    |
| 大慶紅星美凱龍世博家居有限公司       | 有限責任公司 | 黑龍江省  | 黑龍江省 | 場地租賃管理 | 10,000.00     | 70    | -     |    |
| 北京紅星美凱龍家居市場有限公司       | 有限責任公司 | 北京市   | 北京市  | 品牌管理   | 200           | -     | 100   |    |
| 武漢紅星美凱龍環球家居廣場發展有限公司   | 有限責任公司 | 湖北省   | 湖北省  | 場地租賃管理 | 14,993.93     | 100   | -     |    |
| 北京世紀凱隆商業投資有限公司        | 有限責任公司 | 北京市   | 北京市  | 場地租賃管理 | 1,000.00      | 100   | -     |    |
| 天津紅星美凱龍時尚家居廣場有限公司     | 有限責任公司 | 天津市   | 天津市  | 場地租賃管理 | 500           | 100   | -     |    |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 七、在其他主體中的權益(續)

#### 1. 在重要子公司中的權益(續)

本公司子公司的情況如下：(續)

| 子公司名稱                | 法人實體性質 | 主要經營地 | 註冊地 | 業務性質   | 註冊資本<br>人民幣萬元 | 持股比例  |       | 註釋 |
|----------------------|--------|-------|-----|--------|---------------|-------|-------|----|
|                      |        |       |     |        |               | 直接(%) | 間接(%) |    |
| 上海紅星歐麗洛雅家居市場經營管理有限公司 | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 市場公司   | 50            | 100   | -     |    |
| 合肥紅星美凱龍世博家居廣場有限公司    | 有限責任公司 | 安徽省   | 安徽省 | 場地租賃管理 | 34,984.83     | 100   | -     |    |
| 南京紅星美凱龍國際家居有限責任公司    | 有限責任公司 | 江蘇省   | 江蘇省 | 場地租賃管理 | 76,401.70     | 100   | -     |    |
| 上海紅星美凱龍億家裝飾工程有限公司    | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 家裝設計   | 2,000.00      | -     | 100   |    |
| 上海星易通匯商務服務有限公司       | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 商業服務   | 15,000.00     | 100   | -     |    |
| 上海紅星美凱龍家品會電子商務有限公司   | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 電子業務   | 1,840.00      | -     | 100   |    |
| 上海悠美家居有限公司           | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 自營銷售   | 2,000.00      | -     | 100   |    |
| 天津紅星美凱龍國際家居博覽有限公司    | 有限責任公司 | 天津市   | 天津市 | 場地租賃管理 | 31,428.57     | 65    | -     |    |
| 天津紅星美凱龍世貿家居有限公司      | 有限責任公司 | 天津市   | 天津市 | 場地租賃管理 | 20,000.00     | 100   | -     |    |
| 上海美昊裝飾設計工程有限公司       | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 家裝設計   | 250           | -     | 100   |    |
| 哈爾濱紅星美凱龍國際家居有限公司     | 有限責任公司 | 哈爾濱   | 哈爾濱 | 場地租賃管理 | 34,981.80     | 100   | -     |    |

## 七、在其他主體中的權益(續)

### 1. 在重要子公司中的權益(續)

本公司子公司的情況如下：(續)

| 子公司名稱                | 法人實體性質 | 主要經營地 | 註冊地 | 業務性質   | 註冊資本<br>人民幣萬元 | 持股比例  |       | 註釋 |
|----------------------|--------|-------|-----|--------|---------------|-------|-------|----|
|                      |        |       |     |        |               | 直接(%) | 間接(%) |    |
| 長春紅星美凱龍世博家居生活廣場有限公司  | 有限責任公司 | 吉林省   | 吉林省 | 場地租賃管理 | 6,800.00      | 100   | -     |    |
| 紅星喜兆投資有限公司           | 有限責任公司 | 西藏    | 西藏  | 投資管理   | 10,000.00     | 90    | -     |    |
| 紅星美凱龍家居商場管理有限公司      | 有限責任公司 | 西藏    | 西藏  | 投資管理   | 5,000.00      | 100   | -     |    |
| 上海家鼎建築裝飾設計工程有限公司     | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 家裝設計   | 500           | -     | 80    |    |
| 揚州紅星美凱龍國際家居廣場有限公司    | 有限責任公司 | 江蘇省   | 江蘇省 | 品牌管理   | 300           | 100   | -     |    |
| 上海紅星美凱龍美家居市場經營管理有限公司 | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 市場公司   | 100           | 100   | -     |    |
| 重慶家欣裝飾設計工程有限公司       | 有限責任公司 | 重慶市   | 重慶市 | 家裝設計   | 200           | -     | 70    |    |
| 河南西西亞物業管理有限公司        | 有限責任公司 | 河南省   | 河南省 | 物業管理   | 100           | -     | 100   |    |
| 瀋陽紅星美凱龍世博家居有限公司      | 有限責任公司 | 遼寧省   | 遼寧省 | 場地租賃管理 | 4,675.74      | 100   | -     |    |
| 上海紅星美凱龍住建集採商貿有限公司    | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 場地租賃管理 | 2,000.00      | 100   | -     |    |
| 蘭州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司    | 有限責任公司 | 甘肅省   | 甘肅省 | 場地租賃管理 | 3,000.00      | 100   | -     |    |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 七、在其他主體中的權益(續)

#### 1. 在重要子公司中的權益(續)

本公司子公司的情況如下：(續)

| 子公司名稱                 | 法人實體性質 | 主要經營地 | 註冊地 | 業務性質   | 註冊資本<br>人民幣萬元 | 持股比例  |       | 註釋 |
|-----------------------|--------|-------|-----|--------|---------------|-------|-------|----|
|                       |        |       |     |        |               | 直接(%) | 間接(%) |    |
| 上海吉盛偉邦環球家居品牌管理有限公司    | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 管理諮詢   | 10,000.00     | 100   | -     |    |
| 上海紅星美凱龍裝飾家居市場經營管理有限公司 | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 品牌管理   | 50            | -     | 100   |    |
| 上海紅星美凱龍網絡技術有限公司       | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 電子商務   | 3,000.00      | -     | 100   |    |
| 上海紅星美凱龍裝修公網絡技術有限公司    | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 電子商務   | 3,000.00      | -     | 100   |    |
| 雲南紅星美凱龍家居生活廣場有限公司     | 有限責任公司 | 雲南省   | 雲南省 | 場地租賃管理 | 8,000.00      | 87    | -     |    |
| 烏魯木齊紅星美凱龍家居世博廣場有限公司   | 有限責任公司 | 新疆    | 新疆  | 場地租賃管理 | 5,000.00      | 100   | -     |    |
| 東莞紅星美凱龍世博家居廣場有限公司     | 有限責任公司 | 廣東省   | 廣東省 | 場地租賃管理 | 10,000.00     | 70    | -     |    |
| 上海安家網絡科技有限公司          | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 電子商務   | 100           | -     | 100   |    |
| 上海愛逛家電子商務有限公司         | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 電子商務   | 100           | -     | 100   |    |
| 上海家聚信息技術有限公司          | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 電子商務   | 100           | -     | 100   |    |
| 上海紅美網絡科技有限公司          | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 電子商務   | 100           | -     | 100   |    |

## 七、在其他主體中的權益(續)

### 1. 在重要子公司中的權益(續)

本公司子公司的情況如下：(續)

| 子公司名稱               | 法人實體性質 | 主要經營地 | 註冊地 | 業務性質   | 註冊資本<br>人民幣萬元 | 持股比例  |       | 註釋 |
|---------------------|--------|-------|-----|--------|---------------|-------|-------|----|
|                     |        |       |     |        |               | 直接(%) | 間接(%) |    |
| 成都紅星歐麗洛雅品牌管理有限公司    | 有限責任公司 | 成都市   | 成都市 | 品牌管理   | 10,000.00     | -     | 100   |    |
| 山西星易通匯網絡科技有限公司      | 有限責任公司 | 山西省   | 山西省 | 電子商務   | 10,000.00     | -     | 100   |    |
| 上海紅星美凱龍資產管理有限公司     | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 投資管理   | 5,000.00      | -     | 100   |    |
| 上海星和宅配家居服務有限公司      | 有限責任公司 | 河北省   | 河北省 | 家裝設計   | 3,800.00      | 100   | -     |    |
| 紅星美凱龍家居集團(上海)物流有限公司 | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 物流服務   | 21,000.00     | 60    | -     |    |
| 上海紅星美凱龍星龍家居有限公司     | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 場地租賃管理 | 3,900.00      | 100   | -     |    |
| 紅星美凱龍成都商業管理有限公司     | 有限責任公司 | 成都市   | 成都市 | 管理諮詢   | 50,500.00     | -     | 100   |    |
| 紅星美凱龍成都企業管理諮詢有限公司   | 有限責任公司 | 成都市   | 成都市 | 管理諮詢   | 50,500.00     | -     | 100   |    |
| 上海紅星美凱龍楷恒家居有限公司     | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 場地租賃管理 | 500           | 100   | -     |    |
| 長沙紅星美凱龍金龍家居生活廣場有限公司 | 有限責任公司 | 長沙市   | 長沙市 | 場地租賃管理 | 12,000.00     | 100   | -     |    |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 七、在其他主體中的權益(續)

#### 1. 在重要子公司中的權益(續)

本公司子公司的情況如下：(續)

| 子公司名稱                 | 法人實體性質 | 主要經營地 | 註冊地 | 業務性質   | 註冊資本<br>人民幣萬元 | 持股比例  |       | 註釋 |
|-----------------------|--------|-------|-----|--------|---------------|-------|-------|----|
|                       |        |       |     |        |               | 直接(%) | 間接(%) |    |
| 南昌紅星美凱龍全球家居廣場有限公司     | 有限責任公司 | 江西省   | 江西省 | 場地租賃管理 | 3,000.00      | 51    | -     |    |
| 昆明紅星美凱龍世博家居廣場有限公司     | 有限責任公司 | 雲南省   | 雲南省 | 場地租賃管理 | 500           | -     | 87    |    |
| 重慶紅星美凱龍國際家居生活廣場有限責任公司 | 有限責任公司 | 重慶市   | 重慶市 | 場地租賃管理 | 12,100.00     | 100   | -     |    |
| 上海金山紅星美凱龍全球家居有限公司     | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 場地租賃管理 | 2,500.00      | 100   | -     |    |
| 西安紅星美凱龍世博家居有限公司       | 有限責任公司 | 陝西省   | 陝西省 | 場地租賃管理 | 10,000.00     | 100   | -     |    |
| 成都紅星美凱龍天府世博家居廣場有限公司   | 有限責任公司 | 成都市   | 成都市 | 場地租賃管理 | 5,000.00      | 100   | -     |    |
| 成都天府新區紅星美凱龍世貿家居有限公司   | 有限責任公司 | 成都市   | 成都市 | 場地租賃管理 | 21,000.00     | 100   | -     |    |
| 香港紅星美凱龍全球家居有限公司       | 有限責任公司 | 香港    | 香港  | 投資管理   | 10,000.00     | 100   | -     |    |
| 上海紅星美凱龍悅家互聯網科技有限公司    | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 電子商務   | 20,000.00     | -     | 100   |    |
| 紅星美凱龍(上海)企業管理有限公司     | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 管理諮詢   | 10,000.00     | 100   | -     |    |

## 七、在其他主體中的權益(續)

### 1. 在重要子公司中的權益(續)

本公司子公司的情況如下：(續)

| 子公司名稱               | 法人實體性質 | 主要經營地 | 註冊地 | 業務性質   | 註冊資本<br>人民幣萬元 | 持股比例  |       | 註釋 |
|---------------------|--------|-------|-----|--------|---------------|-------|-------|----|
|                     |        |       |     |        |               | 直接(%) | 間接(%) |    |
| 合肥紅星美凱龍物流有限公司       | 有限責任公司 | 安徽省   | 安徽省 | 倉儲物流   | 5,000.00      | -     | 100   |    |
| 天津紅星美凱龍物流有限公司       | 有限責任公司 | 天津市   | 天津市 | 倉儲物流   | 5,000.00      | -     | 60    |    |
| 上海家金所投資控股有限公司       | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 投資管理   | 20,000.00     | 100   | -     |    |
| 鄭州雋鎧企業管理諮詢有限公司      | 有限責任公司 | 河南省   | 河南省 | 企業管理諮詢 | 265,000.00    | -     | 100   |    |
| 紅星眾盈投資有限公司          | 有限責任公司 | 西藏    | 西藏  | 投資管理   | 5,000.00      | 100   | -     |    |
| 上海美凱龍星荷資產管理有限公司     | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 企業管理諮詢 | 1,000.00      | 100   | -     |    |
| 上海宇慕企業管理有限公司        | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 企業管理諮詢 | 500           | 100   | -     |    |
| 上海宇煦企業管理有限公司        | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 企業管理諮詢 | 500           | 100   | -     |    |
| 上海宇築企業管理有限公司        | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 企業管理諮詢 | 500           | 100   | -     |    |
| 上海宇霄企業管理有限公司        | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 企業管理諮詢 | 500           | 100   | -     |    |
| 鄭州東晟企業管理有限公司        | 有限責任公司 | 河南省   | 河南省 | 企業管理諮詢 | 500           | -     | 100   |    |
| 紅星美凱龍凱撒至尊(上海)家居有限公司 | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 自營銷售   | 20,000.00     | 100   | -     |    |



## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 七、在其他主體中的權益(續)

#### 1. 在重要子公司中的權益(續)

本公司子公司的情況如下：(續)

| 子公司名稱             | 法人實體性質 | 主要經營地 | 註冊地 | 業務性質   | 註冊資本<br>人民幣萬元 | 持股比例  |       | 註釋 |
|-------------------|--------|-------|-----|--------|---------------|-------|-------|----|
|                   |        |       |     |        |               | 直接(%) | 間接(%) |    |
| 上海英太翡思營銷策劃有限公司    | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 勞務派遣   | 200           | 100   | -     |    |
| 煙台欣歡企業管理有限公司      | 有限責任公司 | 山東省   | 山東省 | 企業管理諮詢 | 500           | -     | 100   |    |
| 西寧紅星美凱龍世博家居廣場有限公司 | 有限責任公司 | 青海省   | 青海省 | 場地租賃管理 | 18,000.00     | 100   | -     |    |
| 紅星美凱龍企業管理諮詢有限公司   | 有限責任公司 | 新疆    | 新疆  | 企業管理諮詢 | 10,000.00     | 100   | -     |    |
| 紅星歐麗洛雅企業管理有限公司    | 有限責任公司 | 新疆    | 新疆  | 企業管理諮詢 | 10,000.00     | -     | 100   |    |
| 霍爾果斯紅星美凱龍商業管理有限公司 | 有限責任公司 | 新疆    | 新疆  | 企業管理諮詢 | 500           | -     | 100   |    |
| 上海泛居網絡科技有限公司      | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 網絡技術   | 3,000.00      | -     | 100   |    |
| 重慶紅星美凱龍物流有限公司     | 有限責任公司 | 重慶市   | 重慶市 | 倉儲物流   | 15,000.00     | -     | 100   |    |
| 陝西紅星美凱龍物流有限公司     | 有限責任公司 | 陝西省   | 陝西省 | 倉儲物流   | 6,000.00      | -     | 100   |    |
| 上海家金所金融科技信息服務有限公司 | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 投資管理   | 10,000.00     | -     | 100   |    |
| 紅星美凱龍家居集團財務有限責任公司 | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 貸款業務   | 60,000.00     | 95    | 5     |    |

## 七、在其他主體中的權益(續)

### 1. 在重要子公司中的權益(續)

本公司子公司的情況如下：(續)

| 子公司名稱               | 法人實體性質 | 主要經營地 | 註冊地 | 業務性質   | 註冊資本<br>人民幣萬元 | 持股比例  |       | 註釋  |
|---------------------|--------|-------|-----|--------|---------------|-------|-------|-----|
|                     |        |       |     |        |               | 直接(%) | 間接(%) |     |
| 龍之惠(上海)設施管理服務有限公司   | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 企業管理諮詢 | 500           | -     | 50    | 註釋1 |
| 上海紅星美凱龍國際貿易有限公司     | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 進出口業務  | 500           | 55    | -     |     |
| 貴州紅星美凱龍物流有限公司       | 有限責任公司 | 貴州    | 貴州  | 倉儲物流   | 6,500.00      | -     | 100   |     |
| 上海紅星美凱龍融資租賃有限公司     | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 設備租賃   | 100,000.00    | 100   | -     |     |
| 上海紅星美凱龍美居商貿有限公司     | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 進出口業務  | 500           | -     | 28    | 註釋2 |
| 霍爾果斯紅居企業管理有限公司      | 有限責任公司 | 新疆    | 新疆  | 企業管理諮詢 | 1,000.00      | 70    | -     |     |
| 成都紅星美凱龍新南商業管理有限公司   | 有限責任公司 | 四川省   | 四川省 | 企業管理諮詢 | 500           | 100   | -     |     |
| 霍爾果斯雅睿創業投資有限公司      | 有限責任公司 | 新疆    | 新疆  | 投資管理   | 3,000.00      | 90    | -     |     |
| 上海紅星歐麗洛雅品牌管理有限公司    | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 品牌管理   | 500           | 100   | -     |     |
| 寧波梅山保稅港區星凱贏資產管理有限公司 | 有限責任公司 | 浙江省   | 浙江省 | 資產管理   | 1,000.00      | -     | 51    |     |
| 霍爾果斯紅星易鳴創業投資有限公司    | 有限責任公司 | 新疆    | 新疆  | 投資管理   | 5,000.00      | 90    | -     |     |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 七、在其他主體中的權益(續)

#### 1. 在重要子公司中的權益(續)

本公司子公司的情況如下：(續)

| 子公司名稱              | 法人實體性質 | 主要經營地 | 註冊地 | 業務性質     | 註冊資本<br>人民幣萬元 | 持股比例  |       | 註釋 |
|--------------------|--------|-------|-----|----------|---------------|-------|-------|----|
|                    |        |       |     |          |               | 直接(%) | 間接(%) |    |
| 上海家倍得實業有限公司        | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 建築裝飾     | 200           | -     | 68    |    |
| 上海凱淳投資管理有限公司       | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 投資管理     | 5,000.00      | -     | 100   |    |
| 昆山紅星美凱龍裝飾材料有限公司    | 有限責任公司 | 江蘇省   | 江蘇省 | 場地租賃管理   | 13,962.17     | 100   | -     |    |
| 上海紅星美凱龍商業保理有限公司    | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 應收賬款融資   | 50,000.00     | 100   | -     |    |
| 天津津瑞企業管理有限公司       | 有限責任公司 | 天津市   | 天津市 | 企業管理諮詢   | 71,286.98     | 100   | -     |    |
| 重慶星凱科家居有限公司        | 有限責任公司 | 重慶市   | 重慶市 | 場地租賃管理   | 68,190.88     | -     | 100   |    |
| 上海好記星數碼科技有限公司      | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 倉儲物流     | 美元2,000       | -     | 100   |    |
| 合樂投資有限公司           | 有限責任公司 | 香港    | 香港  | 市場服務、投資  | 美元1,000       | -     | 100   |    |
| 重慶紅星歐麗洛雅家居有限公司     | 有限責任公司 | 重慶市   | 重慶市 | 場地租賃管理   | 5,000.00      | 100   | -     |    |
| 上海懷星文化發展有限公司       | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 文化藝術交流   | 200           | 80    | -     |    |
| 上海紅星美凱龍設計雲信息科技有限公司 | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 信息科技技術開發 | 5,000.00      | 100   | -     |    |
| 西藏紅星美凱龍企業管理有限公司    | 有限責任公司 | 西藏    | 西藏  | 企業管理諮詢   | 30,000.00     | 100   | -     |    |

## 七、在其他主體中的權益(續)

### 1. 在重要子公司中的權益(續)

本公司子公司的情況如下：(續)

| 子公司名稱             | 法人實體性質 | 主要經營地 | 註冊地 | 業務性質   | 註冊資本<br>人民幣萬元 | 持股比例  |       | 註釋 |
|-------------------|--------|-------|-----|--------|---------------|-------|-------|----|
|                   |        |       |     |        |               | 直接(%) | 間接(%) |    |
| 上海倍美物流有限公司        | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 倉儲物流   | 6,000.00      | -     | 100   |    |
| 上海紅星美凱龍展覽服務有限公司   | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 展覽展示服務 | 500           | 55    | -     |    |
| 太原紅星美凱龍全球家居廣場有限公司 | 有限責任公司 | 山西省   | 山西省 | 場地租賃管理 | 1,000.00      | 51    | -     |    |
| 上海星藝佳品牌管理有限公司     | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 品牌管理   | 500           | -     | 100   |    |
| 吉林紅星美凱龍物流有限公司     | 有限責任公司 | 吉林省   | 吉林省 | 倉儲物流   | 4,000.00      | -     | 100   |    |
| 常州美龍貿易有限公司        | 有限責任公司 | 江蘇省   | 江蘇省 | 家居銷售   | 50            | 100   | -     |    |
| 上海倍茂物流有限公司        | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 倉儲物流   | 6,500.00      | -     | 100   |    |
| 上海倍邁物流有限公司        | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 倉儲物流   | 10,000.00     | -     | 100   |    |
| 上海夢晟實業有限公司        | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 企業管理諮詢 | 500           | -     | 100   |    |
| 上海倍皓物流有限公司        | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 倉儲物流   | 6,000.00      | -     | 100   |    |
| 安徽紅星美凱龍物流有限公司     | 有限責任公司 | 安徽省   | 安徽省 | 倉儲物流   | 10,000.00     | -     | 100   |    |
| 上海倍邦物流有限公司        | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 倉儲物流   | 12,500.00     | -     | 100   |    |
| 上海紅星美凱龍住建裝配設計有限公司 | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 家裝設計   | 500           | -     | 100   |    |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 七、在其他主體中的權益(續)

#### 1. 在重要子公司中的權益(續)

本公司子公司的情況如下：(續)

| 子公司名稱               | 法人實體性質 | 主要經營地 | 註冊地 | 業務性質   | 註冊資本<br>人民幣萬元 | 持股比例  |       | 註釋  |
|---------------------|--------|-------|-----|--------|---------------|-------|-------|-----|
|                     |        |       |     |        |               | 直接(%) | 間接(%) |     |
| 上海紅星美凱龍住建裝配科技有限公司   | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 企業管理諮詢 | 500           | -     | 100   |     |
| 上海倍躍物流有限公司          | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 倉儲物流   | 15,000.00     | -     | 100   |     |
| 鄭州紅星美凱龍世博家居有限公司     | 有限責任公司 | 河南省   | 河南省 | 場地租賃管理 | 10,000.00     | 55    | -     |     |
| 上海締圖家居有限公司          | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 場地租賃管理 | 1,000.00      | -     | 30    | 註釋3 |
| 上海倍躍物流有限公司          | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 倉儲物流   | 6,000.00      | -     | 100   |     |
| 上海倍朗物流有限公司          | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 倉儲物流   | 6,000.00      | -     | 100   |     |
| 南通紅星美世博家居廣場有限公司     | 有限責任公司 | 江蘇省   | 江蘇省 | 場地租賃管理 | 15,000.00     | 100   | -     |     |
| 南寧紅星美凱龍世博家居展覽中心有限公司 | 有限責任公司 | 廣西省   | 廣西省 | 展覽展示服務 | 30,500.00     | 100   | -     |     |
| 上海宏岳物流有限公司          | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 倉儲物流   | 6,300.00      | -     | 60    |     |
| 贛州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司   | 有限責任公司 | 江西省   | 江西省 | 場地租賃管理 | 10,000.00     | 70    | -     |     |
| 紅星美凱龍(浙江)信息技術有限公司   | 有限責任公司 | 浙江省   | 浙江省 | 電子商務   | 2,000.00      | 100   | -     |     |
| 浙江星卓裝飾有限公司          | 有限責任公司 | 浙江省   | 浙江省 | 建築裝飾   | 5,000.00      | -     | 100   |     |

## 七、在其他主體中的權益(續)

### 1. 在重要子公司中的權益(續)

本公司子公司的情況如下：(續)

| 子公司名稱                 | 法人實體性質 | 主要經營地 | 註冊地 | 業務性質   | 註冊資本<br>人民幣萬元 | 持股比例  |       | 註釋 |
|-----------------------|--------|-------|-----|--------|---------------|-------|-------|----|
|                       |        |       |     |        |               | 直接(%) | 間接(%) |    |
| 南昌紅星美凱龍環球家居博覽中心有限責任公司 | 有限責任公司 | 江西省   | 江西省 | 場地租賃管理 | 36,500.00     | 70    | 30    |    |
| 天津紅星美凱龍供應鏈管理有限公司      | 有限責任公司 | 天津市   | 天津市 | 供應鏈管理  | 6,300.00      | -     | 60    |    |
| 上海阪瓏商業管理有限公司          | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 企業管理諮詢 | 1,000.00      | -     | 100   |    |
| 上海英太利金科技有限公司          | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 電子商務   | 1,000.00      | 80    | -     |    |
| 南通龍美國際家居生活廣場有限公司      | 有限責任公司 | 江蘇省   | 江蘇省 | 場地租賃管理 | 1,000.00      | 100   | -     |    |
| 北京星美永盛信息諮詢有限公司        | 有限責任公司 | 北京市   | 北京市 | 企業管理諮詢 | 500           | -     | 70    |    |
| 上海樞雅管理諮詢有限公司          | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 企業管理諮詢 | 23,000.00     | -     | 100   |    |
| 紅星美凱龍(浙江)企業管理有限公司     | 有限責任公司 | 浙江省   | 浙江省 | 企業管理諮詢 | 5,000.00      | 95    | -     |    |
| 上海歸詡企業管理有限公司          | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 企業管理諮詢 | 200           | 100   | -     |    |
| 廣州紅星美凱龍家居博覽中心有限公司     | 有限責任公司 | 廣東省   | 廣東省 | 場地租賃管理 | 1,000.00      | 100   | -     |    |
| 西安舒適美佳家政服務有限責任公司      | 有限責任公司 | 陝西省   | 陝西省 | 企業管理諮詢 | 285           | 65    | -     |    |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 七、在其他主體中的權益(續)

#### 1. 在重要子公司中的權益(續)

本公司子公司的情況如下：(續)

| 子公司名稱               | 法人實體性質 | 主要經營地 | 註冊地 | 業務性質   | 註冊資本<br>人民幣萬元 | 持股比例  |       | 註釋 |
|---------------------|--------|-------|-----|--------|---------------|-------|-------|----|
|                     |        |       |     |        |               | 直接(%) | 間接(%) |    |
| 上海紅星美凱龍建築裝飾(集團)有限公司 | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 建築裝飾   | 5,000.00      | 100   | -     |    |
| 紅星美凱龍生活美學中心管理有限公司   | 有限責任公司 | 浙江省   | 浙江省 | 企業管理諮詢 | 5,000.00      | 95    | -     |    |
| 浙江星易盛實業發展有限公司       | 有限責任公司 | 浙江省   | 浙江省 | 建築裝飾   | 5,000.00      | -     | 75    |    |
| 上海倍正物流有限公司          | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 倉儲物流   | 5,000.00      | -     | 100   |    |
| 上海美凱龍裝飾工程集團有限公司     | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 建築裝飾   | 10,000.00     | 100   | -     |    |
| 石家莊博宸實業有限公司         | 有限責任公司 | 石家莊   | 石家莊 | 企業管理諮詢 | 500           | -     | 100   |    |
| 蕪湖紅星美凱龍世貿家居廣場有限公司   | 有限責任公司 | 安徽省   | 安徽省 | 場地租賃管理 | 9,600.00      | 100   | -     |    |
| 家倍得建築科技有限公司         | 有限責任公司 | 浙江省   | 浙江省 | 建築裝飾   | 20,000.00     | 90    | -     |    |
| 上海麗浩創意設計有限公司        | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 建築裝飾   | 1,000.00      | -     | 90    |    |
| 廣州紅星美凱龍市場經營管理有限公司   | 有限責任公司 | 廣東省   | 廣東省 | 場地租賃管理 | 500           | 100   | -     |    |
| 海口檀宮實業有限公司          | 有限責任公司 | 海南省   | 海南省 | 場地租賃管理 | 1,000.00      | 100   | -     |    |

## 七、在其他主體中的權益(續)

### 1. 在重要子公司中的權益(續)

本公司子公司的情況如下：(續)

| 子公司名稱                           | 法人實體性質 | 主要經營地 | 註冊地   | 業務性質   | 註冊資本<br>人民幣萬元 | 持股比例  |       | 註釋 |
|---------------------------------|--------|-------|-------|--------|---------------|-------|-------|----|
|                                 |        |       |       |        |               | 直接(%) | 間接(%) |    |
| 香港紅星美凱龍商業管理有限公司                 | 有限責任公司 | 香港    | 香港    | 企業管理諮詢 | 美元500         | -     | 100   |    |
| 上海簡柳企業管理有限公司                    | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市   | 企業管理諮詢 | 1,000.00      | -     | 100   |    |
| 上海美凱龍美學裝飾工程有限公司                 | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市   | 建築裝飾   | 10,000.00     | -     | 100   |    |
| 紅星美凱龍凱撒至尊(海南)家居科技有限公司           | 有限責任公司 | 海南省   | 海南省   | 電子商務   | 500           | -     | 70    |    |
| Redstar Global Holdings Limited | 有限責任公司 | 維爾京群島 | 維爾京群島 | 其他     | 美元5           | -     | 100   |    |
| 太原紅星美凱龍世貿家居廣場有限公司               | 有限責任公司 | 山西省   | 山西省   | 場地租賃管理 | 5,000.00      | 60    | -     |    |
| 紅星到家(上海)科技有限公司                  | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市   | 電子商務   | 20,000.00     | 100   | -     |    |
| 宿州星通企業管理諮詢有限公司                  | 有限責任公司 | 安徽省   | 安徽省   | 企業管理諮詢 | 100           | 100   | -     |    |
| 上海蔥柳企業管理有限公司                    | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市   | 企業管理諮詢 | 1,000.00      | -     | 100   |    |
| 上海賽程企業管理有限公司                    | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市   | 企業管理諮詢 | 1,000.00      | -     | 100   |    |
| 上海遼賽企業管理有限公司                    | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市   | 企業管理諮詢 | 1,000.00      | -     | 100   |    |
| 河北紅星美凱龍物流有限公司                   | 有限責任公司 | 河北省   | 河北省   | 倉儲物流   | 3,500.00      | -     | 100   |    |



# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 七、在其他主體中的權益(續)

### 1. 在重要子公司中的權益(續)

本公司子公司的情況如下：(續)

| 子公司名稱                   | 法人實體性質 | 主要經營地 | 註冊地   | 業務性質   | 註冊資本<br>人民幣萬元 | 持股比例  |       | 註釋 |
|-------------------------|--------|-------|-------|--------|---------------|-------|-------|----|
|                         |        |       |       |        |               | 直接(%) | 間接(%) |    |
| 佛山郡達企業管理有限公司            | 有限責任公司 | 廣東省   | 廣東省   | 企業管理諮詢 | 66,890.00     | 100   | -     |    |
| 上海紅星美凱龍泛家信息服務有限公司       | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市   | 電子商務   | 500           | 51    | -     |    |
| Red Star Macalline GmbH | 有限責任公司 | 德國慕尼黑 | 德國慕尼黑 | 其他     | 歐元2.5         | -     | 100   |    |
| 上海倍訊物流有限公司              | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市   | 倉儲物流   | 6,000.00      | -     | 100   |    |
| 上海倍博物流有限公司              | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市   | 倉儲物流   | 6,000.00      | -     | 100   |    |
| 上海紅星美凱龍星家居用品有限公司        | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市   | 自營銷售   | 2,000.00      | -     | 54    |    |
| 紅星美凱龍世博(天津)家居生活廣場有限公司   | 有限責任公司 | 天津市   | 天津市   | 場地租賃管理 | 14,200.00     | 100   | -     |    |
| 昆山紅星美凱龍全球家居有限公司         | 有限責任公司 | 江蘇省   | 江蘇省   | 品牌管理   | 100           | 100   | -     |    |
| 桐鄉紅星美凱龍世博家居廣場管理有限公司     | 有限責任公司 | 浙江省   | 浙江省   | 品牌管理   | 50            | 100   | -     |    |
| 北京紅星美凱龍企業經營管理有限公司       | 有限責任公司 | 北京市   | 北京市   | 品牌管理   | 300           | 90    | 10    |    |
| 無錫紅星美凱龍經營管理有限公司         | 有限責任公司 | 江蘇省   | 江蘇省   | 品牌管理   | 100           | 70    | 30    |    |

## 七、在其他主體中的權益(續)

### 1. 在重要子公司中的權益(續)

本公司子公司的情況如下：(續)

| 子公司名稱               | 法人實體性質 | 主要經營地 | 註冊地 | 業務性質   | 註冊資本<br>人民幣萬元 | 持股比例  |       | 註釋  |
|---------------------|--------|-------|-----|--------|---------------|-------|-------|-----|
|                     |        |       |     |        |               | 直接(%) | 間接(%) |     |
| 衢州紅星美凱龍世博市場管理服務有限公司 | 有限責任公司 | 浙江省   | 浙江省 | 品牌管理   | 100           | 100   | -     |     |
| 常熟紅星美凱龍全球家居有限公司     | 有限責任公司 | 江蘇省   | 江蘇省 | 場地租賃管理 | 100           | -     | 100   |     |
| 蘇州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司   | 有限責任公司 | 江蘇省   | 江蘇省 | 場地租賃管理 | 8,000.00      | 60    | -     |     |
| 眉山紅星美凱龍世博家居廣場有限公司   | 有限責任公司 | 四川省   | 四川省 | 場地租賃管理 | 500           | 100   | -     |     |
| 南昌家倍得裝飾工程有限公司       | 有限責任公司 | 江西省   | 江西省 | 家裝設計   | 100           | -     | 41    | 註釋4 |
| 紅星美凱龍凱撒至尊(香港)家居有限公司 | 有限責任公司 | 香港    | 香港  | 自營銷售   | 美元300         | 100   | -     |     |
| 重慶兩江新區紅星美凱龍商業管理有限公司 | 有限責任公司 | 重慶市   | 重慶市 | 管理諮詢   | 5,000.00      | 100   | -     |     |
| 上海倍寶物流有限公司          | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 倉儲物流   | 6,000.00      | -     | 100   |     |
| 上海倍達物流有限公司          | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 倉儲物流   | 6,000.00      | -     | 100   |     |
| 上海倍昇物流有限公司          | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 倉儲物流   | 6,000.00      | -     | 100   |     |
| 上海龍貓先森新零售家居有限公司     | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 電子商務   | 2,000.00      | -     | 70    |     |
| 上海美凱龍文商商務企業管理有限公司   | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 管理諮詢   | 1,000.00      | 100   | -     |     |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 七、在其他主體中的權益(續)

#### 1. 在重要子公司中的權益(續)

本公司子公司的情況如下：(續)

| 子公司名稱  | 法人實體性質 | 主要經營地 | 註冊地 | 業務性質   | 註冊資本<br>人民幣萬元 | 持股比例  |       | 註釋 |
|--|--------|-------|-----|--------|---------------|-------|-------|----|
|  |        |       |     |        |               | 直接(%) | 間接(%) |    |
| 上海紅星美凱龍愛木樂裝飾工程有限公司                                 | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 家裝設計   | 1,000.00      | -     | 68    |    |
| 天津紅居供應鏈科技有限公司                                      | 有限責任公司 | 天津市   | 天津市 | 供應鏈管理  | 8,000.00      | -     | 100   |    |
| 天津紅美供應鏈科技有限公司                                      | 有限責任公司 | 天津市   | 天津市 | 供應鏈管理  | 6,000.00      | -     | 100   |    |
| 紅星美凱龍商業經營管理有限公司                                    | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 企業管理諮詢 | 5,000.00      | 100   | -     |    |
| 上海美穎實業有限公司   | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 企業管理諮詢 | 1,900.00      | -     | 100   |    |
| 上海榮美實業有限公司   | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 企業管理諮詢 | 340           | -     | 100   |    |
| 紅星美凱龍世博商業管理有限公司                                    | 有限責任公司 | 新疆    | 新疆  | 企業管理諮詢 | 5,000.00      | 100   | -     |    |
| 紅星美凱龍管理諮詢服務有限公司                                    | 有限責任公司 | 海南省   | 海南省 | 企業管理諮詢 | 5,000.00      | 100   | -     |    |
| 北京盈創時訊科技有限公司                                       | 有限責任公司 | 北京市   | 北京市 | 電子商務   | 100           | -     | 100   |    |
| 上海美凱龍星尚模數裝飾科技有限公司                                  | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 家裝設計   | 2,000.00      | 100   | -     |    |
| 武漢瑞鑫欣科技有限責任公司                                      | 有限責任公司 | 湖北省   | 湖北省 | 電子商務   | 5,584.50      | -     | 100   |    |
| Jade AG Logistics Investment<br>(Hong Kong)Limited | 有限責任公司 | 香港    | 香港  | 企業管理諮詢 | 港幣1           | -     | 100   |    |

## 七、在其他主體中的權益(續)

### 1. 在重要子公司中的權益(續)

本公司子公司的情況如下：(續)

| 子公司名稱             | 法人實體性質 | 主要經營地 | 註冊地 | 業務性質   | 註冊資本<br>人民幣萬元 | 持股比例  |       | 註釋  |
|-------------------|--------|-------|-----|--------|---------------|-------|-------|-----|
|                   |        |       |     |        |               | 直接(%) | 間接(%) |     |
| 成都空港物流投資有限公司      | 有限責任公司 | 四川省   | 四川省 | 倉儲物流   | 美元1,185       | -     | 100   |     |
| 合肥愛廣物流有限公司        | 有限責任公司 | 安徽省   | 安徽省 | 倉儲物流   | 12,000.00     | -     | 100   |     |
| 龍之惠(常州)設施管理科技有限公司 | 有限責任公司 | 江蘇省   | 江蘇省 | 企業管理諮詢 | 100           | -     | 30    | 註釋5 |
| 上海紅星美凱龍科技發展有限公司   | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 家裝設計   | 6,000.00      | 80    | -     |     |
| 上海美凱龍更好家建築科技有限公司  | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 家裝設計   | 200           | -     | 90    |     |
| 上海科米實業有限公司        | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 家裝設計   | 340           | -     | 100   |     |
| 上海鉞洋企業發展有限公司      | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 家裝設計   | 100           | -     | 100   |     |
| 成都紅星美凱龍全球家居有限公司   | 有限責任公司 | 四川省   | 四川省 | 場地租賃管理 | 5,000.00      | 63    | -     |     |
| 懷化星欣商業管理有限公司      | 有限責任公司 | 湖南省   | 湖南省 | 企業管理諮詢 | 500           | -     | 100   |     |
| 廈門紅星美凱龍博覽家居廣場有限公司 | 有限責任公司 | 福建省   | 福建省 | 家裝設計   | 3,000.00      | -     | 100   |     |
| 杭州紅星美凱龍環球家居有限公司   | 有限責任公司 | 杭州市   | 杭州市 | 場地租賃管理 | 10,000.00     | 100   | -     |     |
| 杭州偉量機電五金市場有限公司    | 有限責任公司 | 杭州市   | 杭州市 | 場地租賃管理 | 24,436.83     | -     | 100   |     |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 七、在其他主體中的權益(續)

#### 1. 在重要子公司中的權益(續)

本公司子公司的情況如下：(續)

| 子公司名稱                       | 法人實體性質 | 主要經營地 | 註冊地   | 業務性質   | 註冊資本<br>人民幣萬元 | 持股比例  |       | 註釋  |
|-----------------------------|--------|-------|-------|--------|---------------|-------|-------|-----|
|                             |        |       |       |        |               | 直接(%) | 間接(%) |     |
| 陝西紅星和記家居購物廣場有限公司            | 有限責任公司 | 陝西省   | 陝西省   | 場地租賃管理 | 25,000.00     | 80    | -     |     |
| 上海虹欣凱家居有限公司                 | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市   | 場地租賃管理 | 10,000.00     | 50    | -     | 註釋6 |
| 上海新偉置業有限公司                  | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市   | 場地租賃管理 | 5,000.00      | 40    | 58    |     |
| 鄭州紅星美凱龍全球家居生活廣場經營管理<br>有限公司 | 有限責任公司 | 河南省   | 河南省   | 場地租賃管理 | 100           | 51    | 9     |     |
| 成都長益紅星美凱龍家居市場經營管理有限公司       | 有限責任公司 | 四川省   | 四川省   | 場地租賃管理 | 2,000.00      | -     | 50    | 註釋7 |
| 上海紅星美凱龍建築設計有限公司             | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市   | 工程設計   | 500           | -     | 100   |     |
| 無錫紅星美凱龍家居生活廣場有限公司           | 有限責任公司 | 江蘇省   | 江蘇省   | 場地租賃管理 | 53,481.80     | 100   | -     |     |
| 廊坊市凱宏家居廣場有限公司               | 有限責任公司 | 河北省   | 河北省   | 場地租賃管理 | 10,000.00     | 70    | -     |     |
| 上海紅星美凱龍知識產權代理有限公司           | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市   | 知識產權   | 50            | -     | 100   |     |
| 上海家倍得裝飾工程有限公司               | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市   | 家裝設計   | 2,000.00      | -     | 68    |     |
| 呼和浩特市紅星美凱龍世博家居廣場<br>有限責任公司  | 有限責任公司 | 呼和浩特市 | 呼和浩特市 | 場地租賃管理 | 10,000.00     | 100   | -     |     |

## 七、在其他主體中的權益(續)

### 1. 在重要子公司中的權益(續)

本公司子公司的情況如下：(續)

| 子公司名稱             | 法人實體性質 | 主要經營地 | 註冊地 | 業務性質   | 註冊資本<br>人民幣萬元 | 持股比例  |       | 註釋 |
|-------------------|--------|-------|-----|--------|---------------|-------|-------|----|
|                   |        |       |     |        |               | 直接(%) | 間接(%) |    |
| 昆明迪肯商貿有限公司        | 有限責任公司 | 昆明市   | 昆明市 | 場地租賃管理 | 3,000.00      | 63    | -     |    |
| 蘇州工業園區紅星美凱龍家居有限公司 | 有限責任公司 | 江蘇省   | 江蘇省 | 場地租賃管理 | 10,000.00     | 55    | -     |    |
| 安徽盛世鼎通物流有限公司      | 有限責任公司 | 安徽省   | 安徽省 | 倉儲物流   | 5,000.00      | -     | 100   |    |
| 上海星藝佳商業管理有限公司     | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 管理諮詢   | 1,000.00      | -     | 100   |    |
| 寧波紅星美凱龍家居購物廣場有限公司 | 有限責任公司 | 浙江省   | 浙江省 | 場地租賃管理 | 8,000.00      | 80    | 20    |    |
| 上海增敏企業管理有限公司      | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 管理諮詢   | 10            | -     | 100   |    |
| 大連紅星美凱龍世博家居廣場有限公司 | 有限責任公司 | 遼寧省   | 遼寧省 | 場地租賃管理 | 4,000.00      | 62    | -     |    |
| 永清銀通建設開發有限公司      | 有限責任公司 | 河北省   | 河北省 | 產業投資   | 5,000.00      | -     | 70    |    |
| 永清銀泰新城建設開發有限公司    | 有限責任公司 | 河北省   | 河北省 | 產業投資   | 10,000.00     | -     | 70    |    |
| 銀泰(永清)新城投資有限公司    | 有限責任公司 | 河北省   | 河北省 | 產業投資   | 10,000.00     | -     | 70    |    |
| 乾智(上海)家居有限公司      | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 自營銷售   | 500           | 60    | -     |    |
| 鑫笙物業管理(上海)有限公司    | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 場地租賃管理 | 4,897.66      | 100   | -     |    |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 七、在其他主體中的權益(續)

#### 1. 在重要子公司中的權益(續)

本公司子公司的情況如下：(續)

| 子公司名稱                 | 法人實體性質 | 主要經營地 | 註冊地 | 業務性質   | 註冊資本<br>人民幣萬元 | 持股比例  |       | 註釋 |
|-----------------------|--------|-------|-----|--------|---------------|-------|-------|----|
|                       |        |       |     |        |               | 直接(%) | 間接(%) |    |
| 同一控制下企業合併取得的子公司       |        |       |     |        |               |       |       |    |
| 常州美凱龍國際電腦電器裝飾城有限公司    | 有限責任公司 | 江蘇省   | 江蘇省 | 場地租賃管理 | 1,000.00      | 100   | -     |    |
| 常州世界家具家居廣場有限公司        | 有限責任公司 | 江蘇省   | 江蘇省 | 場地租賃管理 | 500           | 100   | -     |    |
| 無錫紅星美凱龍國際家具裝飾有限公司     | 有限責任公司 | 江蘇省   | 江蘇省 | 場地租賃管理 | 5,000.00      | 90    | 10    |    |
| 連雲港紅星美凱龍國際家居廣場有限公司    | 有限責任公司 | 江蘇省   | 江蘇省 | 場地租賃管理 | 300           | 60    | 40    |    |
| 南京紅星國際家具裝飾城有限公司       | 有限責任公司 | 江蘇省   | 江蘇省 | 場地租賃管理 | 2,000.00      | 100   | -     |    |
| 南京名都家居廣場有限公司          | 有限責任公司 | 江蘇省   | 江蘇省 | 場地租賃管理 | 8,000.00      | 60    | 40    |    |
| 上海紅星美凱龍裝飾家具城有限公司      | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 場地租賃管理 | 5,000.00      | 92    | 5     |    |
| 上海紅星美凱龍全球家居有限公司       | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 場地租賃管理 | 15,000.00     | 100   | -     |    |
| 上海山海藝術傢俱有限公司          | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 場地租賃管理 | 24,255.00     | -     | 90    |    |
| 上海紅星美凱龍家居市場經營管理有限公司   | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 市場公司   | 2,000.00      | 90    | -     |    |
| 長沙紅星美凱龍國際家居藝術博覽中心有限公司 | 有限責任公司 | 湖南省   | 湖南省 | 場地租賃管理 | 300           | 100   | -     |    |

## 七、在其他主體中的權益（續）

### 1. 在重要子公司中的權益（續）

本公司子公司的情況如下：（續）

| 子公司名稱                 | 法人實體性質 | 主要經營地 | 註冊地 | 業務性質   | 註冊資本<br>人民幣萬元 | 持股比例  |       | 註釋 |
|-----------------------|--------|-------|-----|--------|---------------|-------|-------|----|
|                       |        |       |     |        |               | 直接(%) | 間接(%) |    |
| 濟南紅星美凱龍世博家居生活廣場有限公司   | 有限責任公司 | 山東省   | 山東省 | 場地租賃管理 | 10,260.00     | 70    | -     |    |
| 成都紅星美凱龍世博家居生活廣場有限責任公司 | 有限責任公司 | 四川省   | 四川省 | 場地租賃管理 | 3,000.00      | 100   | -     |    |
| 鄭州紅星美凱龍國際家居有限公司       | 有限責任公司 | 河南省   | 河南省 | 場地租賃管理 | 3,000.00      | 51    | 9     |    |
| 常州紅星美凱龍裝飾家居用品市場有限公司   | 有限責任公司 | 江蘇省   | 江蘇省 | 市場公司   | 500           | -     | 100   |    |
| 上海紅星美凱龍家具裝飾市場經營管理有限公司 | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 市場公司   | 300           | 45    | 53    |    |
| 上海雋邁廣告有限公司            | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 廣告公司   | 100           | -     | 100   |    |
| 重慶紅星美凱龍世博家居生活廣場有限責任公司 | 有限責任公司 | 重慶市   | 重慶市 | 場地租賃管理 | 3,000.00      | 100   | -     |    |
| 上海星凱程鵬企業管理有限公司        | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 投資管理   | 1,000.00      | 100   | -     |    |
| 上海紅美電子商務有限公司          | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 電子商務   | 5,000.00      | 100   | -     |    |



## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 七、在其他主體中的權益(續)

#### 1. 在重要子公司中的權益(續)

本公司子公司的情況如下：(續)

| 子公司名稱                 | 法人實體性質 | 主要經營地 | 註冊地 | 業務性質   | 註冊資本<br>人民幣萬元 | 持股比例  |       | 註釋 |
|-----------------------|--------|-------|-----|--------|---------------|-------|-------|----|
|                       |        |       |     |        |               | 直接(%) | 間接(%) |    |
| 常州紅陽家居生活廣場有限公司        | 有限責任公司 | 江蘇省   | 江蘇省 | 場地租賃管理 | 6,000.00      | -     | 75    |    |
| 江蘇蘇南建築安裝工程有限公司        | 有限責任公司 | 江蘇省   | 江蘇省 | 建築建設   | 20,000.00     | -     | 100   |    |
| 瀋陽紅星美凱龍博覽家居有限公司       | 有限責任公司 | 遼寧省   | 遼寧省 | 場地租賃管理 | 5,000.00      | 100   | -     |    |
| 上海紅星美凱龍實業有限公司         | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 投資管理   | 10,000.00     | 100   | -     |    |
| 北京紅星美凱龍國際家具建材廣場有限公司   | 有限責任公司 | 北京市   | 北京市 | 場地租賃管理 | 5,000.00      | 100   | -     |    |
| 北京紅星美凱龍世博家具廣場有限公司     | 有限責任公司 | 北京市   | 北京市 | 場地租賃管理 | 2,999.00      | 100   | -     |    |
| 北京美凱龍家具建材市場有限公司       | 有限責任公司 | 北京市   | 北京市 | 市場公司   | 300           | 20    | 80    |    |
| 北京紅星美凱龍世博家具建材廣場有限公司   | 有限責任公司 | 北京市   | 北京市 | 市場公司   | 200           | -     | 100   |    |
| 包頭紅星美凱龍家居生活廣場有限責任公司   | 有限責任公司 | 內蒙古   | 內蒙古 | 場地租賃管理 | 500           | 100   | -     |    |
| 紅星美凱龍環球(北京)家具建材廣場有限公司 | 有限責任公司 | 北京市   | 北京市 | 場地租賃管理 | 1,000.00      | -     | 100   |    |
| 上海紅美電子商務有限公司          | 有限責任公司 | 上海市   | 上海市 | 電子商務   | 5,000.00      | 100   | -     |    |

## 七、在其他主體中的權益(續)

### 1. 在重要子公司中的權益(續)

本公司子公司的情況如下：(續)

- 註釋1：龍之惠(上海)設施管理服務有限公司的其他股東不參與公司具體經營管理，本集團有權決定其財務和經營政策，能對其實施控制。
- 註釋2：本集團控制的上海紅星美凱龍國際貿易有限公司佔上海紅星美凱龍美居商貿有限公司股權比例51%，根據公司章程，公司設執行董事1名，由本集團委派，本集團能對其實施控制。
- 註釋3：本集團控制的上海紅星美凱龍國際貿易有限公司佔上海締圖家居有限公司股權比例55%，根據公司章程，股東會決議須經代表全體股東二分之一以上表決權的股東通過，本集團能對其實施控制。
- 註釋4：本集團控制的上海家倍得裝飾工程有限公司佔南昌家倍得裝飾工程有限公司股權比例60%，根據公司章程，股東會決議須經代表全體股東二分之一以上表決權的股東通過，本集團能對其實施控制。
- 註釋5：本集團控制的龍之惠(上海)設施管理服務有限公司佔龍之惠(常州)設施管理科技有限公司股權比例60%，根據公司章程，股東會決議須經代表全體股東二分之一以上表決權的股東通過，本集團能對其實施控制。
- 註釋6：上海虹欣歐凱家居有限公司董事會共設5席，其中3席由本集團委派，車建興任董事長，根據公司章程，董事會決議需經全體董半數以上通過，本集團能對其實施控制。
- 註釋7：成都長益紅星美凱龍家居市場經營管理有限公司董事會共設5席，其中3席由本集團委派，車建興任董事長，根據公司章程，董事會決議需經全體董半數以上通過，本集團能對其實施控制。
- 註釋8：在子公司的持股比例不同於表決權比例的說明：根據本公司與濟南紅星美凱龍世博家居生活廣場有限公司股東山東芙蓉集團有限公司簽署的相關合同，相關合作項目房屋建築物在建成後，由山東芙蓉集團有限公司分得部份房屋產權，並由本集團租入使用。租賃期限為自項目正式開業之日起10年(2010年至2020年)，山東芙蓉集團有限公司取得固定租金回報且不參與濟南紅星的日常經營管理和其他利潤分配。

於2020年12月31日，本公司若干附屬公司的未償還已發行債務證券如下

| 名稱                  | 債務證券面值<br>人民幣千元 | 到期日   |
|---------------------|-----------------|-------|
| 香港紅星美凱龍全球家居有限公司     | 1,957,470       | 2022年 |
| 江蘇蘇南建築安裝工程有限公司      | 439,283         | 2021年 |
| 北京紅星美凱龍世博家具廣場有限公司   | 2,410,000       | 2021年 |
| 煙台紅星美凱龍家居有限公司       | 190,000         | 2021年 |
| 常州美凱龍國際電腦家電裝飾城有限公司  | 400,000         | 2022年 |
| 常州世界家具家居廣場有限公司      | 900,000         | 2022年 |
| 北京紅星美凱龍國際家具建材廣場有限公司 | 1,940,000       | 2022年 |
| 武漢紅星美凱龍世博家居廣場發展有限公司 | 320,000         | 2022年 |
| 無錫紅星美凱龍國際家具裝飾有限公司   | 560,000         | 2023年 |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 七、在其他主體中的權益(續)

#### 1. 在重要子公司中的權益(續)

根據本公司與北京世紀歐美商業投資有限公司(「北京世紀歐美商業」)的股東北京市朝陽北花園農工商公司簽署的相關合同，在項目合作期限內由本集團承包經營北京歐美商業，並從項目正式開工滿12個月之日起，由本集團向北京市朝陽北花園農工商公司支付固定承包利潤。合作經營期限為50年(2011年至2060年)。合作經營期限屆滿，項目公司所有土地、房屋及不可拆除設施由雙方股東按註冊資本比例分享。根據相關合同約定，本集團將北京市朝陽北花園農工商公司出資重分類至負債，不作為權益工具處理。

存在重要少數股東權益的子公司，具體情況如下：

#### 2020年

|        | 少數股東<br>持股比例(%) | 歸屬於少數<br>股東的損益 | 向少數股東<br>支付股利 | 年末累計<br>少數股東權益 |
|--------|-----------------|----------------|---------------|----------------|
| 鄭州紅星   | 39.69           | 124,332,487.63 | 90,281,990.96 | 949,331,541.47 |
| 銀泰新城投資 | 30.00           | (1,391,010.65) | —             | 424,932,238.84 |
| 蘇州紅星   | 45.00           | 156,855,412.98 | —             | 461,730,088.94 |

#### 2019年

|        | 少數股東<br>持股比例(%) | 歸屬於少數<br>股東的損益 | 向少數股東<br>支付股利 | 年末累計<br>少數股東權益 |
|--------|-----------------|----------------|---------------|----------------|
| 鄭州紅星   | 39.69           | 93,605,999.30  | 74,748,863.10 | 915,281,044.80 |
| 銀泰新城投資 | 30.00           | (5,726,664.69) | —             | 426,323,249.49 |
| 蘇州紅星   | 45.00           | 94,150,611.61  | —             | 304,874,675.96 |

## 七、在其他主體中的權益(續)

### 1. 在重要子公司中的權益(續)

下表列示了上述子公司主要財務信息。這些信息為本集團內各企業之間相互抵銷前的金額：

|                    | 鄭州紅星             | 銀泰新城投資           | 蘇州紅星             |
|--------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>2020年</b>       |                  |                  |                  |
| 流動資產               | 863,508,684.86   | 294,785,944.25   | 467,057,381.54   |
| 非流動資產              | 3,713,465,513.60 | 2,466,774,402.88 | 1,650,726,001.73 |
| 資產合計               | 4,576,974,198.46 | 2,761,560,347.13 | 2,117,783,383.27 |
| 流動負債               | 201,489,865.64   | 637,288,758.43   | 170,500,590.90   |
| 非流動負債              | 1,787,897,827.29 | 459,251,811.26   | 921,215,928.06   |
| 負債合計               | 1,989,387,692.93 | 1,096,540,569.69 | 1,091,716,518.96 |
| 營業收入               | 311,515,470.02   | -                | 174,372,909.49   |
| 淨利潤/(虧損)           | 313,258,976.16   | (4,636,702.16)   | 348,567,584.39   |
| 綜合收益/(損失)總額        | 313,258,976.16   | (4,636,702.16)   | 348,567,584.39   |
| 經營活動產生/(使用)的現金流量淨額 | 156,081,904.01   | (20,656,835.22)  | 99,372,400.98    |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 七、在其他主體中的權益(續)

#### 1. 在重要子公司中的權益(續)

下表列示了上述子公司主要財務信息。這些信息為本集團內各企業之間相互抵銷前的金額：

|                    | 鄭州紅星             | 銀泰新城投資           | 蘇州紅星             |
|--------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>2019年</b>       |                  |                  |                  |
| 流動資產               | 752,962,728.87   | 267,818,818.76   | 386,361,019.44   |
| 非流動資產              | 3,405,005,332.95 | 2,366,138,026.10 | 1,299,386,941.37 |
| 資產合計               | 4,157,968,061.82 | 2,633,956,844.86 | 1,685,747,960.81 |
| 流動負債               | 172,778,507.44   | 753,627,535.30   | 514,459,311.14   |
| 非流動負債              | 1,507,280,034.05 | 459,251,811.26   | 493,789,369.75   |
| 負債合計               | 1,680,058,541.49 | 1,212,879,346.56 | 1,008,248,680.89 |
| 營業收入               | 353,974,827.57   | —                | 138,272,284.44   |
| 淨利潤/(虧損)           | 235,842,779.79   | (19,088,882.30)  | 209,223,581.35   |
| 綜合收益/(損失)總額        | 235,842,779.79   | (19,088,882.30)  | 209,223,581.35   |
| 經營活動產生/(使用)的現金流量淨額 | 200,743,924.32   | (7,432,284.56)   | 137,153,665.35   |

## 七、在其他主體中的權益（續）

### 2. 在子公司的股東權益份額發生變化且未影響控制權的交易

在子公司的股東權益份額發生變化且未影響控制權的主要交易如下：

2020年1月，本集團子公司上海紅星美凱龍實業有限公司以人民幣184,124,517.79元向瀋陽名都家居廣場有限公司之少數股東浙江博瑞控股集團有限公司收購其持有的瀋陽名都家居廣場有限公司40%的股權，收購完成後，本集團享有的瀋陽名都家居廣場有限公司所有者權益份額由60%上升至100%，調減資本公積人民幣143,018,336.13元。

2019年9月12日至2019年10月15日，本集團通過在交易所公開掛牌，以人民幣32,830,000.00元取得錦江國際（集團）有限公司持有的鑫笙物業管理（上海）有限公司4.9%的股權，以人民幣34,170,000.00元取得上海新長徵（集團）有限公司持有的鑫笙物業管理（上海）有限公司5.1%的股權。工商變更登記日期為2020年3月12日。收購完成後，本集團享有的鑫笙物業管理（上海）有限公司所有者權益份額由90%上升至100%，調減資本公積人民幣35,424,355.59元。

2020年本集團以人民幣4,704,196.27元取得上海合祝企業管理合作企業（有限合夥）、上海集量企業管理合夥企業（有限合夥）、上海聚尊企業管理合夥企業（有限合夥）及上海鼎識企業管理合夥企業（有限合夥）的少數股東股權，收購完成後，本集團享有的悅家所有者權益份額由66.86%上升至100%。同時悅家享有的上海紅星美凱龍裝修公網絡技術有限公司（「裝修公網絡技術」）、上海安家網絡科技有限公司（「安家網絡」）、上海紅星美凱龍網絡技術有限公司（「美凱龍網絡技術」）的所有者權益份額由66.86%上升至100%，合計調減資本公積人民幣71,836,141.87元。

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 七、在其他主體中的權益(續)

### 3. 在合營企業和聯營企業中的權益

|                                      | 主要經營地 | 註冊地 | 業務性質     | 註冊資本<br>人民幣萬元 | 持股比例  |       | 會計處理 | 註釋 |
|--------------------------------------|-------|-----|----------|---------------|-------|-------|------|----|
|                                      |       |     |          |               | 直接(%) | 間接(%) |      |    |
| 合營企業                                 |       |     |          |               |       |       |      |    |
| 成都東泰商城有限公司                           | 四川    | 四川  | 場地租賃管理   | 8,300.00      | 50.00 | -     | 權益法  |    |
| 上海中質美凱龍經貿發展有限公司                      | 上海    | 上海  | 批發和零售業   | 500.00        | -     | 40.00 | 權益法  | 1  |
| 上海名藝商業企業發展有限公司                       | 上海    | 上海  | 租賃和商務服務業 | 1,000.00      | 50.00 | -     | 權益法  |    |
| 蕪湖紅星美凱龍股權投資基金管理有限公司                  | 安徽    | 安徽  | 租賃和商務服務業 | 2,000.00      | -     | 50.00 | 權益法  |    |
| 寶象紅星美凱龍(廈門)全球家居廣場有限公司                | 福建    | 福建  | 批發和零售業   | 3,000.00      | 50.00 | -     | 權益法  |    |
| SleepMaker(Hong Kong)Company Limited | 香港    | 香港  | 批發和零售業   | 100萬港幣        | -     | 30.00 | 權益法  | 2  |
| 深圳紅星美凱龍世博家居廣場有限公司                    | 廣東    | 廣東  | 批發和零售業   | 1,000.00      | -     | 43.00 | 權益法  | 3  |
| 深圳紅星美凱龍商業管理有限公司                      | 廣東    | 廣東  | 租賃和商務服務業 | 1,000.00      | 60.00 | -     | 權益法  | 4  |
| 廣州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司                    | 廣東    | 廣東  | 批發和零售業   | 3,000.00      | -     | 50.00 | 權益法  |    |
| 廈門寶象紅星美凱龍家居生活廣場有限公司                  | 福建    | 福建  | 批發和零售業   | 3,000.00      | 50.00 | -     | 權益法  |    |

## 七、在其他主體中的權益(續)

### 3. 在合營企業和聯營企業中的權益(續)

|                   | 主要經營地 | 註冊地 | 業務性質            | 註冊資本<br>人民幣萬元 | 持股比例  |       | 會計處理 | 註釋 |
|-------------------|-------|-----|-----------------|---------------|-------|-------|------|----|
|                   |       |     |                 |               | 直接(%) | 間接(%) |      |    |
| 聯營企業              |       |     |                 |               |       |       |      |    |
| 海爾消費金融有限公司        | 山東    | 山東  | 金融業             | 100,000.00    | -     | 25.00 | 權益法  |    |
| 山東銀座家居有限公司        | 山東    | 山東  | 租賃和商務服務業        | 1,057.00      | 46.50 | -     | 權益法  |    |
| 神玉島文化旅遊控股股份有限公司   | 海南    | 海南  | 居民服務、修理和其他服務業   | 30,000.00     | 35.00 | -     | 權益法  |    |
| 亞細亞建築材料股份有限公司     | 上海    | 上海  | 批發和零售業          | 13,875.00     | -     | 20.00 | 權益法  | 5  |
| 廣東三維家信息科技有限公司     | 廣東    | 廣東  | 信息傳輸、軟件和信息技術服務業 | 2,053.45      | -     | 11.04 | 權益法  | 5  |
| Sunseaparking Inc | 開曼    | 開曼  | 交通運輸、倉儲和郵政業     | 30萬美元         | -     | 8.43  | 權益法  | 5  |
| 武漢市正凱物流有限公司       | 湖北    | 湖北  | 交通運輸、倉儲和郵政業     | 6,000.00      | 18.00 | -     | 權益法  | 5  |
| 廣東威法定制家居股份有限公司    | 廣東    | 廣東  | 製造業             | 4,500.00      | -     | 6.50  | 權益法  | 5  |
| 濰坊濱星置業有限公司        | 山東    | 山東  | 房地產業            | 30,000.00     | -     | 30.00 | 權益法  |    |
| 浙江中廣電器股份有限公司      | 浙江    | 浙江  | 批發和零售業          | 12,100.00     | -     | 8.14  | 權益法  | 5  |
| 上海鑫誠安建設有限公司       | 遼寧    | 遼寧  | 建築業             | 3,529.50      | -     | 30.00 | 權益法  |    |
| 上海天合智能科技股份有限公司    | 上海    | 上海  | 科學研究和技術服務業      | 5,680.25      | -     | 10.00 | 權益法  | 5  |



## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 七、在其他主體中的權益(續)

#### 3. 在合營企業和聯營企業中的權益(續)

|                        | 主要經營地 | 註冊地 | 業務性質        | 註冊資本<br>人民幣萬元 | 持股比例  |       | 會計處理 | 註釋 |
|------------------------|-------|-----|-------------|---------------|-------|-------|------|----|
|                        |       |     |             |               | 直接(%) | 間接(%) |      |    |
| 四川良木道門窗型材有限公司          | 四川    | 四川  | 製造業         | 8,000.00      | -     | 24.20 | 權益法  | 5  |
| 蘇州市蘇品宅配文化有限公司          | 江蘇    | 江蘇  | 製造業         | 2,349.07      | -     | 15.00 | 權益法  | 5  |
| 深圳紅星美凱龍家居生活廣場有限公司      | 廣東    | 廣東  | 批發和零售業      | 500.00        | -     | 37.00 | 權益法  |    |
| 蟻安居(天津)網絡技術有限公司        | 天津    | 天津  | 科學研究和技術服務業  | 2,884.50      | -     | 16.67 | 權益法  | 5  |
| 北京比鄰弘科科技有限公司           | 北京    | 北京  | 科學研究和技術服務業  | 324.66        | -     | 10.00 | 權益法  | 5  |
| 上海墻尚環保科技有限公司           | 上海    | 上海  | 批發和零售業      | 1,388.66      | -     | 8.00  | 權益法  | 5  |
| 上海開裝建築科技有限公司           | 上海    | 上海  | 科學研究和技術服務業  | 200.00        | -     | 14.61 | 權益法  | 5  |
| Icolor Private Limited | 開曼    | 開曼  | 建築業         | 5萬美元          | -     | 8.00  | 權益法  | 5  |
| 超級智慧家(上海)物聯網科技有限公司     | 上海    | 上海  | 科學研究和技術服務業  | 3,064.46      | -     | 12.38 | 權益法  | 5  |
| 成都艾格家具有限公司             | 四川    | 四川  | 製造業         | 857.10        | -     | 29.56 | 權益法  |    |
| 江蘇佰麗愛家居科技有限公司          | 江蘇    | 江蘇  | 科學研究和技術服務業  | 1,727.12      | -     | 10.00 | 權益法  | 5  |
| 上海錦江聯採供應鏈有限公司          | 上海    | 上海  | 交通運輸、倉儲和郵政業 | 30,000.00     | 10.00 | -     | 權益法  | 5  |
| 大域信息科技(上海)有限公司         | 上海    | 上海  | 科學研究和技術服務業  | 1,235.30      | -     | 14.29 | 權益法  | 5  |

## 七、在其他主體中的權益(續)

### 3. 在合營企業和聯營企業中的權益(續)

|                   | 主要經營地 | 註冊地 | 業務性質            | 註冊資本<br>人民幣萬元 | 持股比例  |       | 會計處理 | 註釋 |
|-------------------|-------|-----|-----------------|---------------|-------|-------|------|----|
|                   |       |     |                 |               | 直接(%) | 間接(%) |      |    |
| 愛菠蘿網絡科技(北京)有限公司   | 北京    | 北京  | 科學研究和技術服務業      | 145.22        | -     | 15.00 | 權益法  | 5  |
| 晟葆(上海)家具有限公司      | 上海    | 上海  | 建築業             | 555.56        | -     | 10.00 | 權益法  | 5  |
| 北京康力優藍機器人科技有限公司   | 北京    | 北京  | 科學研究和技術服務業      | 2,340.09      | -     | 6.00  | 權益法  | 5  |
| 深圳市亞泰美凱龍空間科技有限公司  | 廣東    | 廣東  | 批發和零售業          | 10,000.00     | 49.00 | -     | 權益法  |    |
| 上海嘉展建築裝潢工程有限公司    | 上海    | 上海  | 建築業             | 2,040.83      | 4.90  | -     | 權益法  | 5  |
| 廣州火數銀花信息科技有限公司    | 廣東    | 廣東  | 信息傳輸、軟件和信息技術服務業 | 1,111.11      | -     | 11.66 | 權益法  | 5  |
| 深圳華生大家居集團有限公司     | 廣東    | 廣東  | 租賃和商務服務業        | 3,968.25      | -     | 9.00  | 權益法  | 5  |
| 誼美吉斯光電科技(福建)有限公司  | 福建    | 福建  | 科學研究和技術服務業      | 5,000.00      | -     | 4.95  | 權益法  | 5  |
| 安咖家居用品(上海)有限公司    | 上海    | 上海  | 批發和零售業          | 5,000.00      | -     | 10.00 | 權益法  | 5  |
| 深圳市朗樂福睡眠科技有限公司    | 廣東    | 廣東  | 批發和零售業          | 909.00        | -     | 10.00 | 權益法  | 5  |
| 邯鄲市峰嶺區皇室房地產開發有限公司 | 河北    | 河北  | 房地產業            | 5,000.00      | -     | 10.00 | 權益法  | 5  |
| 邯鄲市紅星皇室置業有限公司     | 河北    | 河北  | 房地產業            | 2,000.00      | -     | 10.00 | 權益法  | 5  |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 七、在其他主體中的權益(續)

### 3. 在合營企業和聯營企業中的權益(續)

|                  | 主要經營地 | 註冊地 | 業務性質       | 註冊資本<br>人民幣萬元 | 持股比例  |       | 會計處理 | 註釋 |
|------------------|-------|-----|------------|---------------|-------|-------|------|----|
|                  |       |     |            |               | 直接(%) | 間接(%) |      |    |
| 蕪湖美和資產管理有限公司     | 安徽    | 安徽  | 金融業        | 100.00        | -     | 49.00 | 權益法  |    |
| 上海智諦智能科技有限公司     | 上海    | 上海  | 批發和零售業     | 1,000.00      | -     | 30.00 | 權益法  |    |
| 上海振洋建築裝潢工程有限公司   | 上海    | 上海  | 建築業        | 2,040.82      | -     | 22.41 | 權益法  |    |
| 美尚(廣州)化妝品股份有限公司  | 廣東    | 廣東  | 批發和零售業     | 1,119.00      | -     | 8.73  | 權益法  | 5  |
| 上海威來適裝飾科技有限公司    | 上海    | 上海  | 批發和零售業     | 600.00        | -     | 40.00 | 權益法  |    |
| 上海世茂美凱龍家居科技有限公司  | 上海    | 上海  | 批發和零售業     | 1,000.00      | -     | 49.00 | 權益法  |    |
| 中裝集採(北京)信息技術有限公司 | 北京    | 北京  | 科學研究和技術服務業 | 2,000.00      | -     | 35.00 | 權益法  |    |
| Aibbe Inc.       | 開曼    | 開曼  | 科學研究和技術服務業 | 7,140美元       | -     | 4.61  | 權益法  | 5  |

## 七、在其他主體中的權益(續)

### 3. 在合營企業和聯營企業中的權益(續)

註釋1：上海中貿美凱龍經貿發展有限公司董事會由五人組成，其中我方提名兩人，董事會決議須由三分之二董事通過，股東雙方對其形成了共同控制，故為合營公司。

註釋2：重大事項須經全體股東同意通過，故SleepMaker(Hong Kong)Company Limited為合營公司。

註釋3：重大事項由董事一致投票通過，故深圳紅星美凱龍世博家居廣場有限公司為合營公司。

註釋4：公司日常經營管理均需雙方一致同意，故深圳紅星美凱龍商業管理有限公司為合營公司。

註釋5：本集團向公司派駐董事，能對其產生重大影響。

本集團的重要合營企業成都東泰商城有限公司主要從事場地租賃管理服務，採用權益法核算，該投資對本集團活動不具有戰略性。

下表列示了成都東泰商城有限公司的財務信息，這些財務信息調整了所有會計政策差異且調節至本財務報表賬面金額：

|               | 2020年                   | 2019年            |
|---------------|-------------------------|------------------|
| 流動資產          | <b>292,186,568.64</b>   | 232,771,069.04   |
| 其中：現金和現金等價物   | <b>54,771,534.60</b>    | 82,922,776.17    |
| 非流動資產         | <b>1,818,589,277.40</b> | 1,855,864,202.07 |
| 資產合計          | <b>2,110,775,846.04</b> | 2,088,635,271.11 |
| 流動負債          | <b>95,790,932.62</b>    | 100,917,890.69   |
| 非流動負債         | <b>398,462,489.92</b>   | 402,059,835.49   |
| 負債合計          | <b>494,253,422.54</b>   | 502,977,726.18   |
| 按持股比例享有的淨資產份額 | <b>808,261,211.75</b>   | 792,828,772.46   |
| 投資的賬面價值       | <b>808,261,211.75</b>   | 792,828,772.46   |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 七、在其他主體中的權益(續)

#### 3. 在合營企業和聯營企業中的權益(續)

|        | 2020年          | 2019年          |
|--------|----------------|----------------|
| 營業收入   | 108,339,808.84 | 148,568,293.19 |
| 財務費用   | (6,364,529.01) | (4,805,744.93) |
| 所得稅費用  | 10,443,191.46  | 18,517,995.32  |
| 淨利潤    | 30,864,878.58  | 55,528,291.55  |
| 綜合收益總額 | 30,864,878.58  | 55,528,291.55  |
| 收到的股利  | -              | 102,233,703.73 |

本集團的重要聯營企業海爾消費金融有限公司主要從事金融業服務，採用權益法核算，該投資對本集團活動不具有戰略性。

下表列示了海爾消費金融有限公司的財務信息，這些財務信息調整了所有會計政策差異且調節至本財務報表賬面金額：

|               | 2020年             | 2019年             |
|---------------|-------------------|-------------------|
| 流動資產          | 9,751,892,599.04  | 9,804,002,262.03  |
| 其中：現金和現金等價物   | 1,030,545,996.65  | 1,057,184,405.39  |
| 非流動資產         | 398,486,246.38    | 485,899,783.38    |
| 資產合計          | 10,150,378,845.42 | 10,289,902,045.41 |
| 流動負債          | 5,057,892,054.96  | 2,668,672,679.91  |
| 非流動負債         | 3,534,022,000.00  | 6,185,633,662.84  |
| 負債合計          | 8,591,914,054.96  | 8,854,306,342.75  |
| 按持股比例享有的淨資產份額 | 389,616,197.62    | 358,898,925.67    |
| 投資的賬面價值       | 389,616,197.62    | 358,898,925.67    |

## 七、在其他主體中的權益(續)

### 3. 在合營企業和聯營企業中的權益(續)

|        | 2020年                   | 2019年            |
|--------|-------------------------|------------------|
| 營業收入   | <b>1,175,527,332.16</b> | 1,389,189,609.67 |
| 營業支出   | <b>1,066,064,556.83</b> | 1,228,060,791.90 |
| 所得稅費用  | <b>269,578.24</b>       | 17,536,792.21    |
| 淨利潤    | <b>122,555,157.45</b>   | 204,611,052.92   |
| 綜合收益總額 | <b>122,555,157.45</b>   | 204,611,052.92   |

本集團重要的聯營企業山東銀座家居有限公司主要從事租賃和商務服務業，採用權益法核算，該投資對本集團活動不具有戰略性。

下表列示了山東銀座家居有限公司的財務信息，這些財務信息調整了所有會計政策差異且調節至本財務報表賬面金額：

|               | 2020年                   | 2019年            |
|---------------|-------------------------|------------------|
| 流動資產          | <b>166,567,593.71</b>   | 126,216,930.08   |
| 其中：現金和現金等價物   | <b>151,610,378.25</b>   | 102,659,660.62   |
| 非流動資產         | <b>1,184,755,354.97</b> | 1,120,759,159.87 |
| 資產合計          | <b>1,351,322,948.68</b> | 1,246,976,089.95 |
| 流動負債          | <b>446,138,386.97</b>   | 395,048,125.57   |
| 非流動負債         | <b>223,239,348.76</b>   | 235,888,605.02   |
| 負債合計          | <b>669,377,735.73</b>   | 630,936,730.59   |
| 按持股比例享有的淨資產份額 | <b>317,104,524.02</b>   | 286,458,302.10   |
| 調整事項(註1)      | <b>62,006,041.48</b>    | 62,006,041.48    |
| 投資的賬面價值       | <b>379,110,565.50</b>   | 348,464,343.58   |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 七、在其他主體中的權益(續)

#### 3. 在合營企業和聯營企業中的權益(續)

|          | 2020年          | 2019年          |
|----------|----------------|----------------|
| 營業收入     | 343,805,387.31 | 397,489,375.06 |
| 財務費用     | 7,573,179.13   | 7,553,252.96   |
| 所得稅費用    | 40,282,268.85  | 3,345,748.02   |
| 淨利潤／(虧損) | 82,079,080.67  | (1,945,188.90) |
| 綜合收益總額   | 82,079,080.67  | (1,945,188.90) |
| 收到的股利    | 7,520,550.59   | —              |

註1：投資的賬面價值與按持股比例享有的淨資產份額之間的差異系長期股權投資的初始投資成本大於投資時點應享有被投資單位淨資產份額的部份。

下表列示了對本集團不重要的合營企業和聯營企業的匯總財務信息：

|                 | 2020年            | 2019年            |
|-----------------|------------------|------------------|
| 合營企業            |                  |                  |
| 投資賬面價值合計        | 200,529,013.33   | 188,075,087.04   |
| 下列各項按持股比例計算的合計數 |                  |                  |
| 淨(虧損)／利潤        | (566,073.71)     | 19,923,290.70    |
| 綜合收益總額          | (566,073.71)     | 19,923,290.70    |
| 聯營企業            |                  |                  |
| 投資賬面價值合計        | 1,926,378,504.29 | 1,966,011,906.45 |
| 下列各項按持股比例計算的合計數 |                  |                  |
| 淨(虧損)／利潤        | (38,791,329.97)  | 39,341,882.72    |
| 綜合收益總額          | (38,791,329.97)  | 39,341,882.72    |

## 八、與金融工具相關的風險

### 1. 金融工具分類

資產負債表日的各類金融工具的賬面價值如下：

2020年

金融資產

|             | 以公允價值計量且<br>其變動入當期損益<br>準則要求 | 以攤餘成本<br>計量的金融資產<br>的金融資產 | 以公允價值計量且其變動計入<br>其他綜合收益的金融資產<br>準則要求 | 指定               | 合計                |
|-------------|------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|------------------|-------------------|
| 貨幣資金        | -                            | 6,511,092,198.09          | -                                    | -                | 6,511,092,198.09  |
| 交易性金融資產     | 247,611,072.73               | -                         | -                                    | -                | 247,611,072.73    |
| 衍生金融資產      | 2,160,732.11                 | -                         | -                                    | -                | 2,160,732.11      |
| 應收賬款        | -                            | 1,934,826,113.43          | -                                    | -                | 1,934,826,113.43  |
| 應收款項融資      | -                            | -                         | 5,872,800.00                         | -                | 5,872,800.00      |
| 其他應收款       | -                            | 1,493,654,743.28          | -                                    | -                | 1,493,654,743.28  |
| 一年內到期的非流動資產 | -                            | 248,704,377.99            | -                                    | -                | 248,704,377.99    |
| 其他流動資產      | -                            | 1,667,072,300.50          | -                                    | -                | 1,667,072,300.50  |
| 長期應收款       | -                            | 532,498,896.89            | -                                    | -                | 532,498,896.89    |
| 其他權益工具投資    | -                            | -                         | -                                    | 4,206,678,046.54 | 4,206,678,046.54  |
| 其他非流動金融資產   | 396,924,540.60               | -                         | -                                    | -                | 396,924,540.60    |
| 其他非流動資產     | -                            | 1,019,580,321.75          | -                                    | -                | 1,019,580,321.75  |
|             | 646,696,345.44               | 13,407,428,951.93         | 5,872,800.00                         | 4,206,678,046.54 | 18,266,676,143.91 |



## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 八、與金融工具相關的風險（續）

#### 1. 金融工具分類（續）

資產負債表日的各類金融工具的賬面價值如下：（續）

金融負債

|             | 以攤餘成本計量的金融負債      |
|-------------|-------------------|
| 短期借款        | 3,448,371,909.45  |
| 應付賬款        | 2,085,329,223.24  |
| 其他應付款       | 8,976,309,037.22  |
| 一年內到期的非流動負債 | 11,897,443,643.72 |
| 其他流動負債      | 439,283,229.30    |
| 長期借款        | 22,212,429,627.44 |
| 應付債券        | 4,432,634,711.35  |
| 租賃負債        | 4,082,933,276.21  |
| 長期應付款       | 712,856,318.61    |
| 其他非流動負債     | 3,833,098,699.03  |
|             | 62,120,689,675.57 |

## 八、與金融工具相關的風險（續）

### 1. 金融工具分類（續）

資產負債表日的各類金融工具的賬面價值如下：（續）

2019年

金融資產

|             | 以公允價值計量且<br>其變動入當期損益<br>的金融資產<br>準則要求 | 以攤餘成本計量<br>的金融資產  | 以公允價值計量且其變動計入<br>其他綜合收益的金融資產<br>準則要求 | 指定               | 合計                |
|-------------|---------------------------------------|-------------------|--------------------------------------|------------------|-------------------|
| 貨幣資金        | -                                     | 7,229,239,369.35  | -                                    | -                | 7,229,239,369.35  |
| 交易性金融資產     | 233,385,470.05                        | -                 | -                                    | -                | 233,385,470.05    |
| 衍生金融資產      | 31,751,504.22                         | -                 | -                                    | -                | 31,751,504.22     |
| 應收賬款        | -                                     | 1,805,663,937.18  | -                                    | -                | 1,805,663,937.18  |
| 應收款項融資      | -                                     | -                 | 41,040,000.00                        | -                | 41,040,000.00     |
| 其他應收款       | -                                     | 679,012,095.26    | -                                    | -                | 679,012,095.26    |
| 一年內到期的非流動資產 | -                                     | 555,066,245.64    | -                                    | -                | 555,066,245.64    |
| 其他流動資產      | -                                     | 918,797,817.32    | -                                    | -                | 918,797,817.32    |
| 長期應收款       | -                                     | 800,494,682.51    | -                                    | -                | 800,494,682.51    |
| 其他權益工具投資    | -                                     | -                 | -                                    | 3,999,157,825.44 | 3,999,157,825.44  |
| 其他非流動金融資產   | 368,774,540.60                        | -                 | -                                    | -                | 368,774,540.60    |
| 其他非流動資產     | -                                     | 1,259,259,903.72  | -                                    | -                | 1,259,259,903.72  |
|             | 633,911,514.87                        | 13,247,534,050.98 | 41,040,000.00                        | 3,999,157,825.44 | 17,921,643,391.29 |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 八、與金融工具相關的風險（續）

#### 1. 金融工具分類（續）

資產負債表日的各類金融工具的賬面價值如下：（續）

金融負債

|             | 以攤餘成本計量的金融負債      |
|-------------|-------------------|
| 短期借款        | 3,387,894,541.95  |
| 應付賬款        | 1,476,370,855.07  |
| 其他應付款       | 7,751,973,358.09  |
| 一年內到期的非流動負債 | 9,804,740,633.43  |
| 其他流動負債      | 144,228,766.87    |
| 長期借款        | 15,919,626,315.76 |
| 應付債券        | 6,592,440,970.73  |
| 租賃負債        | 3,321,817,733.91  |
| 長期應付款       | 634,392,235.62    |
| 其他非流動負債     | 5,747,108,371.13  |
|             | <hr/>             |
|             | 54,780,593,782.56 |

## 八、與金融工具相關的風險（續）

### 2. 金融資產轉移

#### 已整體終止確認但繼續涉入的已轉移金融資產

於2020年12月31日，本集團已背書給供應商用於結算應付賬款的銀行承兌匯票的賬面價值為人民幣26,500,000.00元，商業承兌匯票的賬面價值為人民幣5,000,000.00元。於2020年12月31日，其到期日為2至10個月，根據《票據法》相關規定，若承兌銀行拒絕付款的，其持有人有權向本集團追索（「繼續涉入」）。本集團認為，本集團已經轉移了其幾乎所有的風險和報酬，因此，終止確認其及與之相關的已結算應付賬款的賬面價值。繼續涉入及回購的最大損失和未折現現金流量等於其賬面價值。本集團認為，繼續涉入公允價值並不重大。

2020年，本集團於其轉移日未確認利得或損失。本集團無因繼續涉入已終止確認金融資產當年度和累計確認的收益或費用。背書在本年度大致均衡發生。

### 3. 金融工具風險

本集團在日常活動中面臨各種金融工具的風險，主要包括信用風險、流動性風險及市場風險（包括匯率風險、利率風險和價格風險）。本集團的主要金融工具包括貨幣資金、交易性金融資產、衍生金融資產、應收賬款、應收款項融資、其他應收款、一年內到期的非流動資產、其他流動資產、長期應收款、其他權益工具投資、其他非流動金融資產、其他非流動資產、應付賬款、其他應付款、長期應付款、短期借款、一年內到期的非流動負債、長期借款、應付債券、其他非流動負債、租賃負債等。與這些金融工具相關的風險，以及本集團為降低這些風險所採取的風險管理策略如下所述。

## 八、與金融工具相關的風險（續）

### 3. 金融工具風險（續）

董事會負責規劃並建立本集團的風險管理架構，制定本集團的風險管理政策和相關指引並監督風險管理措施的執行情況。本集團已制定風險管理政策以識別和分析本集團所面臨的風險，這些風險管理政策對特定風險進行了明確規定，涵蓋了市場風險、信用風險和流動性風險管理等諸多方面。本集團定期評估市場環境及本集團經營活動的變化以決定是否對風險管理政策及系統進行更新。本集團的風險管理由風險管理委員會按照董事會批准的政策開展。風險管理委員會通過與本集團其他業務部門的緊密合作來識別、評價和規避相關風險。本集團內部審計部門就風險管理控制及程序進行定期的審核，並將審核結果上報本集團的審計委員會。

本集團通過適當的多樣化投資及業務組合來分散金融工具風險，並通過制定相應的風險管理政策減少集中於任何單一行業、特定地區或特定交易對手的風險。

#### 信用風險

本集團僅與經認可的、信譽良好的第三方進行交易。按照本集團的政策，需對所有要求採用信用方式進行交易的客戶進行信用審核。另外，本集團對應收賬款餘額進行持續監控，以確保本集團不致面臨重大壞賬風險。對於未採用相關經營單位的記賬本位幣結算的交易，除非本集團信用控制部門特別批准，否則本集團不提供信用交易條件。

由於貨幣資金和應收銀行承兌匯票和衍生金融工具的交易對手是聲譽良好並擁有較高信用評級的銀行，這些金融工具信用風險較低。

本集團其他金融資產包括應收賬款、其他應收款、一年內到期的非流動資產、其他流動資產和長期應收款等，這些金融資產的信用風險源自交易對手違約，最大風險敞口等於這些工具的賬面金額。

## 八、與金融工具相關的風險(續)

### 3. 金融工具風險(續)

#### 信用風險(續)

本集團在每一資產負債表日面臨的最大信用風險敞口為向客戶收取的總金額減去減值準備後的金額。

由於本集團的應收賬款客戶群廣泛地分散於不同的部門和行業中，因此在本集團內不存在重大信用風險集中。本集團對應收賬款餘額未持有任何擔保物或其他信用增級。

#### 信用風險顯著增加判斷標準

本集團在每個資產負債表日評估相關金融工具的信用風險自初始確認後是否已顯著增加。在確定信用風險自初始確認後是否顯著增加時，本集團考慮在無須付出不必要的額外成本或努力即可獲得合理且有依據的信息，包括基於本集團歷史數據的定性和定量分析、外部信用風險評級以及前瞻性信息。本集團以單項金融工具或者具有相似信用風險特徵的金融工具組合為基礎，通過比較金融工具在資產負債表日發生違約的風險與在初始確認日發生違約的風險，以確定金融工具預計存續期內發生違約風險的變化情況。

當觸發以下一個或多個定量或定性標準時，本集團認為金融工具的信用風險已發生顯著增加：

- 定量標準主要為報告日剩餘存續期違約概率較初始確認時上升超過一定比例；
- 定性標準主要為債務人經營或財務情況出現重大不利變化、預警客戶清單等；

## 八、 與金融工具相關的風險（續）

### 3. 金融工具風險（續）

#### 信用風險（續）

##### 已發生信用減值資產的定義

為確定是否發生信用減值，本集團所採用的界定標準，與內部針對相關金融工具的信用風險管理目標保持一致，同時考慮定量、定性指標。本集團評估債務人是否發生信用減值時，主要考慮以下因素：

- 發行方或債務人發生重大財務困難；
- 債務人違反合同，如償付利息或本金違約或逾期等；
- 債權人出於與債務人財務困難有關的經濟或合同考慮，給予債務人在任何其他情況下都不會做出的讓步；
- 債務人很可能破產或進行其他財務重組；
- 發行方或債務人財務困難導致該金融資產的活躍市場消失；
- 以大幅折扣購買或源生一項金融資產，該折扣反映了發生信用損失的事實；

金融資產發生信用減值，有可能是多個事件的共同作用所致，未必是可單獨識別的事件所致。

## 八、與金融工具相關的風險（續）

### 3. 金融工具風險（續）

#### 信用風險（續）

##### 預期信用損失計量的參數

根據信用風險是否發生顯著增加以及是否已發生信用減值，本集團對不同的資產分別以12個月或整個存續期的預期信用損失計量減值準備。預期信用損失計量的關鍵參數包括違約概率、違約損失率和違約風險敞口。本集團考慮歷史統計數據（如交易對手評級、擔保方式及抵質押物類別、還款方式等）的定量分析及前瞻性信息，建立違約概率、違約損失率及違約風險敞口模型。

相關定義如下：

- 違約概率是指債務人在未來12個月或在整個剩餘存續期，無法履行其償付義務的可能性。本集團的違約概率以遷徙率模型結果為基礎進行調整，加入前瞻性信息，以反映當前宏觀經濟環境下債務人違約概率；
- 違約損失率是指本集團對違約風險暴露發生損失程度作出的預期。根據交易對手的類型、追索的方式和優先級，以及擔保品的不同，違約損失率也有所不同。違約損失率為違約發生時風險敞口損失的百分比，以未來12個月內或整個存續期為基準進行計算；
- 違約風險敞口是指，在未來12個月或在整個剩餘存續期中，在違約發生時，本集團應被償付的金額。

信用風險顯著增加的評估及預期信用損失的計算均涉及前瞻性信息。本集團通過進行歷史數據分析，識別出影響各業務類型信用風險及預期信用損失的關鍵經濟指標。

這些經濟指標對違約概率和違約損失率的影響，對不同的業務類型有所不同。針對應收賬款、其他應收款、合同資產、一年內到期的非流動資產、其他流動資產、長期應收款和其他非流動資產的風險矩陣詳見附註五、3,6,8,9,10,11和24。



# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 八、與金融工具相關的風險（續）

### 3. 金融工具風險（續）

#### 流動性風險

本集團採用循環流動性計劃工具管理資金短缺風險。該工具既考慮其金融工具的到期日，也考慮本集團運營產生的預計現金流量。

本集團的目標是運用銀行借款、債券和其他計息借款等多種融資手段以保持融資的持續性與靈活性的平衡。於2020年12月31日，本集團39.3%（2019年12月31日：37.9%）的債務在不足1年內到期。

下表概括了金融負債按未折現的合同現金流量所作的到期期限分析：

#### 2020年

|             | 1年以內              | 1年至2年            | 2年至5年             | 5年以上              | 合計                |
|-------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 應付賬款        | 2,085,329,223.24  | -                | -                 | -                 | 2,085,329,223.24  |
| 其他應付款       | 8,976,309,037.22  | -                | -                 | -                 | 8,976,309,037.22  |
| 長期應付款       | -                 | 76,615,005.35    | 497,162,694.85    | 841,474,985.22    | 1,415,252,685.42  |
| 短期借款        | 3,493,263,394.18  | -                | -                 | -                 | 3,493,263,394.18  |
| 一年內到期的非流動負債 | 12,029,085,303.41 | -                | -                 | -                 | 12,029,085,303.41 |
| 其他流動負債      | 463,340,681.26    | -                | -                 | -                 | 463,340,681.26    |
| 長期借款        | 1,159,349,814.45  | 4,263,619,193.63 | 10,764,903,207.36 | 12,356,625,214.17 | 28,544,497,429.61 |
| 應付債券        | 205,490,337.50    | 1,173,358,830.65 | 3,537,762,144.35  | -                 | 4,916,611,312.50  |
| 租賃負債        | 251,356,986.86    | 882,800,122.28   | 2,200,950,458.76  | 5,834,463,292.29  | 9,169,570,860.19  |
| 其他非流動負債     | 243,715,320.00    | 3,485,798,258.96 | 524,386,877.04    | -                 | 4,253,900,456.00  |
|             | 28,907,240,098.12 | 9,882,191,410.87 | 17,525,165,382.36 | 19,032,563,491.68 | 75,347,160,383.03 |

## 八、與金融工具相關的風險(續)

### 3. 金融工具風險(續)

#### 流動性風險(續)

#### 2019年

|             | 1年以內              | 1年至2年             | 2年至5年             | 5年以上              | 合計                |
|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 應付賬款        | 1,476,370,855.07  | -                 | -                 | -                 | 1,476,370,855.07  |
| 其他應付款       | 7,751,973,358.09  | -                 | -                 | -                 | 7,751,973,358.09  |
| 長期應付款       | -                 | 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  |
| 一年內到期的非流動負債 | 10,199,894,882.37 | -                 | -                 | -                 | 10,199,894,882.37 |
| 其他流動負債      | 148,998,880.45    | -                 | -                 | -                 | 148,998,880.45    |
| 長期借款        | 824,490,155.07    | 4,140,901,407.78  | 7,457,784,163.78  | 7,608,796,944.04  | 20,031,972,670.67 |
| 應付債券        | 471,906,688.98    | 4,265,914,463.36  | 2,645,917,897.53  | -                 | 7,383,739,049.87  |
| 租賃負債        | -                 | 588,011,304.22    | 1,359,179,153.05  | 3,686,039,064.31  | 5,633,229,521.59  |
| 其他非流動負債     | 408,245,720.80    | 2,790,743,340.46  | 3,516,507,083.00  | -                 | 6,715,496,144.25  |
|             | 24,730,081,160.92 | 11,906,795,776.72 | 15,182,702,749.25 | 12,257,856,507.59 | 64,077,436,194.48 |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 八、與金融工具相關的風險(續)

#### 3. 金融工具風險(續)

市場風險

利率風險

本集團面臨的市場利率變動的風險主要與本集團以浮動利率計息的長期負債有關。

下表為利率風險的敏感性分析，反映了在所有其他變量保持不變的假設下，利率發生合理、可能的變動時，將對淨損益(通過對浮動利率借款的影響)的稅後淨額產生的影響。

#### 2020年

|      | 基點<br>增加/(減少) | 淨損益<br>增加/(減少)  | 股東權益合計<br>增加/(減少) |
|------|---------------|-----------------|-------------------|
| 銀行借款 | 50.00         | (63,136,806.62) | (63,136,806.62)   |
| 銀行借款 | (50.00)       | 63,136,806.62   | 63,136,806.62     |

#### 2019年

|      | 基點<br>增加/(減少) | 淨損益<br>增加/(減少)  | 股東權益合計<br>增加/(減少) |
|------|---------------|-----------------|-------------------|
| 銀行借款 | 50.00         | (65,464,603.82) | (65,464,603.82)   |
| 銀行借款 | (50.00)       | 65,464,603.82   | 65,464,603.82     |

## 八、與金融工具相關的風險（續）

### 3. 金融工具風險（續）

#### 市場風險（續）

##### 匯率風險

匯率風險指因匯率變動產生損失的風險。本集團承受外匯風險主要與美元、港幣和歐元有關。本集團位於境內子公司主要業務活動均以人民幣計價結算，有少量外幣存款、借款以及債券。本集團位於香港的子公司主要以港幣或美元計價結算。

本集團的政策是將套期衍生工具的期限與被套期項目的期限協商匹配，從而使套期最為有效。本集團存在源於發行美元債券的匯率風險敞口。本集團採用結構性貨幣掉期和由簽出期權和購入期權組成的期權組合產品減少匯率風險敞口。

下表為匯率風險的敏感性分析，反映了在所有其他變量保持不變的假設下，美元、歐元和港幣匯率發生合理、可能的變動時，將對淨損益的稅後淨額產生的影響。

#### 2020年

|          | 匯率增加／<br>(減少)% | 淨損益<br>增加／(減少)  | 股東權益合計<br>增加／(減少) |
|----------|----------------|-----------------|-------------------|
| 人民幣對美元貶值 | (5.00)         | (11,608,875.12) | (11,608,875.12)   |
| 人民幣對美元升值 | 5.00           | 11,608,875.12   | 11,608,875.12     |
| 人民幣對港幣貶值 | (5.00)         | 27,098.03       | 27,098.03         |
| 人民幣對港幣升值 | 5.00           | (27,098.03)     | (27,098.03)       |
| 人民幣對歐元貶值 | (5.00)         | (49,962,836.72) | (49,962,836.72)   |
| 人民幣對歐元升值 | 5.00           | 49,962,836.72   | 49,962,836.72     |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 八、與金融工具相關的風險(續)

#### 3. 金融工具風險(續)

市場風險(續)

匯率風險(續)

2019年

|          | 匯率增加／<br>(減少)% | 淨損益<br>增加／(減少)  | 股東權益合計<br>增加／(減少) |
|----------|----------------|-----------------|-------------------|
| 人民幣對美元貶值 | (5.00)         | (11,823,748.04) | (11,823,748.04)   |
| 人民幣對美元升值 | 5.00           | 11,823,748.04   | 11,823,748.04     |
| 人民幣對港幣貶值 | (5.00)         | (32,405,611.36) | (32,405,611.36)   |
| 人民幣對港幣升值 | 5.00           | 32,405,611.36   | 32,405,611.36     |
| 人民幣對歐元貶值 | (5.00)         | 1,817,103.75    | 1,817,103.75      |
| 人民幣對歐元升值 | 5.00           | (1,817,103.75)  | (1,817,103.75)    |

權益工具投資價格風險

權益工具投資價格風險，是指權益性證券的公允價值因股票指數水平和個別證券價值的變化而降低的風險。於2020年12月31日，本集團暴露於因分類為以公允價值計量且其變動計入当期損益的權益工具投資和以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益工具投資的個別權益工具投資而產生的權益工具投資價格風險之下。本集團持有的上市權益工具投資在上海和深圳的證券交易所上市，並在資產負債表日以市場報價計量。

## 八、與金融工具相關的風險（續）

### 3. 金融工具風險（續）

#### 市場風險（續）

#### 權益工具投資價格風險（續）

以下證券交易所的、在最接近資產負債表日的交易日的收盤時的市場股票指數，以及年度內其各自的最高收盤點和最低收盤點如下：

|         | 2020年末 | 2020年<br>最高/最低 | 2019年末 | 2019年<br>最高/最低 |
|---------|--------|----------------|--------|----------------|
| 上海—上證指數 | 3,473  | 3,475/2,647    | 3,050  | 3,271/2,464    |
| 深圳—深證成指 | 14,471 | 14,477/9,531   | 10,431 | 10,541/7,011   |

下表說明了，在所有其他變量保持不變的假設下，本集團的淨損益和其他綜合收益的稅後淨額對權益工具投資的公允價值的每10%的變動（以資產負債表日的賬面價值為基礎）的敏感性。

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 八、與金融工具相關的風險(續)

### 3. 金融工具風險(續)

市場風險(續)

權益工具投資價格風險(續)

2020年

|                                 | 權益工具<br>投資賬面價值   | 淨損益<br>增加/(減少)                  | 其他綜合收益<br>的稅後淨額<br>增加/(減少)          | 股東權益<br>合計<br>增加/(減少)               |
|---------------------------------|------------------|---------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 權益工具投資                          |                  |                                 |                                     |                                     |
| 上海—以公允價值計量且其變動計入當期<br>損益的權益工具投資 | 94,104,570.98    | 7,998,888.53/<br>(7,998,888.53) | —                                   | 7,998,888.53/<br>(7,998,888.53)     |
| —以公允價值計量且其變動計入其他<br>綜合收益的權益工具投資 | 1,761,493,803.34 | —                               | 137,950,116.13/<br>(137,950,116.13) | 137,950,116.13/<br>(137,950,116.13) |
| 深圳—以公允價值計量且其變動計入當期<br>損益的權益工具投資 | 81,470,694.00    | 6,925,008.99/<br>(6,925,008.99) | —                                   | 6,925,008.99/<br>(6,925,008.99)     |
| —以公允價值計量且其變動計入其他<br>綜合收益的權益工具投資 | 150,300,000.00   | —                               | 12,775,500.00/<br>(12,775,500.00)   | 12,775,500.00/<br>(12,775,500.00)   |
| 以公允價值計量的非上市權益工具投資               |                  |                                 |                                     |                                     |
| —以公允價值計量且其變動計入其他<br>綜合收益的權益工具投資 | 2,294,884,243.20 | —                               | 172,116,318.24/<br>(172,116,318.24) | 172,116,318.24/<br>(172,116,318.24) |

## 八、與金融工具相關的風險(續)

### 3. 金融工具風險(續)

#### 市場風險(續)

#### 權益工具投資價格風險(續)

2019年

|                                 | 權益工具<br>投資賬面價值   | 淨損益<br>增加/(減少)                  | 其他綜合收益<br>的稅後淨額<br>增加/(減少)          | 股東權益<br>合計<br>增加/(減少)               |
|---------------------------------|------------------|---------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 權益工具投資                          |                  |                                 |                                     |                                     |
| 上海—以公允價值計量且其變動計入當期<br>損益的權益工具投資 | 22,352,340.00    | 1,899,948.90/<br>(1,899,948.90) | -                                   | 1,899,948.90/<br>(1,899,948.90)     |
| —以公允價值計量且其變動計入其他<br>綜合收益的權益工具投資 | 2,411,390,920.48 | -                               | 199,372,572.58/<br>(199,372,572.58) | 199,372,572.58/<br>(199,372,572.58) |
| 深圳—以公允價值計量且其變動計入當期<br>損益的權益工具投資 | 45,563,470.00    | 3,872,894.95/<br>(3,872,894.95) | -                                   | 3,872,894.95/<br>(3,872,894.95)     |
| —以公允價值計量且其變動計入其他<br>綜合收益的權益工具投資 | 31,221,112.28    | -                               | 2,653,794.54/<br>(2,653,794.54)     | 2,653,794.54/<br>(2,653,794.54)     |
| 以公允價值計量的非上市權益工具投資               |                  |                                 |                                     |                                     |
| —以公允價值計量且其變動計入其他<br>綜合收益的權益工具投資 | 1,556,545,792.68 | -                               | 116,740,934.45/<br>(116,740,934.45) | 116,740,934.45/<br>(116,740,934.45) |



## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 八、與金融工具相關的風險(續)

#### 4. 資本管理

本集團資本管理的主要目標是確保本集團持續經營的能力，並保持健康的資本比率，以支持業務發展並使股東價值最大化。

本集團根據經濟形勢以及相關資產的風險特徵的變化管理資本結構並對其進行調整。為維持或調整資本結構，本集團可以調整對股東的利潤分配、向股東歸還資本或發行新股。本集團不受外部強制性資本要求約束。2020年度和2019年度，資本管理目標、政策或程序未發生變化。

本集團採用槓桿比率來管理資本，槓桿比率是指淨負債和調整後資本加淨負債的比率。淨負債包括銀行借款、應付債券及應付融資租賃款(扣除現金及現金等價物)，調整後資本是集團歸屬於母公司的權益，本集團於資產負債表日的槓桿比率如下：

|             | 2020年12月31日       | 2019年12月31日       |
|-------------|-------------------|-------------------|
| 短期借款        | 3,448,371,909.45  | 3,387,894,541.95  |
| 一年內到期的非流動負債 | 11,897,443,643.72 | 9,804,740,633.43  |
| 其他流動負債      | 439,283,229.30    | 144,228,766.87    |
| 長期借款        | 22,212,429,627.44 | 15,919,626,315.76 |
| 應付債券        | 4,432,634,711.35  | 6,592,440,970.73  |
| 應付融資租賃款     | 143,010,065.65    | —                 |
| 其他非流動負債     | 3,833,098,699.03  | 5,747,108,371.13  |
| 租賃負債        | 4,082,933,276.21  | 3,321,817,733.91  |
| 現金及現金等價物    | 5,901,061,909.81  | 6,776,093,360.48  |
| 淨負債         | 44,588,143,252.34 | 38,141,763,973.30 |
| 調整後資本       | 45,842,632,982.13 | 44,231,510,900.84 |
| 資本和淨負債      | 90,430,776,234.47 | 82,373,274,874.14 |
| 槓桿比率        | 49%               | 46%               |

## 九、公允價值的披露

### 1. 以公允價值計量的資產和負債

下表列示了本集團相關資產和負債的公允價值計量層級：

2020年

|           | 公允價值計量使用的輸入值     |                    |                     | 合計                |
|-----------|------------------|--------------------|---------------------|-------------------|
|           | 活躍市場報價<br>(第一層次) | 重要可觀察輸入值<br>(第二層次) | 重要不可觀察輸入值<br>(第三層次) |                   |
| 持續的公允價值計量 |                  |                    |                     |                   |
| 交易性金融資產   |                  |                    |                     |                   |
| 債務工具投資    | -                | -                  | 72,035,807.75       | 72,035,807.75     |
| 權益工具投資    | 175,575,264.98   | -                  | -                   | 175,575,264.98    |
| 其他權益工具投資  | 1,908,562,241.05 | 3,231,562.40       | 2,294,884,243.09    | 4,206,678,046.54  |
| 其他非流動金融資產 | -                | -                  | 396,924,540.60      | 396,924,540.60    |
| 衍生金融資產    | -                | 2,160,732.11       | -                   | 2,160,732.11      |
| 應收款項融資    | -                | 5,872,800.00       | -                   | 5,872,800.00      |
| 投資性房地產    |                  |                    |                     |                   |
| 出租的建築物    | -                | -                  | 93,150,000,000.00   | 93,150,000,000.00 |
| 資產合計      | 2,084,137,506.03 | 11,265,094.51      | 95,913,844,591.44   | 98,009,247,191.98 |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 九、公允價值的披露(續)

### 1. 以公允價值計量的資產和負債(續)

2019年

|           | 公允價值計量使用的輸入值     |                    |                     | 合計                |
|-----------|------------------|--------------------|---------------------|-------------------|
|           | 活躍市場報價<br>(第一層次) | 重要可觀察輸入值<br>(第二層次) | 重要不可觀察輸入值<br>(第三層次) |                   |
| 持續的公允價值計量 |                  |                    |                     |                   |
| 交易性金融資產   |                  |                    |                     |                   |
| 債務工具投資    | -                | -                  | 125,358,448.05      | 125,358,448.05    |
| 權益工具投資    | 108,027,022.00   | -                  | -                   | 108,027,022.00    |
| 其他權益工具投資  | 2,442,612,032.76 | 53,407,812.00      | 1,503,137,980.68    | 3,999,157,825.44  |
| 其他非流動金融資產 | -                | -                  | 368,774,540.60      | 368,774,540.60    |
| 衍生金融資產    | -                | 31,751,504.22      | -                   | 31,751,504.22     |
| 應收款項融資    | -                | 41,040,000.00      | -                   | 41,040,000.00     |
| 投資性房地產    |                  |                    |                     |                   |
| 出租的建築物    | -                | -                  | 85,107,000,000.00   | 85,107,000,000.00 |
| 資產合計      | 2,550,639,054.76 | 126,199,316.22     | 87,104,270,969.33   | 89,781,109,340.31 |

## 九、公允價值的披露(續)

### 2. 以公允價值披露的資產和負債

#### 2020年

|         | 活躍市場報價<br>(第一層次) | 公允價值計量使用的輸入值       |                     | 合計                |
|---------|------------------|--------------------|---------------------|-------------------|
|         |                  | 重要可觀察輸入值<br>(第二層次) | 重要不可觀察輸入值<br>(第三層次) |                   |
| 應付債券    | -                | 8,742,562,657.75   | -                   | 8,742,562,657.75  |
| 長期借款    | -                | 27,645,534,946.49  | -                   | 27,645,534,946.49 |
| 其他非流動負債 | -                | 6,488,139,813.87   | -                   | 6,488,139,813.87  |
|         | -                | 42,876,237,418.11  | -                   | 42,876,237,418.11 |

#### 2019年

|         | 活躍市場報價<br>(第一層次) | 公允價值計量使用的輸入值       |                     | 合計                |
|---------|------------------|--------------------|---------------------|-------------------|
|         |                  | 重要可觀察輸入值<br>(第二層次) | 重要不可觀察輸入值<br>(第三層次) |                   |
| 應付債券    | -                | 10,250,949,721.15  | -                   | 10,250,949,721.15 |
| 長期借款    | -                | 20,040,351,335.38  | -                   | 20,040,351,335.38 |
| 其他非流動負債 | -                | 8,584,628,195.82   | -                   | 8,584,628,195.82  |
|         | -                | 38,875,929,252.35  | -                   | 38,875,929,252.35 |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 九、公允價值的披露（續）

### 3. 公允價值估值

#### 金融工具公允價值

以下是本集團除租賃負債以及賬面價值與公允價值差異很小的金融工具之外的各類別金融工具的賬面價值與公允價值差異的比較：

|         | 賬面價值              |                   | 公允價值              |                   |
|---------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|         | 2020年12月31日       | 2019年12月31日       | 2020年12月31日       | 2019年12月31日       |
| 應付債券    | 8,679,793,334.81  | 9,922,072,376.71  | 8,742,562,657.75  | 10,250,949,721.15 |
| 長期借款    | 26,522,849,143.74 | 19,365,560,917.94 | 27,645,534,946.49 | 20,040,351,335.38 |
| 其他非流動負債 | 6,284,852,578.30  | 8,227,885,827.56  | 6,488,139,813.87  | 8,584,628,195.82  |
|         | 41,487,495,056.85 | 37,515,519,122.21 | 42,876,237,418.11 | 38,875,929,252.35 |

管理層已經評估了貨幣資金、應收賬款、應付賬款、其他應付款等，因剩餘期限不長，公允價值與賬面價值相若。

本集團的財務部門由會計機構負責人管理，負責制定金融工具公允價值計量的政策和程序。會計機構負責人直接向首席財務官和審計委員會報告。每個資產負債表日，財務部門分析金融工具價值變動，確定估值適用的主要輸入值。估值須經首席財務官審核批准。出於中期和年度財務報表目的，每年兩次與審計委員會討論估值流程和結果。

金融資產和金融負債的公允價值，以在公平交易中，熟悉情況的交易雙方自願進行資產交換或者債務清償的金額確定，而不是被迫出售或清算情況下的金額。以下方法和假設用於估計公允價值。

## 九、公允價值的披露(續)

### 3. 公允價值估值(續)

#### 金融工具公允價值(續)

長期應收款、長短期借款、應付債券、其他非流動負債等，採用未來現金流量折現法確定公允價值，以有相似合同條款、信用風險和剩餘期限的其他金融工具的市場收益率作為折現率。2020年12月31日，針對長短期借款等自身不履約風險評估為不重大。

上市的權益工具投資，以市場報價確定公允價值。非上市的權益工具投資，採用折現估值模型估計公允價值，採用的假設並非由可觀察市場價格或利率支持。本集團需要就預計未來現金流量(包括預計未來股利和處置收入)作出估計。本集團相信，以估值技術估計的公允價值及其變動，是合理的，並且亦是於資產負債表日最合適的價值。

對於不能採用折現估值的非上市的權益工具投資的公允價值，本集團估計並量化了採用其他合理、可能的假設作為估值模型輸入值的潛在影響：採用較為不利的假設，公允價值減少約人民幣588,268,571.42元；採用較為有利的假設，公允價值增加約人民幣556,992,294.76元。

本集團與多個交易對手(主要是有著較高信用評級的金融機構)訂立了衍生金融工具合同。衍生金融工具，包括外匯遠期合同和利率互換，採用類似於遠期定價和互換模型以及現值方法的估值技術進行計量。模型涵蓋了多個市場可觀察到的輸入值，包括交易對手的信用質量、即期和遠期匯率和利率曲線。外匯遠期合同和利率互換的賬面價值，與公允價值相同。於2020年12月31日，衍生金融資產的盯市價值，是抵銷了歸屬於衍生工具交易對手違約風險的信用估值調整之後的淨值。交易對手信用風險的變化，對於套期關係中指定衍生工具的套期有效性的評價和其他以公允價值計量的金融工具，均無重大影響。

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 九、公允價值的披露(續)

#### 3. 公允價值估值(續)

##### 金融工具公允價值(續)

##### 採用公允價值模式投資性房地產公允價值

對已投入使用的建成物業使用收益法進行估值：參考建成物業單位可出租面積市場月租金(每平方米)或基於市場情況預計可獲得的租金收入，按適當的資本化率折現以釐定投資性房地產評估價值。

對處於開發階段早期的在建物業採用直接比較法進行估值：基於投資性房地產在當前狀態下處置時的立即可獲得的收益，並參考投資性房地產所在市場的可比交易的相關信息以及根據在建物業的特定情況進行調整。

對處於其他開發階段的投資性房地產採用假設開發法進行估值：假設該類投資性房地產將遵循既定的開發計劃開發至可使用狀態。為獲取其公允價值，通過考慮相關市場中可獲取且可比較的銷售數據進行直接比較，並扣除在評估師預計在評估日至完成開發前將產生的建造成本及專業費用。

本集團投資性房地產在2020年12月31日的公允價值由與本集團無關聯的獨立評估師北京華亞正信資產評估有限公司進行評估。

在對房地產的公允價值作出估計時，投資性房地產的最佳用途為其當前使用方式。採用的估值方法未發生任何變化。

## 九、公允價值的披露(續)

### 4. 不可觀察輸入值

如下為第三層次公允價值計量的重要不可觀察輸入值概述：

| 2020年12月31日                  |       | 公允價值              | 估值技術           | 不可觀察輸入值                | 範圍區間(加權平均值)                                    |
|------------------------------|-------|-------------------|----------------|------------------------|--|
| 投資性房地產－<br>建成物業              | 2020年 | 81,482,000,000.00 | 收益法/<br>直接比較法/ | 單位可出租面積價格<br>(每平方米/月)  | 2020年：人民幣15元至246元<br>2019年：人民幣14元至245元         |
|                              | 2019年 | 75,574,000,000.00 | 假設開發法          | 資本化率                   | 2020年：5.5%至8.0%<br>2019年：5.5%至7.5%             |
| 投資性房地產－<br>處於開發階段早期<br>的在建物業 | 2020年 | 8,510,000,000.00  | 直接比較法          | 投資性房地產單位面積價格<br>(每平方米) | 2020年：人民幣354元至20,797元<br>2019年：人民幣343元至19,544元 |
|                              | 2019年 | 6,224,000,000.00  |                |                        |  |
| 投資性房地產－<br>其他在建物業            | 2020年 | 3,185,000,000.00  | 假設開發法          | 單位可出租面積價格<br>(每平方米/月)  | 2020年：人民幣25元至70元<br>2019年：人民幣28元至85元           |
|                              | 2019年 | 3,309,000,000.00  |                | 資本化率                   | 2020年：6.5%至7.5%<br>2019年：6.5%至7.5%             |
| 其他權益工具投資                     | 2020年 | 2,294,884,243.09  | 可比公司法          | 流動性折扣率                 | 2020年：80%至90%                                  |
|                              | 2019年 | 1,503,137,980.68  |                |                        | 2019年：80%至82%                                  |
| 其他非流動金融資產                    | 2020年 | 396,924,540.60    | 現金流量折現法        | 風險調整折現率                | 2020年：11.3%至17.9%                              |
|                              | 2019年 | 368,774,540.60    |                |                        | 2019年：12.7%至19.5%                              |
| 交易性金融資產－<br>債權工具投資           | 2020年 | 72,035,807.75     | 現金流量折現法        | 風險調整折現率                | 2020年：2.1%                                     |
|                              | 2019年 | 125,358,448.05    |                |                        | 2019年：2.4%                                     |



# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 九、公允價值的披露（續）

### 5. 公允價值計量的調節

持續的第三層次公允價值計量的調節信息如下：

2020年

|           | 年初餘額              | 轉入第三層次        | 轉出第三層次          | 當期利得或損失總額      |                | 新增/轉換             | 出售                 | 年末餘額              | 年末持有的資產計入      |
|-----------|-------------------|---------------|-----------------|----------------|----------------|-------------------|--------------------|-------------------|----------------|
|           |                   |               |                 | 計入損益           | 計入其他綜合收益       |                   |                    |                   | 損益的當期末實現       |
| 交易性金融資產   | 125,358,448.05    | -             | -               | -              | -              | 5,638,770,203.83  | (5,692,092,844.13) | 72,035,807.75     | -              |
| 其他權益工具投資  | 1,503,137,980.68  | 37,250,000.00 | (73,816,085.92) | -              | 543,092,331.56 | 382,466,025.00    | (97,246,008.23)    | 2,294,884,243.09  | -              |
| 其他非流動金融資產 | 368,774,540.60    | -             | (20,800,000.00) | -              | -              | 69,050,000.00     | (20,100,000.00)    | 396,924,540.60    | -              |
| 投資性房地產    | 85,107,000,000.00 | -             | -               | 496,702,935.69 | 77,663,553.11  | 7,575,633,511.20  | (107,000,000.00)   | 93,150,000,000.00 | 496,702,935.69 |
|           | 87,104,270,969.33 | 37,250,000.00 | (94,616,085.92) | 496,702,935.69 | 620,755,884.67 | 13,665,919,740.03 | (5,916,438,852.36) | 95,913,844,591.44 | 496,702,935.69 |

## 九、公允價值的披露(續)

### 5. 公允價值計量的調節(續)

2019年

|           | 年初餘額              | 轉入第三層次 | 轉出第三層次           | 當期利得或損失總額        |                | 新增/轉換            | 出售               | 年末餘額              | 年末持有的資產計入            |
|-----------|-------------------|--------|------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|-------------------|----------------------|
|           |                   |        |                  | 計入損益             | 計入其他綜合收益       |                  |                  |                   | 損益的當期末實現<br>利得或損失的變動 |
| 交易性金融資產   | 52,225,200.00     | -      | -                | -                | -              | 125,358,448.05   | (52,225,200.00)  | 125,358,448.05    | -                    |
| 其他權益工具投資  | 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  | -                    |
| 其他非流動金融資產 | 324,850,000.00    | -      | -                | 15,024,540.60    | -              | 34,400,000.00    | (5,500,000.00)   | 368,774,540.60    | 15,024,540.60        |
| 投資性房地產    | 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     |
|           | 80,637,130,180.65 | -      | (663,307,582.70) | 1,615,718,032.60 | 114,842,229.85 | 5,891,605,388.57 | (491,717,279.64) | 87,104,270,969.33 | 1,615,718,032.60     |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 九、公允價值的披露（續）

#### 5. 公允價值計量的調節（續）

持續的第三層次的公允價值計量中，計入當期損益的利得和損失中與金融資產和非金融資產有關的損益信息如下：

#### 2020年

|                         | 與金融資產<br>有關的損益 | 與非金融資產<br>有關的損益 |
|-------------------------|----------------|-----------------|
| 計入當期損益的利得或損失總額          | -              | 496,702,935.69  |
| 年末持有的資產計入的當期末實現利得或損失的變動 | -              | 496,702,935.69  |

#### 2019年

|                         | 與金融資產<br>有關的損益 | 與非金融資產<br>有關的損益  |
|-------------------------|----------------|------------------|
| 計入當期損益的利得或損失總額          | 15,024,540.60  | 1,600,693,492.00 |
| 年末持有的資產計入的當期末實現利得或損失的變動 | 15,024,540.60  | 1,600,693,492.00 |

## 九、公允價值的披露(續)

### 6. 公允價值層次轉換

#### 2020年

|      | 轉入             | 轉出             | 原因    |
|------|----------------|----------------|-------|
| 第一層次 | 68,826,085.92  | -              | 註1    |
| 第二層次 | -              | 37,250,000.00  | 註2    |
| 第三層次 | 37,250,000.00  | 94,616,085.92  | 註1/註3 |
|      | 106,076,085.92 | 131,866,085.92 |       |

註1：相較於2019年，2020年有人民幣68,826,085.92元的其他權益工具投資上市，公允價值計量層次由第三層次轉入第一層次。

註2：相較於2019年，2020年有人民幣37,250,000.00元的其他權益工具投資由新三板退市，公允價值計量層次由第二層次轉入第三層次。

註3：相較於2019年，2020年有人民幣4,990,000.00元的其他權益工具投資收購為聯合營公司，人民幣20,800,000.00元的其他非流動金融資產已轉入其他應收款，由第三層次轉出，不再以公允價值計量。

#### 2019年

|      | 轉入             | 轉出             | 原因    |
|------|----------------|----------------|-------|
| 第一層次 | 667,422,582.70 | -              | 註1/註2 |
| 第二層次 | -              | 64,722,000.00  | 註2    |
| 第三層次 | -              | 663,307,582.70 | 註1/註3 |
|      | 667,422,582.70 | 728,029,582.70 |       |

註1：相較於2018年，2019年有人民幣602,700,582.70元的其他權益工具投資上市，公允價值計量層次由第三層次轉入第一層次。

註2：相較於2018年，2019年有人民幣64,722,000.00元的其他權益工具投資由新三板變更為於上海證券交易所上市，公允價值計量層次由第二層次轉入第一層次。

註3：相較於2018年，第三層次除上述轉出外，2019年另有人民幣60,607,000.00元的其他權益工具投資收購為聯合營公司，不再以公允價值計量。

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十、關聯方關係及其交易

### 1. 母公司

|                           | 註冊地  | 業務性質 | 對本公司<br>持股比例(%) | 對本公司<br>表決權比例(%) | 註冊資本     |
|---------------------------|------|------|-----------------|------------------|----------|
| 紅星美凱龍控股集團有限公司<br>(「紅星控股」) | 中國上海 | 投資管理 | 69.87           | 69.87            | 20,000萬元 |

本公司的最終控制方為車建興。

### 2. 子公司

子公司詳見附註七、1.在重要子公司中的權益。

### 3. 合營企業和聯營企業

合營企業和聯營企業詳見附註七、3.在合營企業和聯營企業中的權益。

## 十、關聯方關係及其交易（續）

### 4. 其他關聯方

| 關聯方名稱                   | 關聯方關係                   |
|-------------------------|-------------------------|
| 陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司          | 與實際控制人關係密切的家庭成員控制或投資的企業 |
| 徐州紅星美凱龍國際家具裝飾城有限公司      | 與實際控制人關係密切的家庭成員控制或投資的企業 |
| 常州市紅星家具總廠有限公司           | 與實際控制人關係密切的家庭成員控制或投資的企業 |
| 濟寧鴻瑞市場經營管理有限公司          | 與實際控制人關係密切的家庭成員控制或投資的企業 |
| 杭州菲氏浴廚用品有限公司            | 與實際控制人關係密切的家庭成員控制或投資的企業 |
| 揚州凱龍管理諮詢有限公司            | 與實際控制人關係密切的家庭成員控制或投資的企業 |
| 南京市浦口區立力成家具經營部          | 與實際控制人關係密切的家庭成員控制或投資的企業 |
| 杭州諾貝爾陶瓷有限公司及其分公司        | 與實際控制人關係密切的家庭成員控制或投資的企業 |
| 杭州諾貝爾集團有限公司及其分公司        | 與實際控制人關係密切的家庭成員控制或投資的企業 |
| 揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場置業有限公司   | 與實際控制人關係密切的家庭成員控制或投資的企業 |
| 徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司     | 與實際控制人關係密切的家庭成員控制或投資的企業 |
| 常州市藝致國際貿易有限公司           | 與實際控制人關係密切的家庭成員控制或投資的企業 |
| 上海景帝餐飲管理有限公司            | 與實際控制人關係密切的家庭成員控制或投資的企業 |
| 徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場物業管理有限公司 | 與實際控制人關係密切的家庭成員控制或投資的企業 |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十、關聯方關係及其交易（續）

### 4. 其他關聯方（續）

| 關聯方名稱            | 關聯方關係                   |
|------------------|-------------------------|
| 上海蘇寧易購銷售有限公司     | 與實際控制人關係密切的家庭成員控制或投資的企業 |
| 上海獵戶管理諮詢中心（有限合夥） | 與實際控制人關係密切的家庭成員控制或投資的企業 |
| 車國興              | 與實際控制人關係密切的家庭成員         |
| 錢玉梅              | 與實際控制人關係密切的家庭成員         |
| 車玉琴              | 與實際控制人關係密切的家庭成員         |
| 車建國              | 與實際控制人關係密切的家庭成員         |
| 張建芳              | 與實際控制人關係密切的家庭成員         |
| 陳淑紅              | 與實際控制人關係密切的家庭成員         |
| 曹仲民              | 與董監高關係密切的家庭成員           |
| 太原雙明凱龍房地產開發有限公司  | 與實際控制人關係密切的家庭成員控制或投資的企業 |
| 上海新華成城資產管理有限公司   | 實際控制人任職的企業              |
| 阿里巴巴（中國）網絡技術有限公司 | 對本集團有重大影響公司             |
| 寧波墻尚家居有限公司       | 聯營企業之子公司                |
| 北京陽光海天停車管理有限公司   | 聯營企業之子公司                |
| 江陰提尚家居有限公司       | 聯營企業之子公司                |

## 十、關聯方關係及其交易（續）

### 4. 其他關聯方（續）

| 關聯方名稱              | 關聯方關係        |
|--------------------|--------------|
| 布魯斯特牆紙國際貿易（上海）有限公司 | 聯營企業之子公司     |
| 北京陽光海天企業管理諮詢有限公司   | 聯營企業之子公司     |
| 北京智泊停車服務有限公司       | 聯營企業之子公司     |
| 上海諦邦智能科技有限公司       | 聯營企業之子公司     |
| 愛筆（北京）智能科技有限公司     | 聯營公司之子公司     |
| 重慶金科中俊房地產開發有限公司    | 控股股東有重大影響的企業 |
| 義烏美龍置業有限公司         | 控股股東有重大影響的企業 |
| 河南宸博置業有限公司         | 控股股東有重大影響的企業 |
| 保山紅星城鄉投置業有限公司      | 控股股東有重大影響的企業 |
| 上海愛琴海商務管理有限公司      | 控股股東有重大影響的企業 |
| 北京國富縱橫文化科技諮詢股份有限公司 | 控股股東有重大影響的企業 |
| 綠地集團成都金牛房地產開發有限公司  | 控股股東有重大影響的企業 |
| 重慶金科房地產開發有限公司      | 控股股東有重大影響的企業 |
| 南通星龍房地產開發有限公司      | 控股股東有重大影響的企業 |
| 徐州茂星置業有限公司         | 控股股東有重大影響的企業 |



# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十、關聯方關係及其交易（續）

### 4. 其他關聯方（續）

| 關聯方名稱             | 關聯方關係           |
|-------------------|-----------------|
| 江蘇紅星大衛茂商業管理集團有限公司 | 控股股東有重大影響的企業    |
| 凱乾嘉（上海）餐飲管理有限公司   | 控股股東及其控制的其他企業   |
| 揚州星龍房地產開發有限公司     | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 西雙版納雲投建設泛亞置業有限公司  | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 上海威來適裝飾科技有限公司     | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 柳州紅星美凱龍置業有限公司     | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 天津星凱房地產開發有限公司     | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 上海星誠藝佳家居有限責任公司    | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 天津美龍房地產開發有限公司     | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 寧波凱龍置業有限公司        | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 雲南紅星美凱龍置業有限公司     | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 濟南星龍房地產開發有限公司     | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 象山美龍置業有限公司        | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 上海喬彤企業管理有限公司      | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 天津紅星太平洋影院管理有限公司   | 控股股東或實際控制人控制的企業 |

## 十、關聯方關係及其交易（續）

### 4. 其他關聯方（續）

| 關聯方名稱            | 關聯方關係           |
|------------------|-----------------|
| 天津萊納華開影業有限公司     | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 常州紅美影院管理有限公司     | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 蘇州紅美影院管理有限公司     | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 寧波凱星影院管理有限公司     | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 宜興逸美影城有限公司       | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 常州星琛娛樂科技有限公司     | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 上海星琛互動娛樂科技有限公司   | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 蘇州紅星美凱龍房地產開發有限公司 | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 天津卡美奧影業有限公司      | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 金華市佳藝影業有限公司      | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 南京美凱龍商務信息諮詢有限公司  | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 上海雲紳智能科技有限公司     | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 昆明紅星海匯房地產有限公司    | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 常州市金壇維億建設工程有限公司  | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 鹽城凱龍置業有限公司       | 控股股東或實際控制人控制的企業 |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十、關聯方關係及其交易（續）

### 4. 其他關聯方（續）

| 關聯方名稱           | 關聯方關係           |
|-----------------|-----------------|
| 江蘇龍冠影視文化科技有限公司  | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 江蘇美膳龍飲食文化發展有限公司 | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 青島紅星國際置業有限公司    | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 紅星美凱龍控股集團有限公司   | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 南昌浩然置業有限公司      | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 沅陽星龍房地產開發有限公司   | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 常州紅星美凱龍置業有限公司   | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 西寧愛琴海房地產開發有限公司  | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 上海愛琴海商業集團股份有限公司 | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 青島德納國際影城有限公司    | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 青島紅影影院管理有限公司    | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 上海愛琴海奧萊商業管理有限公司 | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 上海紅昕影院管理有限公司    | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 上海或京商業管理有限公司    | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 上海凱紅影院管理有限公司    | 控股股東或實際控制人控制的企業 |

## 十、關聯方關係及其交易（續）

### 4. 其他關聯方（續）

| 關聯方名稱           | 關聯方關係           |
|-----------------|-----------------|
| 上海凱昕影院管理有限公司    | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 上海林賽健身俱樂部有限公司   | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 上海林茂健身俱樂部有限公司   | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 上海玲思健身俱樂部有限公司   | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 上海龍紅影院管理有限公司    | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 上海美影企業管理有限公司    | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 上海昕紅影院管理有限公司    | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 上海星凱影院管理有限公司    | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 上海星龍影院管理有限公司    | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 蘇州凱美影院管理有限公司    | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 孝感泓河影城管理有限公司    | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 宜興市晨興數字影院有限公司   | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 象山凱勝置業有限公司      | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 丹陽市融錦宏星置業發展有限公司 | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 天津美凱龍置業有限公司     | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 象山星龍置業有限公司      | 控股股東或實際控制人控制的企業 |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十、關聯方關係及其交易（續）

### 4. 其他關聯方（續）

| 關聯方名稱              | 關聯方關係           |
|--------------------|-----------------|
| 余姚星凱置業有限公司         | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 長興榮皓貿易有限公司         | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 湛江市海新美凱投資有限公司      | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 西寧紅星美凱龍房地產開發有限公司   | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 衡水星龍房地產開發有限公司      | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 太原雙明智坤房地產開發有限公司    | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 長春紅星美凱龍房地產開發有限公司   | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 寧波匯鑫置業有限公司         | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 上海美凱龍愛家房地產管理諮詢有限公司 | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 上海洪美置業有限公司         | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 上海紅星共贏雲計算科技有限公司    | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 瀋陽紅星美凱龍物業管理有限公司    | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 昆明星琴商業管理有限公司       | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 上海星之域商業經營管理有限公司    | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 常州愛琴海奧萊商業管理有限公司    | 控股股東或實際控制人控制的企業 |

## 十、關聯方關係及其交易（續）

### 4. 其他關聯方（續）

| 關聯方名稱             | 關聯方關係           |
|-------------------|-----------------|
| 安徽騰輝投資集團合肥有限公司    | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 北京星琴商業管理有限公司      | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 成都萬福星凱商業管理有限公司    | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 溫州星龍房地產開發有限責任公司   | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 上海洛昶企業管理有限公司      | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 成都紅星美凱龍置業有限公司     | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 重慶紅星美凱龍企業發展有限公司   | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 上海紅星美凱龍企業經營管理有限公司 | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 上海美凱龍七星酒店管理有限公司   | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 鄭州星鉑房地產開發有限公司     | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 常州龍耀股權投資管理有限公司    | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 常州市紅星裝飾城          | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 上海暄妍企業管理有限公司      | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 昆明廣遠房地產開發有限公司     | 控股股東或實際控制人控制的企業 |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十、關聯方關係及其交易（續）

### 4. 其他關聯方（續）

| 關聯方名稱              | 關聯方關係           |
|--------------------|-----------------|
| 上海恣星餐飲管理有限公司       | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 凱乾嘉企業管理有限公司        | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 重慶紅星太平洋影院管理有限公司    | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 海南暉瑞投資有限公司         | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 雲南紅星美凱龍物業管理有限公司    | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 常州美凱龍國際電腦家電裝飾城有限公司 | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 上海躍影科技有限公司         | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 蘇州凱琴商業管理有限公司       | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 重慶市南岸區紅美影院管理有限公司   | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 福建紅星美凱龍物業服務有限公司    | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 慈溪皓瑞置業有限公司         | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 天津凱龍置業有限公司         | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 山西紅星新世界置業有限公司      | 控股股東或實際控制人控制的企業 |

## 十、關聯方關係及其交易（續）

### 4. 其他關聯方（續）

| 關聯方名稱            | 關聯方關係           |
|------------------|-----------------|
| 蘇州美凱龍愛家互聯網科技有限公司 | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 合肥美凱龍愛家互聯網科技有限公司 | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 上海紅星美凱龍房地產集團有限公司 | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 上海星銀海實業有限公司      | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 上海紅星晶海商業管理有限公司   | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 重慶夢享島海洋公園管理有限公司  | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 上海曙香商務管理有限公司     | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 慈溪星凱置業有限公司       | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 贛州凱越置業有限公司       | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 上海紅星美凱龍置業有限公司    | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 上海逸萃企業發展有限公司     | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 上海美凱龍愛家互聯網科技有限公司 | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 上海黃浦紅星小額貸款有限公司   | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 上海覓星餐飲管理有限公司     | 控股股東或實際控制人控制的企業 |
| 蕪湖明輝商業管理有限公司     | 合營企業之子公司        |



# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十、關聯方關係及其交易（續）

### 4. 其他關聯方（續）

| 關聯方名稱           | 關聯方關係             |
|-----------------|-------------------|
| 造夢者家居（深圳）有限公司   | 合營企業之子公司          |
| 杭州阿里媽媽軟件服務有限公司  | 對本集團有重大影響公司之子公司   |
| 淘寶（中國）軟件有限公司    | 對本集團有重大影響公司之子公司   |
| 浙江天貓技術有限公司      | 對本集團有重大影響公司之子公司   |
| 阿里雲計算有限公司       | 對本集團有重大影響公司之子公司   |
| 上海盒馬網絡科技有限公司    | 對本集團有重大影響公司之子公司   |
| 支付寶（中國）網絡技術有限公司 | 對本集團有重大影響公司之子公司   |
| 浙江阿里巴巴通信技術有限公司  | 對本集團有重大影響公司之子公司   |
| 濟寧凱星購物廣場有限公司    | 董監高任職的企業          |
| 宜興市蘇寧易購銷售有限公司   | 董監高任職的企業          |
| 常州市藝致家具有限公司     | 董監高關係密切的家庭成員任職的企業 |

## 十、關聯方關係及其交易（續）

### 5. 本集團與關聯方的主要交易

下述關聯交易系集團業務發展需要，集團與關聯方之間的交易與日常經營相關，交易遵循了公開、公平、公正的原則，雙方交易按照市場公允價格結算。

#### (1) 關聯方商品和勞務交易

##### 自關聯方購買商品和接受勞務

|                      | 交易內容 | 2020年         | 2019年         |
|----------------------|------|---------------|---------------|
| 上海鑫誠安建設有限公司          | 商品購買 | 24,701,913.87 | 72,891,907.25 |
| 上海紅星共贏雲計算科技有限公司      | 商品購買 | 10,874,205.17 | 9,230,158.00  |
| 上海智諦智能科技有限公司         | 商品購買 | 5,892,229.70  | 2,778,275.22  |
| 瀋陽紅星美凱龍物業管理有限公司及其分公司 | 商品購買 | 2,875,812.40  | 3,267,496.90  |
| 上海雲紳智能科技有限公司         | 商品購買 | 1,395,000.00  | 3,906,000.00  |
| 杭州諾貝爾陶瓷有限公司及其分公司     | 商品購買 | 832,588.80    | -             |
| 上海蘇寧易購銷售有限公司         | 商品購買 | 680,623.03    | -             |
| 上海躍影科技有限公司           | 商品購買 | 522,000.00    | -             |
| 重慶金科中俊房地產開發有限公司      | 商品購買 | 254,469.73    | -             |
| 北京陽光海天停車管理有限公司及其分公司  | 商品購買 | 195,000.00    | -             |
| 晟葆(上海)家具有限公司         | 商品購買 | 142,887.62    | -             |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 十、關聯方關係及其交易（續）

#### 5. 本集團與關聯方的主要交易（續）

##### (1) 關聯方商品和勞務交易（續）

###### 自關聯方購買商品和接受勞務（續）

|                 | 交易內容 | 2020年                | 2019年         |
|-----------------|------|----------------------|---------------|
| 深圳市朗樂福睡眠科技有限公司  | 商品購買 | 102,398.23           | -             |
| 上海盒馬網絡科技有限公司    | 商品購買 | 70,000.00            | -             |
| 宜興市蘇寧易購銷售有限公司   | 商品購買 | 26,495.00            | -             |
| 凱乾嘉(上海)餐飲管理有限公司 | 商品購買 | 13,754.74            | -             |
| 北京康力優藍機器人科技有限公司 | 商品購買 | -                    | 16,000.00     |
| 天津紅星太平洋影院管理有限公司 | 商品購買 | -                    | 11,960.00     |
| 上海紅昕影院管理有限公司    | 商品購買 | -                    | 7,040.00      |
| 上海龍紅影院管理有限公司    | 商品購買 | -                    | 4,000.00      |
|                 |      | <b>48,579,378.29</b> | 92,112,837.37 |

註：自關聯方商品購買：本年，本集團以市場價為基礎與關聯方進行商品交易。

## 十、關聯方關係及其交易（續）

## 5. 本集團與關聯方的主要交易（續）

## (1) 關聯方商品和勞務交易（續）

## 自關聯方購買商品和接受勞務（續）

|                       | 交易內容 | 2020年            | 2019年     |
|-----------------------|------|------------------|-----------|
| 蕪湖明輝商業管理有限公司          | 存款結息 | <b>18,976.89</b> | 17,611.95 |
| 成都東泰商城有限公司            | 存款結息 | <b>6,215.15</b>  | 924.06    |
| 寶象紅星美凱龍（廈門）全球家居廣場有限公司 | 存款結息 | <b>4,110.50</b>  | 3,714.82  |
| 邯鄲市峰峰礦區皇室房地產開發有限公司    | 存款結息 | <b>3,967.42</b>  | 16,231.18 |
| 安徽騰輝投資集團合肥有限公司        | 存款結息 | <b>92.86</b>     | -         |
| 廈門寶象紅星美凱龍家居生活廣場有限公司   | 存款結息 | <b>61.13</b>     | 2,015.73  |
|                       |      | <b>33,423.95</b> | 40,497.74 |

註：向關聯方支付存款的利息：本年，本集團以市場價為基礎與關聯方進行交易。

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十、關聯方關係及其交易（續）

### 5. 本集團與關聯方的主要交易（續）

#### (1) 關聯方商品和勞務交易（續）

自關聯方購買商品和接受勞務（續）

|                       | 交易內容 | 2020年               | 2019年        |
|-----------------------|------|---------------------|--------------|
| 廈門寶象紅星美凱龍家居生活廣場有限公司   | 聯合營銷 | 499,101.88          | 141,226.43   |
| 武漢市正凱物流有限公司           | 聯合營銷 | 455,452.82          | 217,735.85   |
| 成都東泰商城有限公司            | 聯合營銷 | 451,877.84          | 180,471.69   |
| 蕪湖明輝商業管理有限公司          | 聯合營銷 | 337,173.58          | 309,176.40   |
| 上海中貿美凱龍經貿發展有限公司       | 聯合營銷 | 241,509.43          | —            |
| 寶象紅星美凱龍（廈門）全球家居廣場有限公司 | 聯合營銷 | 144,026.42          | —            |
| 深圳紅星美凱龍世博家居廣場有限公司     | 聯合營銷 | 13,886.79           | —            |
| 揚州凱龍管理諮詢有限公司          | 聯合營銷 | —                   | 407,830.17   |
|                       |      | <b>2,143,028.76</b> | 1,256,440.54 |

註：關聯方向本集團提供聯合營銷服務；本年，本集團以市場價為基礎與關聯方進行交易。

## 十、關聯方關係及其交易（續）

### 5. 本集團與關聯方的主要交易（續）

#### (1) 關聯方商品和勞務交易（續）

自關聯方購買商品和接受勞務（續）

|                       | 交易內容        | 2020年               | 2019年        |
|-----------------------|-------------|---------------------|--------------|
| 蕪湖明輝商業管理有限公司          | 空間廣告位租賃／管理費 | 540,388.37          | 548,564.74   |
| 陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司        | 空間廣告位租賃／管理費 | 223,016.03          | 458,994.53   |
| 揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場置業有限公司 | 空間廣告位租賃／管理費 | 277,777.68          | 793,029.88   |
| 徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司   | 空間廣告位租賃／管理費 | 214,285.64          | 394,920.75   |
| 廈門寶象紅星美凱龍家居生活廣場有限公司   | 空間廣告位租賃／管理費 | 12,232.36           | 184,989.86   |
| 寶象紅星美凱龍（廈門）全球家居廣場有限公司 | 空間廣告位租賃／管理費 | 1,608.48            | -            |
| 成都東泰商城有限公司            | 空間廣告位租賃／管理費 | -                   | 200,372.27   |
| 濟寧鴻瑞市場經營管理有限公司        | 空間廣告位租賃／管理費 | -                   | 182,852.15   |
| 徐州紅星美凱龍國際家具裝飾城有限公司    | 空間廣告位租賃／管理費 | -                   | 81,904.69    |
| 武漢市正凱物流有限公司           | 空間廣告位租賃／管理費 | -                   | 17,237.99    |
|                       |             | <b>1,269,308.56</b> | 2,862,866.86 |

註：關聯方向本集團提供空間廣告位租賃／管理服務：本年，本集團以市場價為基礎與關聯方進易。

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十、關聯方關係及其交易(續)

### 5. 本集團與關聯方的主要交易(續)

#### (1) 關聯方商品和勞務交易(續)

自關聯方購買商品和接受勞務(續)

|                      | 交易內容 | 2020年         | 2019年      |
|----------------------|------|---------------|------------|
| 上海振洋建築裝潢工程有限公司及其分公司  | 接受勞務 | 68,025,985.65 | 不適用*       |
| 上海紅星共贏雲計算科技有限公司      | 接受勞務 | 27,426,971.70 | —          |
| 上海星之域商業經營管理有限公司      | 接受勞務 | 12,053,132.23 | —          |
| 上海嘉展建築裝潢工程有限公司       | 接受勞務 | 11,655,887.06 | —          |
| 阿里雲計算有限公司            | 接受勞務 | 3,190,614.40  | —          |
| 北京國富縱橫文化科技諮詢股份有限公司   | 接受勞務 | 2,561,347.65  | —          |
| 上海或京商業管理有限公司及其分公司    | 接受勞務 | 2,078,622.00  | 631,800.00 |
| 深圳市亞泰美凱龍空間科技有限公司     | 接受勞務 | 1,766,800.00  | 220,800.00 |
| 支付寶(中國)網絡技術有限公司      | 接受勞務 | 1,095,658.42  | —          |
| 常州市紅星家具總廠有限公司        | 接受勞務 | 649,876.07    | —          |
| 瀋陽紅星美凱龍物業管理有限公司及其分公司 | 接受勞務 | 648,000.00    | 648,000.00 |
| 浙江阿里巴巴通信技術有限公司       | 接受勞務 | 566,037.74    | —          |
| 誼美吉斯光電科技(福建)有限公司     | 接受勞務 | 197,020.71    | —          |
| 蕪湖明輝商業管理有限公司         | 接受勞務 | 171,700.57    | 44,759.00  |
| 廣州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司    | 接受勞務 | 142,264.15    | —          |
| 深圳市朗樂福睡眠科技有限公司       | 接受勞務 | 141,509.43    | —          |

## 十、關聯方關係及其交易（續）

### 5. 本集團與關聯方的主要交易（續）

#### (1) 關聯方商品和勞務交易（續）

##### 自關聯方購買商品和接受勞務（續）

|                       | 交易內容 | 2020年                 | 2019年               |
|-----------------------|------|-----------------------|---------------------|
| 超級智慧家(上海)物聯網科技有限公司    | 接受勞務 | 94,930.14             | —                   |
| 阿里巴巴(中國)網絡技術有限公司      | 接受勞務 | 90,000.00             | —                   |
| 福建紅星美凱龍物業服務有限公司       | 接受勞務 | 87,389.50             | —                   |
| 成都東泰商城有限公司            | 接受勞務 | 52,373.23             | 60,000.00           |
| 寶象紅星美凱龍(廈門)全球家居廣場有限公司 | 接受勞務 | 28,709.75             | —                   |
| 海南暉瑞投資有限公司            | 接受勞務 | 24,752.48             | —                   |
| 廈門寶象紅星美凱龍家居生活廣場有限公司   | 接受勞務 | 3,301.89              | 70,018.88           |
| 上海新華成城資產管理有限公司        | 接受勞務 | —                     | 137,800.00          |
| 昆明星琴商業管理有限公司          | 接受勞務 | —                     | 69,583.32           |
| 蘇州凱琴商業管理有限公司          | 接受勞務 | —                     | 47,169.81           |
| 上海愛琴海商務管理有限公司         | 接受勞務 | —                     | 33,077.00           |
| 深圳紅星美凱龍家居生活廣場有限公司     | 接受勞務 | —                     | 18,867.92           |
| 重慶市南岸區紅美影院管理有限公司      | 接受勞務 | —                     | 5,095.00            |
|                       |      | <b>132,752,884.77</b> | <b>1,986,970.93</b> |

註：關聯方向本集團提供勞務：本年，本集團以市場價為基礎與關聯方進行交易。

\* 本年本集團對上海振洋建築裝潢工程有限公司增資，持股比例達到22.41%，對其具有重大影響，集團本年開始將其按照聯營公司進行披露。



# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十、關聯方關係及其交易（續）

### 5. 本集團與關聯方的主要交易（續）

#### (1) 關聯方商品和勞務交易（續）

向關聯方銷售商品和提供勞務

|                 | 交易內容 | 2020年         | 2019年 |
|-----------------|------|---------------|-------|
| 丹陽市融錦宏星置業發展有限公司 | 出售商品 | 17,165,388.11 | —     |
| 河南宸博置業有限公司      | 出售商品 | 4,120,432.37  | —     |
| 湛江市海新美凱投資有限公司   | 出售商品 | 3,136,419.36  | —     |
| 長興榮皓貿易有限公司      | 出售商品 | 2,775,592.35  | —     |
| 濟南星龍房地產開發有限公司   | 出售商品 | 2,759,571.11  | —     |
| 慈溪皓瑞置業有限公司      | 出售商品 | 2,526,711.00  | —     |
| 上海美凱龍七星酒店管理有限公司 | 出售商品 | 1,274,336.28  | —     |
| 象山美龍置業有限公司      | 出售商品 | 610,000.00    | —     |
| 象山星龍置業有限公司      | 出售商品 | 539,822.96    | —     |
| 紅星美凱龍控股集團有限公司   | 出售商品 | 507,411.50    | —     |
| 上海暄妍企業管理有限公司    | 出售商品 | 473,168.14    | —     |
| 余姚星凱置業有限公司      | 出售商品 | 392,706.27    | —     |
| 山西紅星新世界置業有限公司   | 出售商品 | 260,310.00    | —     |
| 天津美凱龍置業有限公司     | 出售商品 | 260,176.91    | —     |

## 十、關聯方關係及其交易（續）

### 5. 本集團與關聯方的主要交易（續）

#### (1) 關聯方商品和勞務交易（續）

向關聯方銷售商品和提供勞務（續）

|                       | 交易內容 | 2020年      | 2019年      |
|-----------------------|------|------------|------------|
| 武漢市正凱物流有限公司           | 出售商品 | 253,716.81 | 51,690.26  |
| 成都東泰商城有限公司            | 出售商品 | 223,686.72 | 89,161.07  |
| 上海獵戶管理諮詢中心（有限合夥）      | 出售商品 | 105,015.93 | —          |
| 揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場置業有限公司 | 出售商品 | 97,345.13  | —          |
| 衡水星龍房地產開發有限公司         | 出售商品 | 92,527.39  | —          |
| 柳州紅星美凱龍置業有限公司         | 出售商品 | 75,000.00  | 280,267.26 |
| 廈門寶象紅星美凱龍家居生活廣場有限公司   | 出售商品 | 60,723.00  | —          |
| 蘇州美凱龍愛家互聯網科技有限公司      | 出售商品 | 53,097.35  | —          |
| 合肥美凱龍愛家互聯網科技有限公司      | 出售商品 | 53,097.35  | —          |
| 深圳紅星美凱龍世博家居廣場有限公司     | 出售商品 | 46,745.47  | —          |
| 蕪湖明輝商業管理有限公司          | 出售商品 | 38,074.94  | —          |
| 上海覓星餐飲管理有限公司          | 出售商品 | 29,938.05  | —          |
| 上海忞星餐飲管理有限公司          | 出售商品 | 29,938.05  | —          |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十、關聯方關係及其交易（續）

### 5. 本集團與關聯方的主要交易（續）

#### (1) 關聯方商品和勞務交易（續）

向關聯方銷售商品和提供勞務（續）

|                       | 交易內容 | 2020年                | 2019年         |
|-----------------------|------|----------------------|---------------|
| 上海威來適裝飾科技有限公司         | 出售商品 | 25,105.85            | —             |
| 山東銀座家居有限公司            | 出售商品 | 16,603.77            | —             |
| 寶象紅星美凱龍（廈門）全球家居廣場有限公司 | 出售商品 | 13,528.30            | —             |
| 杭州諾貝爾陶瓷有限公司及其分公司      | 出售商品 | 11,314.24            | —             |
| 上海世茂美凱龍家居科技有限公司       | 出售商品 | 9,725.62             | —             |
| 天津凱龍置業有限公司            | 出售商品 | 8,490.48             | —             |
| 陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司        | 出售商品 | 2,654.87             | —             |
| 克拉斯國際家居有限公司           | 出售商品 | 743.36               | —             |
| 杭州諾貝爾集團有限公司及其分公司      | 出售商品 | 12.00                | —             |
| 安咖家居用品（上海）有限公司        | 出售商品 | —                    | 11,411,793.12 |
| 上海喬彤企業管理有限公司          | 出售商品 | —                    | 198,000.00    |
|                       |      | <b>38,049,131.04</b> | 12,030,911.71 |

註：向關聯方出售商品：本年，本集團以市場價為基礎與關聯方進行交易。

## 十、關聯方關係及其交易（續）

### 5. 本集團與關聯方的主要交易（續）

#### (1) 關聯方商品和勞務交易（續）

向關聯方銷售商品和提供勞務（續）

|                    | 交易內容 | 2020年        | 2019年         |
|--------------------|------|--------------|---------------|
| 河南宸博置業有限公司         | 提供勞務 | 9,536,852.92 | —             |
| 西寧紅星美凱龍房地產開發有限公司   | 提供勞務 | 9,178,261.23 | —             |
| 西雙版納雲投建設泛亞置業有限公司   | 提供勞務 | 7,699,291.25 | —             |
| 上海中貿美凱龍經貿發展有限公司    | 提供勞務 | 6,838,489.43 | 20,361,884.36 |
| 沈陽星龍房地產開發有限公司      | 提供勞務 | 3,020,796.86 | —             |
| 衡水星龍房地產開發有限公司      | 提供勞務 | 2,980,169.91 | —             |
| 上海星之域商業經營管理有限公司    | 提供勞務 | 2,272,861.09 | —             |
| 昆明紅星海匯房地產有限公司      | 提供勞務 | 1,825,952.14 | 3,275,539.66  |
| 柳州紅星美凱龍置業有限公司      | 提供勞務 | 1,630,389.10 | —             |
| 浙江中廣電器股份有限公司       | 提供勞務 | 1,650,943.38 | 1,650,943.38  |
| 象山美龍置業有限公司         | 提供勞務 | 1,603,541.18 | —             |
| 浙江天貓技術有限公司         | 提供勞務 | 1,467,981.20 | —             |
| 上海美凱龍愛家房地產管理諮詢有限公司 | 提供勞務 | 1,411,862.18 | —             |
| 杭州諾貝爾陶瓷有限公司及其分公司   | 提供勞務 | 1,155,065.47 | 1,375,786.16  |
| 太原雙明凱龍房地產開發有限公司    | 提供勞務 | 1,000,422.88 | —             |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十、關聯方關係及其交易（續）

### 5. 本集團與關聯方的主要交易（續）

#### (1) 關聯方商品和勞務交易（續）

向關聯方銷售商品和提供勞務（續）

|                     | 交易內容 | 2020年      | 2019年        |
|---------------------|------|------------|--------------|
| 深圳華生大家居集團有限公司       | 提供勞務 | 786,163.52 | 2,358,490.56 |
| 徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司 | 提供勞務 | 565,500.31 | —            |
| 昆明廣遠房地產開發有限公司       | 提供勞務 | 448,582.64 | —            |
| 上海凱昕影院管理有限公司        | 提供勞務 | 330,660.42 | —            |
| 上海林茂健身俱樂部有限公司       | 提供勞務 | 321,033.97 | —            |
| 上海紅星美凱龍置業有限公司       | 提供勞務 | 202,707.52 | 247,850.00   |
| 上海林賽健身俱樂部有限公司及其分公司  | 提供勞務 | 166,660.52 | —            |
| 上海或京商業管理有限公司及其分公司   | 提供勞務 | 139,313.93 | 4,109.38     |
| 上海玲思健身俱樂部有限公司       | 提供勞務 | 120,754.72 | —            |
| 常州紅美影院管理有限公司        | 提供勞務 | 119,549.51 | 308,000.00   |
| 青島德納國際影城有限公司        | 提供勞務 | 115,259.06 | —            |
| 蘇州凱美影院管理有限公司        | 提供勞務 | 115,005.06 | —            |
| 深圳紅星美凱龍世博家居廣場有限公司   | 提供勞務 | 114,956.91 | —            |
| 常州星琛娛樂科技有限公司        | 提供勞務 | 106,129.56 | 53,563.64    |

## 十、關聯方關係及其交易（續）

### 5. 本集團與關聯方的主要交易（續）

#### (1) 關聯方商品和勞務交易（續）

向關聯方銷售商品和提供勞務（續）

|                     | 交易內容 | 2020年     | 2019年      |
|---------------------|------|-----------|------------|
| 寧波凱星影院管理有限公司        | 提供勞務 | 93,842.66 | 183,326.00 |
| 金華市佳藝影業有限公司         | 提供勞務 | 85,830.52 | 15,000.00  |
| 造夢者家居（深圳）有限公司       | 提供勞務 | 69,998.47 | —          |
| 上海星琛互動娛樂科技有限公司      | 提供勞務 | 68,603.76 | 107,027.42 |
| 宜興逸美影城有限公司          | 提供勞務 | 62,475.42 | 38,332.00  |
| 上海美凱龍七星酒店管理有限公司     | 提供勞務 | 61,332.08 | —          |
| 天津萊納華開影業有限公司        | 提供勞務 | 59,147.48 | 88,000.00  |
| 上海龍紅影院管理有限公司        | 提供勞務 | 58,490.56 | 8,000.00   |
| 天津紅星太平洋影院管理有限公司     | 提供勞務 | 58,175.47 | 308,330.00 |
| 蘇州紅美影院管理有限公司        | 提供勞務 | 52,830.18 | 56,000.00  |
| 宜興市晨興數字影院有限公司       | 提供勞務 | 51,626.69 | —          |
| 上海愛琴海奧萊商業管理有限公司     | 提供勞務 | 48,149.73 | —          |
| 上海天合智能科技股份有限公司及其分公司 | 提供勞務 | 48,044.34 | —          |
| 孝感泓河影城管理有限公司        | 提供勞務 | 29,945.22 | —          |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十、關聯方關係及其交易（續）

### 5. 本集團與關聯方的主要交易（續）

#### (1) 關聯方商品和勞務交易（續）

向關聯方銷售商品和提供勞務（續）

|                       | 交易內容 | 2020年     | 2019年      |
|-----------------------|------|-----------|------------|
| 寶象紅星美凱龍（廈門）全球家居廣場有限公司 | 提供勞務 | 29,107.08 | 389,339.62 |
| 上海振洋建築裝潢工程有限公司及其分公司   | 提供勞務 | 23,775.61 | —          |
| 上海黃浦紅星小額貸款有限公司        | 提供勞務 | 22,415.13 | —          |
| 上海覓星餐飲管理有限公司          | 提供勞務 | 20,509.66 | —          |
| 天津卡美奧影業有限公司           | 提供勞務 | 18,743.40 | 99,340.00  |
| 上海凱紅影院管理有限公司          | 提供勞務 | 15,974.52 | —          |
| 紅星美凱龍控股集團有限公司         | 提供勞務 | 14,969.80 | 47,604.00  |
| 上海昕紅影院管理有限公司          | 提供勞務 | 12,594.34 | 3,000.00   |
| 上海紅昕影院管理有限公司          | 提供勞務 | 9,383.02  | —          |
| 上海美影企業管理有限公司          | 提供勞務 | 7,221.70  | —          |
| 凱乾嘉企業管理有限公司           | 提供勞務 | 6,650.00  | 14,056.26  |
| 上海星凱影院管理有限公司          | 提供勞務 | 6,603.77  | —          |
| 青島紅影影院管理有限公司          | 提供勞務 | 5,943.40  | —          |
| 廣州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司     | 提供勞務 | 2,830.19  | —          |
| 深圳紅星美凱龍商業管理有限公司       | 提供勞務 | 2,830.19  | —          |

## 十、關聯方關係及其交易（續）

### 5. 本集團與關聯方的主要交易（續）

#### (1) 關聯方商品和勞務交易（續）

向關聯方銷售商品和提供勞務（續）

|                     | 交易內容 | 2020年                | 2019年         |
|---------------------|------|----------------------|---------------|
| 上海星龍影院管理有限公司        | 提供勞務 | 2,830.19             | —             |
| 上海雲紳智能科技有限公司        | 提供勞務 | 2,150.94             | 25,667.10     |
| 上海灣寓投資管理有限公司        | 提供勞務 | 不適用*                 | 552,000.19    |
| 寧波凱龍置業有限公司          | 提供勞務 | —                    | 2,914,380.19  |
| 上海喬彤企業管理有限公司        | 提供勞務 | —                    | 2,417,113.50  |
| 成都東泰商城有限公司          | 提供勞務 | —                    | 992,924.52    |
| 廈門寶象紅星美凱龍家居生活廣場有限公司 | 提供勞務 | —                    | 318,924.53    |
| 江蘇紅星大衛茂商業管理集團有限公司   | 提供勞務 | —                    | 246,400.00    |
| 上海逸莘企業發展有限公司        | 提供勞務 | —                    | 90,698.70     |
| 上海新華成城資產管理有限公司      | 提供勞務 | —                    | 89,900.00     |
| 上海愛琴海商務管理有限公司       | 提供勞務 | —                    | 68,115.00     |
|                     |      | <b>57,978,183.39</b> | 38,709,646.17 |

註：向關聯方提供勞務：本年，本集團以市場價為基礎與關聯方進行交易。

\* 本年集團將委派在上海灣寓投資管理有限公司的董事撤出，對其不再具有重大影響，集團將其按照其他權益工具投資披露。



# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十、關聯方關係及其交易(續)

### 5. 本集團與關聯方的主要交易(續)

#### (1) 關聯方商品和勞務交易(續)

向關聯方銷售商品和提供勞務(續)

|                           | 交易內容   | 2020年                | 2019年         |
|---------------------------|--------|----------------------|---------------|
| 邯鄲市峰峰礦區皇室房地產開發有限公司        | 前期諮詢費  | <b>30,491,190.42</b> | 15,094,339.62 |
| 邯鄲市峰峰礦區皇室房地產開發有限公司        | 商業諮詢費  | –                    | 18,867,924.53 |
| 濟寧鴻瑞市場經營管理有限公司            | 品牌委管服務 | <b>4,139,480.78</b>  | 4,983,238.68  |
| 綠地集團成都金牛房地產開發有限公司         | 品牌委管服務 | <b>3,816,662.34</b>  | 3,773,584.91  |
| 武漢市正凱物流有限公司               | 品牌委管服務 | <b>2,830,188.68</b>  | 2,830,188.68  |
| 蕪湖明輝商業管理有限公司              | 品牌委管服務 | <b>2,751,603.77</b>  | 2,830,188.68  |
| 徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司       | 品牌委管服務 | <b>2,680,817.58</b>  | 3,411,949.72  |
| 陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司            | 品牌委管服務 | <b>2,594,339.62</b>  | 2,830,188.68  |
| 揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場<br>置業有限公司 | 品牌委管服務 | <b>2,594,339.62</b>  | 2,830,188.68  |
| 徐州紅星美凱龍國際家具裝飾城有限公司        | 品牌委管服務 | <b>1,643,081.74</b>  | 2,091,195.00  |
| 興化市星凱家居生活廣場有限公司           | 品牌委管服務 | 不適用                  | 1,415,094.34  |
|                           |        | <b>53,541,704.55</b> | 60,958,081.52 |

註：向關聯方提供品牌委管服務：本年，本集團以市場價為基礎與關聯方進行交易。

## 十、關聯方關係及其交易（續）

### 5. 本集團與關聯方的主要交易（續）

#### (1) 關聯方商品和勞務交易（續）

向關聯方銷售商品和提供勞務（續）

|                | 交易內容         | 2020年 | 2019年  |
|----------------|--------------|-------|--------|
| 陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司 | 星易通匯預付卡手續費收入 | -     | 100.00 |
| 揚州凱龍管理諮詢有限公司   | 星易通匯預付卡手續費收入 | -     | 4.72   |
|                |              | -     | 104.72 |

註：關聯方的星易通匯預付卡手續費：本年，本集團以市場價為基礎與關聯方進行交易。

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十、關聯方關係及其交易（續）

### 5. 本集團與關聯方的主要交易（續）

#### (1) 關聯方商品和勞務交易（續）

向關聯方銷售商品和提供勞務（續）

|                  | 交易內容 | 2020年          | 2019年        |
|------------------|------|----------------|--------------|
| 重慶金科中俊房地產開發有限公司  | 服務收入 | 106,480,005.68 | —            |
| 西雙版納雲投建設泛亞置業有限公司 | 服務收入 | 55,986,514.88  | 7,561,955.93 |
| 上海洛昶企業管理有限公司     | 服務收入 | 46,008,051.21  | —            |
| 西寧愛琴海房地產開發有限公司   | 服務收入 | 38,534,925.50  | —            |
| 湛江市海新美凱投資有限公司    | 服務收入 | 29,528,784.47  | —            |
| 長春紅星美凱龍房地產開發有限公司 | 服務收入 | 11,851,447.44  | —            |
| 保山紅星城鄉投資置業有限公司   | 服務收入 | 10,843,035.11  | —            |
| 深圳市朗樂福睡眠科技有限公司   | 服務收入 | 3,822,830.19   | —            |
| 蕪湖美和資產管理有限公司     | 服務收入 | 3,773,584.92   | —            |
| 杭州諾貝爾陶瓷有限公司及其分公司 | 服務收入 | 3,573,541.49   | 346,338.46   |
| 深圳紅星美凱龍商業管理有限公司  | 服務收入 | 2,319,144.60   | —            |
| 象山凱勝置業有限公司       | 服務收入 | 2,078,332.29   | —            |
| 上海紅星共贏雲計算科技有限公司  | 服務收入 | 1,106,018.87   | —            |
| 太原雙明智坤房地產開發有限公司  | 服務收入 | 910,384.82     | —            |

## 十、關聯方關係及其交易（續）

### 5. 本集團與關聯方的主要交易（續）

#### (1) 關聯方商品和勞務交易（續）

向關聯方銷售商品和提供勞務（續）

|                      | 交易內容 | 2020年             | 2019年        |
|----------------------|------|-------------------|--------------|
| 雲南紅星美凱龍物業管理有限公司      | 服務收入 | <b>666,518.03</b> | 1,022,005.64 |
| 晟葆(上海)家具有限公司         | 服務收入 | <b>574,412.84</b> | 255,809.71   |
| 成都東泰商城有限公司           | 服務收入 | <b>489,847.53</b> | 58,399.11    |
| 瀋陽紅星美凱龍物業管理有限公司及其分公司 | 服務收入 | <b>410,586.08</b> | —            |
| 布魯斯特牆紙國際貿易(上海)有限公司   | 服務收入 | <b>314,465.40</b> | —            |
| 超級智慧家(上海)物聯網科技有限公司   | 服務收入 | <b>273,789.07</b> | 159,217.73   |
| 天津凱龍置業有限公司           | 服務收入 | <b>258,130.34</b> | —            |
| 克拉斯國際家居有限公司          | 服務收入 | <b>252,071.32</b> | 22,800.00    |
| 象山美龍置業有限公司           | 服務收入 | <b>186,688.82</b> | —            |
| 南京市浦口區立力成家具經營部       | 服務收入 | <b>134,630.71</b> | —            |
| 上海愛琴海商業集團股份有限公司      | 服務收入 | <b>124,950.50</b> | —            |
| 上海威來適裝飾科技有限公司        | 服務收入 | <b>109,168.51</b> | —            |
| 蘇州市蘇品宅配文化有限公司        | 服務收入 | <b>89,622.64</b>  | —            |
| 陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司       | 服務收入 | <b>67,681.40</b>  | 278.97       |
| 江蘇佰麗愛家家居科技有限公司       | 服務收入 | <b>67,655.55</b>  | 11,200.00    |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十、關聯方關係及其交易（續）

### 5. 本集團與關聯方的主要交易（續）

#### (1) 關聯方商品和勞務交易（續）

向關聯方銷售商品和提供勞務（續）

|                     | 交易內容 | 2020年     | 2019年      |
|---------------------|------|-----------|------------|
| 常州市紅星家具總廠有限公司       | 服務收入 | 59,896.18 | 52,266.05  |
| 寧波牆尚家居有限公司          | 服務收入 | 46,303.96 | —          |
| 山東銀座家居有限公司          | 服務收入 | 37,735.85 | —          |
| 上海星銀海實業有限公司         | 服務收入 | 33,663.37 | —          |
| 上海振洋建築裝潢工程有限公司及其分公司 | 服務收入 | 29,999.55 | —          |
| 重慶紅星美凱龍企業發展有限公司     | 服務收入 | 23,960.40 | 139,805.83 |
| 上海紅星晶海商業管理有限公司      | 服務收入 | 21,782.18 | —          |
| 廈門寶象紅星美凱龍家居生活廣場有限公司 | 服務收入 | 10,741.75 | 4,134.50   |
| 江陰提尚家居有限公司          | 服務收入 | 6,621.01  | —          |
| 上海美凱龍愛家互聯網科技有限公司    | 服務收入 | 5,560.38  | —          |
| 上海曙香商務管理有限公司        | 服務收入 | 3,960.40  | —          |
| 北京智泊停車服務有限公司        | 服務收入 | 3,636.85  | —          |
| 重慶夢享島海洋公園管理有限公司     | 服務收入 | 3,564.36  | —          |
| 蕪湖明輝商業管理有限公司        | 服務收入 | 434.37    | 25,963.82  |

## 十、關聯方關係及其交易（續）

### 5. 本集團與關聯方的主要交易（續）

#### (1) 關聯方商品和勞務交易（續）

向關聯方銷售商品和提供勞務（續）

|                     | 交易內容 | 2020年                 | 2019年         |
|---------------------|------|-----------------------|---------------|
| 深圳紅星美凱龍家居生活廣場有限公司   | 服務收入 | 404.06                | 1,000.00      |
| 揚州凱龍管理諮詢有限公司        | 服務收入 | 77.48                 | 49.35         |
| 徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司 | 服務收入 | 22.80                 | -             |
| 陝西紅星和記家居購物廣場有限公司    | 服務收入 | 不適用*                  | 37,291,116.63 |
| 廣州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司   | 服務收入 | -                     | 790,786.66    |
| 上海紅星美凱龍房地產集團有限公司    | 服務收入 | -                     | 102,912.62    |
| 常州愛琴海奧萊商業管理有限公司     | 服務收入 | -                     | 8,952.36      |
| 深圳華生大家居集團有限公司       | 服務收入 | -                     | 5,600.00      |
|                     |      | <b>321,125,185.16</b> | 47,860,593.37 |

註：向關聯方提供服務：本年，本集團以市場價為基礎與關聯方進行交易。

\* 本年度集團收購陝西紅星和記家居購物廣場有限公司剩餘股權，將其納入合併範圍，故其在本年度為集團子公司。

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十、關聯方關係及其交易（續）

### 5. 本集團與關聯方的主要交易（續）

#### (1) 關聯方商品和勞務交易（續）

向關聯方銷售商品和提供勞務（續）

|                 | 交易內容   | 2020年         | 2019年        |
|-----------------|--------|---------------|--------------|
| 湛江市海新美凱投資有限公司   | 設計諮詢收入 | 11,078,201.69 | —            |
| 揚州星龍房地產開發有限公司   | 設計諮詢收入 | 9,433,962.26  | —            |
| 濟寧凱星購物廣場有限公司    | 設計諮詢收入 | 3,207,547.18  | —            |
| 常州紅星美凱龍置業有限公司   | 設計諮詢收入 | 2,808,811.34  | —            |
| 義烏美龍置業有限公司      | 設計諮詢收入 | 2,330,518.87  | —            |
| 天津星凱房地產開發有限公司   | 設計諮詢收入 | 2,122,641.51  | 1,132,075.48 |
| 南通星龍房地產開發有限公司   | 設計諮詢收入 | 2,113,207.55  | —            |
| 濟南星龍房地產開發有限公司   | 設計諮詢收入 | 1,981,132.08  | —            |
| 南昌浩然置業有限公司      | 設計諮詢收入 | 1,771,698.12  | —            |
| 鹽城凱龍置業有限公司      | 設計諮詢收入 | 1,730,188.68  | 865,094.34   |
| 深圳紅星美凱龍商業管理有限公司 | 設計諮詢收入 | 1,281,647.17  | 1,619,898.11 |
| 沈陽星龍房地產開發有限公司   | 設計諮詢收入 | 1,187,363.21  | —            |
| 贛州凱越置業有限公司      | 設計諮詢收入 | 1,132,075.48  | —            |
| 天津美龍房地產開發有限公司   | 設計諮詢收入 | 1,096,698.11  | 3,070,754.72 |

## 十、關聯方關係及其交易（續）

### 5. 本集團與關聯方的主要交易（續）

#### (1) 關聯方商品和勞務交易（續）

##### 向關聯方銷售商品和提供勞務（續）

|                   | 交易內容   | 2020年                | 2019年         |
|-------------------|--------|----------------------|---------------|
| 太原紅星偉業房地產開發經營有限公司 | 設計諮詢收入 | 1,094,528.30         | —             |
| 徐州茂星置業有限公司        | 設計諮詢收入 | 849,056.60           | —             |
| 慈溪星凱置業有限公司        | 設計諮詢收入 | 809,716.98           | —             |
| 蘇州紅星美凱龍房地產開發有限公司  | 設計諮詢收入 | 257,207.55           | 1,371,471.71  |
| 柳州紅星美凱龍置業有限公司     | 設計諮詢收入 | 183,943.40           | 3,494,924.52  |
| 陝西紅星和記家居購物廣場有限公司  | 設計諮詢收入 | 不適用*                 | 6,145,754.74  |
| 杭州偉量機電五金市場有限公司    | 設計諮詢收入 | 不適用*                 | 4,184,622.66  |
|                   |        | <b>46,470,146.08</b> | 21,884,596.28 |

註：向關聯方提供設計諮詢服務：本年，本集團以市場價為基礎與關聯方進行交易。

\* 本年度集團收購杭州紅星美凱龍環球家居有限公司和陝西紅星和記家居購物廣場有限公司，上述公司本年度為集團子公司。



# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十、關聯方關係及其交易（續）

### 5. 本集團與關聯方的主要交易（續）

#### (2) 關聯方租賃

作為出租人

|                    | 租賃資產種類 | 2020年         | 2019年         |
|--------------------|--------|---------------|---------------|
| 上海星之域商業經營管理有限公司    | 辦公室    | 43,256,990.85 | —             |
| 鄭州星鉑房地產開發有限公司      | 辦公室    | 337,155.93    | —             |
| 常州龍耀股權投資管理有限公司     | 辦公室    | 30,693.24     | 26,564.89     |
| 常州市藝致國際貿易有限公司      | 辦公室    | 5,294.04      | —             |
| 凱乾嘉企業管理有限公司        | 辦公室    | —             | 518,142.28    |
| 杭州諾貝爾陶瓷有限公司及其分公司   | 燈箱廣告位  | 595,093.87    | 37,500.00     |
| 江蘇佰麗愛家居科技有限公司      | 燈箱廣告位  | 31,598.45     | —             |
| 深圳市朗樂福睡眠科技有限公司     | 燈箱廣告位  | 22,641.51     | —             |
| 超級智慧家（上海）物聯網科技有限公司 | 燈箱廣告位  | —             | 29,166.76     |
| 晟葆（上海）家具有限公司       | 燈箱廣告位  | —             | 23,249.97     |
| 杭州諾貝爾陶瓷有限公司及其分公司   | 商場鋪位   | 6,897,273.25  | 13,583,702.36 |
| 克拉斯國際家居有限公司        | 商場鋪位   | 5,941,342.98  | 5,553,477.46  |
| 超級智慧家（上海）物聯網科技有限公司 | 商場鋪位   | 4,637,199.23  | 2,337,119.78  |
| 晟葆（上海）家具有限公司       | 商場鋪位   | 2,988,059.89  | 2,511,648.16  |
| 上海或京商業管理有限公司及其分公司  | 商場鋪位   | 1,799,383.98  | 455,851.23    |

## 十、關聯方關係及其交易（續）

### 5. 本集團與關聯方的主要交易（續）

#### (2) 關聯方租賃（續）

作為出租人（續）

|                     | 租賃資產種類 | 2020年        | 2019年        |
|---------------------|--------|--------------|--------------|
| 江蘇佰麗愛家家居科技有限公司      | 商場鋪位   | 1,081,031.11 | 1,389,473.51 |
| 常州市紅星家具總廠有限公司       | 商場鋪位   | 1,054,903.67 | 647,051.37   |
| 常州市藝致國際貿易有限公司       | 商場鋪位   | 521,112.26   | 361,696.44   |
| 上海振洋建築裝潢工程有限公司及其分公司 | 商場鋪位   | 427,625.99   | 不適用*         |
| 上海天合智能科技股份有限公司及其分公司 | 商場鋪位   | 363,421.04   | —            |
| 寧波嚮尚家居有限公司          | 商場鋪位   | 335,698.16   | —            |
| 南京市浦口區立力成家具經營部      | 商場鋪位   | 261,777.72   | 434,650.08   |
| 曹仲民                 | 商場鋪位   | 236,043.84   | 817,027.20   |
| 上海威來適裝飾科技有限公司       | 商場鋪位   | 225,461.88   | —            |
| 杭州諾貝爾集團有限公司         | 商場鋪位   | 198,233.07   | 476,929.70   |
| 張建芳                 | 商場鋪位   | 179,380.32   | 203,179.03   |
| 上海美凱龍愛家房地產管理諮詢有限公司  | 商場鋪位   | 102,197.81   | —            |
| 上海諦邦智能科技有限公司        | 商場鋪位   | —            | 672,010.71   |
| 車冕楨                 | 商場鋪位   | —            | 626,801.36   |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 十、關聯方關係及其交易（續）

#### 5. 本集團與關聯方的主要交易（續）

##### (2) 關聯方租賃（續）

作為出租人（續）

|                  | 租賃資產種類 | 2020年                | 2019年         |
|------------------|--------|----------------------|---------------|
| 上海雲紳智能科技有限公司     | 商場鋪位   | –                    | 3,773.58      |
| 上海新華成城資產管理有限公司   | 停車庫    | <b>18,975,332.00</b> | 13,333,333.31 |
| 北京智泊停車服務有限公司     | 停車庫    | <b>1,886,792.48</b>  | –             |
| 北京陽光海天停車管理有限公司   | 停車庫    | <b>710,916.44</b>    | 498,506.76    |
| 上海星之域商業經營管理有限公司  | 停車庫    | <b>308,256.90</b>    | –             |
| 北京陽光海天企業管理諮詢有限公司 | 停車庫    | <b>247,589.26</b>    | –             |
|                  |        | <b>93,658,501.17</b> | 44,540,855.94 |

註：向關聯方提供租賃服務：本年，本集團以市場價為基礎與關聯方進行交易。

\* 本年本集團對上海振洋建築裝潢工程有限公司增資，對其具有重大影響，集團本年開始將其按照聯合營公司進行披露。

## 十、關聯方關係及其交易（續）

### 5. 本集團與關聯方的主要交易（續）

#### (2) 關聯方租賃（續）

作為承租人

|                             | 租賃資產種類 | 2020年                | 2019年         |
|-----------------------------|--------|----------------------|---------------|
| 上海或京商業管理有限公司                | 辦公室    | <b>6,073,875.99</b>  | 279,369.91    |
| 徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場物業管理<br>有限公司 | 倉庫租賃   | <b>5,290.42</b>      | —             |
| 常州市紅星裝飾城                    | 商場     | <b>15,798,139.50</b> | 16,610,456.16 |
| 上海或京商業管理有限公司                | 商場鋪位   | <b>762,728.70</b>    | —             |
| 陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司              | 商場鋪位   | <b>161,469.38</b>    | —             |
| 蕪湖明輝商業管理有限公司                | 商場鋪位   | <b>115,749.14</b>    | —             |
| 成都東泰商城有限公司                  | 商場鋪位   | <b>85,094.31</b>     | —             |
| 徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司         | 商場鋪位   | <b>56,710.51</b>     | —             |
| 深圳紅星美凱龍家居生活廣場有限公司           | 商場鋪位   | —                    | 5,985,001.03  |
| 上海新華成城資產管理有限公司              | 商場鋪位   | —                    | 94,337.88     |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十、關聯方關係及其交易（續）

### 5. 本集團與關聯方的主要交易（續）

#### (2) 關聯方租賃（續）

作為承租人（續）

|                     | 租賃資產種類 | 2020年                | 2019年         |
|---------------------|--------|----------------------|---------------|
| 廈門寶象紅星美凱龍家居生活廣場有限公司 | 商場鋪位   | -                    | 5,520.00      |
| 雲南紅星美凱龍物業管理有限公司     | 停車庫    | <b>1,421,832.88</b>  | 1,500,000.00  |
| 魔方（深圳）公寓管理有限公司      | 員工宿舍   | -                    | 18,675.00     |
| 車國興                 | 員工宿舍   | <b>369,600.00</b>    | 369,600.00    |
| 陳淑紅                 | 員工宿舍   | <b>52,000.00</b>     | 52,000.00     |
| 合計                  |        | <b>24,902,490.83</b> | 24,914,959.98 |

註1：該筆金額以未考慮新租賃準則的影響列示。

註2：關聯方向本集團提供租賃服務：本年，本集團以市場價為基礎與關聯方進行交易。

## 十、關聯方關係及其交易（續）

### 5. 本集團與關聯方的主要交易（續）

#### (3) 關聯方擔保

接受關聯方擔保

2020年

|                   | 擔保金額             | 擔保起始日      | 擔保到期日      | 擔保是否<br>履行完畢 |
|-------------------|------------------|------------|------------|--------------|
| 紅星美凱龍控股集團有限公司（註1） | 282,000,000.00   | 2020/5/15  | 2022/5/15  | 否            |
| 紅星美凱龍控股集團有限公司（註2） | 483,000,000.00   | 2019/6/20  | 2029/6/20  | 否            |
| 紅星美凱龍控股集團有限公司（註3） | 144,000,000.00   | 2019/12/19 | 2029/12/19 | 否            |
| 紅星美凱龍控股集團有限公司（註4） | 323,000,000.00   | 2020/1/17  | 2030/1/17  | 否            |
| 車建興（註5）           | 270,000,000.00   | 2016/6/8   | 2026/6/8   | 否            |
| 紅星美凱龍控股集團有限公司（註6） | 204,000,000.00   | 2020/12/18 | 2030/12/18 | 否            |
| 紅星美凱龍控股集團有限公司（註7） | 1,000,000,000.00 | 2020/10/23 | 2023/10/22 | 否            |
| 紅星美凱龍控股集團有限公司（註8） | 625,000,000.00   | 2020/6/16  | 2030/6/16  | 否            |
| 紅星美凱龍控股集團有限公司（註9） | 550,000,000.00   | 2020/12/26 | 2035/12/25 | 否            |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十、關聯方關係及其交易（續）

### 5. 本集團與關聯方的主要交易（續）

#### (3) 關聯方擔保（續）

接受關聯方擔保（續）

|                    | 擔保金額           | 擔保起始日      | 擔保到期日      | 擔保是否履行完畢 |
|--------------------|----------------|------------|------------|----------|
| 紅星美凱龍控股集團有限公司（註10） | 270,666,666.62 | 2018/2/26  | 2026/2/26  | 否        |
| 紅星美凱龍控股集團有限公司（註11） | 47,750,000.00  | 2020/9/18  | 2025/8/29  | 否        |
| 紅星美凱龍控股集團有限公司（註12） | 697,500,000.00 | 2019/8/30  | 2031/6/15  | 否        |
| 紅星美凱龍控股集團有限公司（註13） | 84,368,993.67  | 2020/4/3   | 2030/4/3   | 否        |
| 紅星美凱龍控股集團有限公司（註14） | 469,500,000.00 | 2019/9/25  | 2026/9/17  | 否        |
| 紅星美凱龍控股集團有限公司（註15） | 93,000,000.00  | 2020/12/11 | 2033/6/10  | 否        |
| 紅星美凱龍控股集團有限公司（註16） | 355,000,000.00 | 2020/6/30  | 2030/6/29  | 否        |
| 紅星美凱龍控股集團有限公司（註17） | 425,000,000.00 | 2019/12/27 | 2031/12/27 | 否        |
| 紅星美凱龍控股集團有限公司（註18） | 180,000,000.00 | 2020/3/25  | 2030/3/25  | 否        |

## 十、關聯方關係及其交易（續）

## 5. 本集團與關聯方的主要交易（續）

## (3) 關聯方擔保（續）

接受關聯方擔保（續）

|                    | 擔保金額           | 擔保起始日      | 擔保到期日      | 擔保是否履行完畢 |
|--------------------|----------------|------------|------------|----------|
| 紅星美凱龍控股集團有限公司（註19） | 114,000,000.00 | 2019/12/30 | 2027/12/20 | 否        |
| 紅星美凱龍控股集團有限公司（註20） | 84,000,000.00  | 2019/12/30 | 2027/12/20 | 否        |
| 紅星美凱龍控股集團有限公司（註21） | 75,000,000.00  | 2020/7/22  | 2030/7/27  | 否        |
| 紅星美凱龍控股集團有限公司（註22） | 530,000,000.00 | 2020/3/20  | 2028/3/20  | 否        |
| 紅星美凱龍控股集團有限公司（註23） | 232,400,000.00 | 2019/7/1   | 2029/6/20  | 否        |
| 紅星美凱龍控股集團有限公司（註23） | 55,000,000.00  | 2019/9/20  | 2029/6/20  | 否        |
| 紅星美凱龍控股集團有限公司（註23） | 5,000,000.00   | 2019/11/21 | 2029/6/20  | 否        |
| 紅星美凱龍控股集團有限公司（註23） | 120,000,000.00 | 2020/1/3   | 2029/6/20  | 否        |
| 紅星美凱龍控股集團有限公司（註23） | 12,000,000.00  | 2020/3/10  | 2029/6/20  | 否        |



# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十、關聯方關係及其交易（續）

### 5. 本集團與關聯方的主要交易（續）

#### (3) 關聯方擔保（續）

接受關聯方擔保（續）

|                    | 擔保金額           | 擔保起始日      | 擔保到期日     | 擔保是否履行完畢 |
|--------------------|----------------|------------|-----------|----------|
| 紅星美凱龍控股集團有限公司（註23） | 5,000,000.00   | 2020/3/18  | 2029/6/20 | 否        |
| 紅星美凱龍控股集團有限公司（註23） | 13,856,600.00  | 2020/4/1   | 2029/6/20 | 否        |
| 紅星美凱龍控股集團有限公司（註23） | 110,000,000.00 | 2020/12/31 | 2029/6/20 | 否        |
| 紅星美凱龍控股集團有限公司（註24） | 48,042,129.01  | 2020/11/3  | 2025/11/2 | 否        |
| 紅星美凱龍控股集團有限公司（註25） | 360,000,000.00 | 2018/7/13  | 2028/7/12 | 否        |
| 紅星美凱龍控股集團有限公司（註26） | 300,000,000.00 | 2019/7/9   | 2020/7/8  | 是        |
| 紅星美凱龍控股集團有限公司（註27） | 585,600,000.00 | 2018/6/11  | 2025/6/11 | 否        |
| 紅星美凱龍控股集團有限公司      | 157,000,000.00 | 2019/7/10  | 2020/7/9  | 是        |
| 紅星美凱龍控股集團有限公司      | 143,000,000.00 | 2019/7/10  | 2020/7/9  | 是        |

## 十、關聯方關係及其交易（續）

### 5. 本集團與關聯方的主要交易（續）

#### (3) 關聯方擔保（續）

##### 接受關聯方擔保（續）

- 註1：該借款另以本集團子公司天津紅星美凱龍家居傢飾生活廣場有限公司的投資性房地產作為抵押。
- 註2：該借款另以本集團子公司鄭州紅星美凱龍國際家居有限公司的投資性房地產作為抵押。
- 註3：該借款另以本集團子公司鄭州紅星美凱龍國際家居有限公司的投資性房地產作為抵押。
- 註4：該借款另以本集團子公司鄭州紅星美凱龍國際家居有限公司的投資性房地產作為抵押。
- 註5：該借款另以本集團子公司重慶紅星美凱龍博覽家居生活廣場有限責任公司的投資性房地產作為抵押。
- 註6：該借款另以本集團子公司合肥紅星美凱龍世博家居廣場有限公司的投資性房地產作為抵押。
- 註7：該借款另以本集團子公司天津紅星美凱龍國際家居博覽有限公司的投資性房地產作為抵押。
- 註8：該借款另以本集團子公司蘇州工業園區紅星美凱龍家居有限公司的投資性房地產作為抵押。
- 註9：該借款另以本集團子公司上海紅星美凱龍星龍家居有限公司的投資性房地產作為抵押。
- 註10：該借款另以本集團子公司成都天府新區紅星美凱龍世貿家居有限公司的投資性房地產作為抵押。
- 註11：該借款另以本集團子公司合肥紅星美凱龍物流有限公司的投資性房地產作為抵押。
- 註12：該借款另以本集團子公司大連紅星美凱龍世博家居廣場有限公司的投資性房地產作為抵押。
- 註13：該借款另以本集團子公司陝西紅星美凱龍物流有限公司的投資性房地產作為抵押。
- 註14：該借款另以本集團子公司南昌紅星美凱龍環球家居博覽中心有限責任公司的投資性房地產作為抵押。
- 註15：該借款另以本集團子公司貴州紅星美凱龍物流有限公司的投資性房地產作為抵押。

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十、關聯方關係及其交易（續）

### 5. 本集團與關聯方的主要交易（續）

#### (3) 關聯方擔保（續）

##### 接受關聯方擔保（續）

註16：該借款另以本集團子公司重慶紅星美凱龍國際家居生活廣場有限責任公司的投資性房地產作為抵押。

註17：該借款另以本集團子公司寧波紅星美凱龍家居購物廣場有限公司的投資性房地產作為抵押。

註18：該借款另以本集團子公司南寧紅星美凱龍世博家居展覽中心有限公司的投資性房地產作為抵押。

註19：該借款另以本集團子公司上海簡柳企業管理有限公司的投資性房地產作為抵押。

註20：該借款另以本集團子公司上海蔥柳企業管理有限公司的投資性房地產作為抵押。

註21：該借款另以本集團子公司上海賽程企業管理有限公司的投資性房地產作為抵押。

註22：該借款另以本集團子公司佛山郡達企業管理有限公司的投資性房地產作為抵押。

註23：該借款另以本集團子公司杭州偉量機電五金市場有限公司的投資性房地產作為抵押。

註24：該借款另以本集團子公司陝西紅星和記家居購物廣場有限公司的投資性房地產作為抵押。

註25：該借款另以本集團子公司蘇州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司的投資性房地產作為抵押。

註26：該借款另以本集團子公司紅星喜兆投資有限公司持有的600萬歐派家居集團股份有限公司流通股為質押。

註27：該借款另以本集團子公司重慶星凱科家居有限公司的投資性房地產作為抵押。

## 十、關聯方關係及其交易（續）

### 5. 本集團與關聯方的主要交易（續）

#### (3) 關聯方擔保（續）

接受關聯方擔保（續）

2019年

|                   | 擔保金額           | 擔保起始日      | 擔保到期日      | 擔保是否<br>履行完畢 |
|-------------------|----------------|------------|------------|--------------|
| 紅星美凱龍控股集團有限公司（註1） | 732,500,000.00 | 2019/8/30  | 2031/6/15  | 否            |
| 紅星美凱龍控股集團有限公司（註2） | 561,000,000.00 | 2019/6/20  | 2029/6/20  | 否            |
| 紅星美凱龍控股集團有限公司     | 392,000,000.00 | 2018/7/13  | 2028/7/12  | 否            |
| 紅星美凱龍控股集團有限公司（註3） | 307,999,999.98 | 2018/2/26  | 2026/2/26  | 否            |
| 車建興（註4）           | 307,500,000.00 | 2016/6/8   | 2026/6/8   | 否            |
| 紅星美凱龍控股集團有限公司（註5） | 225,000,000.00 | 2019/12/27 | 2031/12/27 | 否            |
| 紅星美凱龍控股集團有限公司（註6） | 160,000,000.00 | 2019/12/19 | 2029/12/19 | 否            |
| 紅星美凱龍控股集團有限公司     | 157,000,000.00 | 2019/7/10  | 2020/7/9   | 否            |
| 紅星美凱龍控股集團有限公司     | 143,000,000.00 | 2019/7/10  | 2020/7/9   | 否            |
| 紅星美凱龍控股集團有限公司（註7） | 119,000,000.00 | 2019/12/30 | 2027/12/20 | 否            |
| 紅星美凱龍控股集團有限公司（註8） | 100,000,000.00 | 2019/9/25  | 2026/9/17  | 否            |
| 紅星美凱龍控股集團有限公司（註9） | 86,000,000.00  | 2019/12/30 | 2027/12/20 | 否            |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十、關聯方關係及其交易（續）

### 5. 本集團與關聯方的主要交易（續）

#### (3) 關聯方擔保（續）

##### 接受關聯方擔保（續）

|                    | 擔保金額           | 擔保起始日     | 擔保到期日     | 擔保是否履行完畢 |
|--------------------|----------------|-----------|-----------|----------|
| 紅星美凱龍控股集團有限公司（註10） | 300,000,000.00 | 2019/7/9  | 2020/7/8  | 否        |
| 紅星美凱龍控股集團有限公司（註11） | 585,600,000.00 | 2018/6/11 | 2025/6/11 | 否        |

註1：該借款另以本集團子公司大連紅星美凱龍世博家居廣場有限公司的投资性房地產為抵押。

註2：該借款另以本集團子公司鄭州紅星美凱龍國際家居有限公司的投资性房地產為抵押。

註3：該借款另以本集團子公司成都天府新區紅星美凱龍世貿家居有限公司的投资性房地產為抵押。

註4：該借款另以本集團子公司重慶紅星美凱龍博覽家居生活廣場有限責任公司的投资性房地產為抵押。

註5：該借款另以本集團子公司寧波紅星美凱龍家居購物廣場有限公司的投资性房地產為抵押。

註6：該借款另以本集團子公司鄭州紅星美凱龍國際家居有限公司的投资性房地產為抵押，並以貸款期內位於鄭州市鄭東新區商都路1號賣場項目出租經營取得的全部收入為質押。

註7：該借款另以本集團子公司上海簡柳企業管理有限公司的在建工程為抵押。

註8：該借款另以本集團子公司南昌紅星美凱龍環球家居博覽中心有限責任公司的投资性房地產為抵押。

註9：該借款另以本集團子公司上海蔥柳企業管理有限公司的在建工程為抵押。

註10：該借款另以本集團子公司紅星喜兆投資有限公司持有的600萬歐派家居集團股份有限公司流通股為質押。

註11：該借款另以本集團子公司重慶星凱科家居有限公司的投资性房地產作為抵押。

## 十、關聯方關係及其交易（續）

### 5. 本集團與關聯方的主要交易（續）

#### (3) 關聯方擔保（續）

提供關聯方擔保

##### 2020年

2020年未向關聯方提供擔保。

##### 2019年

2019年未向關聯方提供擔保。

#### (4) 關聯方資金拆借

資金拆入

##### 2020年

|                     | 2020年期初       | 2020年度           | 2020年度          | 2020年度         | 2020年期末       | 起始日        | 到期日        | 其他說明  |
|---------------------|---------------|------------------|-----------------|----------------|---------------|------------|------------|---|
|                     | 資金拆借餘額        | 累計發生金額<br>(不含利息) | 資金拆借的利息<br>(如有) | 償還累計發生金額       | 資金拆借餘額        |            |            |   |
| 神玉島文化旅遊控股股份有限公司     | 25,600,000.00 | (9,300,000.00)   | -               | -              | 16,300,000.00 | 2018/11/5  | 不適用        | 免息  |
| 成都東泰南城有限公司          | 41,437,944.45 | 81,600,000.00    | 2,941,274.46    | 106,600,000.00 | 19,379,218.91 | 2019/5/21  | 2020/12/31 | 2019年5月至2019年9月的利率為4.75%；<br>2019年10月至2020年12月的利率為7.20% |
| 重慶紅星美凱龍企業發展有限公司     | -             | 500,000,000.00   | -               | 500,000,000.00 | -             | -          | -          | 無約定   |
| 蕪湖紅星美凱龍股權投資基金管理有限公司 | -             | 9,800,000.00     | -               | -              | 9,800,000.00  | 2020/12/31 | 2025/12/30 | 無約定   |
| 合計                  | 67,037,944.45 | 582,100,000.00   | 2,941,274.46    | 606,600,000.00 | 45,479,218.91 | -          | -          | -   |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十、關聯方關係及其交易（續）

### 5. 本集團與關聯方的主要交易（續）

#### (4) 關聯方資金拆借（續）

資金拆入（續）

2019年

|                 | 2019年期初<br>資金拆借餘額 | 2019年度           | 2019年度          | 2019年度<br>償還累計發生金額 | 2019年期末       | 起始日       | 到期日        | 其他說明  |
|-----------------|-------------------|------------------|-----------------|--------------------|---------------|-----------|------------|---|
|                 |                   | 累計發生金額<br>(不含利息) | 資金拆借的利息<br>(如有) |                    | 資金拆借餘額        |           |            |   |
| 成都聚泰南城有限公司      | -                 | 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月的利率為4.75%；<br>2019年10月至2020年12月的利率為7.20% |
| 神玉島文化旅遊控股股份有限公司 | 35,000,000.00     | -                | -               | 9,400,000.00       | 25,600,000.00 | 2018/11/5 | 2018/12/31 | 免息  |
| 合計              | 35,000,000.00     | 40,000,000.00    | 1,437,944.45    | 9,400,000.00       | 67,037,944.45 | -         | -          | -   |

## 十、關聯方關係及其交易（續）

### 5. 本集團與關聯方的主要交易（續）

#### (4) 關聯方資金拆借（續）

資金拆出

2020年

|                       | 2020年期初        | 2020年度           | 2020年度          | 2020年度       | 2020年期末        |            | 其他說明       |           |
|-----------------------|----------------|------------------|-----------------|--------------|----------------|------------|------------|-----------|
|                       | 資金拆借餘額         | 累計發生金額<br>(不含利息) | 資金拆借的利息<br>(如有) | 償還累計發生金額     | 資金拆借餘額         | 起始日        |            | 到期日       |
| 陝西紅星和記家居購物廣場有限公司(註)   | 150,000,000.00 | -                | -               | -            | -              | -          | -          |           |
| 陝西紅星和記家居購物廣場有限公司(註)   | 34,508,345.20  | -                | -               | -            | -              | -          | -          |           |
| 陝西紅星和記家居購物廣場有限公司(註)   | 36,339,041.62  | -                | -               | -            | -              | -          | -          |           |
| 陝西紅星和記家居購物廣場有限公司(註)   | 3,800,000.00   | -                | -               | -            | -              | -          | -          |           |
| 上海名藝商業企業發展有限公司        | 131,600,000.50 | 14,600,000.00    | -               | 2,000,000.00 | 144,200,000.50 | -          | -          | 於需要時償還，免息 |
| 上海名藝商業企業發展有限公司        | -              | 5,760,000.00     | -               | -            | 5,760,000.00   | 2020/12/29 | 2021/12/28 | 利率8%      |
| 寶象紅星美凱龍(廈門)全球家居廣場有限公司 | 35,500,000.00  | -                | -               | 3,000,000.00 | 32,500,000.00  | -          | -          | 於需要時償還，免息 |
| 寶象紅星美凱龍(廈門)全球家居廣場有限公司 | 13,061,439.14  | -                | (3,985.88)      | 2,112,500.00 | 10,944,953.26  | 2019/6/21  | 2022/6/21  | 利率6.18%   |
| 杭州紅星美凱龍環球家居有限公司(註)    | 332,148,745.00 | -                | -               | -            | -              | -          | -          | -         |



# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十、關聯方關係及其交易（續）

### 5. 本集團與關聯方的主要交易（續）

#### (4) 關聯方資金拆借（續）

資金拆出（續）

|                     | 2020年期初        | 2020年度           | 2020年度          | 2020年度       | 2020年期末        | 起始日        | 到期日        | 其他說明                          |
|---------------------|----------------|------------------|-----------------|--------------|----------------|------------|------------|-------------------------------|
|                     | 資金拆借餘額         | 累計發生金額<br>(不含利息) | 資金拆借的利息<br>(如有) | 償還累計發生金額     | 資金拆借餘額         |            |            |                               |
| 廈門實象紅星美凱龍家居生活廣場有限公司 | 25,100,000.00  | 4,943,099.85     | -               | -            | 30,043,099.85  | -          | -          | 於需要時償還，免息                     |
| 廈門實象紅星美凱龍家居生活廣場有限公司 | -              | 4,500,000.00     | 59,000.00       | -            | 4,559,000.00   | 2020/11/3  | 2021/11/2  | 利率8%                          |
| 廈門實象紅星美凱龍家居生活廣場有限公司 | -              | 90,000,000.00    | 4,280,000.00    | -            | 94,280,000.00  | 2020/6/1   | 2020/12/31 | 利率8%                          |
| 蕪湖明輝商業管理有限公司        | -              | 3,600,000.00     | -               | -            | 3,600,000.00   | 2020/12/29 | 2021/12/28 | 年利率8%，到期一次還本付息                |
| 深圳紅星美凱龍世博家居廣場有限公司   | -              | 1,720,000.00     | 42,426.66       | 16,053.52    | 1,746,373.14   | 2020/8/6   | 2022/12/31 | 年利率6%，每季度結束後30日內<br>支付上季度借款利息 |
| 合計                  | 762,057,571.46 | 125,123,099.85   | 4,377,440.78    | 7,128,553.52 | 327,633,426.75 | -          | -          | -                             |

註：本年度集團收購杭州紅星美凱龍環球家居有限公司和陝西紅星和記家居購物廣場有限公司，故上述公司本年度為集團子公司。

## 十、關聯方關係及其交易（續）

### 5. 本集團與關聯方的主要交易（續）

#### (4) 關聯方資金拆借（續）

資金拆出

2019年

|                       | 2019年期初<br>資金拆借餘額 | 2019年度           | 2019年度          | 2019年度<br>償還累計發生金額 | 2019年期末        | 起始日       | 到期日       | 其他說明      |
|-----------------------|-------------------|------------------|-----------------|--------------------|----------------|-----------|-----------|-----------|
|                       |                   | 累計發生金額<br>(不含利息) | 資金拆借的利息<br>(如有) |                    | 資金拆借餘額         |           |           |           |
| 寶象紅星美凱龍(廈門)全球家居廣場有限公司 | -                 | 35,500,000.00    | -               | -                  | 35,500,000.00  | -         | -         | 於需要時償還，免息 |
| 寶象紅星美凱龍(廈門)全球家居廣場有限公司 | -                 | 13,000,000.00    | 386,439.14      | 325,000.00         | 13,061,439.14  | 2019/6/21 | 2022/6/21 | 利率6.18%   |
| 杭州紅星美凱龍環球家居有限公司       | 222,648,745.00    | 109,500,000.00   | -               | -                  | 332,148,745.00 | -         | -         | 免息        |
| 上海名藝商業企業發展有限公司        | 112,200,000.50    | 19,400,000.00    | -               | -                  | 131,600,000.50 | -         | -         | 於需要時償還，免息 |
| 廈門寶象紅星美凱龍家居生活廣場有限公司   | 27,500,000.00     | 17,600,000.00    | -               | 20,000,000.00      | 25,100,000.00  | -         | -         | 於需要時償還，免息 |
| 陝西紅星和記家居購物廣場有限公司      | 31,340,000.00     | -                | 3,168,345.20    | -                  | 34,508,345.20  | -         | -         | 利率10.00%  |
| 陝西紅星和記家居購物廣場有限公司      | -                 | 34,949,700.00    | 1,389,341.62    | -                  | 36,339,041.62  | 2019/6/27 | 2022/9/5  | 利率10.00%  |
| 陝西紅星和記家居購物廣場有限公司      | -                 | 3,800,000.00     | -               | -                  | 3,800,000.00   | -         | -         | 免息        |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十、關聯方關係及其交易(續)

### 5. 本集團與關聯方的主要交易(續)

#### (4) 關聯方資金拆借(續)

資金拆出(續)

|                    | 2019年期初<br>資金拆借餘額 | 2019年度           | 2019年度          | 2019年度         | 2019年期末        | 起始日       | 到期日       | 其他說明     |
|--------------------|-------------------|------------------|-----------------|----------------|----------------|-----------|-----------|----------|
|                    |                   | 累計發生金額<br>(不含利息) | 資金拆借的利息<br>(如有) | 償還累計發生金額       | 資金拆借餘額         |           |           |          |
| 陝西紅星和記家居購物廣場有限公司   | -                 | 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% |
| 超級智慧家(上海)物聯網科技有限公司 | 10,008,958.35     | -                | 274,374.98      | 10,283,333.33  | -              | 2018/4/10 | 2019/4/9  | 利率7.50%  |
| 上海智跡智能科技有限公司       | -                 | 6,000,000.00     | 113,207.55      | 6,113,207.55   | -              | 2019/5/8  | 2019/9/30 | 商業保理收入   |
| 蕪湖美和資產管理有限公司       | 10,000,000.00     | -                | -               | 10,000,000.00  | -              | 2018/8/28 | 2019/2/27 | 免息       |
| 邯鄲市峰峰礦區皇室房地產開發有限公司 | 317,342,466.58    | -                | 7,701,149.86    | 325,043,616.44 | -              | 2018/6/14 | 2019/6/13 | 利率10.00% |
| 合計                 | 731,040,170.43    | 389,749,700.00   | 23,661,265.06   | 382,393,564.03 | 762,057,571.46 | -         | -         | -        |

#### (5) 關聯方資產轉讓

|                  | 交易內容       | 2020年         | 2019年 |
|------------------|------------|---------------|-------|
| 重慶劉幸商業管理有限公司(註1) | 處置其他權益工具投資 | 20,240,935.95 | -     |

註1：於2020年4月，紅星美凱龍家居集團股份有限公司將北京好租科技發展有限公司2.26%的股權轉讓給重慶劉幸商業管理有限公司，轉讓價格為人民幣20,240,935.95元。

## 十、關聯方關係及其交易（續）

### 5. 本集團與關聯方的主要交易（續）

#### (6) 其他關聯方交易

|          | 2020年         | 2019年         |
|----------|---------------|---------------|
| 關鍵管理人員薪酬 | 24,874,048.38 | 37,164,510.80 |

### 6. 關聯方應收應付款項餘額

|                  | 2020年         |               | 2019年         |               |
|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                  | 賬面餘額          | 壞賬準備          | 賬面餘額          | 壞賬準備          |
| <b>應收賬款</b>      |               |               |               |               |
| 西寧愛琴海房地產開發有限公司   | 16,775,697.35 | 796,845.62    | -             | -             |
| 上海新華成城資產管理有限公司   | 13,333,333.36 | 600,000.00    | -             | -             |
| 丹陽市融錦宏星置業發展有限公司  | 13,276,292.60 | 597,433.17    | -             | -             |
| 上海嘉展建築裝潢工程有限公司   | 13,000,000.00 | 13,000,000.00 | 13,000,000.00 | 13,000,000.00 |
| 揚州星龍房地產開發有限公司    | 10,100,000.00 | 475,000.00    | -             | -             |
| 保山紅星城鄉投資置業有限公司   | 6,642,048.30  | 315,497.29    | -             | -             |
| 西雙版納雲投建設泛亞置業有限公司 | 6,465,742.14  | 306,688.96    | 3,304,633.03  | 156,970.07    |
| 湛江市海新美凱投資有限公司    | 5,483,309.29  | 260,457.19    | -             | -             |
| 重慶金科中俊房地產開發有限公司  | 4,804,542.78  | 228,215.78    | -             | -             |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十、關聯方關係及其交易(續)

### 6. 關聯方應收應付款項餘額(續)

|                  | 2020年        |              | 2019年        |            |
|------------------|--------------|--------------|--------------|------------|
|                  | 賬面餘額         | 壞賬準備         | 賬面餘額         | 壞賬準備       |
| 深圳華生大家居集團有限公司    | 3,999,999.99 | 3,999,999.99 | 3,166,666.66 | 142,500.00 |
| 沭陽星龍房地產開發有限公司    | 3,700,796.86 | 175,787.85   | -            | -          |
| 浙江中廣電器股份有限公司     | 3,499,999.97 | 3,499,999.97 | 1,749,997.71 | 78,749.90  |
| 長興榮皓貿易有限公司       | 3,136,419.36 | 141,138.87   | -            | -          |
| 西寧紅星美凱龍房地產開發有限公司 | 2,632,763.96 | 125,056.29   | -            | -          |
| 衡水星龍房地產開發有限公司    | 2,434,648.54 | 115,071.13   | -            | -          |
| 鹽城凱龍置業有限公司       | 1,834,000.00 | 87,115.00    | 917,000.00   | 43,557.50  |
| 天津星凱房地產開發有限公司    | 1,650,000.00 | 78,375.00    | 600,000.00   | 28,500.00  |
| 象山凱勝置業有限公司       | 1,637,282.88 | 77,770.94    | -            | -          |
| 蕪湖明輝商業管理有限公司     | 1,632,453.42 | 548,014.61   | 4,631,506.84 | 637,295.34 |
| 河南宸博置業有限公司       | 1,544,511.44 | 69,503.01    | -            | -          |
| 常州市金壇維億建設工程有限公司  | 1,500,000.00 | 503,550.00   | 1,500,000.00 | 206,400.00 |
| 寧波凱龍置業有限公司       | 1,419,838.25 | 127,785.44   | 2,615,018.20 | 117,675.82 |
| 南昌浩然置業有限公司       | 1,278,000.00 | 60,705.00    | -            | -          |
| 柳州紅星美凱龍置業有限公司    | 1,006,303.96 | 47,007.68    | 4,021,322.00 | 190,221.04 |
| 太原雙明智坤房地產開發有限公司  | 1,000,422.88 | 47,520.09    | -            | -          |

## 十、關聯方關係及其交易（續）

### 6. 關聯方應收應付款項餘額（續）

|                    | 2020年      |           | 2019年        |            |
|--------------------|------------|-----------|--------------|------------|
|                    | 賬面餘額       | 壞賬準備      | 賬面餘額         | 壞賬準備       |
| 濟南星龍房地產開發有限公司      | 900,000.00 | 42,750.00 | -            | -          |
| 上海中貿美凱龍經貿發展有限公司    | 668,263.10 | 31,742.50 | -            | -          |
| 安咖家居用品(上海)有限公司     | 640,000.00 | 28,800.00 | 3,141,996.00 | 141,389.82 |
| 象山星龍置業有限公司         | 610,000.00 | 27,450.00 | -            | -          |
| 天津美龍房地產開發有限公司      | 600,000.00 | 28,500.00 | -            | -          |
| 長春紅星美凱龍房地產開發有限公司   | 497,052.37 | 23,609.99 | -            | -          |
| 上海凱昕影院管理有限公司       | 350,500.00 | 15,772.50 | -            | -          |
| 上海美凱龍愛家房地產管理諮詢有限公司 | 223,746.72 | 10,627.97 | -            | -          |
| 上海林戎健身俱樂部有限公司      | 216,000.00 | 9,720.00  | -            | -          |
| 深圳紅星美凱龍商業管理有限公司    | 210,682.42 | 10,007.41 | 858,546.00   | 40,780.94  |
| 常州紅星美凱龍置業有限公司      | 137,340.00 | 6,523.65  | -            | -          |
| 蘇州凱美影院管理有限公司       | 121,905.37 | 5,485.74  | -            | -          |
| 徐州紅星美凱龍國際家具裝飾城有限公司 | 112,292.13 | 37,696.47 | -            | -          |
| 上海林賽健身俱樂部有限公司及其分公司 | 105,000.00 | 4,725.00  | -            | -          |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 十、關聯方關係及其交易(續)

#### 6. 關聯方應收應付款項餘額(續)

|                       | 2020年      |          | 2019年      |           |
|-----------------------|------------|----------|------------|-----------|
|                       | 賬面餘額       | 壞賬準備     | 賬面餘額       | 壞賬準備      |
| 深圳市朗樂福睡眠科技有限公司        | 100,014.10 | 4,500.63 | -          | -         |
| 上海愛琴海商業集團股份有限公司       | 100,000.00 | 4,500.00 | -          | -         |
| 廈門寶象紅星美凱龍家居生活廣場有限公司   | 100,000.00 | 4,500.00 | 177,500.00 | 7,987.50  |
| 寶象紅星美凱龍(廈門)全球家居廣場有限公司 | 100,000.00 | 4,500.00 | 100,000.00 | 4,500.00  |
| 常州星琛娛樂科技有限公司          | 88,933.74  | 4,002.02 | -          | -         |
| 象山美龍置業有限公司            | 80,193.73  | 3,809.20 | -          | -         |
| 上海玲思健身俱樂部有限公司         | 80,000.00  | 3,600.00 | -          | -         |
| 常州紅美影院管理有限公司          | 70,722.48  | 3,182.51 | -          | -         |
| 青島德納國際影城有限公司          | 69,174.60  | 3,112.86 | -          | -         |
| 天津紅星太平洋影院管理有限公司       | 61,666.00  | 2,774.97 | 308,330.00 | 13,874.85 |
| 蘇州紅美影院管理有限公司          | 56,000.00  | 2,520.00 | -          | -         |
| 宜興市晨興數字影院有限公司         | 54,724.30  | 2,462.59 | -          | -         |
| 天津萊納華開影業有限公司          | 40,696.33  | 1,831.33 | 22,000.00  | 990.00    |
| 寧波凱星影院管理有限公司          | 36,396.39  | 1,637.84 | -          | -         |
| 余姚星凱置業有限公司            | 32,000.00  | 1,440.00 | -          | -         |

## 十、關聯方關係及其交易（續）

### 6. 關聯方應收應付款項餘額（續）

|                    | 2020年     |          | 2019年      |           |
|--------------------|-----------|----------|------------|-----------|
|                    | 賬面餘額      | 壞賬準備     | 賬面餘額       | 壞賬準備      |
| 深圳紅星美凱龍世博家居廣場有限公司  | 31,530.00 | 1,418.85 | -          | -         |
| 成都東泰商城有限公司         | 21,450.00 | 965.25   | 300,000.00 | 13,500.00 |
| 上海或京商業管理有限公司及其分公司  | 19,920.56 | 896.43   | -          | -         |
| 孝感泓河影城管理有限公司       | 18,000.00 | 810.00   | -          | -         |
| 上海龍紅影院管理有限公司       | 17,000.00 | 765.00   | -          | -         |
| 天津美凱龍置業有限公司        | 14,700.00 | 661.50   | -          | -         |
| 上海昕紅影院管理有限公司       | 13,350.00 | 600.75   | -          | -         |
| 上海紅昕影院管理有限公司       | 9,946.00  | 447.57   | -          | -         |
| 天津卡美奧影業有限公司        | 9,934.00  | 447.03   | -          | -         |
| 上海凱紅影院管理有限公司       | 7,933.00  | 356.99   | -          | -         |
| 上海星凱影院管理有限公司       | 7,000.00  | 315.00   | -          | -         |
| 上海美影企業管理有限公司       | 6,655.00  | 299.48   | -          | -         |
| 青島紅影影院管理有限公司       | 6,300.00  | 283.50   | -          | -         |
| 上海愛琴海奧萊商業管理有限公司    | 5,812.00  | 261.54   | -          | -         |
| 超級智慧家(上海)物聯網科技有限公司 | 5,200.04  | 234.00   | 10,000.00  | 450.00    |
| 上海星龍影院管理有限公司       | 3,000.00  | 135.00   | -          | -         |



# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十、關聯方關係及其交易（續）

### 6. 關聯方應收應付款項餘額（續）

|                   | 2020年                 |                      | 2019年         |               |
|-------------------|-----------------------|----------------------|---------------|---------------|
|                   | 賬面餘額                  | 壞賬準備                 | 賬面餘額          | 壞賬準備          |
| 陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司    | 1,397.12              | 62.87                | -             | -             |
| 陝西紅星和記家居購物廣場有限公司  | 不適用                   | 不適用                  | 22,685,262.30 | 1,077,549.96  |
| 青島紅星國際置業有限公司      | 不適用                   | 不適用                  | 103,740.00    | 4,927.65      |
| 昆明紅星海匯房地產有限公司     | -                     | -                    | 2,790,104.05  | 125,554.68    |
| 上海星誠藝佳家居有限責任公司    | -                     | -                    | 1,220,467.20  | 54,921.02     |
| 廣州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司 | -                     | -                    | 790,786.66    | 35,585.40     |
| 江蘇龍冠影視文化科技有限公司    | -                     | -                    | 283,814.12    | 12,771.64     |
| 江蘇美膳龍飲食文化發展有限公司   | -                     | -                    | 133,435.49    | 6,004.60      |
| 上海喬彤企業管理有限公司      | -                     | -                    | 84,644.68     | 3,809.01      |
| 上海智諦智能科技有限公司      | -                     | -                    | 55,059.53     | 2,477.68      |
| 上海星琛互動娛樂科技有限公司    | -                     | -                    | 18,180.00     | 818.10        |
| 紅星美凱龍控股集團有限公司     | -                     | -                    | 3,967.00      | 178.52        |
| 上海雲紳智能科技有限公司      | -                     | -                    | 2,622.00      | 117.99        |
|                   | <b>130,450,838.83</b> | <b>26,625,284.82</b> | 68,596,599.47 | 16,150,059.03 |

## 十、關聯方關係及其交易（續）

## 6. 關聯方應收應付款項餘額（續）

|                 | 2020年        |      | 2019年      |      |
|-----------------|--------------|------|------------|------|
|                 | 賬面餘額         | 壞賬準備 | 賬面餘額       | 壞賬準備 |
| <b>預付款項</b>     |              |      |            |      |
| 上海星之域商業經營管理有限公司 | 3,351,717.60 | -    | -          | -    |
| 上海或京商業管理有限公司    | 2,136,672.37 | -    | -          | -    |
| 杭州阿里媽媽軟件服務有限公司  | 1,974,900.22 | -    | -          | -    |
| 上海紅星共贏雲計算科技有限公司 | 1,086,700.00 | -    | -          | -    |
| 上海智諦智能科技有限公司    | 750,875.00   | -    | -          | -    |
| 浙江天貓技術有限公司      | 684,024.31   | -    | -          | -    |
| 上海嘉展建築裝潢工程有限公司  | 572,805.00   | -    | -          | -    |
| 重慶金科中俊房地產開發有限公司 | 254,469.73   | -    | -          | -    |
| 蕪湖明輝商業管理有限公司    | 214,788.44   | -    | 326,605.16 | -    |
| 常州市紅星家具總廠有限公司   | 210,180.00   | -    | 126,108.00 | -    |
| 上海愛琴海商務管理有限公司   | 169,410.85   | -    | 169,410.85 | -    |
| 阿里雲計算有限公司       | 150,102.12   | -    | -          | -    |
| 瀋陽紅星美凱龍物業管理有限公司 | 138,775.00   | -    | 600,000.00 | -    |
| 淘寶（中國）軟件有限公司    | 137,840.80   | -    | -          | -    |
| 濟寧鴻瑞市場經營管理有限公司  | 101,603.14   | -    | -          | -    |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 十、關聯方關係及其交易（續）

#### 6. 關聯方應收應付款項餘額（續）

|                       | 2020年                |      | 2019年               |      |
|-----------------------|----------------------|------|---------------------|------|
|                       | 賬面餘額                 | 壞賬準備 | 賬面餘額                | 壞賬準備 |
| 北京國富縱橫文化科技諮詢股份有限公司    | 66,669.81            | -    | -                   | -    |
| 常州愛琴海奧萊商業管理有限公司       | 60,000.00            | -    | -                   | -    |
| 陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司        | 47,460.42            | -    | 109,523.84          | -    |
| 造夢者家居（深圳）有限公司         | 35,110.87            | -    | -                   | -    |
| 上海開裝建築科技有限公司          | 33,800.88            | -    | -                   | -    |
| 寶象紅星美凱龍（廈門）全球家居廣場有限公司 | 14,905.28            | -    | -                   | -    |
| 阿里巴巴（中國）網絡技術有限公司      | 10,000.00            | -    | -                   | -    |
| 上海雲紳智能科技有限公司          | -                    | -    | 3,906,000.00        | -    |
| 揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場置業有限公司 | -                    | -    | 214,285.63          | -    |
| 徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司   | -                    | -    | 163,492.04          | -    |
| 昆明星琴商業管理有限公司          | -                    | -    | 50,440.00           | -    |
| 上海新華成城資產管理有限公司        | -                    | -    | 47,168.94           | -    |
|                       | <b>12,202,811.84</b> | -    | <b>5,713,034.46</b> | -    |

## 十、關聯方關係及其交易（續）

### 6. 關聯方應收應付款項餘額（續）

|                       | 2020年          |               | 2019年          |              |
|-----------------------|----------------|---------------|----------------|--------------|
|                       | 賬面餘額           | 壞賬準備          | 賬面餘額           | 壞賬準備         |
| <b>其他應收款</b>          |                |               |                |              |
| 上海名藝商業企業發展有限公司        | 149,960,000.50 | 7,498,000.03  | 131,600,000.50 | 6,580,000.03 |
| 寶象紅星美凱龍（廈門）全球家居廣場有限公司 | 43,111,229.38  | 10,511,344.89 | 48,561,439.14  | 3,212,299.04 |
| 成都東泰商城有限公司            | 31,011,166.70  | 505.73        | -              | -            |
| 深圳紅星美凱龍世紀中心家居生活廣場有限公司 | 5,265,234.65   | 2,029,406.27  | 6,076,821.00   | 1,378,980.59 |
| 雲南紅星美凱龍置業有限公司         | 4,031,492.11   | 4,031,492.11  | 4,031,492.11   | 4,031,492.11 |
| 蕪湖明輝商業管理有限公司          | 3,632,480.00   | 257,919.52    | 555,280.00     | 555.28       |
| 邯鄲市峰峰礦區皇室房地產開發有限公司    | 2,000,000.00   | 137,021.53    | -              | -            |
| 深圳紅星美凱龍世博家居廣場有限公司     | 1,746,373.14   | 119,645.36    | -              | -            |
| 陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司        | 1,375,341.55   | 94,225.70     | 3,896,650.33   | 117,864.21   |
| 上海或京商業管理有限公司及其分公司     | 634,375.89     | 8,717.63      | -              | -            |
| 安徽騰輝投資集團合肥有限公司        | 500,000.00     | 34,255.38     | -              | -            |
| 浙江天貓技術有限公司            | 410,000.00     | 410.00        | -              | -            |
| 上海愛琴海商務管理有限公司         | 256,900.00     | -             | 256,900.00     | 256.90       |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 十、關聯方關係及其交易（續）

#### 6. 關聯方應收應付款項餘額（續）

|                     | 2020年                 |                      | 2019年          |               |
|---------------------|-----------------------|----------------------|----------------|---------------|
|                     | 賬面餘額                  | 壞賬準備                 | 賬面餘額           | 壞賬準備          |
| 重慶金科中俊房地產開發有限公司     | 240,000.00            | -                    | -              | -             |
| 杭州阿里媽媽軟件服務有限公司      | 198,421.42            | 198.42               | -              | -             |
| 溫州星龍房地產開發有限責任公司     | 100,000.00            | -                    | -              | -             |
| 鹽城凱龍置業有限公司          | 100,000.00            | -                    | -              | -             |
| 蘇州市蘇品宅配文化有限公司       | 82,155.56             | -                    | -              | -             |
| 徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司 | 10,111.00             | 692.71               | -              | -             |
| 保山紅星城鄉投置業有限公司       | 10,000.00             | -                    | -              | -             |
| 淘寶（中國）軟件有限公司        | 3,765.21              | 3.77                 | -              | -             |
|                     | <b>244,679,047.11</b> | <b>24,723,839.05</b> | 194,978,583.08 | 15,321,448.16 |

## 十、關聯方關係及其交易（續）

### 6. 關聯方應收應付款項餘額（續）

|                     | 2020年                |                   | 2019年          |              |
|---------------------|----------------------|-------------------|----------------|--------------|
|                     | 賬面餘額                 | 壞賬準備              | 賬面餘額           | 壞賬準備         |
| <b>長期應收款</b>        |                      |                   |                |              |
| 廈門寶象紅星美凱龍家居生活廣場有限公司 | 30,043,099.85        | 300,431.00        | 25,100,000.00  | 251,000.00   |
| 杭州紅星美凱龍環球家居有限公司     | 不適用                  | 不適用               | 332,148,745.00 | 3,321,487.45 |
|                     | <b>30,043,099.85</b> | <b>300,431.00</b> | 357,248,745.00 | 3,572,487.45 |

|                  | 2020年                 |      | 2019年          |              |
|------------------|-----------------------|------|----------------|--------------|
|                  | 賬面餘額                  | 壞賬準備 | 賬面餘額           | 壞賬準備         |
| <b>其他非流動資產</b>   |                       |      |                |              |
| 成都紅星美凱龍置業有限公司    | 247,705,000.00        | -    | 247,705,000.00 | -            |
| 愛筆(北京)智能科技有限公司   | 100,000,000.00        | -    | 不適用            | 不適用          |
| 陝西紅星和記家居購物廣場有限公司 | 不適用                   | 不適用  | 221,236,187.86 | 2,212,361.88 |
|                  | <b>347,705,000.00</b> | -    | 468,941,187.86 | 2,212,361.88 |



## 十、關聯方關係及其交易（續）

### 6. 關聯方應收應付款項餘額（續）

|                    | 2020年          | 2019年         |
|--------------------|----------------|---------------|
| <b>其他應付款</b>       |                |               |
| 重慶金科中俊房地產開發有限公司    | 163,804,744.96 | —             |
| 深圳紅星美凱龍家居生活廣場有限公司  | 47,803,820.31  | 45,303,820.31 |
| 神玉島文化旅遊控股股份有限公司    | 16,300,000.00  | 25,600,000.00 |
| 成都東泰商城有限公司         | 19,379,218.91  | 41,437,944.45 |
| 武漢市正凱物流有限公司        | 9,561,813.98   | 5,140,854.38  |
| 綠地集團成都金牛房地產開發有限公司  | 9,418,454.28   | 6,176,810.43  |
| 上海振洋建築裝潢工程有限公司     | 5,381,599.51   | —             |
| 上海鑫誠安建設有限公司        | 5,154,230.89   | 434,020.50    |
| 杭州諾貝爾陶瓷有限公司及其分公司   | 1,718,112.79   | 1,136,494.00  |
| 上海嘉展建築裝潢工程有限公司     | 1,195,040.32   | —             |
| 超級智慧家（上海）物聯網科技有限公司 | 1,129,893.88   | 285,000.00    |
| 四川良木道門窗型材有限公司      | 630,000.00     | 630,000.00    |
| 克拉斯國際家居有限公司        | 472,952.65     | 66,300.00     |
| 晟葆（上海）家具有限公司       | 287,941.56     | —             |
| 上海雲紳智能科技有限公司       | 279,000.00     | —             |
| 重慶紅星美凱龍企業發展有限公司    | 199,956.99     | 199,956.99    |
| 邯鄲市峰峰礦區皇室房地產開發有限公司 | 196,910.15     | —             |
| 上海天合智能科技股份有限公司     | 177,752.86     | 30,000.00     |



## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 十、關聯方關係及其交易（續）

#### 6. 關聯方應收應付款項餘額（續）

|                     | 2020年      | 2019年      |
|---------------------|------------|------------|
| 常州市紅星家具總廠有限公司       | 164,183.44 | 142,706.57 |
| 江蘇佰麗愛家居科技有限公司       | 94,600.00  | 94,000.00  |
| 上海威來適裝飾科技有限公司       | 89,605.28  | —          |
| 上海美凱龍愛家房地產管理諮詢有限公司  | 71,539.93  | —          |
| 杭州諾貝爾集團有限公司及其分公司    | 58,934.47  | 127,514.47 |
| 南京市浦口區立力成家具經營部      | 54,500.00  | —          |
| 蘇州市蘇品宅配文化有限公司       | 51,015.32  | 40,015.32  |
| 上海或京商業管理有限公司及其分公司   | 49,893.00  | —          |
| 錢玉梅                 | 40,003.20  | —          |
| 深圳華生大家居集團有限公司       | 40,000.00  | 40,000.00  |
| 車建興                 | 33,544.98  | —          |
| 北京國富縱橫文化科技諮詢股份有限公司  | 31,384.00  | —          |
| 寧波墻尚家居有限公司          | 30,000.00  | —          |
| 深圳市朗樂福睡眠科技有限公司      | 30,000.00  | 250,000.00 |
| 常州市藝致國際貿易有限公司       | 24,000.00  | —          |
| 杭州菲氏浴廚用品有限公司        | 20,000.00  | 20,000.00  |
| 揚州凱龍管理諮詢有限公司        | 15,263.42  | 33,979.78  |
| 徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司 | 10,111.00  | —          |
| 廣東三維家信息科技有限公司       | 10,000.00  | —          |

## 十、關聯方關係及其交易（續）

### 6. 關聯方應收應付款項餘額（續）

|                       | 2020年                 | 2019年          |
|-----------------------|-----------------------|----------------|
| 江陰提尚家居有限公司            | 10,000.00             | -              |
| 曹仲民                   | 6,000.00              | -              |
| 廈門寶象紅星美凱龍家居生活廣場有限公司   | 3,101.00              | 3,795.53       |
| 徐州紅星美凱龍國際家具裝飾城有限公司    | 1,228.44              | 1,797.63       |
| 陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司        | 36.00                 | 257.58         |
| 寶象紅星美凱龍(廈門)全球家居廣場有限公司 | 20.00                 | -              |
| 蕪湖明輝商業管理有限公司          | 1.00                  | 162.90         |
| 興化市星凱家居生活廣場有限公司       | -                     | 1,235,578.85   |
| 雲南紅星美凱龍置業有限公司         | -                     | 36,104.33      |
| 常州市藝致家具有限公司           | -                     | 18,000.00      |
|                       | <b>284,030,408.52</b> | 128,485,114.02 |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十、關聯方關係及其交易(續)

### 6. 關聯方應收應付款項餘額(續)

|                    | 2020年        | 2019年      |
|--------------------|--------------|------------|
| <b>預收款項</b>        |              |            |
| 上海喬彤企業管理有限公司       | 1,000,000.00 | —          |
| 車玉琴                | 766,736.93   | —          |
| 超級智慧家(上海)物聯網科技有限公司 | 636,009.21   | —          |
| 杭州諾貝爾陶瓷有限公司及其分公司   | 442,869.67   | 458,908.98 |
| 上海美凱龍七星酒店管理有限公司    | 358,382.58   | —          |
| 車建國                | 252,101.86   | —          |
| 克拉斯國際家居有限公司        | 246,834.65   | —          |
| 鄭州星鉑房地產開發有限公司      | 220,500.00   | 210,000.00 |
| 晟葆(上海)家具有限公司       | 129,197.97   | 239,785.62 |
| 江蘇佰麗愛家家居科技有限公司     | 128,242.40   | —          |
| 常州市紅星家具總廠有限公司      | 108,585.45   | 92,435.92  |
| 南京市浦口區立力成家具經營部     | 106,520.34   | —          |
| 上海星之域商業經營管理有限公司    | 100,800.00   | —          |
| 寧波墻尚家居有限公司         | 72,208.50    | —          |
| 上海振洋建築裝潢工程有限公司     | 67,916.50    | —          |
| 張建芳                | 17,187.52    | —          |
| 常州市藝致國際貿易有限公司      | 6,974.77     | —          |
| 江陰提尚家居有限公司         | 6,621.01     | —          |
| 常州龍耀股權投資管理有限公司     | 2,940.91     | —          |
| 錢忠祥                | 2,873.99     | —          |



## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 十、關聯方關係及其交易(續)

#### 6. 關聯方應收應付款項餘額(續)

|                     | 2020年          | 2019年         |
|---------------------|----------------|---------------|
| <b>合同負債</b>         |                |               |
| 重慶金科房地產開發有限公司       | 229,729,729.73 | —             |
| 上海星之域商業經營管理有限公司     | 13,267,730.09  | —             |
| 上海中貿美凱龍經貿發展有限公司     | 3,671,235.22   | —             |
| 紅星美凱龍控股集團有限公司       | 3,414,014.53   | 889,517.70    |
| 深圳紅星美凱龍商業管理有限公司     | 3,269,563.22   | —             |
| 安徽騰輝投資集團合肥有限公司      | 3,229,923.19   | —             |
| 上海景帝餐飲管理有限公司        | 3,181,686.73   | —             |
| 上海喬彤企業管理有限公司        | 3,069,002.97   | —             |
| 蕪湖美和資產管理有限公司        | 2,669,989.27   | —             |
| 杭州諾貝爾陶瓷有限公司及其分公司    | 2,591,839.99   | 2,708,506.99  |
| 綠地集團成都金牛房地產開發有限公司   | 2,419,229.79   | 2,462,307.23  |
| 徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司 | 2,290,621.69   | 1,359,031.34  |
| 武漢市正凱物流有限公司         | 1,952,054.79   | 1,952,054.79  |
| 昆明紅星海匯房地產有限公司       | 922,061.32     | —             |
| 象山美龍置業有限公司          | 796,738.85     | —             |
| 安咖家居用品(上海)有限公司      | 587,155.96     | —             |
| 邯鄲市峰峰礦區皇室房地產開發有限公司  | 462,651.85     | 15,094,339.62 |

## 十、關聯方關係及其交易（續）

### 6. 關聯方應收應付款項餘額（續）

|                  | 2020年                 | 2019年         |
|------------------|-----------------------|---------------|
| 柳州紅星美凱龍置業有限公司    | 290,552.29            | —             |
| 深圳市朗樂福睡眠科技有限公司   | 156,037.74            | 150,943.40    |
| 上海世茂美凱龍家居科技有限公司  | 132,642.62            | —             |
| 天津美凱龍置業有限公司      | 75,109.78             | —             |
| 上海洪美置業有限公司       | 72,668.39             | 150,504.13    |
| 西雙版納雲投建設泛亞置業有限公司 | 37,521.47             | —             |
| 造夢者家居（深圳）有限公司    | 30,417.92             | 30,417.92     |
| 昆明廣遠房地產開發有限公司    | 13,165.14             | —             |
| 蘇州市蘇品宅配文化有限公司    | 11,792.45             | —             |
| 寧波匯鑫置業有限公司       | —                     | 282,301.12    |
|                  | <b>278,345,136.99</b> | 25,079,924.24 |

|                     | 2020年        | 2019年 |
|---------------------|--------------|-------|
| 長期應付款               |              |       |
| 蕪湖紅星美凱龍股權投資基金管理有限公司 | 9,800,000.00 | —     |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 十一、承諾及或有事項

#### 1. 重要承諾事項

|                 | 2020年                   | 2019年                   |
|-----------------|-------------------------|-------------------------|
| 已簽約但未撥備<br>資本承諾 | 2,373,804,000.00        | 2,095,018,000.00        |
| 投資承諾            | 606,347,000.00          | 647,700,000.00          |
|                 | <b>2,980,151,000.00</b> | <b>2,742,718,000.00</b> |

#### 2. 或有事項

截止財務報告批准報出日，本公司無應披露的重大或有事項。

### 十二、資產負債表日後事項

#### 1. 公司非公開發行股票

2021年3月1日，中國證券監督管理委員會發行審核委員會對紅星美凱龍家居集團股份有限公司非公開發行股票申請進行了審核。目前，公司尚未收到中國證監會的書面核准文件，公司將在收到中國證監會予以核准的正式文件後另行公告。

## 十三、其他重要事項

### 1. 分部報告

#### 經營分部

出於管理目的，本集團根據產品和服務劃分成業務單元，本集團有如下5個報告分部：

- (1) 自營及租賃分部
- (2) 委託經營管理分部
- (3) 建造施工及設計分部
- (4) 家裝相關及商品銷售分部
- (5) 其他分部

管理層出於配置資源和評價業績的決策目的，對各業務單元的經營成果分開進行管理。分部業績，以報告的分部利潤為基礎進行評價。該指標系對持續經營利潤總額進行調整後的指標，除不包括利息收入、財務費用、股利收入、金融工具公允價值變動收益、信用減值損失、資產減值損失、其他收益、投資收益、資產處置收益以及總部費用之外，該指標與本集團持續經營利潤總額是一致的。



# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十三、其他重要事項 (續)

### 1. 分部報告 (續)

#### 經營分部 (續)

2020 年

|           | 自營及<br>租賃分部      | 委託經營<br>管理分部     | 建造施工及<br>設計分部    | 家裝相關及商品<br>銷售分部  | 其他分部             | 未分配項目              | 合併                |
|-----------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|-------------------|
| 對外交易收入    | 6,682,413,448.77 | 3,580,465,132.95 | 1,668,238,075.14 | 1,224,005,416.99 | 1,081,338,025.13 | -                  | 14,236,460,098.98 |
| 分部間交易收入   |                  |                  |                  |                  |                  |                    |                   |
| 分部營業收入合計  | 6,682,413,448.77 | 3,580,465,132.95 | 1,668,238,075.14 | 1,224,005,416.99 | 1,081,338,025.13 | -                  | 14,236,460,098.98 |
| 減：營業成本    | 1,566,523,960.01 | 1,437,893,251.23 | 1,123,349,218.85 | 956,135,495.38   | 396,268,099.39   | -                  | 5,480,170,024.86  |
| 稅金及附加     | 291,441,401.24   | 28,920,542.46    | 13,451,489.25    | 4,531,602.66     | 39,069,746.66    | -                  | 377,414,782.27    |
| 銷售費用      | 949,717,782.43   | 486,502,909.03   | 2,352,987.49     | 197,512,890.57   | 57,686,190.12    | -                  | 1,693,772,759.64  |
| 管理費用      | 599,853,770.01   | 436,763,128.17   | 123,509,696.13   | 134,225,807.28   | 386,504,166.46   | -                  | 1,680,856,568.05  |
| 研發費用      | -                | -                | -                | -                | -                | 36,035,643.66      | 36,035,643.66     |
| 財務費用      | -                | -                | -                | -                | -                | 2,464,418,667.68   | 2,464,418,667.68  |
| 加：其他收益    | -                | -                | -                | -                | -                | 184,249,900.19     | 184,249,900.19    |
| 投資收益      | -                | -                | -                | -                | -                | 222,015,867.89     | 222,015,867.89    |
| 公允價值變動收益  | -                | -                | -                | -                | -                | 494,132,525.69     | 494,132,525.69    |
| 信用減值損失    | -                | -                | -                | -                | -                | (126,335,204.00)   | (126,335,204.00)  |
| 資產減值損失    | -                | -                | -                | -                | -                | (333,165,778.40)   | (333,165,778.40)  |
| 資產處置收益    | -                | -                | -                | -                | -                | 1,368,758.55       | 1,368,758.55      |
| 營業利潤/(虧損) | 3,274,876,535.08 | 1,190,385,302.06 | 405,574,683.42   | (68,400,378.90)  | 201,809,822.50   | (2,058,188,241.42) | 2,946,057,722.74  |
| 加：營業外收入   | -                | -                | -                | -                | -                | 57,938,296.96      | 57,938,296.96     |
| 減：營業外支出   | -                | -                | -                | -                | -                | 189,847,568.12     | 189,847,568.12    |
| 利潤總額/(虧損) | 3,274,876,535.08 | 1,190,385,302.06 | 405,574,683.42   | (68,400,378.90)  | 201,809,822.50   | (2,190,097,512.58) | 2,814,148,451.58  |
| 減：所得稅費用   | -                | -                | -                | -                | -                | 750,071,048.61     | 750,071,048.61    |
| 淨利潤/(虧損)  | 3,274,876,535.08 | 1,190,385,302.06 | 405,574,683.42   | (68,400,378.90)  | 201,809,822.50   | (2,940,168,561.19) | 2,064,077,402.97  |

## 十三、其他重要事項 (續)

### 1. 分部報告 (續)

#### 經營分部 (續)

2019年

|           | 自營及租賃分部          | 委託經營<br>管理分部     | 建造施工及<br>設計分部    | 家裝相關及<br>商品銷售分部  | 其他分部             | 未分配項目              | 合併                |
|-----------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|-------------------|
| 對外交易收入    | 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 |
| 分部間交易收入   |                  |                  |                  |                  |                  |                    |                   |
| 分部營業收入合計  | 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 |
| 減：營業成本    | 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  |
| 稅金及附加     | 365,419,038.76   | 36,811,335.76    | 13,773,217.88    | 1,645,111.21     | 11,391,898.15    | -                  | 429,040,601.76    |
| 銷售費用      | 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  |
| 管理費用      | 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  |
| 研發費用      | -                | -                | -                | -                | -                | 38,206,412.50      | 38,206,412.50     |
| 財務費用      | -                | -                | -                | -                | -                | 2,260,079,805.40   | 2,260,079,805.40  |
| 加：其他收益    | -                | -                | -                | -                | -                | 104,900,495.94     | 104,900,495.94    |
| 投資收益      | -                | -                | -                | -                | -                | 786,438,650.13     | 786,438,650.13    |
| 公允價值變動收益  | -                | -                | -                | -                | -                | 1,632,073,263.93   | 1,632,073,263.93  |
| 信用減值損失    | -                | -                | -                | -                | -                | (252,135,593.72)   | (252,135,593.72)  |
| 資產減值損失    | (45,726,468.34)  | (45,726,468.34)  | -                | -                | -                | -                  | -                 |
| 資產處置收益    | -                | -                | -                | -                | -                | 8,101,725.36       | 8,101,725.36      |
| 營業利潤/(虧損) | 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：營業外收入   | -                | -                | -                | -                | -                | 46,074,966.28      | 46,074,966.28     |
| 減：營業外支出   | -                | -                | -                | -                | -                | 40,151,435.89      | 40,151,435.89     |
| 利潤總額/(虧損) | 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  |
| 減：所得稅費用   | -                | -                | -                | -                | -                | 1,516,836,338.46   | 1,516,836,338.46  |
| 淨利潤/(虧損)  | 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  |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 十三、其他重要事項（續）

#### 2. 租賃

##### (1) 作為出租人

本集團將部份房屋及建築物用於出租，租賃期通常為1-3年，形成經營租賃。根據租賃合同，每年需根據市場租金狀況對租金進行調整。2020年本集團由於房屋及建築物租賃產生的收入為人民幣6,682,569,916.85元，參見附註五、46。租出房屋及建築物列示於投資性房地產，參見附註五、15。

##### 經營租賃

與經營租賃有關的損益列示如下：

|      | 2020年            | 2019年            |
|------|------------------|------------------|
| 租賃收入 | 6,682,569,916.85 | 7,798,760,658.12 |

根據與承租人簽訂的租賃合同，不可撤銷租賃的最低租賃收款額如下：

|            | 2020年            | 2019年            |
|------------|------------------|------------------|
| 1年以內(含1年)  | 3,029,451,265.53 | 2,445,477,545.62 |
| 1年至2年(含2年) | 56,010,046.06    | 59,385,558.27    |
| 2年至3年(含3年) | 9,665,365.00     | 32,671,446.28    |
| 3年至4年(含4年) | 4,950,494.31     | 15,384,663.59    |
| 4年至5年(含5年) | -                | 42,078.24        |
|            | 3,100,077,170.90 | 2,552,961,292.00 |

經營租出固定資產，參見附註五、15。

## 十三、其他重要事項（續）

### 2. 租賃（續）

#### (2) 作為承租人

|                      | 2020年            | 2019年            |
|----------------------|------------------|------------------|
| 租賃負債利息費用             | 221,715,442.83   | 174,769,088.34   |
| 計入當期損益的採用簡化處理的短期租賃費用 | 82,506,126.15    | 60,140,750.02    |
| 轉租使用權資產取得的收入         | 1,210,546,002.76 | 1,109,516,925.02 |
| 與租賃相關的總現金流出          | 664,268,421.44   | 763,075,082.65   |

本集團承租的租賃資產包括經營過程中使用的房屋及建築物及其他設備，房屋及建築物和其他設備的租賃期通常為3-30年。

未納入租賃負債計量的未來潛在現金流出

已承諾但尚未開始的租賃

本集團已承諾但尚未開始的租賃預計未來年度現金流出的情況如下：

|            | 2020年            | 2019年            |
|------------|------------------|------------------|
| 1年以內（含1年）  | 56,454,019.60    | 73,601,128.80    |
| 1年至2年（含2年） | 79,204,039.20    | 102,781,148.40   |
| 2年至3年（含3年） | 81,796,039.20    | 105,373,148.40   |
| 3年以上       | 1,251,524,360.34 | 1,820,479,300.52 |
|            | 1,468,978,458.34 | 2,102,234,726.12 |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十三、其他重要事項（續）

### 3. 董事及監事薪酬

#### 計提的董事薪酬

|               | 2020年                | 2019年                |
|---------------|----------------------|----------------------|
| 董事薪金          | 2,476,190.48         | 2,400,000.00         |
| 工資及津貼         | 8,210,919.20         | 8,730,000.00         |
| 獎金            | 3,661,197.60         | 4,634,255.00         |
| 養老金           | 194,321.80           | 245,336.00           |
| 除養老金以外的社保及公積金 | 235,613.90           | 257,910.85           |
|               | <b>14,778,242.98</b> | <b>16,267,501.85</b> |

#### 執行董事

計提的執行董事薪酬如下：

| 2020年 | 董事薪金 | 工資及津貼        | 獎金           | 養老金        | 其他社保基金     | 合計            |
|-------|------|--------------|--------------|------------|------------|---------------|
| 車建興   | -    | 1,818,000.00 | 3,000,000.00 | 36,749.54  | 47,122.78  | 4,901,872.32  |
| 郭丙合   | -    | 1,458,000.00 | 104,000.00   | 36,749.54  | 47,122.78  | 1,645,872.32  |
| 車建芳   | -    | 1,918,000.00 | 187,912.80   | 36,749.54  | 47,122.78  | 2,189,785.12  |
| 蔣小忠   | -    | 1,818,000.00 | 350,740.00   | 36,749.54  | 47,122.78  | 2,252,612.32  |
|       | -    | 7,012,000.00 | 3,642,652.80 | 146,998.16 | 188,491.12 | 10,990,142.08 |

| 2019年 | 董事薪金 | 工資及津貼        | 獎金           | 養老金        | 其他社保基金     | 合計            |
|-------|------|--------------|--------------|------------|------------|---------------|
| 車建興   | -    | 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  |
| 車建芳   | -    | 2,418,000.00 | 381,600.00   | 49,067.20  | 51,582.17  | 2,900,249.37  |
| 蔣小忠   | -    | 1,818,000.00 | 2,680,400.00 | 49,067.20  | 51,582.17  | 4,599,049.37  |
|       | -    | 7,512,000.00 | 4,292,000.00 | 196,268.80 | 206,328.68 | 12,206,597.48 |

## 十三、其他重要事項（續）

### 3. 董事及監事薪酬（續）

#### 計提的董事薪酬（續）

#### 非執行董事

計提的非執行董事薪酬如下：

| 2020年   | 董事薪金 | 工資及津貼        | 獎金        | 養老金       | 社保基金      | 合計           |
|---------|------|--------------|-----------|-----------|-----------|--------------|
| 徐國峰（註1） | -    | -            | -         | -         | -         | -            |
| 陳淑紅     | -    | 1,198,919.20 | 18,544.80 | 47,323.64 | 47,122.78 | 1,311,910.42 |
| 徐宏      | -    | -            | -         | -         | -         | -            |
| 靖捷      | -    | -            | -         | -         | -         | -            |
| 劉金（註2）  | -    | -            | -         | -         | -         | -            |
|         | -    | 1,198,919.20 | 18,544.80 | 47,323.64 | 47,122.78 | 1,311,910.42 |

| 2019年                 | 董事薪金 | 工資及津貼        | 獎金         | 養老金       | 社保基金      | 合計           |
|-----------------------|------|--------------|------------|-----------|-----------|--------------|
| 陳淑紅                   | -    | 1,218,000.00 | 342,255.00 | 49,067.20 | 51,582.17 | 1,660,904.37 |
| 徐國峰                   | -    | -            | -          | -         | -         | -            |
| Joseph Raymond Gagnon | -    | -            | -          | -         | -         | -            |
| 張其奇                   | -    | -            | -          | -         | -         | -            |
| 徐宏                    | -    | -            | -          | -         | -         | -            |
| 靖捷                    | -    | -            | -          | -         | -         | -            |
|                       | -    | 1,218,000.00 | 342,255.00 | 49,067.20 | 51,582.17 | 1,660,904.37 |

註1：於2021年2月8日辭任本公司非執行董事。

註2：於2020年11月16日擔任本公司非執行董事。

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十三、其他重要事項 (續)

### 3. 董事及監事薪酬 (續)

#### 計提的董事薪酬 (續)

#### 獨立非執行董事

|                           | 2020年               | 2019年               |
|---------------------------|---------------------|---------------------|
| LEE · KwanHungEddie (李均雄) | 600,000.00          | 600,000.00          |
| 錢世政                       | 600,000.00          | 600,000.00          |
| 趙崇佚                       | 600,000.00          | 600,000.00          |
| 王嘯                        | 600,000.00          | 600,000.00          |
| 秦虹 (註1)                   | 76,190.48           | —                   |
|                           | <b>2,476,190.48</b> | <b>2,400,000.00</b> |

註1：於2020年11月16日擔任本公司獨立非執行董事。

本年不存在其他應付獨立非執行董事薪酬 (2020：無)。

#### 計提的監事薪酬

| 2020年 | 董事薪金 | 工資及津貼               | 獎金               | 養老金              | 其他社保基金           | 合計                  |
|-------|------|---------------------|------------------|------------------|------------------|---------------------|
| 潘寧    | —    | 1,218,000.00        | 78,000.00        | 36,749.54        | 47,122.78        | 1,379,872.32        |
| 巢艷萍   | —    | 600,000.00          | 3,640.00         | 36,749.54        | 47,122.78        | 687,512.32          |
| 陳崗    | —    | 180,000.00          | —                | —                | —                | 180,000.00          |
| 鄭洪濤   | —    | 180,000.00          | —                | —                | —                | 180,000.00          |
|       | —    | <b>2,178,000.00</b> | <b>81,640.00</b> | <b>73,499.08</b> | <b>94,245.56</b> | <b>2,427,384.64</b> |

## 十三、其他重要事項（續）

### 3. 董事及監事薪酬（續）

#### 計提的監事薪酬（續）

| 2019年 | 董事薪金       | 工資及津貼        | 獎金           | 養老金       | 其他社保基金     | 合計           |
|-------|------------|--------------|--------------|-----------|------------|--------------|
| 潘寧    | -          | 1,218,000.00 | 658,000.00   | 49,067.20 | 51,582.17  | 1,976,649.37 |
| 巢艷萍   | -          | 600,000.00   | 377,102.01   | 49,067.20 | 51,582.17  | 1,077,751.38 |
| 陳崗    | 180,000.00 | -            | -            | -         | -          | 180,000.00   |
| 鄭洪濤   | 180,000.00 | -            | -            | -         | -          | 180,000.00   |
| 吳凱盈   | -          | -            | -            | -         | -          | -            |
|       | 360,000.00 | 1,818,000.00 | 1,035,102.01 | 98,134.40 | 103,164.34 | 3,414,400.75 |

根據本公司薪酬制度，預提給執行董事的薪酬、津貼及非現金利益和獎勵薪酬須經過薪酬委員會和年度股東大會的批准。



## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 十三、其他重要事項（續）

#### 4. 本集團本年度薪酬最高的前五名僱員

本年薪酬最高的前五名僱員中包括1位董事（2019：1位董事），其薪酬詳情如附註十三、3所示。剩餘4位（2019：4位）非董事的薪酬最高僱員薪酬詳情如下所示：

|               | 2020年         | 2019年        |
|---------------|---------------|--------------|
| 工資及津貼         | 13,444,021.05 | 8,076,000.00 |
| 獎金            | 3,023,800.00  | 6,998,500.00 |
| 養老金           | 96,859.48     | 147,201.44   |
| 除養老金以外的社保及公積金 | 180,012.11    | 154,746.46   |

扣除個人所得稅前的薪酬介乎以下範圍的非董事、非監事最高薪僱員的人數如下：

|   | 2020年 | 2019年 |
|---|-------|-------|
| 港幣1,500,001元至港幣2,000,000元<br>（折合人民幣1,344千元至1,791千元） | 1     | —     |
| 港幣2,000,001元至港幣2,500,000元<br>（折合人民幣1,791千元至2,239千元） | —     | —     |
| 港幣2,500,001元至港幣3,000,000元<br>（折合人民幣2,239千元至2,687千元） | —     | —     |
| 港幣3,000,001元至港幣3,500,000元<br>（折合人民幣2,687千元至3,135千元） | —     | —     |
| 港幣3,500,001元至港幣4,000,000元<br>（折合人民幣3,135千元至3,583千元） | 1     | 1     |
| 港幣4,000,001元至港幣4,500,000元<br>（折合人民幣3,583千元至4,031千元） | 1     | 2     |
| 港幣4,500,001元至港幣5,000,000元<br>（折合人民幣4,031千元至4,479千元） | —     | 1     |
| 港幣5,000,000元以上<br>（折合人民幣4,479千元以上）                  | 1     | —     |

#### 5. 養老金計劃

|           | 2020年         | 2019年          |
|-----------|---------------|----------------|
| 養老金計劃繳納淨額 | 73,986,625.76 | 281,063,651.08 |

2020年12月31日，該集團沒有被迫放棄的繳納款額以減少其在未來年度的養老金計劃繳納款額。

## 十三、其他重要事項（續）

### 6. 總資產減流動負債

|          | 2020年12月31日<br>本集團 | 2019年12月31日<br>本集團 |
|----------|--------------------|--------------------|
| 總資產      | 131,547,918,635.49 | 122,294,418,558.66 |
| 減：流動負債   | 31,638,847,386.67  | 27,767,945,494.43  |
| 總資產減流動負債 | 99,909,071,248.82  | 94,526,473,064.23  |

|          | 2020年12月31日<br>本公司 | 2019年12月31日<br>本公司 |
|----------|--------------------|--------------------|
| 總資產      | 60,735,934,997.03  | 53,950,039,772.09  |
| 減：流動負債   | 37,338,235,750.77  | 28,340,470,796.12  |
| 總資產減流動負債 | 23,397,699,246.26  | 25,609,568,975.97  |

### 7. 比較數據

如附註三、33所述，根據2020年12月財政部《企業會計準則實施問答》，本集團將利潤表中原計入「信用減值損失」的合同資產減值損失重分類至「合同資產減值損失」，並相應追溯調整比較數據。該會計政策變更影響對合併及公司淨利潤和所有者權益無影響。

### 8. 其他對投資者決策有影響的重要交易和事項

截止財務報告批准報出日，本集團無應披露的其他對投資者決策有影響的重要交易和事項。

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋

### 1. 應收賬款

|            | 2020 年                | 2019 年           |
|------------|-----------------------|------------------|
| 應收賬款       | 1,070,598,215.58      | 1,283,376,758.63 |
| 減：應收賬款壞賬準備 | 710,901,123.63        | 909,070,574.54   |
|            | <b>359,697,091.95</b> | 374,306,184.09   |

應收賬款壞賬準備的變動如下：

|        | 年初餘額           | 本年計提           | 本年轉回             | 本年轉銷 | 本年核銷             | 年末餘額           |
|--------|----------------|----------------|------------------|------|------------------|----------------|
| 2020 年 | 909,070,574.54 | 9,311,179.73   | (169,380,630.64) | -    | (38,100,000.00)  | 710,901,123.63 |
| 2019 年 | 940,816,218.89 | 111,039,148.09 | (23,458,125.78)  | -    | (119,326,666.66) | 909,070,574.54 |

|                 | 2020 年                  |               |                       |              |
|-----------------|-------------------------|---------------|-----------------------|--------------|
|                 | 賬面金額<br>金額              | 比例(%)         | 壞賬準備<br>金額            | 計提比例(%)      |
| 單項計提壞賬準備        | 636,247,285.70          | 59.43         | 564,772,285.69        | 88.77        |
| 按信用風險特徵組合計提壞賬準備 | 434,350,929.88          | 40.57         | 146,128,837.94        | 33.63        |
|                 | <b>1,070,598,215.58</b> | <b>100.00</b> | <b>710,901,123.63</b> | <b>66.40</b> |

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋（續）

### 1. 應收賬款（續）

|                 | 賬面金額<br>金額       | 2019年  |                      |
|-----------------|------------------|--------|----------------------|
|                 |                  | 比例(%)  | 壞賬準備<br>金額 計提比例(%)   |
| 單項計提壞賬準備        | 783,003,620.06   | 61.01  | 777,003,620.06 99.23 |
| 按信用風險特徵組合計提壞賬準備 | 500,373,138.57   | 38.99  | 132,066,954.48 26.39 |
|                 | 1,283,376,758.63 | 100.00 | 909,070,574.54 70.83 |

應收賬款的賬齡分析如下：

|            | 2020年            | 2019年            |
|------------|------------------|------------------|
| 1年以內       | 141,247,442.34   | 172,585,476.58   |
| 1年至2年      | 138,497,721.76   | 138,675,103.83   |
| 2年至3年      | 110,046,974.44   | 144,958,648.62   |
| 3年以上       | 680,806,077.04   | 827,157,529.60   |
|            | 1,070,598,215.58 | 1,283,376,758.63 |
| 減：應收賬款壞賬準備 | 710,901,123.63   | 909,070,574.54   |
|            | 359,697,091.95   | 374,306,184.09   |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋（續）

### 1. 應收賬款（續）

於2020年12月31日，單項計提壞賬準備的按欠款方歸集的餘額前五名的應收賬款情況如下：

|                 | 賬面餘額          | 壞賬準備          | 預期信用<br>損失率(%) | 計提理由         |
|-----------------|---------------|---------------|----------------|--------------|
| 常州市武進建設工程有限公司   | 55,000,000.00 | 55,000,000.00 | 100.00         | 預計應收款項無法收回   |
| 江蘇省建築工程集團有限公司   | 26,000,000.00 | 23,000,000.00 | 88.46          | 預計部份應收款項無法收回 |
| 宣威市新天地房地產開發有限公司 | 20,000,000.00 | 20,000,000.00 | 100.00         | 預計應收款項無法收回   |
| 貴州林恒泰房地產開發有限公司  | 18,000,000.00 | 18,000,000.00 | 100.00         | 預計應收款項無法收回   |
| 福建沃谷投資發展有限公司    | 17,000,000.00 | 17,000,000.00 | 100.00         | 預計應收款項無法收回   |

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋（續）

### 1. 應收賬款（續）

於2019年12月31日，單項計提壞賬準備的按欠款方歸集的餘額前五名的應收賬款情況如下：

|                 | 賬面餘額          | 壞賬準備          | 預期信用   |              |
|-----------------|---------------|---------------|--------|--------------|
|                 |               |               | 損失率(%) | 計提理由         |
| 常州市武進建設工程有限公司   | 55,000,000.00 | 55,000,000.00 | 100.00 | 預計應收款項無法收回   |
| 江蘇省建築工程集團有限公司   | 26,000,000.00 | 23,000,000.00 | 88.46  | 預計部份應收款項無法收回 |
| 貴州金源華府置業有限公司    | 23,000,000.00 | 23,000,000.00 | 100.00 | 預計應收款項無法收回   |
| 宣威市新天地房地產開發有限公司 | 20,000,000.00 | 20,000,000.00 | 100.00 | 預計應收款項無法收回   |
| 福建沃谷投資發展有限公司    | 17,000,000.00 | 17,000,000.00 | 100.00 | 預計應收款項無法收回   |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 十四、母公司財務報表主要項目註釋(續)

#### 1. 應收賬款(續)

本公司採用賬齡分析法計提壞賬準備的應收賬款情況如下：

|                    | 2020年             |                |                 |
|--------------------|-------------------|----------------|-----------------|
|                    | 預期發生信用<br>損失的賬面餘額 | 預期信用<br>損失率(%) | 整個存續期預期<br>信用損失 |
| 組合一：項目前期品牌諮詢委託管理服務 |                   |                |                 |
| 1年以內               | 25,055,555.56     | 10.15          | 2,543,138.90    |
| 1至2年               | 25,300,000.00     | 15.59          | 3,944,270.00    |
| 2至3年               | 61,000,000.00     | 21.24          | 12,956,400.00   |
| 3至4年               | 65,800,000.00     | 29.52          | 19,424,160.00   |
| 4至5年               | 28,890,000.00     | 51.72          | 14,941,908.00   |
| 5至6年               | 18,500,000.00     | 63.07          | 11,667,950.00   |
| 6年以上               | 19,250,000.00     | 100.00         | 19,250,000.00   |
|                    | 243,795,555.56    | 34.75          | 84,727,826.90   |

|             | 2020年             |                |                 |
|-------------|-------------------|----------------|-----------------|
|             | 預期發生信用<br>損失的賬面餘額 | 預期信用<br>損失率(%) | 整個存續期預期<br>信用損失 |
| 組合三：其他類諮詢服務 |                   |                |                 |
| 1年以內        | 59,089,070.99     | 15.82          | 9,347,891.03    |
| 1至2年        | 60,059,363.26     | 33.57          | 20,161,928.25   |
| 2至3年        | 9,132,590.94      | 56.89          | 5,195,530.98    |
| 3年以上        | 25,019,178.08     | 100.00         | 25,019,178.08   |
|             | 153,300,203.27    | 38.96          | 59,724,528.34   |

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋（續）

### 1. 應收賬款（續）

本公司採用賬齡分析法計提壞賬準備的應收賬款情況如下：（續）

|            | 2020年             |                |                 |
|------------|-------------------|----------------|-----------------|
|            | 預期發生信用<br>損失的賬面餘額 | 預期信用<br>損失率(%) | 整個存續期預期<br>信用損失 |
| 組合四：租賃相關收入 | 2,600,015.12      | 4.50           | 117,000.68      |
|            |                   |                |                 |
|            | 2020年             |                |                 |
|            | 預期發生信用<br>損失的賬面餘額 | 預期信用<br>損失率(%) | 整個存續期預期<br>信用損失 |
| 組合五：其他     | 34,655,155.93     | 4.50           | 1,559,482.02    |



# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋(續)

### 1. 應收賬款(續)

本公司採用賬齡分析法計提壞賬準備的應收賬款情況如下：(續)

|                    | 2019年             |                |                 |
|--------------------|-------------------|----------------|-----------------|
|                    | 預期發生信用<br>損失的賬面餘額 | 預期信用<br>損失率(%) | 整個存續期預期<br>信用損失 |
| 組合一：項目前期品牌諮詢委託管理服務 |                   |                |                 |
| 1年以內               | 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    |
|                    | 332,220,000.00    | 29.19          | 96,985,496.00   |

|             | 2019年             |                |                 |
|-------------|-------------------|----------------|-----------------|
|             | 預期發生信用<br>損失的賬面餘額 | 預期信用<br>損失率(%) | 整個存續期預期<br>信用損失 |
| 組合三：其他類諮詢服務 |                   |                |                 |
| 1年以內        | 75,090,393.42     | 13.76          | 10,332,438.14   |
| 1至2年        | 13,820,720.28     | 22.44          | 3,101,369.63    |
| 2至3年        | 25,558,648.63     | 32.65          | 8,344,898.78    |
| 3年以上        | 11,400,000.00     | 100.00         | 11,400,000.00   |
|             | 125,869,762.33    | 26.36          | 33,178,706.55   |

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋（續）

### 1. 應收賬款（續）

本公司採用賬齡分析法計提壞賬準備的應收賬款情況如下：（續）

|            | 2019年             |                |                 |
|------------|-------------------|----------------|-----------------|
|            | 預期發生信用<br>損失的賬面餘額 | 預期信用<br>損失率(%) | 整個存續期預期<br>信用損失 |
| 組合四：租賃相關收入 | 4,916,252.54      | 4.50           | 221,231.36      |

|        | 2019年             |                |                 |
|--------|-------------------|----------------|-----------------|
|        | 預期發生信用<br>損失的賬面餘額 | 預期信用<br>損失率(%) | 整個存續期預期<br>信用損失 |
| 組合五：其他 | 37,367,123.70     | 4.50           | 1,681,520.57    |

2020年實際核銷的應收賬款為人民幣38,100,000.00元，其中，實際核銷的重要應收款項包括：應收大連永樂宏業集團有限公司的項目前期品牌諮詢委託管理服務款項，金額為人民幣13,500,000.00元，因無法收回經管理層審批後核銷；應收浙江華夏置業有限公司的項目前期品牌諮詢委託管理服務款項，金額為人民幣9,250,000.00元，因無法收回經管理層審批後核銷；應收晉中市天河房地產開發有限公司的項目前期品牌諮詢委託管理服務款項，金額為人民幣6,000,000.00元，因無法收回經管理層審批後核銷。（2019年實際核銷的應收賬款為人民幣119,326,666.66元，其中，實際核銷的重要應收款項包括：應收江蘇鹽城二建集團有限公司的其他類諮詢服務款項，金額為人民幣30,600,000.00元，因無法收回經管理層審批後核銷；應收江蘇江中集團有限公司的其他類諮詢服務款項，金額為人民幣15,000,000.00元，因無法收回經管理層審批後核銷；應收南寧潤嘉房地產開發有限公司的項目前期品牌諮詢委託管理服務款項，金額為人民幣18,666,666.67元，因無法收回經管理層審批後核銷。

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 十四、母公司財務報表主要項目註釋（續）

#### 1. 應收賬款（續）

於2020年12月31日，應收賬款金額前五名如下：

|                 | 年末餘額<br>餘額合計數 | 佔應收賬款<br>年末餘額<br>的比例(%) | 壞賬準備          |
|-----------------|---------------|-------------------------|---------------|
| 常州市武進建設工程有限公司   | 55,000,000.00 | 5.14                    | 55,000,000.00 |
| 江蘇省建築工程集團有限公司   | 26,000,000.00 | 2.43                    | 23,000,000.00 |
| 浙江億田投資管理有限公司    | 21,836,000.00 | 2.04                    | 982,620.00    |
| 宣威市新天地房地產開發有限公司 | 20,000,000.00 | 1.87                    | 20,000,000.00 |
| 貴州林恒泰房地產開發有限公司  | 18,000,000.00 | 1.68                    | 18,000,000.00 |

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋（續）

### 2. 其他應收款

|       | 2020年                    | 2019年             |
|-------|--------------------------|-------------------|
| 應收利息  | 9,069,537.32             | 26,680,567.53     |
| 應收股利  | 2,958,106,450.36         | 3,441,696,949.26  |
| 其他應收款 | 29,492,800,730.56        | 24,330,957,653.18 |
|       | <b>32,459,976,718.24</b> | 27,799,335,169.97 |

### 應收利息

|      | 2020年        | 2019年         |
|------|--------------|---------------|
| 借款利息 | 9,069,537.32 | 26,680,567.53 |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋(續)

### 2. 其他應收款(續)

#### 應收股利

|                       | 2020年            | 2019年            |
|-----------------------|------------------|------------------|
| 上海星凱程鵬企業管理有限公司        | 1,188,856,949.26 | 608,856,949.26   |
| 紅星美凱龍家居商場管理有限公司       | 1,137,000,000.00 | 1,037,000,000.00 |
| 上海紅星美凱龍全球家居有限公司       | 352,000,000.00   | 352,000,000.00   |
| 紅星美凱龍企業管理諮詢有限公司       | 150,000,000.00   | -                |
| 南京名都家居廣場有限公司          | 62,400,000.00    | 62,400,000.00    |
| 成都東泰商城有限公司            | 31,000,000.00    | 31,000,000.00    |
| 上海紅星美凱龍商務諮詢有限公司       | 19,849,501.10    | -                |
| 濟南紅星美凱龍世博家居生活廣場有限公司   | 8,000,000.00     | 8,000,000.00     |
| 上海吉盛偉邦環球家居品牌管理有限公司    | 6,000,000.00     | 6,000,000.00     |
| 長沙紅星美凱龍國際家居藝術博覽中心有限公司 | 3,000,000.00     | 3,000,000.00     |
| 紅星美凱龍企業管理諮詢有限公司       | -                | 570,000,000.00   |

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋（續）

### 2. 其他應收款（續）

#### 應收股利（續）

|                       | 2020 年                  | 2019 年           |
|-----------------------|-------------------------|------------------|
| 紅星喜兆投資有限公司            | —                       | 360,000,000.00   |
| 重慶紅星美凱龍世博家居生活廣場有限責任公司 | —                       | 246,000,000.00   |
| 上海紅星美凱龍裝飾家具城有限公司      | —                       | 121,440,000.00   |
| 常州美凱龍國際電腦家電裝飾城有限公司    | —                       | 36,000,000.00    |
|                       | <b>2,958,106,450.36</b> | 3,441,696,949.26 |

其他應收款的賬齡分析如下：

|              | 2020 年                   | 2019 年            |
|--------------|--------------------------|-------------------|
| 1 年以內        | <b>24,346,291,045.31</b> | 20,562,114,370.66 |
| 1 年至 2 年     | <b>1,723,263,304.56</b>  | 1,213,566,833.42  |
| 2 年至 3 年     | <b>972,902,915.32</b>    | 17,751,077.50     |
| 3 年以上        | <b>3,131,958,949.01</b>  | 3,210,026,923.19  |
|              | <b>30,174,416,214.20</b> | 25,003,459,204.77 |
| 減：其他應收賬款壞賬準備 | <b>681,615,483.64</b>    | 672,501,551.59    |
|              | <b>29,492,800,730.56</b> | 24,330,957,653.18 |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 十四、母公司財務報表主要項目註釋（續）

#### 2. 其他應收款（續）

其他應收款按照 12 個月預期信用損失及整個存續期預期信用損失分別計提的壞賬準備的變動如下：

2020 年

|             | 第一階段<br>未來12個月<br>預期信用損失 | 第二階段<br>整個存續期<br>預期信用損失 | 第三階段<br>已發生信用<br>減值金融資產<br>(整個存續期) | 合計              |
|-------------|--------------------------|-------------------------|------------------------------------|-----------------|
| 2020年1月1日餘額 | 24,328,214.62            | -                       | 648,173,336.97                     | 672,501,551.59  |
| — 轉入第二階段    | -                        | -                       | -                                  | -               |
| — 轉入第三階段    | (35,000,000.00)          | -                       | 35,000,000.00                      | -               |
| — 轉回第二階段    | -                        | -                       | -                                  | -               |
| — 轉回第一階段    | -                        | -                       | -                                  | -               |
| 本年計提        | 47,626,132.51            | -                       | -                                  | 47,626,132.51   |
| 本年轉回        | -                        | -                       | (3,512,200.46)                     | (3,512,200.46)  |
| 本年核銷        | -                        | -                       | (35,000,000.00)                    | (35,000,000.00) |
|             | 36,954,347.13            | -                       | 644,661,136.51                     | 681,615,483.64  |

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋（續）

### 2. 其他應收款（續）

2019年

|             | 第一階段<br>未來12個月<br>預期信用損失 | 第二階段<br>整個存續期<br>預期信用損失 | 第三階段<br>已發生信用<br>減值金融資產<br>(整個存續期) | 合計              |
|-------------|--------------------------|-------------------------|------------------------------------|-----------------|
| 2020年1月1日餘額 | 26,372,534.44            | —                       | 648,173,336.97                     | 674,545,871.41  |
| — 轉入第二階段    | —                        | —                       | —                                  | —               |
| — 轉入第三階段    | —                        | —                       | —                                  | —               |
| — 轉回第二階段    | —                        | —                       | —                                  | —               |
| — 轉回第一階段    | —                        | —                       | —                                  | —               |
| 本年計提        | 32,911,394.16            | —                       | —                                  | 32,911,394.16   |
| 本年轉回        | —                        | —                       | —                                  | —               |
| 本年重分類（註）    | (34,955,713.98)          | —                       | —                                  | (34,955,713.98) |
|             | 24,328,214.62            | —                       | 648,173,336.97                     | 672,501,551.59  |

註：2019年將貸款從其他應收款重分類至其他流動資產，原值合計人民幣124,840,273.97元，相應的預期信用損失為人民幣34,955,713.98元。

2020年計提壞賬準備人民幣12,626,132.51元（2019年：人民幣32,911,394.16元），轉回壞賬準備人民幣3,512,200.46元。（2019年：無）。

2020年無實際核銷的其他應收款（2019年：無）。



# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋(續)

### 2. 其他應收款(續)

其他應收款按性質分類如下：

|        | 2020年                    | 2019年             |
|--------|--------------------------|-------------------|
| 借款及代墊款 |                          |                   |
| — 對關聯方 | 28,854,749,147.69        | 24,115,358,320.67 |
| — 對第三方 | 637,100,532.94           | 207,253,734.32    |
| 定金及保證金 | 553,364.04               | 5,110,828.38      |
| 其他     | 397,685.89               | 3,234,769.81      |
|        | <b>29,492,800,730.56</b> | 24,330,957,653.18 |

於2020年12月31日，其他應收款金額前五名如下：

|                           | 年末餘額                    | 佔其他應收款<br>餘額合計數<br>的比例(%) | 性質     | 賬齡   | 壞賬準備<br>年末餘額          |
|---------------------------|-------------------------|---------------------------|--------|------|-----------------------|
| 上海紅星美凱龍家居藝術設計博覽有限公司       | 2,713,940,372.82        | 8.99                      | 子公司往來款 | 三年以內 | 114,895,284.17        |
| 天津紅星美凱龍世貿家居有限公司           | 1,375,346,571.06        | 4.56                      | 子公司往來款 | 三年以內 | -                     |
| 杭州紅星美凱龍環球家居有限公司           | 1,055,996,500.29        | 3.50                      | 子公司往來款 | 一年以內 | -                     |
| 紅星美凱龍世博(天津)家居生活<br>廣場有限公司 | 988,336,391.64          | 3.28                      | 子公司往來款 | 三年以內 | 80,000,000.00         |
| 武漢紅星美凱龍環球家居廣場發展有限公司       | 926,182,191.84          | 3.07                      | 子公司往來款 | 兩年以內 | -                     |
|                           | <b>7,059,802,027.65</b> | <b>23.40</b>              |        |      | <b>194,895,284.17</b> |

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋（續）

### 2. 其他應收款（續）

於2019年12月31日，其他應收款金額前五名如下：

|                       | 年末餘額             | 佔其他應收款<br>餘額合計數<br>的比例(%) | 性質     | 賬齡   | 壞賬準備<br>年末餘額   |
|-----------------------|------------------|---------------------------|--------|------|----------------|
| 上海紅星美凱龍家居藝術設計博覽有限公司   | 1,613,404,986.91 | 6.45                      | 子公司往來款 | 兩年以內 | 129,552,550.73 |
| 南京名都家居廣場有限公司          | 991,660,970.93   | 3.97                      | 子公司往來款 | 兩年以內 | -              |
| 紅星美凱龍世博(天津)家居生活廣場有限公司 | 935,356,411.66   | 3.74                      | 子公司往來款 | 兩年以內 | 80,000,000.00  |
| 天津紅星美凱龍世貿家居有限公司       | 913,814,821.73   | 3.65                      | 子公司往來款 | 兩年以內 | -              |
| 銀泰(永清)新城投資有限公司        | 750,385,131.93   | 3.00                      | 子公司往來款 | 一年以內 | -              |
|                       | 5,204,622,323.16 | 20.81                     |        |      | 209,552,550.73 |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 十四、母公司財務報表主要項目註釋(續)

#### 3. 長期股權投資

2020年

|                    | 年初餘額           | 本年變動 |      | 年末賬面價值         |
|--------------------|----------------|------|------|----------------|
|                    |                | 追加投資 | 減少投資 |                |
| <b>對子公司投資</b>      |                |      |      |                |
| 常州世界家具家居廣場有限公司     | 15,447,913.31  | -    | -    | 15,447,913.31  |
| 無錫紅星美凱龍國際家具裝飾有限公司  | 47,998,405.33  | -    | -    | 47,998,405.33  |
| 連雲港紅星美凱龍國際家居廣場有限公司 | 3,465,415.12   | -    | -    | 3,465,415.12   |
| 南京紅星國際家具裝飾城有限公司    | 59,689,261.20  | -    | -    | 59,689,261.20  |
| 南京名都家居廣場有限公司       | 47,227,734.43  | -    | -    | 47,227,734.43  |
| 上海紅星美凱龍裝飾家具城有限公司   | 296,115,702.30 | -    | -    | 296,115,702.30 |
| 上海紅星美凱龍全球家居有限公司    | 138,455,620.20 | -    | -    | 138,455,620.20 |
| 上海虹欣歐凱家居有限公司       | 92,508,623.92  | -    | -    | 92,508,623.92  |
| 上海新偉置業有限公司         | 272,756,078.13 | -    | -    | 272,756,078.13 |
| 長沙紅星美凱龍家居生活廣場有限公司  | 5,000,000.00   | -    | -    | 5,000,000.00   |

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋（續）

### 3. 長期股權投資（續）

2020年（續）

|                         | 年初餘額          | 本年變動 |      | 年末賬面價值 |               |
|-------------------------|---------------|------|------|--------|---------------|
|                         |               | 追加投資 | 減少投資 |        | 權益法下<br>投資損益  |
| <b>對子公司投資（續）</b>        |               |      |      |        |               |
| 長沙紅星美凱龍國際家居藝術博覽中心有限公司   | 871,353.75    | -    | -    | -      | 871,353.75    |
| 濟南紅星美凱龍世博家居生活廣場有限公司     | 71,243,669.12 | -    | -    | -      | 71,243,669.12 |
| 成都紅星美凱龍世博家居生活廣場有限責任公司   | 30,275,655.03 | -    | -    | -      | 30,275,655.03 |
| 鄭州紅星美凱龍國際家居有限公司         | 15,300,000.00 | -    | -    | -      | 15,300,000.00 |
| 上海紅星美凱龍家具裝飾市場經營管理有限公司   | 1,349,876.56  | -    | -    | -      | 1,349,876.56  |
| 鄭州紅星美凱龍全球家居生活廣場經營管理有限公司 | 510,000.00    | -    | -    | -      | 510,000.00    |
| 杭州紅星美凱龍世博家居有限公司         | 20,000,000.00 | -    | -    | -      | 20,000,000.00 |
| 上海紅星美凱龍品牌管理有限公司         | 5,000,000.00  | -    | -    | -      | 5,000,000.00  |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋（續）

### 3. 長期股權投資（續）

2020年（續）

|                       | 年初餘額           | 本年變動 |      | 年末賬面價值 |                |
|-----------------------|----------------|------|------|--------|----------------|
|                       |                | 追加投資 | 減少投資 |        | 權益法下<br>投資損益   |
| <b>對子公司投資（續）</b>      |                |      |      |        |                |
| 重慶紅星美凱龍環球家居生活廣場有限責任公司 | 10,000,000.00  | -    | -    | -      | 10,000,000.00  |
| 重慶紅星美凱龍世博家居生活廣場有限責任公司 | 23,496,190.89  | -    | -    | -      | 23,496,190.89  |
| 武漢紅星美凱龍世博家居廣場發展有限公司   | 552,878,664.00 | -    | -    | -      | 552,878,664.00 |
| 上海紅星美凱龍家居藝術設計博覽有限公司   | 445,000,000.00 | -    | -    | -      | 445,000,000.00 |
| 煙台紅星美凱龍家居有限公司         | 192,120,000.00 | -    | -    | -      | 192,120,000.00 |
| 瀋陽名都家居廣場有限公司          | 153,000,000.00 | -    | -    | -      | 153,000,000.00 |
| 重慶紅星美凱龍博覽家居生活廣場有限責任公司 | 280,000,000.00 | -    | -    | -      | 280,000,000.00 |
| 長沙市銀紅家居有限公司           | 249,990,049.97 | -    | -    | -      | 249,990,049.97 |
| 上海晶都投資有限公司            | 5,100,000.00   | -    | -    | -      | 5,100,000.00   |
| 天津紅星美凱龍家居傢飾生活廣場有限公司   | 424,878,664.00 | -    | -    | -      | 424,878,664.00 |

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋（續）

### 3. 長期股權投資（續）

2020年（續）

|                       | 年初餘額           | 本年變動 |      | 年末賬面價值         |
|-----------------------|----------------|------|------|----------------|
|                       |                | 追加投資 | 減少投資 |                |
| <b>對子公司投資（續）</b>      |                |      |      |                |
| 盤錦紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司   | 214,087,000.00 | -    | -    | 214,087,000.00 |
| 上海紅星美凱龍商務諮詢有限公司       | 650,000.00     | -    | -    | 650,000.00     |
| 瀋陽紅星美凱龍家居有限公司         | 28,058,441.28  | -    | -    | 28,058,441.28  |
| 上海星凱程騰企業管理有限公司        | 10,000,000.00  | -    | -    | 10,000,000.00  |
| 常州紅陽家居生活廣場有限公司        | 139,400,000.00 | -    | -    | 139,400,000.00 |
| 上海紅星美凱龍商貿有限公司         | 50,000,000.00  | -    | -    | 50,000,000.00  |
| 哈爾濱紅星美凱龍世博家居廣場有限公司    | 310,000,000.00 | -    | -    | 310,000,000.00 |
| 重慶紅星美凱龍中坤家居生活廣場有限責任公司 | 55,000,000.00  | -    | -    | 55,000,000.00  |
| 中山紅星美凱龍世博家居廣場有限公司     | 149,939,332.00 | -    | -    | 149,939,332.00 |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋（續）

### 3. 長期股權投資（續）

2020年（續）

|                      | 年初餘額           | 本年變動 |      | 年末賬面價值 |                |
|----------------------|----------------|------|------|--------|----------------|
|                      |                | 追加投資 | 減少投資 |        | 權益法下<br>投資損益   |
| <b>對子公司投資（續）</b>     |                |      |      |        |                |
| 瀋陽大東紅星美凱龍家具建材市場有限公司  | 3,000,000.00   | -    | -    | -      | 3,000,000.00   |
| 無錫紅星美凱龍家居生活廣場有限公司    | 534,818,797.96 | -    | -    | -      | 534,818,797.96 |
| 西安紅星美凱龍家居生活廣場有限公司    | 30,000,000.00  | -    | -    | -      | 30,000,000.00  |
| 大慶紅星美凱龍世博家居有限公司      | 70,000,000.00  | -    | -    | -      | 70,000,000.00  |
| 廊坊市凱宏家居廣場有限公司        | 70,000,000.00  | -    | -    | -      | 70,000,000.00  |
| 武漢紅星美凱龍環球家居廣場發展有限公司  | 149,939,332.00 | -    | -    | -      | 149,939,332.00 |
| 北京世紀凱隆商業投資有限公司       | 10,000,000.00  | -    | -    | -      | 10,000,000.00  |
| 天津紅星美凱龍時尚家居廣場有限公司    | 5,000,000.00   | -    | -    | -      | 5,000,000.00   |
| 上海紅星歐麗洛雅家居市場經營管理有限公司 | 500,000.00     | -    | -    | -      | 500,000.00     |
| 合肥紅星美凱龍世博家居廣場有限公司    | 349,848,330.00 | -    | -    | -      | 349,848,330.00 |

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋（續）

### 3. 長期股權投資（續）

2020年（續）

|                     | 年初餘額           | 本年變動 |      | 年末賬面價值           |
|---------------------|----------------|------|------|------------------|
|                     |                | 追加投資 | 減少投資 |                  |
| <b>對子公司投資（續）</b>    |                |      |      |                  |
| 南京紅星美凱龍國際家居有限責任公司   | 764,016,993.00 | -    | -    | - 764,016,993.00 |
| 上海星易通匯商務服務有限公司      | 150,000,000.00 | -    | -    | - 150,000,000.00 |
| 天津紅星美凱龍國際家居博覽有限公司   | 204,285,714.29 | -    | -    | - 204,285,714.29 |
| 天津紅星美凱龍世貿家居有限公司     | 200,000,000.00 | -    | -    | - 200,000,000.00 |
| 哈爾濱紅星美凱龍國際家居有限公司    | 349,817,995.00 | -    | -    | - 349,817,995.00 |
| 長春紅星美凱龍世博家居生活廣場有限公司 | 397,600,000.00 | -    | -    | - 397,600,000.00 |
| 紅星喜兆投資有限公司          | 90,000,000.00  | -    | -    | - 90,000,000.00  |
| 紅星美凱龍家居商場管理有限公司     | 50,000,000.00  | -    | -    | - 50,000,000.00  |
| 揚州紅星美凱龍國際家居廣場有限公司   | 3,000,000.00   | -    | -    | - 3,000,000.00   |



# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋（續）

### 3. 長期股權投資（續）

2020年（續）

|                      | 年初餘額          | 本年變動 |      | 年末賬面價值 |               |
|----------------------|---------------|------|------|--------|---------------|
|                      |               | 追加投資 | 減少投資 |        | 權益法下<br>投資損益  |
| <b>對子公司投資（續）</b>     |               |      |      |        |               |
| 上海紅星美凱龍美家居市場經營管理有限公司 | 1,000,000.00  | -    | -    | -      | 1,000,000.00  |
| 瀋陽紅星美凱龍世博家居有限公司      | 81,443,441.90 | -    | -    | -      | 81,443,441.90 |
| 上海紅星美凱龍住建集採商貿有限公司    | 10,000,000.00 | -    | -    | -      | 10,000,000.00 |
| 瀋陽紅星美凱龍博覽家居有限公司      | 50,000,000.00 | -    | -    | -      | 50,000,000.00 |
| 蘭州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司    | 30,000,000.00 | -    | -    | -      | 30,000,000.00 |
| 上海吉盛偉邦環球家居品牌管理有限公司   | 5,000,000.00  | -    | -    | -      | 5,000,000.00  |
| 雲南紅星美凱龍家居生活廣場有限公司    | 69,976,000.00 | -    | -    | -      | 69,976,000.00 |
| 烏魯木齊紅星美凱龍家居世博廣場有限公司  | 50,000,000.00 | -    | -    | -      | 50,000,000.00 |

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋（續）

### 3. 長期股權投資（續）

2020年（續）

|                        | 年初餘額           | 本年變動          |      | 年末賬面價值 |                |
|------------------------|----------------|---------------|------|--------|----------------|
|                        |                | 追加投資          | 減少投資 |        | 權益法下<br>投資損益   |
| <b>對子公司投資（續）</b>       |                |               |      |        |                |
| 東莞紅星美凱龍世博家居廣場有限公司      | 70,000,000.00  | -             | -    | -      | 70,000,000.00  |
| 呼和浩特市紅星美凱龍世博家居廣場有限責任公司 | 123,280,264.00 | -             | -    | -      | 123,280,264.00 |
| 昆明迪肯商貿有限公司             | 177,690,900.00 | -             | -    | -      | 177,690,900.00 |
| 蘇州工業園區紅星美凱龍家居有限公司      | 160,934,831.55 | -             | -    | -      | 160,934,831.55 |
| 上海星和宅配家居服務有限公司         | 38,000,000.00  | -             | -    | -      | 38,000,000.00  |
| 紅星美凱龍家居集團（上海）物流有限公司    | 99,480,000.00  | 7,080,000.00  | -    | -      | 106,560,000.00 |
| 上海紅星美凱龍實業有限公司          | 206,841,181.40 | -             | -    | -      | 206,841,181.40 |
| 上海紅星美凱龍星龍家居有限公司        | 39,000,000.00  | -             | -    | -      | 39,000,000.00  |
| 成都紅星美凱龍天府世博家居廣場有限公司    | -              | 50,000,000.00 | -    | -      | 50,000,000.00  |
| 成都天府新區紅星美凱龍世貿家居有限公司    | 210,000,000.00 | -             | -    | -      | 210,000,000.00 |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋（續）

### 3. 長期股權投資（續）

2020年（續）

|                     | 年初餘額           | 本年變動 |      | 年末賬面價值           |
|---------------------|----------------|------|------|------------------|
|                     |                | 追加投資 | 減少投資 |                  |
| <b>對子公司投資（續）</b>    |                |      |      |                  |
| 香港紅星美凱龍全球家居有限公司     | 112,839,554.51 | -    | -    | - 112,839,554.51 |
| 紅星美凱龍（上海）企業管理有限公司   | 100,000,000.00 | -    | -    | - 100,000,000.00 |
| 長沙紅星美凱龍金霞家居生活廣場有限公司 | 120,000,000.00 | -    | -    | - 120,000,000.00 |
| 上海家金所投資控股有限公司       | 140,000,001.00 | -    | -    | - 140,000,001.00 |
| 大連紅星美凱龍世博家居廣場有限公司   | 24,800,000.00  | -    | -    | - 24,800,000.00  |
| 紅星眾盈投資有限公司          | 50,000,000.00  | -    | -    | - 50,000,000.00  |
| 上海美凱龍星荷資產管理有限公司     | 10,000,000.00  | -    | -    | - 10,000,000.00  |
| 上海宇慕企業管理有限公司        | 5,000,000.00   | -    | -    | - 5,000,000.00   |
| 上海宇煦企業管理有限公司        | 5,000,000.00   | -    | -    | - 5,000,000.00   |

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋（續）

### 3. 長期股權投資（續）

2020年（續）

|                       | 年初餘額             | 本年變動          |      | 年未賬面價值 |                  |
|-----------------------|------------------|---------------|------|--------|------------------|
|                       |                  | 追加投資          | 減少投資 |        | 權益法下<br>投資損益     |
| <b>對子公司投資（續）</b>      |                  |               |      |        |                  |
| 上海宇築企業管理有限公司          | 5,000,000.00     | -             | -    | -      | 5,000,000.00     |
| 上海宇霄企業管理有限公司          | 5,000,000.00     | -             | -    | -      | 5,000,000.00     |
| 紅星美凱龍凱撒至尊（上海）家居有限公司   | 200,000,000.00   | -             | -    | -      | 200,000,000.00   |
| 上海英太瑪思營銷策劃有限公司        | 2,000,000.00     | -             | -    | -      | 2,000,000.00     |
| 西寧紅星美凱龍世博家居廣場有限公司     | 247,162,700.00   | -             | -    | -      | 247,162,700.00   |
| 紅星美凱龍家居集團財務有限責任公司     | 570,000,000.00   | -             | -    | -      | 570,000,000.00   |
| 南昌紅星美凱龍全球家居廣場有限公司     | 15,300,000.00    | -             | -    | -      | 15,300,000.00    |
| 南昌紅星美凱龍環球家居博覽中心有限責任公司 | 273,146,074.32   | -             | -    | -      | 273,146,074.32   |
| 重慶紅星美凱龍國際家居生活廣場有限責任公司 | 50,000,000.00    | 71,000,000.00 | -    | -      | 121,000,000.00   |
| 上海紅星美凱龍融資租賃有限公司       | 1,000,751,635.68 | -             | -    | -      | 1,000,751,635.68 |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋（續）

### 3. 長期股權投資（續）

2020年（續）

|                   | 年初餘額             | 本年變動 |      | 年未賬面價值             |
|-------------------|------------------|------|------|--------------------|
|                   |                  | 追加投資 | 減少投資 |                    |
| <b>對子公司投資（續）</b>  |                  |      |      |                    |
| 上海金山紅星美凱龍全球家居有限公司 | 25,000,000.00    | -    | -    | - 25,000,000.00    |
| 霍爾果斯紅居企業管理有限公司    | 7,000,000.00     | -    | -    | - 7,000,000.00     |
| 成都紅星美凱龍新南商業管理有限公司 | 5,000,000.00     | -    | -    | - 5,000,000.00     |
| 上海紅星歐麗洛雅品牌管理有限公司  | 5,000,000.00     | -    | -    | - 5,000,000.00     |
| 霍爾果斯紅星易鳴創業投資有限公司  | 9,000,000.00     | -    | -    | - 9,000,000.00     |
| 昆山紅星美凱龍裝飾材料有限公司   | 50,487,866.71    | -    | -    | - 50,487,866.71    |
| 上海紅星美凱龍商業保理有限公司   | 206,060,071.54   | -    | -    | - 206,060,071.54   |
| 天津津瑞企業管理有限公司      | 1,220,000,000.00 | -    | -    | - 1,220,000,000.00 |
| 寧波紅星美凱龍家居購物廣場有限公司 | 1.00             | -    | -    | - 1.00             |
| 上海懷星文化發展有限公司      | 1,600,000.00     | -    | -    | - 1,600,000.00     |

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋(續)

### 3. 長期股權投資(續)

2020年(續)

|                     | 年初餘額           | 本年變動           |      | 年末賬面價值 |                |
|---------------------|----------------|----------------|------|--------|----------------|
|                     |                | 追加投資           | 減少投資 |        | 權益法下<br>投資損益   |
| <b>對子公司投資(續)</b>    |                |                |      |        |                |
| 上海紅星美凱龍設計雲信息科技有限公司  | 50,000,000.00  | -              | -    | -      | 50,000,000.00  |
| 西藏紅星美凱龍企業管理有限公司     | 263,350,000.00 | 36,650,000.00  | -    | -      | 300,000,000.00 |
| 太原紅星美凱龍全球家居廣場有限公司   | 5,100,000.00   | -              | -    | -      | 5,100,000.00   |
| 常州美龍貿易有限公司          | 30,000.00      | -              | -    | -      | 30,000.00      |
| 鄭州紅星美凱龍世博家居有限公司     | 5,500,000.00   | -              | -    | -      | 5,500,000.00   |
| 南通紅美世博家居廣場有限公司      | 150,000,000.00 | -              | -    | -      | 150,000,000.00 |
| 南寧紅星美凱龍世博家居展覽中心有限公司 | 50,000,000.00  | 255,000,000.00 | -    | -      | 305,000,000.00 |
| 紅星美凱龍(浙江)信息技術有限公司   | 10,000,000.00  | 1,100,000.00   | -    | -      | 11,100,000.00  |
| 乾智(上海)家居有限公司        | 3,000,000.00   | -              | -    | -      | 3,000,000.00   |
| 上海英太利金科技有限公司        | 4,800,000.00   | -              | -    | -      | 4,800,000.00   |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋(續)

### 3. 長期股權投資(續)

2020年(續)

|                     | 年初餘額           | 本年變動           |              | 年末賬面價值           |
|---------------------|----------------|----------------|--------------|------------------|
|                     |                | 追加投資           | 減少投資         |                  |
| <b>對子公司投資(續)</b>    |                |                |              |                  |
| 西安舒適美佳家政服務有限責任公司    | 1,852,500.00   | -              | -            | 1,852,500.00     |
| 上海紅星美凱龍建築裝飾(集團)有限公司 | 2,000,000.00   | 10,000,000.00  | -            | 12,000,000.00    |
| 紅星美凱龍生活美學中心管理有限公司   | 5,600,000.00   | 17,880,000.00  | -            | 23,480,000.00    |
| 蕪湖紅星美凱龍世貿家居廣場有限公司   | 27,527,706.00  | -              | (104,716.60) | 27,422,989.40    |
| 上海美凱龍裝飾工程集團有限公司     | 20,000,000.00  | 18,000,000.00  | -            | 38,000,000.00    |
| 家倍得建築科技有限公司         | 50,000,000.00  | 130,000,000.00 | -            | 180,000,000.00   |
| 海口檀宮實業有限公司          | -              | 10,000,000.00  | -            | 10,000,000.00    |
| 紅星到家(上海)科技有限公司      | 5,000,000.00   | 36,500,000.00  | -            | 41,500,000.00    |
| 鑫笙物業管理(上海)有限公司      | 631,060,000.00 | 70,166,300.00  | -            | 701,226,300.00   |
| 佛山郡達企業管理有限公司        | 540,607,000.00 | 560,442,000.00 | -            | 1,101,049,000.00 |
| 上海紅星美凱龍泛家信息服務有限公司   | 1,020,000.00   | -              | -            | 1,020,000.00     |
| 上海美凱龍文商商務企業管理有限公司   | -              | 2,800,000.00   | -            | 2,800,000.00     |

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋（續）

### 3. 長期股權投資（續）

2020年（續）

|                       | 年初餘額           |                | 本年變動 |              | 年末賬面價值         |
|-----------------------|----------------|----------------|------|--------------|----------------|
|                       |                | 追加投資           | 減少投資 | 權益法下<br>投資損益 |                |
| 杭州紅星美凱龍環球家居有限公司       | -              | 931,344,793.89 | -    | -            | 931,344,793.89 |
| 陝西紅星和記家居購物廣場有限公司      | -              | 199,914,861.15 | -    | -            | 199,914,861.15 |
| 紅星美凱龍商業經營管理有限公司       | -              | 20,000,000.00  | -    | -            | 20,000,000.00  |
| 上海美凱龍星尚模數裝飾科技有限公司     | -              | 6,000,000.00   | -    | -            | 6,000,000.00   |
| 北京紅星美凱龍國際家具建材廣場有限公司   | 344,780,641.87 | -              | -    | -            | 344,780,641.87 |
| 北京紅星美凱龍世博家具廣場有限公司     | 31,856,462.57  | -              | -    | -            | 31,856,462.57  |
| 北京美凱龍家具建材市場有限公司       | 630,335.17     | -              | -    | -            | 630,335.17     |
| 紅星美凱龍世博（天津）家居生活廣場有限公司 | 230,851,821.21 | -              | -    | -            | 230,851,821.21 |
| 昆山紅星美凱龍全球家居有限公司       | 1,000,000.00   | -              | -    | -            | 1,000,000.00   |
| 桐鄉紅星美凱龍世博家居廣場管理有限公司   | 500,000.00     | -              | -    | -            | 500,000.00     |



# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋（續）

### 3. 長期股權投資（續）

2020年（續）

|                     | 年初餘額              |                  | 本年變動         |              | 年末賬面價值            |
|---------------------|-------------------|------------------|--------------|--------------|-------------------|
|                     |                   | 追加投資             | 減少投資         | 權益法下<br>投資損益 |                   |
| <b>對子公司投資（續）</b>    |                   |                  |              |              |                   |
| 北京紅星美凱龍企業經營管理有限公司   | 2,700,000.00      | -                | -            | -            | 2,700,000.00      |
| 無錫紅星美凱龍經營管理有限公司     | 700,000.00        | -                | -            | -            | 700,000.00        |
| 蘇州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司   | 151,611,912.79    | -                | -            | -            | 151,611,912.79    |
| 常州美凱龍國際電腦家電裝飾城有限公司  | (1,955,167.87)    | -                | -            | -            | (1,955,167.87)    |
| 上海紅星美凱龍家居市場經營管理有限公司 | (1,408,244.71)    | -                | -            | -            | (1,408,244.71)    |
| 小計                  | 16,324,150,303.43 | 2,433,877,955.04 | (104,716.60) | -            | 18,757,923,541.87 |

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋（續）

### 3. 長期股權投資（續）

2020年（續）

|                       | 年初餘額           | 本年變動         |      | 權益法下<br>投資損益   | 宣告現金股利 | 年末賬面價值         |
|-----------------------|----------------|--------------|------|----------------|--------|----------------|
|                       |                | 追加投資         | 減少投資 |                |        |                |
| <b>合營企業</b>           |                |              |      |                |        |                |
| 成都東泰商城有限公司            | 792,828,772.46 | -            | -    | 15,432,439.29  | -      | 808,261,211.75 |
| 上海名藝商業企業發展有限公司        | 59,792,554.10  | -            | -    | 5,080,612.17   | -      | 64,873,166.27  |
| 寶象紅星美凱龍（廈門）全球家居廣場有限公司 | 9,632,034.92   | -            | -    | (232,830.76)   | -      | 9,399,204.16   |
| 深圳紅星美凱龍商業管理有限公司       | 1,224,716.68   | 4,620,000.00 | -    | (2,733,078.66) | -      | 3,111,638.02   |
| 廈門寶象紅星美凱龍家居生活廣場有限公司   | -              | -            | -    | -              | -      | -              |
| 小計                    | 863,478,078.16 | 4,620,000.00 | -    | 17,547,142.04  | -      | 885,645,220.20 |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋（續）

### 3. 長期股權投資（續）

2020年（續）

|                  | 年初餘額           | 本年變動 |                  | 年末賬面價值         |                |                |
|------------------|----------------|------|------------------|----------------|----------------|----------------|
|                  |                | 追加投資 | 減少投資             | 權益法下<br>投資損益   | 宣告現金股利         |                |
| <b>聯營企業</b>      |                |      |                  |                |                |                |
| 山東銀座家居有限公司       | 348,464,343.58 | -    | -                | 38,166,772.51  | (7,520,550.59) | 379,110,565.50 |
| 神玉島文化旅遊控股股份有限公司  | 185,636,621.28 | -    | -                | (4,641,188.51) | -              | 180,995,432.77 |
| 浙江名都投資有限公司       | 165,300,000.00 | -    | -                | -              | -              | 165,300,000.00 |
| 武漢市正凱物流有限公司      | 129,892,158.74 | -    | -                | 783,543.00     | (3,600,000.00) | 127,075,701.74 |
| 上海錦江聯採供應鏈有限公司    | 29,999,889.03  | -    | -                | 139,014.72     | -              | 30,138,903.75  |
| 深圳市亞泰美凱龍空間科技有限公司 | 10,353,869.40  | -    | -                | (1,012,158.22) | -              | 9,341,711.18   |
| 上海嘉展建築裝潢工程有限公司   | 7,824,586.00   | -    | -                | 79,241.39      | (2,551,239.00) | 5,352,588.39   |
| 杭州紅星美凱龍環球家居有限公司  | 106,989,597.24 | -    | (104,334,793.89) | (2,654,803.35) | -              | -              |

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋（續）

### 3. 長期股權投資（續）

2020年（續）

|                           | 年初餘額              | 本年變動             |                  | 權益法下<br>投資損益   | 宣告現金股利          | 年末賬面價值            |
|---------------------------|-------------------|------------------|------------------|----------------|-----------------|-------------------|
|                           |                   | 追加投資             | 減少投資             |                |                 |                   |
| <b>聯營企業（續）</b>            |                   |                  |                  |                |                 |                   |
| 美屋三六五（天津）科技有限公司           | 15,268,421.15     | -                | (14,844,225.94)  | (424,195.21)   | -               | -                 |
| 陝西紅星和記家居購物廣場有限公司          | 5,827,764.83      | -                | (4,414,861.16)   | (1,412,903.67) | -               | -                 |
| 深圳紅星美凱龍世紀中心家居<br>生活廣場有限公司 | -                 | -                | -                | -              | -               | -                 |
| 小計                        | 1,005,557,251.25  | -                | (123,593,880.99) | 29,023,322.66  | (13,671,789.59) | 897,314,903.33    |
| 合計                        | 18,193,185,632.84 | 2,438,497,955.04 | (123,698,597.59) | 46,570,464.70  | (13,671,789.59) | 20,540,883,665.40 |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋(續)

### 3. 長期股權投資(續)

2019年

|                    | 年初餘額           | 本年變動           |      | 年末賬面價值         |
|--------------------|----------------|----------------|------|----------------|
|                    |                | 追加投資           | 減少投資 |                |
| <b>對子公司投資</b>      |                |                |      |                |
| 常州世界家具家居廣場有限公司     | 15,447,913.31  | -              | -    | 15,447,913.31  |
| 無錫紅星美凱龍國際家具裝飾有限公司  | 47,998,405.33  | -              | -    | 47,998,405.33  |
| 連雲港紅星美凱龍國際家居廣場有限公司 | 3,465,415.12   | -              | -    | 3,465,415.12   |
| 南京紅星國際家具裝飾城有限公司    | 59,689,261.20  | -              | -    | 59,689,261.20  |
| 南京名都家居廣場有限公司       | 47,227,734.43  | -              | -    | 47,227,734.43  |
| 上海紅星美凱龍裝飾家具城有限公司   | 136,115,702.30 | 160,000,000.00 | -    | 296,115,702.30 |
| 上海紅星美凱龍全球家居有限公司    | 138,455,620.20 | -              | -    | 138,455,620.20 |
| 上海虹欣歐凱家居有限公司       | 92,508,623.92  | -              | -    | 92,508,623.92  |
| 上海新偉置業有限公司         | 272,756,078.13 | -              | -    | 272,756,078.13 |

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋（續）

### 3. 長期股權投資（續）

2019年（續）

|                         | 年初餘額          | 本年變動 |      | 年末賬面價值 |               |
|-------------------------|---------------|------|------|--------|---------------|
|                         |               | 追加投資 | 減少投資 |        | 權益法下<br>投資損益  |
| <b>對子公司投資（續）</b>        |               |      |      |        |               |
| 長沙紅星美凱龍家居生活廣場有限公司       | 5,000,000.00  | -    | -    | -      | 5,000,000.00  |
| 長沙紅星美凱龍國際家居藝術博覽中心有限公司   | 871,353.75    | -    | -    | -      | 871,353.75    |
| 濟南紅星美凱龍世博家居生活廣場有限公司     | 71,243,669.12 | -    | -    | -      | 71,243,669.12 |
| 成都紅星美凱龍世博家居生活廣場有限責任公司   | 30,275,655.03 | -    | -    | -      | 30,275,655.03 |
| 鄭州紅星美凱龍國際家居有限公司         | 15,300,000.00 | -    | -    | -      | 15,300,000.00 |
| 上海紅星美凱龍家具裝飾市場經營管理有限公司   | 1,349,876.56  | -    | -    | -      | 1,349,876.56  |
| 鄭州紅星美凱龍全球家居生活廣場經營管理有限公司 | 510,000.00    | -    | -    | -      | 510,000.00    |
| 杭州紅星美凱龍世博家居有限公司         | 20,000,000.00 | -    | -    | -      | 20,000,000.00 |
| 上海紅星美凱龍品牌管理有限公司         | 5,000,000.00  | -    | -    | -      | 5,000,000.00  |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋（續）

### 3. 長期股權投資（續）

2019年（續）

|                       | 年初餘額           | 本年變動 |      | 年末賬面價值 |                |
|-----------------------|----------------|------|------|--------|----------------|
|                       |                | 追加投資 | 減少投資 |        | 權益法下<br>投資損益   |
| <b>對子公司投資（續）</b>      |                |      |      |        |                |
| 重慶紅星美凱龍環球家居生活廣場有限責任公司 | 10,000,000.00  | -    | -    | -      | 10,000,000.00  |
| 重慶紅星美凱龍世博家居生活廣場有限責任公司 | 23,496,190.89  | -    | -    | -      | 23,496,190.89  |
| 武漢紅星美凱龍世博家居廣場發展有限公司   | 552,878,664.00 | -    | -    | -      | 552,878,664.00 |
| 上海紅星美凱龍家居藝術設計博覽有限公司   | 445,000,000.00 | -    | -    | -      | 445,000,000.00 |
| 煙台紅星美凱龍家居有限公司         | 192,120,000.00 | -    | -    | -      | 192,120,000.00 |
| 瀋陽名都家居廣場有限公司          | 153,000,000.00 | -    | -    | -      | 153,000,000.00 |
| 重慶紅星美凱龍博覽家居生活廣場有限責任公司 | 280,000,000.00 | -    | -    | -      | 280,000,000.00 |
| 長沙市銀紅家居有限公司           | 249,990,049.97 | -    | -    | -      | 249,990,049.97 |
| 上海晶都投資有限公司            | 5,100,000.00   | -    | -    | -      | 5,100,000.00   |

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋（續）

### 3. 長期股權投資（續）

2019年（續）

|                       | 年初餘額           | 本年變動          |      | 年末賬面價值           |
|-----------------------|----------------|---------------|------|------------------|
|                       |                | 追加投資          | 減少投資 |                  |
| <b>對子公司投資（續）</b>      |                |               |      |                  |
| 天津紅星美凱龍家居傢飾生活廣場有限公司   | 424,878,664.00 | -             | -    | - 424,878,664.00 |
| 盤錦紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司   | 154,087,000.00 | 60,000,000.00 | -    | - 214,087,000.00 |
| 上海紅星美凱龍商務諮詢有限公司       | 650,000.00     | -             | -    | - 650,000.00     |
| 瀋陽紅星美凱龍家居有限公司         | 28,058,441.28  | -             | -    | - 28,058,441.28  |
| 上海星凱程騰企業管理有限公司        | 10,000,000.00  | -             | -    | - 10,000,000.00  |
| 上海紅星美凱龍商貿有限公司         | 50,000,000.00  | -             | -    | - 50,000,000.00  |
| 哈爾濱紅星美凱龍世博家居廣場有限公司    | 310,000,000.00 | -             | -    | - 310,000,000.00 |
| 重慶紅星美凱龍中坤家居生活廣場有限責任公司 | 55,000,000.00  | -             | -    | - 55,000,000.00  |
| 中山紅星美凱龍世博家居廣場有限公司     | 149,939,332.00 | -             | -    | - 149,939,332.00 |



# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋（續）

### 3. 長期股權投資（續）

2019年（續）

|                      | 年初餘額           | 本年變動 |      | 年末賬面價值           |
|----------------------|----------------|------|------|------------------|
|                      |                | 追加投資 | 減少投資 |                  |
| <b>對子公司投資（續）</b>     |                |      |      |                  |
| 瀋陽大東紅星美凱龍家具建材市場有限公司  | 3,000,000.00   | -    | -    | - 3,000,000.00   |
| 無錫紅星美凱龍家居生活廣場有限公司    | 534,818,797.96 | -    | -    | - 534,818,797.96 |
| 西安紅星美凱龍家居生活廣場有限公司    | 30,000,000.00  | -    | -    | - 30,000,000.00  |
| 大慶紅星美凱龍世博家居有限公司      | 70,000,000.00  | -    | -    | - 70,000,000.00  |
| 廊坊市凱宏家居廣場有限公司        | 70,000,000.00  | -    | -    | - 70,000,000.00  |
| 武漢紅星美凱龍環球家居廣場發展有限公司  | 149,939,332.00 | -    | -    | - 149,939,332.00 |
| 北京世紀凱隆商業投資有限公司       | 10,000,000.00  | -    | -    | - 10,000,000.00  |
| 天津紅星美凱龍時尚家居廣場有限公司    | 5,000,000.00   | -    | -    | - 5,000,000.00   |
| 上海紅星歐麗洛雅家居市場經營管理有限公司 | 500,000.00     | -    | -    | - 500,000.00     |

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋（續）

### 3. 長期股權投資（續）

#### 2019年（續）

|                     | 年初餘額           | 本年變動 |      | 年末賬面價值           |
|---------------------|----------------|------|------|------------------|
|                     |                | 追加投資 | 減少投資 |                  |
| <b>對子公司投資（續）</b>    |                |      |      |                  |
| 合肥紅星美凱龍世博家居廣場有限公司   | 349,848,330.00 | -    | -    | - 349,848,330.00 |
| 南京紅星美凱龍國際家居有限責任公司   | 764,016,993.00 | -    | -    | - 764,016,993.00 |
| 上海星易通匯商務服務有限公司      | 150,000,000.00 | -    | -    | - 150,000,000.00 |
| 天津紅星美凱龍國際家居博覽有限公司   | 204,285,714.29 | -    | -    | - 204,285,714.29 |
| 天津紅星美凱龍世貿家居有限公司     | 200,000,000.00 | -    | -    | - 200,000,000.00 |
| 哈爾濱紅星美凱龍國際家居有限公司    | 349,817,995.00 | -    | -    | - 349,817,995.00 |
| 長春紅星美凱龍世博家居生活廣場有限公司 | 397,600,000.00 | -    | -    | - 397,600,000.00 |
| 紅星喜兆投資有限公司          | 90,000,000.00  | -    | -    | - 90,000,000.00  |
| 紅星美凱龍家居商場管理有限公司     | 50,000,000.00  | -    | -    | - 50,000,000.00  |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋(續)

### 3. 長期股權投資(續)

2019年(續)

|                        | 年初餘額           | 本年變動 |                  | 年末賬面價值 |                |
|------------------------|----------------|------|------------------|--------|----------------|
|                        |                | 追加投資 | 減少投資             |        | 權益法下<br>投資損益   |
| <b>對子公司投資(續)</b>       |                |      |                  |        |                |
| 揚州紅星美凱龍國際家居廣場有限公司      | 3,000,000.00   | -    | -                | -      | 3,000,000.00   |
| 上海紅星美凱龍龍美家居市場經營管理有限公司  | 1,000,000.00   | -    | -                | -      | 1,000,000.00   |
| 江蘇蘇南建築安裝工程有限公司         | 153,170,000.00 | -    | (153,170,000.00) | -      | -              |
| 瀋陽紅星美凱龍世博家居有限公司        | 81,443,441.90  | -    | -                | -      | 81,443,441.90  |
| 上海紅星美凱龍住建集採商貿有限公司      | 10,000,000.00  | -    | -                | -      | 10,000,000.00  |
| 瀋陽紅星美凱龍博覽家居有限公司        | 50,000,000.00  | -    | -                | -      | 50,000,000.00  |
| 蘭州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司      | 30,000,000.00  | -    | -                | -      | 30,000,000.00  |
| 呼和浩特市紅星美凱龍世博家居廣場有限責任公司 | 123,280,264.00 | -    | -                | -      | 123,280,264.00 |
| 昆明迪肯商貿有限公司             | 177,690,900.00 | -    | -                | -      | 177,690,900.00 |

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋(續)

### 3. 長期股權投資(續)

2019年(續)

|                     | 年初餘額           | 本年變動          |      | 年末賬面價值 |                |
|---------------------|----------------|---------------|------|--------|----------------|
|                     |                | 追加投資          | 減少投資 |        | 權益法下<br>投資損益   |
| <b>對子公司投資(續)</b>    |                |               |      |        |                |
| 烏魯木齊紅星美凱龍家居世博廣場有限公司 | 50,000,000.00  | -             | -    | -      | 50,000,000.00  |
| 東莞紅星美凱龍世博家居廣場有限公司   | 70,000,000.00  | -             | -    | -      | 70,000,000.00  |
| 蘇州工業園區紅星美凱龍家居有限公司   | 160,934,831.46 | -             | -    | -      | 160,934,831.46 |
| 上海星和宅配家居服務有限公司      | 20,000,000.00  | 18,000,000.00 | -    | -      | 38,000,000.00  |
| 紅星美凱龍家居集團(上海)物流有限公司 | 54,000,000.00  | 45,480,000.00 | -    | -      | 99,480,000.00  |
| 上海紅星美凱龍實業有限公司       | 206,841,181.40 | -             | -    | -      | 206,841,181.40 |
| 上海紅星美凱龍星龍家居有限公司     | 39,000,000.00  | -             | -    | -      | 39,000,000.00  |
| 香港紅星美凱龍全球家居有限公司     | 112,839,554.51 | -             | -    | -      | 112,839,554.51 |
| 紅星美凱龍(上海)企業管理有限公司   | 100,000,000.00 | -             | -    | -      | 100,000,000.00 |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋(續)

### 3. 長期股權投資(續)

2019年(續)

|                       | 年初餘額           | 本年變動 |                 | 年末賬面價值 |                |
|-----------------------|----------------|------|-----------------|--------|----------------|
|                       |                | 追加投資 | 減少投資            |        | 權益法下<br>投資損益   |
| <b>對子公司投資(續)</b>      |                |      |                 |        |                |
| 長沙紅星美凱龍金霞家居生活廣場有限公司   | 120,000,000.00 | -    | -               | -      | 120,000,000.00 |
| 上海美凱龍星荷資產管理有限公司       | 10,000,000.00  | -    | -               | -      | 10,000,000.00  |
| 安徽騰輝投資集團合肥有限公司        | 40,000,000.00  | -    | (40,000,000.00) | -      | -              |
| 北京紅星美凱龍國際家具建材廣場有限公司   | 344,780,641.87 | -    | -               | -      | 344,780,641.87 |
| 北京紅星美凱龍世博家具廣場有限公司     | 31,856,462.57  | -    | -               | -      | 31,856,462.57  |
| 北京美凱龍家具建材市場有限公司       | 630,335.17     | -    | -               | -      | 630,335.17     |
| 紅星美凱龍世博(天津)家居生活廣場有限公司 | 230,851,821.21 | -    | -               | -      | 230,851,821.21 |
| 昆山紅星美凱龍全球家居有限公司       | 1,000,000.00   | -    | -               | -      | 1,000,000.00   |
| 桐鄉紅星美凱龍世博家居廣場管理有限公司   | 500,000.00     | -    | -               | -      | 500,000.00     |

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋(續)

### 3. 長期股權投資(續)

2019年(續)

|                    | 年初餘額           | 本年變動           |              | 年末賬面價值 |                |
|--------------------|----------------|----------------|--------------|--------|----------------|
|                    |                | 追加投資           | 減少投資         |        | 權益法下<br>投資損益   |
| <b>對子公司投資(續)</b>   |                |                |              |        |                |
| 北京紅星美凱龍企業經營管理有限公司  | 2,700,000.00   | -              | -            | -      | 2,700,000.00   |
| 無錫紅星美凱龍經營管理有限公司    | 700,000.00     | -              | -            | -      | 700,000.00     |
| 紅星美凱龍家居集團財務有限責任公司  | 270,000,000.00 | 300,000,000.00 | -            | -      | 570,000,000.00 |
| 南昌紅星美凱龍全球家居廣場有限公司  | 15,300,000.00  | -              | -            | -      | 15,300,000.00  |
| 上海星藝佳商業管理有限公司      | 120,000.00     | -              | (120,000.00) | -      | -              |
| 上海金山紅星美凱龍全球家居有限公司  | 25,000,000.00  | -              | -            | -      | 25,000,000.00  |
| 蘇州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司  | 151,611,912.79 | -              | -            | -      | 151,611,912.79 |
| 西寧紅星美凱龍世博家居廣場有限公司  | 247,162,700.00 | -              | -            | -      | 247,162,700.00 |
| 上海英太翡思營銷策劃有限公司     | 2,000,000.00   | -              | -            | -      | 2,000,000.00   |
| 上海吉盛偉邦環球家居品牌管理有限公司 | 5,000,000.00   | -              | -            | -      | 5,000,000.00   |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋(續)

### 3. 長期股權投資(續)

2019年(續)

|                       | 年初餘額           | 本年變動         |      | 年未賬面價值         |
|-----------------------|----------------|--------------|------|----------------|
|                       |                | 追加投資         | 減少投資 |                |
| <b>對子公司投資(續)</b>      |                |              |      |                |
| 上海宇慕企業管理有限公司          | 5,000,000.00   | -            | -    | 5,000,000.00   |
| 上海宇煦企業管理有限公司          | 5,000,000.00   | -            | -    | 5,000,000.00   |
| 上海宇築企業管理有限公司          | 5,000,000.00   | -            | -    | 5,000,000.00   |
| 上海宇霄企業管理有限公司          | 5,000,000.00   | -            | -    | 5,000,000.00   |
| 上海家金所投資控股有限公司         | 140,000,000.00 | 1.00         | -    | 140,000,001.00 |
| 紅星美凱龍凱撒至尊(上海)家居有限公司   | 200,000,000.00 | -            | -    | 200,000,000.00 |
| 上海紅星歐麗洛雅品牌管理有限公司      | 100,000.00     | 4,900,000.00 | -    | 5,000,000.00   |
| 成都天府新區紅星美凱龍世貿家居有限公司   | 210,000,000.00 | -            | -    | 210,000,000.00 |
| 上海紅星美凱龍設計雲信息科技有限公司    | 50,000,000.00  | -            | -    | 50,000,000.00  |
| 鄭州紅星美凱龍世博家居有限公司       | 5,500,000.00   | -            | -    | 5,500,000.00   |
| 重慶紅星美凱龍國際家居生活廣場有限責任公司 | 50,000,000.00  | -            | -    | 50,000,000.00  |

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋（續）

### 3. 長期股權投資（續）

#### 2019年（續）

|                   | 年初餘額             | 本年變動           |                | 年未賬面價值 |                  |
|-------------------|------------------|----------------|----------------|--------|------------------|
|                   |                  | 追加投資           | 減少投資           |        | 權益法下<br>投資損益     |
| <b>對子公司投資（續）</b>  |                  |                |                |        |                  |
| 雲南紅星美凱龍家居生活廣場有限公司 | 69,976,000.00    | -              | -              | -      | 69,976,000.00    |
| 霍爾果斯紅星易鳴創業投資有限公司  | 9,000,000.00     | -              | -              | -      | 9,000,000.00     |
| 霍爾果斯紅居企業管理有限公司    | 7,000,000.00     | -              | -              | -      | 7,000,000.00     |
| 上海或京商業管理有限公司      | 6,500,000.00     | -              | (6,500,000.00) | -      | -                |
| 太原紅星美凱龍全球家居廣場有限公司 | 5,100,000.00     | -              | -              | -      | 5,100,000.00     |
| 成都紅星美凱龍新南商業管理有限公司 | 5,000,000.00     | -              | -              | -      | 5,000,000.00     |
| 西藏紅星美凱龍企業管理有限公司   | 51,000,000.00    | 212,350,000.00 | -              | -      | 263,350,000.00   |
| 天津津瑞企業管理有限公司      | 1,220,000,000.00 | -              | -              | -      | 1,220,000,000.00 |
| 上海懷星文化發展有限公司      | 1,600,000.00     | -              | -              | -      | 1,600,000.00     |
| 昆山紅星美凱龍裝飾材料有限公司   | 50,428,227.57    | 59,639.14      | -              | -      | 50,487,866.71    |
| 常州美龍貿易有限公司        | 30,000.00        | -              | -              | -      | 30,000.00        |



# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋(續)

### 3. 長期股權投資(續)

2019年(續)

|                       | 年初餘額           | 本年變動             |                | 年末賬面價值           |
|-----------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
|                       |                | 追加投資             | 減少投資           |                  |
| <b>對子公司投資(續)</b>      |                |                  |                |                  |
| 寧波紅星美凱龍家居購物廣場有限公司     | 1.00           | -                | -              | 1.00             |
| 常州美凱龍國際電腦家電裝飾城有限公司    | (1,955,167.87) | -                | -              | (1,955,167.87)   |
| 上海紅星美凱龍家居市場經營管理有限公司   | (1,408,244.71) | -                | -              | (1,408,244.71)   |
| 紅星眾盈投資有限公司            | -              | 50,000,000.00    | -              | 50,000,000.00    |
| 南昌紅星美凱龍環球家居博覽中心有限責任公司 | -              | 282,159,500.00   | (9,013,425.68) | 273,146,074.32   |
| 上海紅星美凱龍融資租賃有限公司       | -              | 1,000,751,635.68 | -              | 1,000,751,635.68 |
| 上海紅星美凱龍商業保理有限公司       | -              | 206,060,071.54   | -              | 206,060,071.54   |
| 大連紅星美凱龍世博家居廣場有限公司     | -              | 24,800,000.00    | -              | 24,800,000.00    |
| 南通紅星美凱龍家居廣場有限公司       | -              | 150,000,000.00   | -              | 150,000,000.00   |

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋（續）

### 3. 長期股權投資（續）

2019年（續）

|                     | 年初餘額             | 本年變動 |      | 年末賬面價值         |
|---------------------|------------------|------|------|----------------|
|                     |                  | 追加投資 | 減少投資 |                |
| <b>對子公司投資（續）</b>    |                  |      |      |                |
| 紅星美凱龍（浙江）信息技術有限公司   | - 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   |
| 南寧紅星美凱龍世博家居展覽中心有限公司 | - 50,000,000.00  | -    | -    | 50,000,000.00  |
| 上海英太利金科技有限公司        | - 4,800,000.00   | -    | -    | 4,800,000.00   |
| 西安舒適美佳家政服務有限責任公司    | - 1,852,500.00   | -    | -    | 1,852,500.00   |
| 常州紅陽家居生活廣場有限公司      | - 139,400,000.00 | -    | -    | 139,400,000.00 |
| 上海紅星美凱龍建築裝飾（集團）有限公司 | - 2,000,000.00   | -    | -    | 2,000,000.00   |
| 紅星美凱龍生活美學中心管理有限公司   | - 5,600,000.00   | -    | -    | 5,600,000.00   |
| 蕪湖紅星美凱龍世貿家居廣場有限公司   | - 27,527,706.09  | -    | -    | 27,527,706.09  |
| 上海美凱龍裝飾工程集團有限公司     | - 20,000,000.00  | -    | -    | 20,000,000.00  |
| 家倍得建築科技有限公司         | - 50,000,000.00  | -    | -    | 50,000,000.00  |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋(續)

### 3. 長期股權投資(續)

2019年(續)

|                   | 年初餘額              |                  | 本年變動             |              | 年末賬面價值            |
|-------------------|-------------------|------------------|------------------|--------------|-------------------|
|                   |                   | 追加投資             | 減少投資             | 權益法下<br>投資損益 |                   |
| <b>對子公司投資(續)</b>  |                   |                  |                  |              |                   |
| 紅星到家(上海)科技有限公司    | -                 | 5,000,000.00     | -                | -            | 5,000,000.00      |
| 鑫生物業管理(上海)有限公司    | -                 | 631,060,000.00   | -                | -            | 631,060,000.00    |
| 上海紅星美凱龍泛家信息服務有限公司 | -                 | 1,020,000.00     | -                | -            | 1,020,000.00      |
| 佛山郡達企業管理有限公司      | -                 | 540,607,000.00   | -                | -            | 540,607,000.00    |
| 小計                | 12,526,525,675.66 | 4,006,428,053.45 | (208,803,425.68) | -            | 16,324,150,303.43 |

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋（續）

### 3. 長期股權投資（續）

|                       | 年初餘額           | 本年變動          |                 | 權益法下           |                  | 年末賬面價值         |
|-----------------------|----------------|---------------|-----------------|----------------|------------------|----------------|
|                       |                | 追加投資          | 減少投資            | 投資損益           | 宣告現金股利           |                |
| <b>合營企業</b>           |                |               |                 |                |                  |                |
| 廈門寶象紅星美凱龍家居生活廣場有限公司   | 723,947.50     | -             | -               | (723,947.50)   | -                | -              |
| 成都東泰商城有限公司            | 898,298,330.42 | -             | -               | 27,764,145.77  | (133,233,703.73) | 792,828,772.46 |
| 上海名藝商業企業發展有限公司        | 41,011,996.63  | -             | -               | 18,780,557.47  | -                | 59,792,554.10  |
| 寶象紅星美凱龍（廈門）全球家居廣場有限公司 | -              | 15,000,000.00 | -               | (5,367,965.08) | -                | 9,632,034.92   |
| 南昌紅星美凱龍環球家居博覽中心有限責任公司 | 17,986,574.32  | -             | (17,986,574.32) | -              | -                | -              |
| 深圳紅星美凱龍商業管理有限公司       | 174,031.72     | 1,200,000.00  | -               | (149,315.04)   | -                | 1,224,716.68   |
| 小計                    | 958,194,880.59 | 16,200,000.00 | (17,986,574.32) | 40,303,475.62  | (133,233,703.73) | 863,478,078.16 |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋（續）

### 3. 長期股權投資（續）

|                  | 年初餘額           | 本年變動         |                | 權益法下           |                | 年末賬面價值         |
|------------------|----------------|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                  |                | 追加投資         | 減少投資           | 投資損益           | 宣告現金股利         |                |
| <b>聯營企業</b>      |                |              |                |                |                |                |
| 浙江名都投資有限公司       | 165,300,000.00 | -            | -              | -              | -              | 165,300,000.00 |
| 武漢市正凱物流有限公司      | 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  |
| 上海嘉展建築裝潢工程有限公司   | 7,634,822.89   | -            | -              | 189,763.11     | -              | 7,824,586.00   |
| 杭州紅星美凱龍環球家居有限公司  | 63,856,230.69  | -            | -              | 43,133,366.55  | -              | 106,989,597.24 |
| 神玉島文化旅遊控股股份有限公司  | 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) | -              | -              | -              |
| 陝西紅星和記家居購物廣場有限公司 | 4,500,000.00   | -            | -              | 1,327,764.83   | -              | 5,827,764.83   |

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋（續）

### 3. 長期股權投資（續）

|                  | 年初餘額              |                  | 本年變動             |               | 年末賬面價值           |                   |
|------------------|-------------------|------------------|------------------|---------------|------------------|-------------------|
|                  |                   | 追加投資             | 減少投資             | 權益法下<br>投資損益  | 宣告現金股利           |                   |
| <b>聯營企業（續）</b>   |                   |                  |                  |               |                  |                   |
| 深圳市亞泰美凱龍空間科技有限公司 | -                 | 9,800,000.00     | -                | 553,869.40    | -                | 10,353,869.40     |
| 山東銀座家居有限公司       | -                 | 348,916,600.00   | -                | (452,256.42)  | -                | 348,464,343.58    |
| 上海錦江聯採供應鏈有限公司    | -                 | 30,000,000.00    | -                | (110.97)      | -                | 29,999,889.03     |
| 小計               | 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  |
| 合計               | 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 |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 十四、母公司財務報表主要項目註釋（續）

#### 4. 營業收入和營業成本

|      | 2020年                   |                       | 2019年            |                |
|------|-------------------------|-----------------------|------------------|----------------|
|      | 收入                      | 成本                    | 收入               | 成本             |
| 主營業務 | 1,146,122,660.87        | 268,533,477.13        | 1,600,697,246.76 | 375,459,858.64 |
| 其他業務 | 405,797,692.57          | -                     | 343,787,483.36   | -              |
|      | <b>1,551,920,353.44</b> | <b>268,533,477.13</b> | 1,944,484,730.12 | 375,459,858.64 |

營業收入列示如下：

|         | 2020年                   | 2019年                 |
|---------|-------------------------|-----------------------|
|         | 與客戶之間的合同產生的收入           | <b>926,540,268.66</b> |
| 租賃及相關收入 | <b>625,380,084.78</b>   | 781,639,869.80        |
|         | <b>1,551,920,353.44</b> | 1,944,484,730.12      |

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋（續）

### 4. 營業收入和營業成本（續）

與客戶之間合同產生的營業收入分解情況如下：

2020年

| 報告分部             | 委管相關           | 其他             | 合計             |
|------------------|----------------|----------------|----------------|
| 主要經營地區           |                |                |                |
| 中國大陸             | 349,750,414.26 | 576,789,854.40 | 926,540,268.66 |
| 收入確認時間           |                |                |                |
| 在某一時點確認收入        |                |                |                |
| 工程項目商業管理諮詢費收入    | -              | -              | -              |
| 其他收入             | -              | 15,420,004.83  | 15,420,004.83  |
| 在某一時段內確認收入       |                |                |                |
| 項目前期品牌諮詢委託管理服務收入 | -              | -              | -              |
| 項目年度品牌諮詢委託管理服務收入 | 290,316,452.00 | -              | 290,316,452.00 |
| 商業諮詢費及招商佣金收入     | 59,433,962.26  | -              | 59,433,962.26  |
| 其他收入             | -              | 561,369,849.57 | 561,369,849.57 |
|                  | 349,750,414.26 | 576,789,854.40 | 926,540,268.66 |



## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 十四、 母公司財務報表主要項目註釋（續）

#### 4. 營業收入和營業成本（續）

2019年

| 報告分部             | 委管相關           | 其他             | 合計               |
|------------------|----------------|----------------|------------------|
| 主要經營地區           |                |                |                  |
| 中國大陸             | 577,084,184.30 | 585,760,676.02 | 1,162,844,860.32 |
| 收入確認時間           |                |                |                  |
| 在某一時點確認收入        |                |                |                  |
| 工程項目商業管理諮詢費收入    | 80,188,679.25  | –              | 80,188,679.25    |
| 其他收入             | –              | 14,827,390.14  | 14,827,390.14    |
| 在某一時段內確認收入       |                |                |                  |
| 項目前期品牌諮詢委託管理服務收入 | 40,742,339.31  | –              | 40,742,339.31    |
| 項目年度品牌諮詢委託管理服務收入 | 324,231,467.64 | –              | 324,231,467.64   |
| 商業諮詢費及招商佣金收入     | 131,921,698.10 | –              | 131,921,698.10   |
| 其他收入             | –              | 570,933,285.88 | 570,933,285.88   |
|                  | 577,084,184.30 | 585,760,676.02 | 1,162,844,860.32 |

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋（續）

### 4. 營業收入和營業成本（續）

當年確認的包括在合同負債年初賬面價值中的收入如下：

|                | 2020年                 | 2019年          |
|----------------|-----------------------|----------------|
| 項目前期品牌諮詢委託管理服務 | 5,692,685.46          | 55,806,194.52  |
| 項目年度品牌諮詢委託管理服務 | 90,533,976.89         | 117,824,295.00 |
| 其他             | 125,135,042.42        | 186,406,121.15 |
|                | <b>221,361,704.77</b> | 360,036,610.67 |

本公司與履約義務相關的信息如下：

#### 項目前期品牌諮詢委託管理服務收入

在提供相關服務期間履行履約義務。合同價款通常按照合同約定的方式支付，並通常需要在合同履約義務發生之前預付部份款項。

#### 項目年度品牌諮詢委託管理服務收入

在提供相關服務期間履行履約義務。合同價款通常按照合同約定的方式支付，並通常需要在合同履約義務發生之前預付部份款項。

#### 工程項目商業管理諮詢費收入

在提供相關服務並獲得客戶出具的相關服務確認書時履行履約義務完畢。合同價款通常按照合同約定的方式支付，並需要在合同履約義務發生之前預付部份款項。

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 十四、母公司財務報表主要項目註釋（續）

#### 4. 營業收入和營業成本（續）

##### 商業諮詢費收入

在提供相關服務期間履行履約義務。合同價款通常按照合同約定的方式支付，並通常需要在合同履約義務發生之前預付部份款項。

##### 招商佣金收入

在提供相關服務期間履行履約義務。合同價款通常按照合同約定的方式支付，並通常需要在合同履約義務發生之前預付部份款項。

##### 戰略諮詢費收入

在提供服務的時間內履行履約義務，合同價款通常按照合同約定的方式支付，並需要在合同履約義務發生之前預付部份款項。

分攤至年末尚未履行（或部份未履行）履約義務的交易價格總額為人民幣5,419,996,463.76元，其中：人民幣645,071,110.65元預計將於2021年確認收入。

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋（續）

### 5. 投資收益

|                   | 2020年                   | 2019年                   |
|-------------------|-------------------------|-------------------------|
| 成本法核算的長期股權投資收益    | 1,603,098,556.82        | 2,477,932,267.01        |
| 權益法核算的長期股權投資收益    | 46,570,464.70           | 75,297,069.94           |
| 處置子公司產生的投資收益      | -                       | 542,103,443.26          |
| 處置交易性金融資產取得的投資收益  | 951,752.93              | -                       |
| 收到其他權益工具投資分紅      | 16,987,370.21           | 4,622,001.49            |
| 收到其他非流動金融資產分紅     | 1,096.07                | 1,864,144.88            |
| 處置長期股權投資投資產生的投資收益 | (14,103,665.55)         | -                       |
|                   | <b>1,653,505,575.18</b> | <b>3,101,818,926.58</b> |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十五、公司關聯方及關聯交易

### 1. 本公司的其他關聯方情況

除附註七中所述子公司外，本公司的其他關聯方詳見附註十。

### 2. 本公司與關聯方的主要交易

下述關聯交易系公司業務發展需要，公司與關聯方之間的交易與日常經營相關，交易遵循了公開、公平、公正的原則，雙方交易按照市場公允價格結算。

自關聯方購買商品和接受勞務

#### (1) 關聯方商品和勞務交易

自關聯方購買商品和接受勞務

|              | 交易內容 | 2020年               | 2019年      |
|--------------|------|---------------------|------------|
| 上海躍影科技有限公司   | 商品購買 | 522,000.00          | —          |
| 上海智諦智能科技有限公司 | 商品購買 | 425,840.77          | 343,157.35 |
| 上海盒馬網絡科技有限公司 | 商品購買 | 70,000.00           | —          |
|              |      | <b>1,017,840.77</b> | 343,157.35 |

註：關聯方商品購買：本年，本公司以市場價為基礎與關聯方進行交易。

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (1) 關聯方商品和勞務交易（續）

##### 自關聯方購買商品和接受勞務（續）

|                       | 交易內容 | 2020 年               | 2019 年 |
|-----------------------|------|----------------------|--------|
| 上海紅星共贏雲計算科技有限公司       | 接受勞務 | 27,326,971.70        | —      |
| 上海星之域商業經營管理有限公司       | 接受勞務 | 12,053,132.23        | —      |
| 阿里雲計算有限公司             | 接受勞務 | 3,190,614.40         | —      |
| 浙江阿里巴巴通信技術有限公司        | 接受勞務 | 566,037.74           | —      |
| 蕪湖明輝商業管理有限公司          | 接受勞務 | 171,700.57           | —      |
| 廣州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司     | 接受勞務 | 142,264.15           | —      |
| 北京國富縱橫文化科技諮詢股份有限公司    | 接受勞務 | 141,509.13           | —      |
| 寶象紅星美凱龍（廈門）全球家居廣場有限公司 | 接受勞務 | 8,258.49             | —      |
| 廈門寶象紅星美凱龍家居生活廣場有限公司   | 接受勞務 | 3,301.89             | —      |
|                       |      | <b>43,603,790.30</b> | —      |

註：接受關聯方提供勞務：本年，本公司以市場價為基礎與關聯方進行交易。

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

#### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

##### (1) 關聯方商品和勞務交易（續）

向關聯方銷售商品和提供勞務

|                    | 交易內容 | 2020年         | 2019年 |
|--------------------|------|---------------|-------|
| 克拉斯國際家居有限公司        | 出售商品 | 743.36        | —     |
| 超級智慧家(上海)物聯網科技有限公司 | 出售商品 | 141.60        | —     |
|                    |      | <b>884.96</b> | —     |

註：向關聯方出售商品：本年，本公司以市場價為基礎與關聯方進行交易。

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (1) 關聯方商品和勞務交易（續）

##### 自關聯方購買商品和接受勞務（續）

|                     | 交易內容 | 2020年               | 2019年     |
|---------------------|------|---------------------|-----------|
| 浙江中廣電器股份有限公司        | 服務收入 | 1,650,943.38        | —         |
| 杭州諾貝爾陶瓷有限公司及其分公司    | 服務收入 | 1,284,200.39        | —         |
| 布魯斯特牆紙國際貿易(上海)有限公司  | 服務收入 | 314,465.40          | —         |
| 克拉斯國際家居有限公司         | 服務收入 | 218,759.81          | —         |
| 成都東泰商城有限公司          | 服務收入 | 50,968.87           | 58,304.00 |
| 超級智慧家(上海)物聯網科技有限公司  | 服務收入 | 45,229.30           | 26.55     |
| 廈門寶象紅星美凱龍家居生活廣場有限公司 | 服務收入 | —                   | 4,134.50  |
|                     |      | <b>3,564,567.15</b> | 62,465.05 |

註：向關聯方提供服務：本年，本公司以市場價為基礎與關聯方進行交易。



# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (1) 關聯方商品和勞務交易（續）

自關聯方購買商品和接受勞務（續）

|                       | 交易內容   | 2020年                | 2019年         |
|-----------------------|--------|----------------------|---------------|
| 濟寧鴻瑞市場經營管理有限公司        | 品牌委管服務 | <b>4,139,480.78</b>  | 5,983,238.68  |
| 綠地集團成都金牛房地產開發有限公司     | 品牌委管服務 | <b>3,816,662.34</b>  | 3,773,584.91  |
| 武漢市正凱物流有限公司           | 品牌委管服務 | <b>2,830,188.68</b>  | 2,830,188.68  |
| 蕪湖明輝商業管理有限公司          | 品牌委管服務 | <b>2,751,603.77</b>  | 2,830,188.68  |
| 徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司   | 品牌委管服務 | <b>2,680,817.58</b>  | 3,411,949.72  |
| 揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場置業有限公司 | 品牌委管服務 | <b>2,594,339.62</b>  | 2,830,188.68  |
| 陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司        | 品牌委管服務 | <b>2,594,339.62</b>  | 2,830,188.68  |
| 徐州紅星美凱龍國際家具裝飾城有限公司    | 品牌委管服務 | <b>1,643,081.74</b>  | 2,091,195.00  |
| 興化市星凱家居生活廣場有限公司       | 品牌委管服務 | -                    | 1,415,094.34  |
|                       |        | <b>23,050,514.13</b> | 27,995,817.37 |

註：向關聯方提供品牌委管服務：本年，本公司以市場價為基礎與關聯方進行交易。

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (1) 關聯方商品和勞務交易（續）

向關聯方銷售商品和提供勞務（續）

|                       | 交易內容 | 2020年             | 2019年          |
|-----------------------|------|-------------------|----------------|
| 深圳華生大家居集團有限公司         | 提供勞務 | <b>786,163.52</b> | 2,358,490.56   |
| 南京市浦口區立力成家具經營部        | 提供勞務 | <b>57,109.37</b>  | —              |
| 寶象紅星美凱龍（廈門）全球家居廣場有限公司 | 提供勞務 | <b>29,107.08</b>  | —              |
| 上海振洋建築裝潢工程有限公司        | 提供勞務 | <b>11,613.32</b>  | —              |
| 紅星美凱龍企業管理諮詢有限公司       | 提供勞務 | —                 | 77,584,187.32  |
| 紅星美凱龍成都企業管理諮詢有限公司     | 提供勞務 | —                 | 72,862,388.31  |
| 霍爾果斯紅星美凱龍商業管理有限公司     | 提供勞務 | —                 | 46,769,300.43  |
| 浙江中廣電器股份有限公司          | 提供勞務 | —                 | 1,650,943.38   |
| 杭州諾貝爾陶瓷有限公司及其分公司      | 提供勞務 | —                 | 1,375,786.16   |
|                       |      | <b>883,993.29</b> | 202,601,096.16 |

註：向關聯方提供勞務：本年，本公司以市場價為基礎與關聯方進行交易。

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

#### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

##### (2) 關聯方租賃

作為承租人

|                   | 租賃資產種類 | 2020年        | 2019年 |
|-------------------|--------|--------------|-------|
| 上海或京商業管理有限公司及其分公司 | 辦公室    | 2,325,205.72 | —     |
|                   |        | 2,325,205.72 | —     |

註：關聯方向本公司提供物業租賃：本年，本公司以市場價為基礎與關聯方進行交易。

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (2) 關聯方租賃（續）

作為出租人

|                     | 租賃資產種類 | 2020年                | 2019年      |
|---------------------|--------|----------------------|------------|
| 上海星之域商業經營管理有限公司     | 辦公室    | 43,256,990.85        | —          |
| 克拉斯國際家居有限公司         | 商場展位租賃 | 2,863,479.24         | —          |
| 杭州諾貝爾陶瓷有限公司及其分公司    | 商場展位租賃 | 1,879,696.72         | —          |
| 超級智慧家（上海）物聯網科技有限公司  | 商場展位租賃 | 926,107.49           | 143,122.85 |
| 上海振洋建築裝潢工程有限公司及其分公司 | 商場展位租賃 | 86,296.62            | —          |
| 南京市浦口區立力成家具經營部      | 商場展位租賃 | 78,013.14            | —          |
|                     |        | <b>49,090,584.06</b> | 143,122.85 |

註：向關聯方提供租賃：本年，本公司以市場價為基礎與關聯方進行交易。

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

#### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

##### (3) 關聯方擔保

接受關聯方擔保

2020年

|                       | 擔保金額           | 擔保起始日     | 擔保到期日     | 擔保是否履行完畢 |
|-----------------------|----------------|-----------|-----------|----------|
| 上海紅星美凱龍裝飾家具城有限公司(註1)  | 189,000,000.00 | 2020/1/9  | 2021/1/8  | 否        |
| 上海紅星美凱龍全球家居有限公司(註2)   | 435,000,000.00 | 2020/4/14 | 2021/4/13 | 否        |
| 上海紅星美凱龍全球家居有限公司(註2)   | 450,000,000.00 | 2020/4/17 | 2021/4/8  | 否        |
| 常州紅陽家居生活廣場有限公司        | 470,882,700.00 | 2020/3/27 | 2021/3/26 | 否        |
| 上海紅星美凱龍全球家居有限公司(註2)   | 115,000,000.00 | 2020/2/12 | 2021/2/5  | 否        |
| 紅星美凱龍世博(天津)家居生活廣場有限公司 | 861,626,525.00 | 2020/4/27 | 2021/4/27 | 否        |
| 上海紅星美凱龍裝飾家具城有限公司(註1)  | 300,000,000.00 | 2020/7/10 | 2021/4/10 | 否        |
| 天津紅星美凱龍世貿家居有限公司(註3)   | 52,000,000.00  | 2020/1/17 | 2022/1/16 | 否        |

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (3) 關聯方擔保（續）

接受關聯方擔保（續）

2020年（續）

|   | 擔保金額             | 擔保起始日     | 擔保到期日     | 擔保是否履行完畢 |
|---|------------------|-----------|-----------|----------|
| 天津紅星美凱龍世貿家居有限公司（註3）                         | 13,000,000.00    | 2020/1/17 | 2022/1/16 | 否        |
| 天津紅星美凱龍家居傢飾生活廣場有限公司                         | 282,000,000.00   | 2020/5/15 | 2022/5/15 | 否        |
| 上海紅星美凱龍全球家居有限公司（註4）                         | 372,150,000.00   | 2020/1/19 | 2028/1/19 | 否        |
| 蕪湖紅星美凱龍世貿家居廣場有限公司（註5）                       | 290,000,000.00   | 2020/9/23 | 2022/9/23 | 否        |
| 上海好記星數碼科技有限公司（註6）                           | 195,000,000.00   | 2020/9/18 | 2023/9/18 | 否        |
| 南京名都家居廣場有限公司、南京紅星國際<br>家具裝飾城有限公司（註7）        | 1,376,903,000.00 | 2018/9/4  | 2033/9/3  | 否        |
| 東莞紅星美凱龍世博家居廣場有限公司、<br>中山紅星美凱龍世博家居廣場有限公司（註8） | 900,000,000.00   | 2019/6/26 | 2021/6/26 | 否        |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (3) 關聯方擔保（續）

接受關聯方擔保（續）

2020年（續）

|  | 擔保金額           | 擔保起始日     | 擔保到期日     | 擔保是否履行完畢 |
|--|----------------|-----------|-----------|----------|
| 重慶星凱科家居有限公司（註8）                            | 585,600,000.00 | 2018/6/25 | 2025/6/4  | 否        |
| 上海紅星美凱龍全球家居有限公司（註2）                        | 461,350,000.00 | 2018/11/6 | 2021/11/6 | 否        |
| 上海紅星美凱龍家居藝術設計博覽有限公司（註8）                    | 270,000,000.00 | 2019/7/3  | 2021/6/25 | 否        |
| 上海紅星美凱龍裝飾家具城有限公司、<br>寧波紅星美凱龍家居購物廣場有限公司（註9） | 無              | 2018/9/3  | 2023/9/1  | 是        |

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (3) 關聯方擔保（續）

##### 接受關聯方擔保（續）

註1：該借款由上海紅星美凱龍裝飾家具城有限公司以其所有的投資性房地產為抵押。

註2：該借款由上海紅星美凱龍全球家居有限公司以其所有的投資性房地產為抵押。

註3：該借款由天津紅星美凱龍世貿家居有限公司以其所有的投資性房地產為抵押。

註4：該借款由上海紅星美凱龍全球家居有限公司以其所有的投資性房地產為抵押，以及紅星美凱龍家居集團股份有限公司所持有的鑫笙物業管理（上海）有限公司90%股權質押。

註5：該借款由蕪湖紅星美凱龍世貿家居廣場有限公司以其所有的投資性房地產為抵押。

註6：該借款由上海好記星數碼科技有限公司擔保，以及以其所有的投資性房地產為抵押。

註7：該借款由南京名都家居廣場有限公司持有的經營性物業應收賬款為質押、投資性房地產為抵押，並由南京紅星國際家具裝飾城有限公司以其持有的南京名都家居廣場有限公司40%的股權為質押。

註8：該借款由擔保方以其所有的投資性房地產為抵押。

註9：該借款由上海紅星美凱龍裝飾家具城有限公司和寧波紅星美凱龍家居購物廣場有限公司以其所有的投資性房地產為抵押。



# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (3) 關聯方擔保（續）

接受關聯方擔保（續）

2019年

|   | 擔保金額             | 擔保起始日      | 擔保到期日     | 擔保是否履行完畢 |
|---|------------------|------------|-----------|----------|
| 南京名都家居廣場有限公司、<br>南京紅星國際家具裝飾城有限公司（註1）        | 1,454,475,000.00 | 2018/9/4   | 2033/9/3  | 否        |
| 東莞紅星美凱龍世博家居廣場有限公司、<br>中山紅星美凱龍世博家居廣場有限公司（註2） | 900,000,000.00   | 2019/6/26  | 2021/6/26 | 否        |
| 上海紅星美凱龍全球家居有限公司                             | 885,000,000.00   | 2019/10/15 | 2020/4/14 | 否        |
| 紅星美凱龍世博（天津）家居生活廣場有限公司（註2）                   | 864,427,700.00   | 2019/5/29  | 2020/5/29 | 否        |
| 上海新偉置業有限公司、<br>上海山海藝術傢俱有限公司（註2）             | 669,728,458.44   | 2019/8/9   | 2020/1/25 | 否        |

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (3) 關聯方擔保（續）

接受關聯方擔保（續）

2019年（續）

|                         | 擔保金額           | 擔保起始日      | 擔保到期日      | 擔保是否履行完畢 |
|-------------------------|----------------|------------|------------|----------|
| 重慶星凱科家居有限公司（註2）         | 658,800,000.00 | 2018/6/25  | 2025/6/4   | 否        |
| 上海紅星美凱龍全球家居有限公司（註2）     | 480,000,000.00 | 2018/11/6  | 2021/11/6  | 否        |
| 濟南紅星美凱龍世博家居生活廣場有限公司（註2） | 440,000,000.00 | 2017/7/27  | 2020/7/27  | 否        |
| 上海紅星美凱龍家居藝術設計博覽有限公司（註2） | 300,000,000.00 | 2019/7/3   | 2021/6/25  | 否        |
| 紅星美凱龍控股集團有限公司           | 157,000,000.00 | 2019/7/10  | 2020/7/9   | 否        |
| 紅星美凱龍控股集團有限公司           | 143,000,000.00 | 2019/7/10  | 2020/7/9   | 否        |
| 濟南紅星美凱龍世博家居生活廣場有限公司（註2） | 90,000,000.00  | 2017/12/18 | 2020/12/18 | 否        |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (3) 關聯方擔保（續）

接受關聯方擔保（續）

2019年（續）

|  | 擔保金額 | 擔保起始日    | 擔保到期日    | 擔保是否履行完畢 |
|--|------|----------|----------|----------|
| 上海紅星美凱龍裝飾家具城有限公司、<br>寧波紅星美凱龍家居購物廣場有限公司（註3） | 無    | 2018/9/3 | 2023/9/1 | 是        |

註1：該借款由南京名都家居廣場有限公司持有的經營性物業應收賬款為質押、投資性房地產為抵押，並由南京紅星國際家具裝飾城有限公司以其持有的南京名都家居廣場有限公司40%的股權為質押。

註2：該借款由擔保方以其所有的投資性房地產為抵押。

註3：該借款由上海紅星美凱龍裝飾家具城有限公司和寧波紅星美凱龍家居購物廣場有限公司以其所有的投資性房地產為抵押。

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (3) 關聯方擔保（續）

提供關聯方擔保

2020年

|                       | 擔保金額             | 擔保起始日      | 擔保到期日      | 擔保是否履行完畢 |
|-----------------------|------------------|------------|------------|----------|
| 香港紅星美凱龍全球家居有限公司（註1）   | 1,943,219,775.16 | 2017/9/21  | 2022/9/20  | 否        |
| 南京紅星美凱龍國際家居有限責任公司（註2） | 750,900,000.00   | 2019/3/14  | 2034/3/8   | 否        |
| 上海虹欣歐凱家居有限公司（註3）      | 390,000,000.00   | 2019/11/28 | 2029/11/29 | 否        |
| 上海宇築企業管理有限公司          | 267,300,000.00   | 2017/6/14  | 2024/6/13  | 否        |
| 上海宇慕企業管理有限公司          | 259,050,000.00   | 2017/6/14  | 2024/6/13  | 否        |
| 上海宇煦企業管理有限公司          | 256,750,000.00   | 2017/6/14  | 2024/6/13  | 否        |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (3) 關聯方擔保（續）

提供關聯方擔保（續）

2020年（續）

|                         | 擔保金額           | 擔保起始日      | 擔保到期日      | 擔保是否履行完畢 |
|-------------------------|----------------|------------|------------|----------|
| 上海宇霄企業管理有限公司            | 255,750,000.00 | 2017/6/14  | 2024/6/13  | 否        |
| 烏魯木齊紅星美凱龍家居世博廣場有限公司(註4) | 無              | 2017/4/28  | 2022/4/28  | 是        |
| 長沙紅星美凱龍金霞家居生活廣場有限公司(註4) | 235,000,000.00 | 2018/4/23  | 2028/4/23  | 否        |
| 合肥紅星美凱龍世博家居廣場有限公司(註2)   | 無              | 2018/12/28 | 2028/12/28 | 是        |
| 長沙市銀紅家居有限公司(註4)         | 160,000,000.00 | 2015/3/3   | 2025/3/3   | 否        |
| 廊坊市凱宏家居廣場有限公司(註4)       | 175,000,000.00 | 2017/2/14  | 2027/2/14  | 否        |
| 昆明迪肯商貿有限公司(註4)          | 274,948,644.64 | 2018/4/11  | 2025/4/11  | 否        |

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

## 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

## (3) 關聯方擔保（續）

提供關聯方擔保（續）

2020年（續）

|                       | 擔保金額           | 擔保起始日      | 擔保到期日      | 擔保是否履行完畢 |
|-----------------------|----------------|------------|------------|----------|
| 重慶紅星美凱龍物流有限公司（註5）     | 116,654,050.16 | 2019/1/2   | 2030/1/2   | 否        |
| 瀋陽名都家居廣場有限公司（註4）      | 無              | 2013/8/17  | 2021/8/17  | 是        |
| 天津紅星美凱龍物流有限公司（註6）     | 40,464,276.85  | 2018/9/13  | 2021/9/12  | 否        |
| 大慶紅星美凱龍世博家居有限公司（註4）   | 無              | 2015/5/27  | 2021/5/27  | 是        |
| 中山紅星美凱龍世博家居廣場有限公司（註4） | 無              | 2014/10/31 | 2022/10/31 | 是        |
| 東莞紅星美凱龍世博家居廣場有限公司     | 無              | 2017/1/12  | 2022/1/12  | 是        |
| 瀋陽名都家居廣場有限公司（註4）      | 250,000,000.00 | 2020/12/28 | 2028/12/28 | 否        |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (3) 關聯方擔保（續）

##### 提供關聯方擔保（續）

註1：該美元債由本公司簽訂維好協議提供保證。

註2：該借款另由被擔保方以其持有的經營性物業應收賬款為質押、投資性房地產為抵押。

註3：該借款由本公司50%的股權為質押，另由被擔保方以其持有的經營性物業應收賬款為質押、投資性房地產為抵押。

註4：該借款另由被擔保方以其所有的投資性房地產為抵押。

註5：該借款另由紅星美凱龍（上海）企業管理有限公司持有的被擔保方100%股權為質押，並由被擔保方以其所有的投資性房地產為抵押。

註6：該借款另由蘇州康耐登家居有限公司提供連帶責任保證，以及被擔保方以其所有的投資性房地產為抵押。

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (3) 關聯方擔保（續）

提供關聯方擔保（續）

2019年

|                         | 擔保金額             | 擔保起始日      | 擔保到期日      | 擔保是否履行完畢 |
|-------------------------|------------------|------------|------------|----------|
| 香港紅星美凱龍全球家居有限公司（註1）     | 2,069,727,307.24 | 2017/9/21  | 2022/9/20  | 否        |
| 南京紅星美凱龍國際家居有限責任公司（註2）   | 757,878,042.26   | 2019/3/14  | 2034/3/8   | 否        |
| 上海虹欣歐凱家居有限公司（註3）        | 400,000,000.00   | 2019/11/28 | 2029/11/29 | 否        |
| 武漢紅星美凱龍環球家居廣場發展有限公司（註4） | 288,000,000.00   | 2014/5/19  | 2020/5/18  | 否        |
| 上海宇築企業管理有限公司            | 283,500,000.00   | 2017/6/14  | 2024/6/13  | 否        |
| 上海宇慕企業管理有限公司            | 274,750,000.00   | 2017/6/14  | 2024/6/13  | 否        |
| 上海宇煦企業管理有限公司            | 272,250,000.00   | 2017/6/14  | 2024/6/13  | 否        |



# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (3) 關聯方擔保（續）

提供關聯方擔保（續）

2019年

|                         | 擔保金額           | 擔保起始日      | 擔保到期日      | 擔保是否履行完畢 |
|-------------------------|----------------|------------|------------|----------|
| 上海宇霄企業管理有限公司            | 271,250,000.00 | 2017/6/14  | 2024/6/13  | 否        |
| 烏魯木齊紅星美凱龍家居世博廣場有限公司(註4) | 259,700,000.00 | 2017/4/28  | 2022/4/28  | 否        |
| 長沙紅星美凱龍金霞家居生活廣場有限公司(註4) | 235,000,000.00 | 2018/4/23  | 2028/4/23  | 否        |
| 合肥紅星美凱龍世博家居廣場有限公司(註2)   | 216,000,000.00 | 2018/12/28 | 2028/12/28 | 否        |
| 長沙市銀紅家居有限公司(註4)         | 200,000,000.00 | 2015/3/3   | 2025/3/3   | 否        |
| 廊坊市凱宏家居廣場有限公司(註4)       | 194,000,000.00 | 2017/2/14  | 2027/2/14  | 否        |
| 昆明迪肯商貿有限公司(註4)          | 191,543,271.82 | 2018/4/11  | 2025/4/11  | 否        |

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (3) 關聯方擔保（續）

提供關聯方擔保（續）

2019年

|                       | 擔保金額           | 擔保起始日      | 擔保到期日      | 擔保是否履行完畢 |
|-----------------------|----------------|------------|------------|----------|
| 重慶紅星美凱龍物流有限公司（註5）     | 119,504,050.16 | 2019/1/2   | 2030/1/2   | 否        |
| 瀋陽名都家居廣場有限公司（註4）      | 60,660,000.00  | 2013/8/17  | 2021/8/17  | 否        |
| 天津紅星美凱龍物流有限公司（註6）     | 52,835,159.32  | 2018/9/13  | 2021/9/12  | 否        |
| 大慶紅星美凱龍世博家居有限公司（註4）   | 36,000,000.00  | 2015/5/27  | 2021/5/27  | 否        |
| 中山紅星美凱龍世博家居廣場有限公司（註4） | 無              | 2014/10/31 | 2022/10/31 | 是        |
| 東莞紅星美凱龍世博家居廣場有限公司     | 無              | 2017/1/12  | 2022/1/12  | 是        |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (3) 關聯方擔保（續）

提供關聯方擔保（續）

#### 2019年

註1：該美元債由本公司簽訂維好協議提供保證。

註2：該借款另由被擔保方以其持有的經營性物業應收賬款為質押、投資性房地產為抵押。

註3：該借款由本公司50%的股權為質押，另由被擔保方以其持有的經營性物業應收賬款為質押、投資性房地產為抵押。

註4：該借款另由被擔保方以其所有的投資性房地產為抵押。

註5：該借款另由紅星美凱龍（上海）企業管理有限公司持有的被擔保方100%股權為質押，並由被擔保方以其所有的投資性房地產為抵押。

註6：該借款另由蘇州康耐登家居有限公司提供連帶責任保證，以及被擔保方以其所有的投資性房地產為抵押。

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (4) 關聯方資金拆借

2020 年度

| 關聯方名稱                 | 2020年初餘額         | 資金拆借金額           | 2020年末餘額         | 其他說明  |
|-----------------------|------------------|------------------|------------------|-------|
| <b>拆出</b>             |                  |                  |                  |       |
| 上海紅星美凱龍家居藝術設計博覽有限公司   | 1,613,404,986.91 | 1,100,535,385.91 | 2,713,940,372.82 | 無固定期限 |
| 南京名都家居廣場有限公司          | 990,593,286.66   | (228,152,060.59) | 762,441,226.07   | 無固定期限 |
| 紅星美凱龍世博(天津)家居生活廣場有限公司 | 935,356,411.66   | 52,979,979.98    | 988,336,391.64   | 無固定期限 |
| 天津紅星美凱龍世貿家居有限公司       | 913,814,821.73   | 461,531,749.33   | 1,375,346,571.06 | 無固定期限 |
| 銀泰(永清)新城投資有限公司        | 750,385,131.93   | (750,385,131.93) | -                | 無固定期限 |
| 上海美凱龍裝飾工程集團有限公司       | 735,393,442.26   | (735,393,442.26) | -                | 無固定期限 |
| 瀋陽名都家居廣場有限公司          | 719,019,505.06   | 65,700,000.00    | 784,719,505.06   | 無固定期限 |
| 烏魯木齊紅星美凱龍家居世博廣場有限公司   | 703,594,017.06   | (143,408,468.98) | 560,185,548.08   | 無固定期限 |
| 武漢紅星美凱龍世博家居廣場發展有限公司   | 640,259,868.06   | 61,115,851.13    | 701,375,719.19   | 無固定期限 |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (4) 關聯方資金拆借（續）

##### 2020 年度（續）

| 關聯方名稱               | 2020年初餘額       | 資金拆借金額          | 2020年末餘額       | 其他說明  |
|---------------------|----------------|-----------------|----------------|-------|
| 武漢紅星美凱龍環球家居廣場發展有限公司 | 593,860,209.80 | 332,321,982.04  | 926,182,191.84 | 無固定期限 |
| 上海宇煦企業管理有限公司        | 574,365,132.55 | 32,158,754.68   | 606,523,887.23 | 無固定期限 |
| 哈爾濱紅星美凱龍世博家居廣場有限公司  | 518,742,300.91 | 84,127,974.32   | 602,870,275.23 | 無固定期限 |
| 上海紅星美凱龍實業有限公司       | 507,850,311.05 | 198,386,670.94  | 706,236,981.99 | 無固定期限 |
| 常州紅陽家居生活廣場有限公司      | 478,759,400.00 | 45,050,000.00   | 523,809,400.00 | 無固定期限 |
| 天津紅星美凱龍家居傢飾生活廣場有限公司 | 475,347,389.44 | 23,640,085.31   | 498,987,474.75 | 無固定期限 |
| 鄭州紅星美凱龍世博家居有限公司     | 453,072,592.40 | 26,099,679.78   | 479,172,272.18 | 無固定期限 |
| 上海虹欣歐凱家居有限公司        | 430,779,291.34 | (49,462,938.40) | 381,316,352.94 | 無固定期限 |

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (4) 關聯方資金拆借（續）

##### 2020 年度（續）

| 關聯方名稱                  | 2020年初餘額     | 資金拆借金額        | 2020年末餘額      | 其他說明  |
|------------------------|--------------|---------------|---------------|-------|
| 上海集量企業管理合夥企業（有限合夥）     | 2,202,777.77 | 122,000.00    | 2,324,777.77  | 無固定期限 |
| 廣州紅星美凱龍市場經營管理有限公司      | 1,921,540.06 | 11,304,828.34 | 13,226,368.40 | 無固定期限 |
| 西安紅星美凱龍世博家居有限公司        | 1,650,000.00 | -             | 1,650,000.00  | 無固定期限 |
| 貴州紅星美凱龍物流有限公司          | 1,484,015.31 | 289,955.01    | 1,773,970.32  | 無固定期限 |
| 成都紅星美凱龍新南商業管理有限公司高新分公司 | 950,000.00   | -             | 950,000.00    | 無固定期限 |
| 上海麗浩創意設計有限公司           | 910,950.00   | 1,931,016.66  | 2,841,966.66  | 無固定期限 |
| 紅星美凱龍生活美學中心管理有限公司      | 756,888.00   | (736,180.33)  | 20,707.67     | 無固定期限 |
| 紅星美凱龍家居集團（上海）物流有限公司    | 535,626.36   | (529,546.36)  | 6,080.00      | 無固定期限 |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (4) 關聯方資金拆借（續）

##### 2020 年度（續）

| 關聯方名稱                 | 2020年初餘額       | 資金拆借金額           | 2020年末餘額       | 其他說明  |
|-----------------------|----------------|------------------|----------------|-------|
| 蘇州工業園區紅星美凱龍家居有限公司     | 121,108.65     | (121,108.65)     | -              | 無固定期限 |
| 佛山紅星美凱龍家居生活廣場有限公司     | 103,939.17     | (103,939.17)     | -              | 無固定期限 |
| 成都天府新區紅星美凱龍世貿家居有限公司   | 413,993,421.77 | 195,243,645.46   | 609,237,067.23 | 無固定期限 |
| 東莞紅星美凱龍世博家居廣場有限公司     | 411,033,777.56 | 27,089,598.65    | 438,123,376.21 | 無固定期限 |
| 上海宇慕企業管理有限公司          | 407,560,560.19 | 23,004,772.31    | 430,565,332.50 | 無固定期限 |
| 蘭州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司     | 403,966,471.04 | 33,373,490.58    | 437,339,961.62 | 無固定期限 |
| 上海宇霄企業管理有限公司          | 393,302,559.18 | 60,192,035.64    | 453,494,594.82 | 無固定期限 |
| 重慶紅星美凱龍國際家居生活廣場有限責任公司 | 388,919,112.50 | (361,380,620.83) | 27,538,491.67  | 無固定期限 |
| 上海宇築企業管理有限公司          | 383,689,383.82 | 48,281,829.63    | 431,971,213.45 | 無固定期限 |

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (4) 關聯方資金拆借（續）

##### 2020 年度（續）

| 關聯方名稱               | 2020年初餘額       | 資金拆借金額           | 2020年末餘額         | 其他說明  |
|---------------------|----------------|------------------|------------------|-------|
| 寧波紅星美凱龍家居購物廣場有限公司   | 372,624,084.54 | (232,593,625.67) | 140,030,458.87   | 無固定期限 |
| 海口檀宮實業有限公司          | 362,278,175.83 | 52,423,607.59    | 414,701,783.42   | 無固定期限 |
| 杭州紅星美凱龍環球家居有限公司     | 332,148,745.00 | 723,847,755.29   | 1,055,996,500.29 | 無固定期限 |
| 佛山郡達企業管理有限公司        | 330,442,657.54 | (230,962,667.54) | 99,479,990.00    | 無固定期限 |
| 紅星美凱龍凱撒至尊(上海)家居有限公司 | 326,041,637.79 | (74,126,910.00)  | 251,914,727.79   | 無固定期限 |
| 成都紅星美凱龍天府世博家居廣場有限公司 | 314,688,175.61 | 207,756,385.23   | 522,444,560.84   | 無固定期限 |
| 大慶紅星美凱龍世博家居有限公司     | 299,786,566.32 | 52,294,442.63    | 352,081,008.95   | 無固定期限 |
| 南寧紅星美凱龍世博家居展覽中心有限公司 | 281,860,311.25 | (243,131,655.93) | 38,728,655.32    | 無固定期限 |
| 雲南紅星美凱龍家居生活廣場有限公司   | 278,461,894.33 | 107,526,041.67   | 385,987,936.00   | 無固定期限 |



# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (4) 關聯方資金拆借（續）

##### 2020 年度（續）

| 關聯方名稱                  | 2020年初餘額       | 資金拆借金額           | 2020年末餘額       | 其他說明  |
|------------------------|----------------|------------------|----------------|-------|
| 瀋陽紅星美凱龍博覽家居有限公司        | 260,876,521.64 | 11,057,286.90    | 271,933,808.54 | 無固定期限 |
| 紅星眾盈投資有限公司             | 254,516,775.00 | 77,301,131.67    | 331,817,906.67 | 無固定期限 |
| 蘇州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司      | 245,488,622.06 | 30,430,000.00    | 275,918,622.06 | 無固定期限 |
| 呼和浩特市紅星美凱龍世博家居廣場有限責任公司 | 240,544,212.33 | 25,388,873.05    | 265,933,085.38 | 無固定期限 |
| 昆山紅星美凱龍裝飾材料有限公司        | 231,347,446.66 | (137,626,535.12) | 93,720,911.54  | 無固定期限 |
| 上海紅美電子商務有限公司           | 219,092,136.81 | 20,561,526.00    | 239,653,662.81 | 無固定期限 |
| 北京世紀歐美商業投資有限公司         | 210,695,591.95 | 12,968,981.54    | 223,664,573.49 | 無固定期限 |
| 霍爾果斯紅星易鳴創業投資有限公司       | 194,095,333.34 | 162,884,800.00   | 356,980,133.34 | 無固定期限 |
| 霍爾果斯雅睿創業投資有限公司         | 193,013,770.83 | (104,824,915.83) | 88,188,855.00  | 無固定期限 |

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (4) 關聯方資金拆借（續）

##### 2020 年度（續）

| 關聯方名稱                 | 2020年初餘額       | 資金拆借金額           | 2020年末餘額       | 其他說明  |
|-----------------------|----------------|------------------|----------------|-------|
| 重慶紅星美凱龍中坤家居生活廣場有限責任公司 | 191,059,321.67 | 12,921,738.33    | 203,981,060.00 | 無固定期限 |
| 南昌紅星美凱龍環球家居博覽中心有限責任公司 | 186,769,430.35 | (47,763,783.25)  | 139,005,647.10 | 無固定期限 |
| 紅星美凱龍(上海)企業管理有限公司     | 171,222,332.71 | 45,327,115.58    | 216,549,448.29 | 無固定期限 |
| 上海紅星美凱龍商貿有限公司         | 170,469,629.73 | (33,746,478.42)  | 136,723,151.31 | 無固定期限 |
| 長沙紅星美凱龍金霞家居生活廣場有限公司   | 169,789,405.73 | 57,452,947.42    | 227,242,353.15 | 無固定期限 |
| 盤錦紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司   | 162,029,852.17 | (131,122,518.71) | 30,907,333.46  | 無固定期限 |
| 上海新偉置業有限公司            | 158,908,275.34 | (158,908,275.34) | -              | 無固定期限 |
| 上海賽程企業管理有限公司          | 156,512,835.42 | (148,218,739.21) | 8,294,096.21   | 無固定期限 |
| 重慶紅星美凱龍物流有限公司         | 151,351,139.29 | 41,635,795.58    | 192,986,934.87 | 無固定期限 |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (4) 關聯方資金拆借（續）

##### 2020 年度（續）

| 關聯方名稱             | 2020年初餘額       | 資金拆借金額          | 2020年末餘額       | 其他說明  |
|-------------------|----------------|-----------------|----------------|-------|
| 上海金山紅星美凱龍全球家居有限公司 | 147,434,934.38 | 30,292,474.84   | 177,727,409.22 | 無固定期限 |
| 昆明迪肯商貿有限公司        | 137,777,834.23 | 73,199,971.38   | 210,977,805.61 | 無固定期限 |
| 蕪湖紅星美凱龍世貿家居廣場有限公司 | 133,609,521.31 | 12,096,237.34   | 145,705,758.65 | 無固定期限 |
| 北京星凱洲家具廣場有限公司     | 133,507,766.22 | (2,871,048.29)  | 130,636,717.93 | 無固定期限 |
| 中山紅星美凱龍世博家居廣場有限公司 | 132,397,951.90 | (10,008,458.33) | 122,389,493.57 | 無固定期限 |
| 長沙市銀紅家居有限公司       | 126,998,361.24 | 1,903,991.41    | 128,902,352.65 | 無固定期限 |
| 西寧紅星美凱龍世博家居廣場有限公司 | 124,784,638.62 | 43,440,025.86   | 168,224,664.48 | 無固定期限 |
| 安徽盛世鼎通物流有限公司      | 124,615,271.66 | 6,466,000.00    | 131,081,271.66 | 無固定期限 |
| 太原紅星美凱龍全球家居廣場有限公司 | 122,125,970.00 | 23,706,475.92   | 145,832,445.92 | 無固定期限 |

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (4) 關聯方資金拆借（續）

##### 2020 年度（續）

| 關聯方名稱                 | 2020年初餘額       | 資金拆借金額           | 2020年末餘額       | 其他說明  |
|-----------------------|----------------|------------------|----------------|-------|
| 重慶紅星美凱龍世博家居生活廣場有限責任公司 | 121,683,010.60 | (121,683,010.60) | -              | 無固定期限 |
| 重慶紅星美凱龍博覽家居生活廣場有限責任公司 | 118,511,590.16 | 17,301,866.32    | 135,813,456.48 | 無固定期限 |
| 上海晶都投資有限公司            | 115,300,851.98 | 5,090,016.26     | 120,390,868.24 | 無固定期限 |
| 濟南紅星美凱龍世博家居生活廣場有限公司   | 107,614,589.83 | (107,614,589.83) | -              | 無固定期限 |
| 煙台紅星美凱龍家居有限公司         | 107,571,813.97 | (19,627,383.92)  | 87,944,430.05  | 無固定期限 |
| 上海紅星美凱龍展覽服務有限公司       | 98,656,335.42  | (92,330,764.49)  | 6,325,570.93   | 無固定期限 |
| 贛州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司     | 96,985,674.08  | 48,720,506.60    | 145,706,180.68 | 無固定期限 |
| 合肥紅星美凱龍世博家居廣場有限公司     | 91,497,139.17  | 103,722,477.49   | 195,219,616.66 | 無固定期限 |
| 上海紅星美凱龍悅家互聯網科技有限公司    | 87,801,308.32  | 126,394,133.34   | 214,195,441.66 | 無固定期限 |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (4) 關聯方資金拆借（續）

##### 2020 年度（續）

| 關聯方名稱              | 2020年初餘額      | 資金拆借金額          | 2020年末餘額       | 其他說明  |
|--------------------|---------------|-----------------|----------------|-------|
| 上海星凱程鵬企業管理有限公司     | 73,705,860.05 | 196,292,058.70  | 269,997,918.75 | 無固定期限 |
| 上海家金所投資控股有限公司      | 72,135,000.00 | (72,125,000.00) | 10,000.00      | 無固定期限 |
| 陝西紅星和記家居購物廣場有限公司   | 74,647,386.82 | 21,058,352.91   | 95,705,739.73  | 無固定期限 |
| 上海星家裝飾建材有限公司       | 70,650,000.00 | -               | 70,650,000.00  | 無固定期限 |
| 天津紅星美凱龍時尚家居廣場有限公司  | 54,559,655.10 | 1,106,153.69    | 55,665,808.79  | 無固定期限 |
| 合肥紅星美凱龍物流有限公司      | 52,364,608.20 | (40,571,162.91) | 11,793,445.29  | 無固定期限 |
| 上海紅星美凱龍資產管理有限公司    | 51,116,666.66 | (51,116,666.66) | -              | 無固定期限 |
| 上海吉盛偉邦環球家居品牌管理有限公司 | 50,772,259.43 | (50,772,259.43) | -              | 無固定期限 |

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (4) 關聯方資金拆借（續）

##### 2020 年度（續）

| 關聯方名稱                 | 2020年初餘額      | 資金拆借金額          | 2020年末餘額      | 其他說明  |
|-----------------------|---------------|-----------------|---------------|-------|
| 南通龍美國際家居生活廣場有限公司      | 49,126,005.09 | (13,659,795.44) | 35,466,209.65 | 無固定期限 |
| 上海簡柳企業管理有限公司          | 48,103,201.67 | 9,852,242.00    | 57,955,443.67 | 無固定期限 |
| 紅星美凱龍環球(北京)家具建材廣場有限公司 | 46,484,693.28 | (45,676,439.72) | 808,253.56    | 無固定期限 |
| 陝西紅星美凱龍物流有限公司         | 45,348,755.28 | 1,114,629.83    | 46,463,385.11 | 無固定期限 |
| 上海悠美家居有限公司            | 44,395,456.79 | (44,395,456.79) |               | 無固定期限 |
| 吉林紅星美凱龍物流有限公司         | 42,037,230.00 | (38,519,440.00) | 3,517,790.00  | 無固定期限 |
| 南通紅美世博家居廣場有限公司        | 40,348,672.70 | 1,066,109.96    | 41,414,782.66 | 無固定期限 |
| 上海紅星美凱龍裝修公網絡技術有限公司    | 40,277,111.12 | 2,196,000.00    | 42,473,111.12 | 無固定期限 |
| 北京紅星美凱龍世博家具建材廣場有限公司   | 40,000,000.00 | (25,000,000.00) | 15,000,000.00 | 無固定期限 |
| 包頭紅星美凱龍家居生活廣場有限責任公司   | 38,324,779.63 | 10,000.00       | 38,334,779.63 | 無固定期限 |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (4) 關聯方資金拆借（續）

##### 2020 年度（續）

| 關聯方名稱                 | 2020年初餘額      | 資金拆借金額         | 2020年末餘額      | 其他說明  |
|-----------------------|---------------|----------------|---------------|-------|
| 寶象紅星美凱龍（廈門）全球家居廣場有限公司 | 35,500,000.00 | (3,000,000.00) | 32,500,000.00 | 無固定期限 |
| 上海紅星歐麗洛雅品牌管理有限公司      | 32,385,216.66 | 19,930,922.09  | 52,316,138.75 | 無固定期限 |
| 上海蔥柳企業管理有限公司          | 31,580,567.33 | 6,887,760.34   | 38,468,327.67 | 無固定期限 |
| 南昌紅星美凱龍全球家居廣場有限公司     | 31,019,817.49 | 22,067,055.63  | 53,086,873.12 | 無固定期限 |
| 瀋陽大東紅星美凱龍家具建材市場有限公司   | 30,991,751.11 | 15,130,248.89  | 46,122,000.00 | 無固定期限 |
| 無錫紅星美凱龍家居生活廣場有限公司     | 28,284,764.80 | 10,925,332.74  | 39,210,097.54 | 無固定期限 |
| 上海紅星美凱龍設計雲信息科技有限公司    | 23,448,962.79 | 45,812,022.00  | 69,260,984.79 | 無固定期限 |
| 上海鼎識企業管理合夥企業（有限合夥）    | 22,932,222.22 | 1,223,333.34   | 24,155,555.56 | 無固定期限 |
| 上海家倍得實業有限公司           | 20,208,333.33 | (8,224,333.34) | 11,983,999.99 | 無固定期限 |

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (4) 關聯方資金拆借（續）

##### 2020 年度（續）

| 關聯方名稱                 | 2020年初餘額      | 資金拆借金額         | 2020年末餘額       | 其他說明  |
|-----------------------|---------------|----------------|----------------|-------|
| 乾智(上海)家居有限公司          | 14,401,166.66 | 13,338,743.33  | 27,739,909.99  | 無固定期限 |
| 鄭州雋鎧企業管理諮詢有限公司        | 12,536,279.70 | (1,000,000.00) | 11,536,279.70  | 無固定期限 |
| 上海紅美網絡科技有限公司          | 10,900,000.00 | -              | 10,900,000.00  | 無固定期限 |
| 西安紅星美凱龍家居生活廣場有限公司     | 10,240,642.23 | -              | 10,240,642.23  | 無固定期限 |
| 北京世紀凱隆商業投資有限公司        | 9,688,155.04  | 418,785.86     | 10,106,940.90  | 無固定期限 |
| 長春紅星美凱龍世博家居生活廣場有限公司   | 8,972,748.84  | 387,670,000.00 | 396,642,748.84 | 無固定期限 |
| 重慶紅星歐麗洛雅家居有限公司        | 7,839,730.75  | 571,971,995.51 | 579,811,726.26 | 無固定期限 |
| 衢州紅星美凱龍世博市場管理服務有限公司   | 7,422,683.33  | -              | 7,422,683.33   | 無固定期限 |
| 成都長益紅星美凱龍家居市場經營管理有限公司 | 6,355,215.13  | 10,792,660.95  | 17,147,876.08  | 無固定期限 |



# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (4) 關聯方資金拆借（續）

##### 2020 年度（續）

| 關聯方名稱                | 2020年初餘額     | 資金拆借金額         | 2020年末餘額       | 其他說明  |
|----------------------|--------------|----------------|----------------|-------|
| 常熟紅星美凱龍全球家居有限公司      | 5,958,075.69 | (648,975.69)   | 5,309,100.00   | 無固定期限 |
| 上海紅星美凱龍國際貿易有限公司      | 5,775,611.11 | (5,403,590.13) | 372,020.98     | 無固定期限 |
| 廣州紅星美凱龍家居建材有限公司      | 5,712,916.67 | (5,712,916.67) | -              | 無固定期限 |
| 上海紅星美凱龍美家居市場經營管理有限公司 | 5,220,520.83 | (165,541.66)   | 5,054,979.17   | 無固定期限 |
| 上海懷星文化發展有限公司         | 5,075,525.00 | (5,075,525.00) | -              | 無固定期限 |
| 上海合祝企業管理合夥企業（有限合夥）   | 4,405,555.55 | 244,000.00     | 4,649,555.55   | 無固定期限 |
| 上海聚尊企業管理合夥企業（有限合夥）   | 4,405,555.55 | 244,000.00     | 4,649,555.55   | 無固定期限 |
| 西藏紅星美凱龍企業管理有限公司      | 3,110,575.82 | 152,702,471.67 | 155,813,047.49 | 無固定期限 |

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (4) 關聯方資金拆借（續）

##### 2020 年度（續）

| 關聯方名稱                  | 2020年初餘額     | 資金拆借金額         | 2020年末餘額      | 其他說明  |
|------------------------|--------------|----------------|---------------|-------|
| 上海紅星美凱龍住建集採商貿有限公司      | 3,240,169.43 | 26,475,830.57  | 29,716,000.00 | 無固定期限 |
| 上海紅星美凱龍商業保理有限公司        | 2,744,509.84 | (2,744,509.84) | -             | 無固定期限 |
| 上海紅星美凱龍品牌管理有限公司六安迎賓分公司 | 5,482.00     | (5,482.00)     | -             | 無固定期限 |
| 上海灃賽企業管理有限公司           | 5,023.56     | 197.56         | 5,221.12      | 無固定期限 |
| 長沙紅星美凱龍國際家居藝術博覽中心有限公司  | 4,624.79     | (4,624.79)     | -             | 無固定期限 |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (4) 關聯方資金拆借（續）

##### 2020 年度（續）

| 關聯方名稱               | 2020年初餘額 | 資金拆借金額         | 2020年末餘額       | 其他說明  |
|---------------------|----------|----------------|----------------|-------|
| 上海紅星美凱龍家居市場經營管理有限公司 | -        | 220,663,887.66 | 220,663,887.66 | 無固定期限 |
| 天津紅星美凱龍國際家居博覽有限公司   | -        | 473,395,861.68 | 473,395,861.68 | 無固定期限 |
| 紅星美凱龍家居商場管理有限公司     | -        | 590,403,522.53 | 590,403,522.53 | 無固定期限 |
| 上海安家網絡科技有限公司        | -        | 9,230,333.33   | 9,230,333.33   | 無固定期限 |
| 上海星和宅配家居服務有限公司      | -        | 14,360.13      | 14,360.13      | 無固定期限 |

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (4) 關聯方資金拆借（續）

##### 2020 年度（續）

| 關聯方名稱                 | 2020年初餘額 | 資金拆借金額         | 2020年末餘額       | 其他說明  |
|-----------------------|----------|----------------|----------------|-------|
| 上海紅星美凱龍星龍家居有限公司       | -        | 200,330,466.47 | 200,330,466.47 | 無固定期限 |
| 天津紅星美凱龍物流有限公司         | -        | 10,083,346.66  | 10,083,346.66  | 無固定期限 |
| 長沙紅星美凱龍家居生活廣場有限公司     | -        | 31,508,340.56  | 31,508,340.56  | 無固定期限 |
| 霍爾果斯紅居企業管理有限公司        | -        | 7,466.67       | 7,466.67       | 無固定期限 |
| 上海好記星數碼科技有限公司         | -        | 4,500,472.56   | 4,500,472.56   | 無固定期限 |
| 上海紅星歐麗洛雅品牌管理有限公司淄博分公司 | -        | 6,430,000.00   | 6,430,000.00   | 無固定期限 |
| 石家莊博宸實業有限公司           | -        | 51,924,920.58  | 51,924,920.58  | 無固定期限 |
| 宿州星通企業管理諮詢有限公司        | -        | 300,000.00     | 300,000.00     | 無固定期限 |
| 上海紅星美凱龍星家居用品有限公司      | -        | 11,400,977.86  | 11,400,977.86  | 無固定期限 |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (4) 關聯方資金拆借（續）

##### 2020 年度（續）

| 關聯方名稱                   | 2020年初餘額 | 資金拆借金額         | 2020年末餘額       | 其他說明  |
|-------------------------|----------|----------------|----------------|-------|
| 杭州偉量機電五金市場有限公司          | -        | 254,149,742.13 | 254,149,742.13 | 無固定期限 |
| 上海美凱龍文商商務企業管理有限公司       | -        | 3,954,391.58   | 3,954,391.58   | 無固定期限 |
| 蕪湖紅星美凱龍世貿家居廣場有限公司鏡湖分公司  | -        | 1,000,000.00   | 1,000,000.00   | 無固定期限 |
| 上海榮美實業有限公司              | -        | 2,021.51       | 2,021.51       | 無固定期限 |
| 懷化星欣商業管理有限公司            | -        | 50,265,500.00  | 50,265,500.00  | 無固定期限 |
| 紅星美凱龍世博商業管理有限公司         | -        | 200,000.00     | 200,000.00     | 無固定期限 |
| 紅星美凱龍管理諮詢服務有限公司         | -        | 50,000.00      | 50,000.00      | 無固定期限 |
| 上海紅星美凱龍品牌管理有限公司武漢竹葉山分公司 | -        | 39,676,842.59  | 39,676,842.59  | 無固定期限 |

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (4) 關聯方資金拆借（續）

##### 2020 年度（續）

| 關聯方名稱               | 2020年初餘額       | 資金拆借金額        | 2020年末餘額       | 其他說明                               |
|---------------------|----------------|---------------|----------------|------------------------------------|
| 上海家倍得裝飾工程有限公司       | -              | 5,044,073.53  | 5,044,073.53   | 無固定期限                              |
| 廈門寶象紅星美凱龍家居生活廣場有限公司 | 25,100,000.00  | 4,943,099.85  | 30,043,099.85  | 於需要時償還，<br>免息                      |
| 廈門寶象紅星美凱龍家居生活廣場有限公司 | -              | 4,55,9000.00  | 4,55,9000.00   | 利率8%                               |
| 廈門寶象紅星美凱龍家居生活廣場有限公司 | -              | 94,280,000.00 | 94,280,000.00  | 利率8%                               |
| 上海名藝商業企業發展有限公司      | 131,600,000.50 | 12,600,000.00 | 144,200,000.50 | 於需要時償還，<br>免息                      |
| 上海名藝商業企業發展有限公司      | -              | 5,760,000.00  | 5,760,000.00   | 2020/12/29-<br>2021/12/28，<br>利率8% |
| 昆明迪肯商貿有限公司          | 179,565,152.35 | -             | 179,565,152.35 | 2019/7/9-<br>2020/9/26，<br>利率6.09% |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

#### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

##### (4) 關聯方資金拆借（續）

##### 2020 年度（續）

| 關聯方名稱               | 2020年初餘額          | 資金拆借金額           | 2020年末餘額          | 其他說明                                 |
|---------------------|-------------------|------------------|-------------------|--------------------------------------|
| 成都紅星美凱龍天府世博家居廣場有限公司 | 331,500,000.00    | -                | 331,500,000.00    | 2017/11/14-<br>2022/8/12，<br>利率6.00% |
| 成都天府新區紅星美凱龍世貿家居有限公司 | 331,500,000.00    | -                | 331,500,000.00    | 2017/11/14-<br>2022/8/12，<br>利率6.00% |
| 西寧紅星美凱龍世博家居廣場有限公司   | 138,900,000.00    | -                | 138,900,000.00    | 2017/11/14-<br>2022/8/12，<br>利率6.00% |
|                     | 25,905,624,572.45 | 4,038,587,908.34 | 29,944,212,480.79 |                                      |

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (4) 關聯方資金拆借（續）

##### 2019 年度

| 關聯方名稱                 | 2019年初餘額         | 資金拆借金額           | 2019年末餘額         | 其他說明  |
|-----------------------|------------------|------------------|------------------|-------|
| <b>拆出</b>             |                  |                  |                  |       |
| 上海紅星美凱龍家居藝術設計博覽有限公司   | 985,216,304.45   | 628,188,682.46   | 1,613,404,986.91 | 無固定期限 |
| 南京名都家居廣場有限公司          | 1,445,373,131.26 | (454,779,844.60) | 990,593,286.66   | 無固定期限 |
| 紅星美凱龍世博(天津)家居生活廣場有限公司 | 889,756,259.43   | 45,600,152.23    | 935,356,411.66   | 無固定期限 |
| 天津紅星美凱龍世貿家居有限公司       | 751,293,593.38   | 162,521,228.35   | 913,814,821.73   | 無固定期限 |
| 銀泰(永清)新城投資有限公司        | 305,935,444.44   | 444,449,687.49   | 750,385,131.93   | 無固定期限 |
| 上海美凱龍裝飾工程集團有限公司       | -                | 735,393,442.26   | 735,393,442.26   | 無固定期限 |
| 瀋陽名都家居廣場有限公司          | 638,959,505.06   | 80,060,000.00    | 719,019,505.06   | 無固定期限 |
| 烏魯木齊紅星美凱龍家居世博廣場有限公司   | 547,339,704.61   | 156,254,312.45   | 703,594,017.06   | 無固定期限 |
| 武漢紅星美凱龍世博家居廣場發展有限公司   | 871,357,784.03   | (231,097,915.97) | 640,259,868.06   | 無固定期限 |



# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (4) 關聯方資金拆借（續）

##### 2019年度（續）

| 關聯方名稱               | 2019年初餘額       | 資金拆借金額           | 2019年末餘額       | 其他說明  |
|---------------------|----------------|------------------|----------------|-------|
| 武漢紅星美凱龍環球家居廣場發展有限公司 | 521,347,136.01 | 72,513,073.79    | 593,860,209.80 | 無固定期限 |
| 上海宇煦企業管理有限公司        | 271,513,761.22 | 302,851,371.33   | 574,365,132.55 | 無固定期限 |
| 哈爾濱紅星美凱龍世博家居廣場有限公司  | 403,835,337.50 | 114,906,963.41   | 518,742,300.91 | 無固定期限 |
| 上海紅星美凱龍實業有限公司       | 261,792,273.58 | 246,058,037.47   | 507,850,311.05 | 無固定期限 |
| 常州紅陽家居生活廣場有限公司      | 426,559,400.00 | 52,200,000.00    | 478,759,400.00 | 無固定期限 |
| 天津紅星美凱龍家居傢飾生活廣場有限公司 | 456,962,310.29 | 18,385,079.15    | 475,347,389.44 | 無固定期限 |
| 鄭州紅星美凱龍世博家居有限公司     | 380,550,000.00 | 72,522,592.40    | 453,072,592.40 | 無固定期限 |
| 上海虹欣歐凱家居有限公司        | 782,329,717.28 | (351,550,425.94) | 430,779,291.34 | 無固定期限 |

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (4) 關聯方資金拆借（續）

##### 2019 年度（續）

| 關聯方名稱                 | 2019年初餘額       | 資金拆借金額           | 2019年末餘額       | 其他說明  |
|-----------------------|----------------|------------------|----------------|-------|
| 成都天府新區紅星美凱龍世貿家居有限公司   | 609,831,771.98 | (195,838,350.21) | 413,993,421.77 | 無固定期限 |
| 東莞紅星美凱龍世博家居廣場有限公司     | 203,254,109.08 | 207,779,668.48   | 411,033,777.56 | 無固定期限 |
| 上海宇慕企業管理有限公司          | 282,930,625.54 | 124,629,934.65   | 407,560,560.19 | 無固定期限 |
| 蘭州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司     | 384,330,312.22 | 19,636,158.82    | 403,966,471.04 | 無固定期限 |
| 上海宇霄企業管理有限公司          | 271,802,375.13 | 121,500,184.05   | 393,302,559.18 | 無固定期限 |
| 重慶紅星美凱龍國際家居生活廣場有限責任公司 | 325,566,333.33 | 63,352,779.17    | 388,919,112.50 | 無固定期限 |
| 上海宇築企業管理有限公司          | 280,469,377.11 | 103,220,006.71   | 383,689,383.82 | 無固定期限 |
| 寧波紅星美凱龍家居購物廣場有限公司     | 479,199,153.43 | (106,575,068.89) | 372,624,084.54 | 無固定期限 |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (4) 關聯方資金拆借（續）

##### 2019年度（續）

| 關聯方名稱               | 2019年初餘額       | 資金拆借金額         | 2019年末餘額       | 其他說明                                |
|---------------------|----------------|----------------|----------------|-------------------------------------|
| 海口檀宮實業有限公司          | -              | 362,278,175.83 | 362,278,175.83 | 無固定期限                               |
| 成都紅星美凱龍天府世博家居廣場有限公司 | 331,500,000.00 | -              | 331,500,000.00 | 2017/11/14-<br>2022/8/12<br>利率6.00% |
| 成都天府新區紅星美凱龍世貿家居有限公司 | 331,500,000.00 | -              | 331,500,000.00 | 2017/11/14-<br>2022/8/12<br>利率6.00% |
| 杭州紅星美凱龍環球家居有限公司     | 222,648,745.00 | 109,500,000.00 | 332,148,745.00 | 無固定期限                               |
| 佛山郡達企業管理有限公司        | -              | 330,442,657.54 | 330,442,657.54 | 無固定期限                               |
| 紅星美凱龍凱撒至尊(上海)家居有限公司 | 150,009,284.45 | 176,032,353.34 | 326,041,637.79 | 無固定期限                               |
| 成都紅星美凱龍天府世博家居廣場有限公司 | 264,866,810.26 | 49,821,365.35  | 314,688,175.61 | 無固定期限                               |
| 大慶紅星美凱龍世博家居有限公司     | 243,001,172.27 | 56,785,394.05  | 299,786,566.32 | 無固定期限                               |

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (4) 關聯方資金拆借（續）

##### 2019年度（續）

| 關聯方名稱                  | 2019年初餘額       | 資金拆借金額          | 2019年末餘額       | 其他說明  |
|------------------------|----------------|-----------------|----------------|-------|
| 南寧紅星美凱龍世博家居展覽中心有限公司    | -              | 281,860,311.25  | 281,860,311.25 | 無固定期限 |
| 雲南紅星美凱龍家居生活廣場有限公司      | 376,024,466.55 | (97,562,572.22) | 278,461,894.33 | 無固定期限 |
| 瀋陽紅星美凱龍博覽家居有限公司        | 258,650,750.54 | 2,225,771.10    | 260,876,521.64 | 無固定期限 |
| 紅星眾盈投資有限公司             | 241,684,304.56 | 12,832,470.44   | 254,516,775.00 | 無固定期限 |
| 蘇州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司      | 226,298,622.06 | 19,190,000.00   | 245,488,622.06 | 無固定期限 |
| 呼和浩特市紅星美凱龍世博家居廣場有限責任公司 | 207,070,248.67 | 33,473,963.66   | 240,544,212.33 | 無固定期限 |
| 昆山紅星美凱龍裝飾材料有限公司        | 151,563,866.67 | 79,783,579.99   | 231,347,446.66 | 無固定期限 |
| 上海紅美電子商務有限公司           | 148,092,436.81 | 70,999,700.00   | 219,092,136.81 | 無固定期限 |
| 北京世紀歐美商業投資有限公司         | 190,546,506.81 | 20,149,085.14   | 210,695,591.95 | 無固定期限 |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

#### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

##### (4) 關聯方資金拆借（續）

##### 2019年度（續）

| 關聯方名稱                 | 2019年初餘額       | 資金拆借金額          | 2019年末餘額       | 其他說明                              |
|-----------------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------------------------|
| 霍爾果斯紅星易鳴創業投資有限公司      | 4,015,555.56   | 190,079,777.78  | 194,095,333.34 | 無固定期限                             |
| 霍爾果斯雅睿創業投資有限公司        | 188,015,011.67 | 4,998,759.16    | 193,013,770.83 | 無固定期限                             |
| 重慶紅星美凱龍中坤家居生活廣場有限責任公司 | 179,710,946.67 | 11,348,375.00   | 191,059,321.67 | 無固定期限                             |
| 南昌紅星美凱龍環球家居博覽中心有限責任公司 | -              | 186,769,430.35  | 186,769,430.35 | 無固定期限                             |
| 昆明迪肯商貿有限公司            | -              | 179,963,188.45  | 179,963,188.45 | 2019/7/9-<br>2020/9/26<br>利率6.09% |
| 紅星美凱龍(上海)企業管理有限公司     | 213,891,034.44 | (42,668,701.73) | 171,222,332.71 | 無固定期限                             |
| 上海紅星美凱龍商貿有限公司         | 123,439,885.00 | 47,029,744.73   | 170,469,629.73 | 無固定期限                             |
| 長沙紅星美凱龍金霞家居生活廣場有限公司   | 126,044,841.67 | 43,744,564.06   | 169,789,405.73 | 無固定期限                             |

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (4) 關聯方資金拆借（續）

##### 2019年度（續）

| 關聯方名稱               | 2019年初餘額       | 資金拆借金額          | 2019年末餘額       | 其他說明                                |
|---------------------|----------------|-----------------|----------------|-------------------------------------|
| 盤錦紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司 | 209,742,755.56 | (47,712,903.39) | 162,029,852.17 | 無固定期限                               |
| 上海新偉置業有限公司          | -              | 158,908,275.34  | 158,908,275.34 | 無固定期限                               |
| 上海賽程企業管理有限公司        | -              | 156,512,835.42  | 156,512,835.42 | 無固定期限                               |
| 重慶紅星美凱龍物流有限公司       | 176,804,337.78 | (25,453,198.49) | 151,351,139.29 | 無固定期限                               |
| 上海金山紅星美凱龍全球家居有限公司   | 110,242,294.44 | 37,192,639.94   | 147,434,934.38 | 無固定期限                               |
| 西寧紅星美凱龍世博家居廣場有限公司   | 138,900,000.00 | -               | 138,900,000.00 | 2017/11/14-<br>2022/8/12<br>利率6.00% |
| 昆明迪肯商貿有限公司          | 101,716,380.81 | 36,061,453.42   | 137,777,834.23 | 無固定期限                               |
| 蕪湖紅星美凱龍世貿家居廣場有限公司   | -              | 133,609,521.31  | 133,609,521.31 | 無固定期限                               |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (4) 關聯方資金拆借（續）

##### 2019年度（續）

| 關聯方名稱                 | 2019年初餘額       | 資金拆借金額         | 2019年末餘額       | 其他說明  |
|-----------------------|----------------|----------------|----------------|-------|
| 北京星凱京洲家具廣場有限公司        | 121,554,141.92 | 11,953,624.30  | 133,507,766.22 | 無固定期限 |
| 中山紅星美凱龍世博家居廣場有限公司     | 42,735,740.48  | 89,662,211.42  | 132,397,951.90 | 無固定期限 |
| 上海名藝商業企業發展有限公司        | 112,200,000.50 | 19,400,000.00  | 131,600,000.50 | 無固定期限 |
| 長沙市銀紅家居有限公司           | 105,772,209.20 | 21,226,152.04  | 126,998,361.24 | 無固定期限 |
| 西寧紅星美凱龍世博家居廣場有限公司     | 94,022,385.28  | 30,762,253.34  | 124,784,638.62 | 無固定期限 |
| 安徽盛世鼎通物流有限公司          | 118,166,938.33 | 6,448,333.33   | 124,615,271.66 | 無固定期限 |
| 太原紅星美凱龍全球家居廣場有限公司     | -              | 122,125,970.00 | 122,125,970.00 | 無固定期限 |
| 重慶紅星美凱龍世博家居生活廣場有限責任公司 | 7,864,647.54   | 113,818,363.06 | 121,683,010.60 | 無固定期限 |
| 重慶紅星美凱龍博覽家居生活廣場有限責任公司 | 87,004,157.80  | 31,507,432.36  | 118,511,590.16 | 無固定期限 |
| 上海晶都投資有限公司            | 110,534,933.93 | 4,765,918.05   | 115,300,851.98 | 無固定期限 |

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (4) 關聯方資金拆借（續）

##### 2019 年度（續）

| 關聯方名稱               | 2019年初餘額       | 資金拆借金額           | 2019年末餘額       | 其他說明  |
|---------------------|----------------|------------------|----------------|-------|
| 濟南紅星美凱龍世博家居生活廣場有限公司 | 65,708,191.42  | 41,906,398.41    | 107,614,589.83 | 無固定期限 |
| 煙台紅星美凱龍家居有限公司       | 128,373,535.54 | (20,801,721.57)  | 107,571,813.97 | 無固定期限 |
| 上海紅星美凱龍展覽服務有限公司     | 66,475,296.21  | 32,181,039.21    | 98,656,335.42  | 無固定期限 |
| 贛州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司   | -              | 96,985,674.08    | 96,985,674.08  | 無固定期限 |
| 合肥紅星美凱龍世博家居廣場有限公司   | 340,699,777.78 | (249,202,638.61) | 91,497,139.17  | 無固定期限 |
| 上海紅星美凱龍悅家互聯網科技有限公司  | 119,189,215.65 | (31,387,907.33)  | 87,801,308.32  | 無固定期限 |
| 上海星凱程鵬企業管理有限公司      | -              | 73,705,860.05    | 73,705,860.05  | 無固定期限 |



# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (4) 關聯方資金拆借（續）

##### 2019年度（續）

| 關聯方名稱                 | 2019年初餘額       | 資金拆借金額           | 2019年末餘額      | 其他說明  |
|-----------------------|----------------|------------------|---------------|-------|
| 上海家金所投資控股有限公司         | 80,909,000.00  | (8,774,000.00)   | 72,135,000.00 | 無固定期限 |
| 上海星家裝飾建材有限公司          | 70,650,000.00  | -                | 70,650,000.00 | 無固定期限 |
| 天津紅星美凱龍時尚家居廣場有限公司     | 54,559,655.10  | -                | 54,559,655.10 | 無固定期限 |
| 合肥紅星美凱龍物流有限公司         | 49,468,941.53  | 2,895,666.67     | 52,364,608.20 | 無固定期限 |
| 上海紅星美凱龍資產管理有限公司       | 91,296,000.00  | (40,179,333.34)  | 51,116,666.66 | 無固定期限 |
| 上海吉盛偉邦環球家居品牌管理有限公司    | 167,482,869.94 | (116,710,610.51) | 50,772,259.43 | 無固定期限 |
| 南通龍美國際家居生活廣場有限公司      | -              | 49,126,005.09    | 49,126,005.09 | 無固定期限 |
| 上海簡柳企業管理有限公司          | -              | 48,103,201.67    | 48,103,201.67 | 無固定期限 |
| 紅星美凱龍環球(北京)家具建材廣場有限公司 | 48,790,963.64  | (2,306,270.36)   | 46,484,693.28 | 無固定期限 |

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (4) 關聯方資金拆借（續）

##### 2019年度（續）

| 關聯方名稱                 | 2019年初餘額       | 資金拆借金額           | 2019年末餘額      | 其他說明                            |
|-----------------------|----------------|------------------|---------------|---------------------------------|
| 陝西紅星美凱龍物流有限公司         | 1,002,444.44   | 44,346,310.84    | 45,348,755.28 | 無固定期限                           |
| 上海悠美家居有限公司            | 45,395,456.79  | (1,000,000.00)   | 44,395,456.79 | 無固定期限                           |
| 吉林紅星美凱龍物流有限公司         | -              | 42,037,230.00    | 42,037,230.00 | 無固定期限                           |
| 南通紅美世博家居廣場有限公司        | 157,562,222.22 | (117,213,549.52) | 40,348,672.70 | 無固定期限                           |
| 上海紅星美凱龍裝修公網絡技術有限公司    | 38,087,111.12  | 2,190,000.00     | 40,277,111.12 | 無固定期限                           |
| 北京紅星美凱龍世博家具建材廣場有限公司   | 80,000,000.00  | (40,000,000.00)  | 40,000,000.00 | 無固定期限                           |
| 包頭紅星美凱龍家居生活廣場有限責任公司   | 38,189,779.63  | 135,000.00       | 38,324,779.63 | 無固定期限                           |
| 陝西紅星和記家居購物廣場有限公司      | -              | 36,339,041.62    | 36,339,041.62 | 2019/6/27-<br>2022/9/5<br>利率10% |
| 寶象紅星美凱龍（廈門）全球家居廣場有限公司 | -              | 35,500,000.00    | 35,500,000.00 | 無固定期限                           |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (4) 關聯方資金拆借（續）

##### 2019年度（續）

| 關聯方名稱               | 2019年初餘額      | 資金拆借金額          | 2019年末餘額      | 其他說明  |
|---------------------|---------------|-----------------|---------------|-------|
| 陝西紅星和記家居購物廣場有限公司    | 31,340,000.00 | 3,168,345.20    | 34,508,345.20 | 無固定期限 |
| 上海紅星歐麗洛雅品牌管理有限公司    | -             | 32,385,216.66   | 32,385,216.66 | 無固定期限 |
| 上海蔥柳企業管理有限公司        | -             | 31,580,567.33   | 31,580,567.33 | 無固定期限 |
| 南昌紅星美凱龍全球家居廣場有限公司   | 10,165,138.89 | 20,854,678.60   | 31,019,817.49 | 無固定期限 |
| 瀋陽大東紅星美凱龍家具建材市場有限公司 | 11,618,364.12 | 19,373,386.99   | 30,991,751.11 | 無固定期限 |
| 無錫紅星美凱龍家居生活廣場有限公司   | -             | 28,284,764.80   | 28,284,764.80 | 無固定期限 |
| 廈門寶象紅星美凱龍家居生活廣場有限公司 | 27,500,000.00 | (2,400,000.00)  | 25,100,000.00 | 無固定期限 |
| 上海紅星美凱龍設計雲信息科技有限公司  | -             | 23,448,962.79   | 23,448,962.79 | 無固定期限 |
| 上海鼎識企業管理合夥企業（有限合夥）  | 41,622,222.22 | (18,690,000.00) | 22,932,222.22 | 無固定期限 |

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (4) 關聯方資金拆借（續）

##### 2019 年度（續）

| 關聯方名稱               | 2019 年初餘額      | 資金拆借金額           | 2019 年末餘額     | 其他說明  |
|---------------------|----------------|------------------|---------------|-------|
| 上海家倍得實業有限公司         | -              | 20,208,333.33    | 20,208,333.33 | 無固定期限 |
| 乾智（上海）家居有限公司        | -              | 14,401,166.66    | 14,401,166.66 | 無固定期限 |
| 鄭州雋鎧企業管理諮詢有限公司      | 12,536,279.70  | -                | 12,536,279.70 | 無固定期限 |
| 上海紅美網絡科技有限公司        | 4,500,000.00   | 6,400,000.00     | 10,900,000.00 | 無固定期限 |
| 西安紅星美凱龍家居生活廣場有限公司   | 10,240,642.23  | -                | 10,240,642.23 | 無固定期限 |
| 北京世紀凱隆商業投資有限公司      | 9,213,457.81   | 474,697.23       | 9,688,155.04  | 無固定期限 |
| 長春紅星美凱龍世博家居生活廣場有限公司 | 423,972,748.84 | (415,000,000.00) | 8,972,748.84  | 無固定期限 |
| 重慶紅星歐麗洛雅家居有限公司      | 909,800.00     | 6,929,930.75     | 7,839,730.75  | 無固定期限 |
| 衢州紅星美凱龍世博市場管理服務有限公司 | 7,422,683.33   | -                | 7,422,683.33  | 無固定期限 |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (4) 關聯方資金拆借（續）

##### 2019年度（續）

| 關聯方名稱                 | 2019年初餘額     | 資金拆借金額       | 2019年末餘額     | 其他說明  |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|-------|
| 成都長益紅星美凱龍家居市場經營管理有限公司 | -            | 6,355,215.13 | 6,355,215.13 | 無固定期限 |
| 常熟紅星美凱龍全球家居有限公司       | 5,723,922.25 | 234,153.44   | 5,958,075.69 | 無固定期限 |
| 上海紅星美凱龍國際貿易有限公司       | 5,552,555.56 | 223,055.55   | 5,775,611.11 | 無固定期限 |
| 廣州紅星美凱龍家居建材有限公司       | 500,000.00   | 5,212,916.67 | 5,712,916.67 | 無固定期限 |
| 上海紅星美凱龍美家居市場經營管理有限公司  | 5,050,555.56 | 169,965.27   | 5,220,520.83 | 無固定期限 |
| 上海懷星文化發展有限公司          | 1,605,433.33 | 3,470,091.67 | 5,075,525.00 | 無固定期限 |
| 上海合祝企業管理合夥企業（有限合夥）    | 4,162,222.22 | 243,333.33   | 4,405,555.55 | 無固定期限 |
| 上海聚尊企業管理合夥企業（有限合夥）    | 4,162,222.22 | 243,333.33   | 4,405,555.55 | 無固定期限 |
| 陝西紅星和記家居購物廣場有限公司      | -            | 3,800,000.00 | 3,800,000.00 | 無固定期限 |

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (4) 關聯方資金拆借（續）

##### 2019 年度（續）

| 關聯方名稱                  | 2019年初餘額       | 資金拆借金額           | 2019年末餘額     | 其他說明  |
|------------------------|----------------|------------------|--------------|-------|
| 西藏紅星美凱龍企業管理有限公司        | 65,021.67      | 3,045,554.15     | 3,110,575.82 | 無固定期限 |
| 上海紅星美凱龍住建集採商貿有限公司      | -              | 2,842,133.33     | 2,842,133.33 | 無固定期限 |
| 上海紅星美凱龍商業保理有限公司        | 471,938,861.10 | (469,194,351.26) | 2,744,509.84 | 無固定期限 |
| 上海集量企業管理合夥企業（有限合夥）     | 2,081,111.10   | 121,666.67       | 2,202,777.77 | 無固定期限 |
| 廣州紅星美凱龍市場經營管理有限公司      | -              | 1,921,540.06     | 1,921,540.06 | 無固定期限 |
| 西安紅星美凱龍世博家居有限公司        | 1,650,000.00   | -                | 1,650,000.00 | 無固定期限 |
| 貴州紅星美凱龍物流有限公司          | 160,142.22     | 1,323,873.09     | 1,484,015.31 | 無固定期限 |
| 成都紅星美凱龍新南商業管理有限公司高新分公司 | 950,000.00     | -                | 950,000.00   | 無固定期限 |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (4) 關聯方資金拆借（續）

##### 2019年度（續）

| 關聯方名稱                  | 2019年初餘額       | 資金拆借金額           | 2019年末餘額   | 其他說明  |
|------------------------|----------------|------------------|------------|-------|
| 上海麗浩創意設計有限公司           | -              | 910,950.00       | 910,950.00 | 無固定期限 |
| 紅星美凱龍生活美學中心管理有限公司      | -              | 756,888.00       | 756,888.00 | 無固定期限 |
| 紅星美凱龍家居集團（上海）物流有限公司    | 93,666.67      | 441,959.69       | 535,626.36 | 無固定期限 |
| 蘇州工業園區紅星美凱龍家居有限公司      | 42,455,971.05  | (42,334,862.40)  | 121,108.65 | 無固定期限 |
| 佛山紅星美凱龍家居生活廣場有限公司      | -              | 103,939.17       | 103,939.17 | 無固定期限 |
| 上海紅星美凱龍品牌管理有限公司六安迎賓分公司 | -              | 5,482.00         | 5,482.00   | 無固定期限 |
| 上海邇賽企業管理有限公司           | -              | 5,023.56         | 5,023.56   | 無固定期限 |
| 長沙紅星美凱龍國際家居藝術博覽中心有限公司  | -              | 4,624.79         | 4,624.79   | 無固定期限 |
| 上海紅星美凱龍融資租賃有限公司        | 247,695,777.77 | (247,695,777.77) | -          | 無固定期限 |

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (4) 關聯方資金拆借（續）

##### 2019年度（續）

| 關聯方名稱               | 2019年初餘額       | 資金拆借金額           | 2019年末餘額 | 其他說明                                  |
|---------------------|----------------|------------------|----------|---------------------------------------|
| 南京紅星美凱龍國際家居有限責任公司   | 224,031,406.70 | (224,031,406.70) |          | - 無固定期限                               |
| 烏魯木齊紅星美凱龍家居世博廣場有限公司 | 198,900,000.00 | (198,900,000.00) |          | - 2017/11/14-<br>2022/8/12<br>利率6.00% |
| 北京紅星美凱龍國際家具建材廣場有限公司 | 193,398,918.16 | (193,398,918.16) |          | - 無固定期限                               |
| 紅星美凱龍家居商場管理有限公司     | 148,743,448.48 | (148,743,448.48) |          | - 無固定期限                               |
| 上海夢晟實業有限公司          | 100,278,780.56 | (100,278,780.56) |          | - 無固定期限                               |
| 長沙紅星美凱龍世博家居生活廣場有限公司 | 59,873,611.11  | (59,873,611.11)  |          | - 無固定期限                               |
| 上海紅星美凱龍星龍家居有限公司     | 56,777,347.19  | (56,777,347.19)  |          | - 無固定期限                               |
| 蕪湖美和資產管理有限公司        | 10,000,000.00  | (10,000,000.00)  |          | - 2018/8/28-<br>2019/2/27<br>免息       |
| 廊坊市凱宏家居廣場有限公司       | 4,708,471.96   | (4,708,471.96)   |          | - 無固定期限                               |



# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (4) 關聯方資金拆借（續）

##### 2019 年度（續）

| 關聯方名稱                | 2019年初餘額          | 資金拆借金額           | 2019年末餘額          | 其他說明  |
|----------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------|
| 上海聚欽企業管理合夥企業（有限合夥）   | 3,737,300.00      | (3,737,300.00)   | -                 | 無固定期限 |
| 上海集慈企業管理合夥企業（有限合夥）   | 3,737,300.00      | (3,737,300.00)   | -                 | 無固定期限 |
| 上海泛居網絡科技有限公司         | 2,111,433.33      | (2,111,433.33)   | -                 | 無固定期限 |
| 上海安家網絡科技有限公司         | 422,820.65        | (422,820.65)     | -                 | 無固定期限 |
| 上海紅星美凱龍品牌管理有限公司邯鄲分公司 | 11,909.65         | (11,909.65)      | -                 | 無固定期限 |
| 合計                   | 22,528,803,142.25 | 3,376,821,430.20 | 25,905,624,572.45 |       |

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (4) 關聯方資金拆借（續）

##### 2019年度（續）

| 關聯方名稱               | 2019年初餘額         | 資金拆借金額             | 2019年末餘額         | 其他說明  |
|---------------------|------------------|--------------------|------------------|-------|
| <b>拆入</b>           |                  |                    |                  |       |
| 紅星美凱龍成都企業管理諮詢有限公司   | 1,205,380,616.68 | 542,238,929.48     | 1,747,619,546.16 | 無固定期限 |
| 北京紅星美凱龍國際家具建材廣場有限公司 | -                | 1,736,539,571.12   | 1,736,539,571.12 | 無固定期限 |
| 北京紅星美凱龍世博家具廣場有限公司   | 2,219,783,553.03 | (1,197,131,218.15) | 1,022,652,334.88 | 無固定期限 |
| 香港紅星美凱龍全球家居有限公司     | 1,037,147,609.46 | (16,877,271.88)    | 1,020,270,337.58 | 無固定期限 |
| 瀋陽紅星美凱龍家居有限公司       | 1,290,208,708.90 | (273,651,221.06)   | 1,016,557,487.84 | 無固定期限 |
| 上海紅星美凱龍融資租賃有限公司     | -                | 899,855,883.33     | 899,855,883.33   | 無固定期限 |
| 常州世界家具家居廣場有限公司      | 897,833,743.56   | (81,645,759.06)    | 816,187,984.50   | 無固定期限 |
| 江蘇蘇南建築安裝工程有限公司      | 190,744,239.64   | 625,297,408.31     | 816,041,647.95   | 無固定期限 |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (4) 關聯方資金拆借（續）

##### 2019年度（續）

| 關聯方名稱                 | 2019年初餘額       | 資金拆借金額           | 2019年末餘額       | 其他說明  |
|-----------------------|----------------|------------------|----------------|-------|
| 上海山海藝術傢俱有限公司          | 749,116,925.74 | (13,260,797.37)  | 735,856,128.37 | 無固定期限 |
| 紅星美凱龍企業管理諮詢有限公司       | 360,650,449.30 | 358,342,170.54   | 718,992,619.84 | 無固定期限 |
| 紅星美凱龍成都商業管理有限公司       | 574,471,917.50 | 143,666,992.98   | 718,138,910.48 | 無固定期限 |
| 重慶紅星美凱龍環球家居生活廣場有限責任公司 | 120,526,351.49 | 519,084,509.53   | 639,610,861.02 | 無固定期限 |
| 鄭州紅星美凱龍國際家居有限公司       | 54,782,326.95  | 554,134,535.43   | 608,916,862.38 | 無固定期限 |
| 上海紅星美凱龍裝飾家具城有限公司      | 397,709,750.01 | 185,882,333.33   | 583,592,083.34 | 無固定期限 |
| 霍爾果斯紅星美凱龍商業管理有限公司     | 382,751,234.12 | 158,763,965.42   | 541,515,199.54 | 無固定期限 |
| 常州美凱龍國際電腦家裝飾城有限公司     | 447,755,085.43 | (13,728,428.04)  | 434,026,657.39 | 無固定期限 |
| 瀋陽紅星美凱龍世博家居有限公司       | 551,058,761.83 | (160,560,695.93) | 390,498,065.90 | 無固定期限 |

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (4) 關聯方資金拆借（續）

##### 2019年度（續）

| 關聯方名稱                 | 2019年初餘額       | 資金拆借金額          | 2019年末餘額       | 其他說明  |
|-----------------------|----------------|-----------------|----------------|-------|
| 成都紅星美凱龍世博家居生活廣場有限責任公司 | 275,161,009.31 | 50,553,052.01   | 325,714,061.32 | 無固定期限 |
| 無錫紅星美凱龍國際家具裝飾有限公司     | 128,067,091.57 | 151,683,043.77  | 279,750,135.34 | 無固定期限 |
| 上海紅星美凱龍品牌管理有限公司       | 320,493,773.62 | (49,440,585.34) | 271,053,188.28 | 無固定期限 |
| 紅星喜兆投資有限公司            | 163,531,591.14 | 103,140,089.41  | 266,671,680.55 | 無固定期限 |
| 天津紅星美凱龍國際家居博覽有限公司     | 159,739,329.84 | 20,604,394.25   | 180,343,724.09 | 無固定期限 |
| 上海星易通匯商務服務有限公司        | 33,082,325.05  | 110,924,328.17  | 144,006,653.22 | 無固定期限 |
| 上海紅星美凱龍全球家居有限公司       | 190,814,366.67 | (59,388,925.00) | 131,425,441.67 | 無固定期限 |
| 上海紅星美凱龍建築設計有限公司       | 121,396,018.67 | 1,107,390.45    | 122,503,409.12 | 無固定期限 |
| 哈爾濱紅星美凱龍國際家居有限公司      | 117,714,113.89 | 3,639,791.67    | 121,353,905.56 | 無固定期限 |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (4) 關聯方資金拆借（續）

##### 2019年度（續）

| 關聯方名稱               | 2019年初餘額       | 資金拆借金額           | 2019年末餘額       | 其他說明  |
|---------------------|----------------|------------------|----------------|-------|
| 上海紅星美凱龍家居市場經營管理有限公司 | 263,699,647.72 | (147,232,224.43) | 116,467,423.29 | 無固定期限 |
| 上海紅星美凱龍環球家居設計博覽有限公司 | 147,481,769.44 | (44,909,376.44)  | 102,572,393.00 | 無固定期限 |
| 大連紅星美凱龍世博家居廣場有限公司   | 243,552,021.94 | (145,888,597.79) | 97,663,424.15  | 無固定期限 |
| 南京紅星美凱龍國際家居有限責任公司   | -              | 91,122,868.72    | 91,122,868.72  | 無固定期限 |
| 成都紅星歐麗洛雅品牌管理有限公司    | 73,581,256.11  | 5,412,719.88     | 78,993,975.99  | 無固定期限 |
| 昆明紅星美凱龍世博家居廣場有限公司   | 20,055,000.00  | 34,226,538.89    | 54,281,538.89  | 無固定期限 |
| 紅星歐麗洛雅企業管理有限公司      | 63,355,322.62  | (12,701,861.48)  | 50,653,461.14  | 無固定期限 |

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (4) 關聯方資金拆借（續）

##### 2019 年度（續）

| 關聯方名稱           | 2019年初餘額       | 資金拆借金額           | 2019年末餘額      | 其他說明                     |
|-----------------|----------------|------------------|---------------|--------------------------|
| 重慶星凱科家居有限公司     | 25,472,399.65  | 22,332,030.21    | 47,804,429.86 | 無固定期限                    |
| 成都東泰商城有限公司      | -              | 41,437,944.45    | 41,437,944.45 | 2019/5/21-<br>2020/12/31 |
| 杭州紅星美凱龍世博家居有限公司 | 30,099,061.11  | 8,347,416.67     | 38,446,477.78 | 無固定期限                    |
| 紅星美凱龍家居商場管理有限公司 | -              | 34,584,620.88    | 34,584,620.88 | 無固定期限                    |
| 南京紅星國際家具裝飾城有限公司 | 15,041,708.33  | 11,958,291.67    | 27,000,000.00 | 無固定期限                    |
| 神玉島文化旅遊控股股份有限公司 | 35,000,000.00  | (9,400,000.00)   | 25,600,000.00 | 2018/11/5-<br>2018/12/31 |
| 上海紅星美凱龍商務諮詢有限公司 | 129,738,399.72 | (104,435,660.43) | 25,302,739.29 | 無固定期限                    |
| 上海星藝佳商業管理有限公司   | -              | 20,609,777.78    | 20,609,777.78 | 無固定期限                    |
| 上海紅星美凱龍楷恒家居有限公司 | 20,055,611.11  | 167,383.33       | 20,222,994.44 | 無固定期限                    |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (4) 關聯方資金拆借（續）

##### 2019年度（續）

| 關聯方名稱                 | 2019年初餘額      | 資金拆借金額          | 2019年末餘額      | 其他說明  |
|-----------------------|---------------|-----------------|---------------|-------|
| 成都紅星美凱龍新南商業管理有限公司     | 17,859,900.00 | 190,850.00      | 18,050,750.00 | 無固定期限 |
| 揚州紅星美凱龍國際家居廣場有限公司     | 27,075,075.00 | (9,513,501.11)  | 17,561,573.89 | 無固定期限 |
| 上海安家網絡科技有限公司          | -             | 15,263,079.24   | 15,263,079.24 | 無固定期限 |
| 上海美凱龍星荷資產管理有限公司       | 15,041,708.33 | 133,500.01      | 15,175,208.34 | 無固定期限 |
| 連雲港紅星美凱龍國際家居廣場有限公司    | 13,579,225.55 | 113,373.04      | 13,692,598.59 | 無固定期限 |
| 上海紅星美凱龍家具裝飾市場經營管理有限公司 | 15,000,000.00 | (5,000,000.00)  | 10,000,000.00 | 無固定期限 |
| 北京美凱龍家具建材市場有限公司       | 20,000,000.00 | (10,000,000.00) | 10,000,000.00 | 無固定期限 |
| 廊坊市凱宏家居廣場有限公司         | -             | 3,933,575.71    | 3,933,575.71  | 無固定期限 |
| 上海夢晟實業有限公司            | -             | 2,406,885.89    | 2,406,885.89  | 無固定期限 |

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

#### (4) 關聯方資金拆借（續）

##### 2019年度（續）

| 關聯方名稱                 | 2019年初餘額       | 資金拆借金額           | 2019年末餘額     | 其他說明  |
|-----------------------|----------------|------------------|--------------|-------|
| 上海紅星美凱龍品牌管理有限公司昆明分公司  | 2,005,561.11   | 16,744.44        | 2,022,305.55 | 無固定期限 |
| 上海英太翡思營銷策劃有限公司        | 2,005,561.11   | 15,737.54        | 2,021,298.65 | 無固定期限 |
| 長沙紅星美凱龍家居生活廣場有限公司     | 42,141,004.20  | (40,662,755.82)  | 1,478,248.38 | 無固定期限 |
| 上海紅星美凱龍品牌管理有限公司包頭分公司  | -              | 500,000.00       | 500,000.00   | 無固定期限 |
| 上海紅星美凱龍星龍家居有限公司       | -              | 45,818.99        | 45,818.99    | 無固定期限 |
| 上海家倍得裝飾工程有限公司         | 53,300.00      | (8,392.55)       | 44,907.45    | 無固定期限 |
| 上海星藝佳商業管理有限公司雲岩分公司    | -              | 3,972.22         | 3,972.22     | 無固定期限 |
| 上海新偉置業有限公司            | 472,135,485.79 | (472,135,485.79) | -            | 無固定期限 |
| 成都長益紅星美凱龍家居市場經營管理有限公司 | 102,829,503.43 | (102,829,503.43) | -            | 無固定期限 |



## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

#### 2. 本公司與關聯方的主要交易（續）

##### (4) 關聯方資金拆借（續）

###### 2019 年度（續）

| 關聯方名稱                 | 2019年初餘額          | 資金拆借金額           | 2019年末餘額          | 其他說明  |
|-----------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------|
| 上海紅星美凱龍設計雲信息科技有限公司    | 41,085,494.44     | (41,085,494.44)  | -                 | 無固定期限 |
| 上海星凱程鵬企業管理有限公司        | 40,078,750.74     | (40,078,750.74)  | -                 | 無固定期限 |
| 北京紅星美凱龍企業經營管理有限公司     | 20,000,000.00     | (20,000,000.00)  | -                 | 無固定期限 |
| 無錫紅星美凱龍家居生活廣場有限公司     | 5,535,675.68      | (5,535,675.68)   | -                 | 無固定期限 |
| 上海紅星美凱龍住建集採商貿有限公司     | 2,005,561.11      | (2,005,561.11)   | -                 | 無固定期限 |
| 長沙紅星美凱龍國際家居藝術博覽中心有限公司 | 195,375.21        | (195,375.21)     | -                 | 無固定期限 |
| 合計                    | 13,895,680,272.85 | 3,378,978,400.48 | 17,274,658,673.33 |       |

##### (5) 關聯方股權轉讓

無

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 3. 關聯方應收應付款項餘額

|                    | 2020年                |                      | 2019年         |               |
|--------------------|----------------------|----------------------|---------------|---------------|
|                    | 賬面餘額                 | 壞賬準備                 | 賬面餘額          | 壞賬準備          |
| <b>應收賬款</b>        |                      |                      |               |               |
| 上海嘉展建築裝潢工程有限公司     | 13,000,000.00        | 13,000,000.00        | 13,000,000.00 | 13,000,000.00 |
| 深圳華生大家居集團有限公司      | 3,999,999.99         | 3,999,999.99         | 3,166,666.66  | 142,500.00    |
| 蕪湖明輝商業管理有限公司       | 1,632,453.42         | 548,014.61           | 2,315,753.42  | 318,647.67    |
| 浙江中廣電器股份有限公司       | 3,499,999.97         | 3,499,999.97         | 1,749,997.71  | 78,749.90     |
| 徐州紅星美凱龍國際家具裝飾城有限公司 | 112,292.13           | 37,696.47            | -             | -             |
|                    | <b>22,244,745.51</b> | <b>21,085,711.04</b> | 20,232,417.79 | 13,539,897.57 |

註：應收應付關聯公司款項均為不計息，無抵押且無固定還款期限。

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

#### 3. 關聯方應收應付款項餘額（續）

|                       | 2020年            |                | 2019年            |                |
|-----------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
|                       | 賬面餘額             | 壞賬準備           | 賬面餘額             | 壞賬準備           |
| <b>其他應收款</b>          |                  |                |                  |                |
| 上海紅星美凱龍家居藝術設計博覽有限公司   | 2,713,940,372.82 | 129,552,550.73 | 1,613,404,986.91 | 129,552,550.73 |
| 天津紅星美凱龍世貿家居有限公司       | 1,375,346,571.06 | -              | 913,814,821.73   | -              |
| 杭州紅星美凱龍環球家居有限公司       | 1,055,996,500.29 | -              | -                | -              |
| 紅星美凱龍世博(天津)家居生活廣場有限公司 | 988,336,391.64   | 80,000,000.00  | 935,356,411.66   | 80,000,000.00  |
| 武漢紅星美凱龍環球家居廣場發展有限公司   | 926,182,191.84   | -              | 593,860,209.80   | -              |
| 瀋陽名都家居廣場有限公司          | 784,719,505.06   | -              | 719,019,505.06   | -              |
| 南京名都家居廣場有限公司          | 780,017,872.29   | -              | 991,660,970.93   | -              |
| 上海紅星美凱龍實業有限公司         | 706,236,981.99   | -              | 507,850,311.05   | -              |
| 武漢紅星美凱龍世博家居廣場發展有限公司   | 701,375,719.19   | 100,000,000.00 | 640,259,868.06   | 100,000,000.00 |

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 3. 關聯方應收應付款項餘額（續）

|                     | 2020年          |      | 2019年          |      |
|---------------------|----------------|------|----------------|------|
|                     | 賬面餘額           | 壞賬準備 | 賬面餘額           | 壞賬準備 |
| 成都天府新區紅星美凱龍世貿家居有限公司 | 609,237,067.23 | -    | 413,993,421.77 | -    |
| 上海宇煦企業管理有限公司        | 606,523,887.23 | -    | 574,365,132.55 | -    |
| 哈爾濱紅星美凱龍世博家居廣場有限公司  | 602,870,275.23 | -    | 518,742,300.91 | -    |
| 紅星美凱龍家居商場管理有限公司     | 590,403,522.53 | -    | 3,406,379.12   | -    |
| 重慶紅星歐麗洛雅家居有限公司      | 579,811,726.26 | -    | 7,839,730.75   | -    |
| 烏魯木齊紅星美凱龍家居世博廣場有限公司 | 560,185,548.08 | -    | 703,594,017.06 | -    |
| 常州紅陽家居生活廣場有限公司      | 523,809,400.00 | -    | 478,759,400.00 | -    |
| 成都紅星美凱龍天府世博家居廣場有限公司 | 522,444,560.84 | -    | 314,688,175.61 | -    |
| 天津紅星美凱龍家居傢飾生活廣場有限公司 | 498,987,474.75 | -    | 475,347,389.44 | -    |
| 鄭州紅星美凱龍世博家居有限公司     | 479,172,272.18 | -    | 453,072,592.40 | -    |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

#### 3. 關聯方應收應付款項餘額（續）

|                     | 2020年          |      | 2019年          |      |
|---------------------|----------------|------|----------------|------|
|                     | 賬面餘額           | 壞賬準備 | 賬面餘額           | 壞賬準備 |
| 天津紅星美凱龍國際家居博覽有限公司   | 473,395,861.68 | -    | 11,556,000.00  | -    |
| 上海宇霄企業管理有限公司        | 453,494,594.82 | -    | 393,302,559.18 | -    |
| 東莞紅星美凱龍世博家居廣場有限公司   | 438,123,376.21 | -    | 411,033,777.56 | -    |
| 蘭州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司   | 437,339,961.62 | -    | 403,966,471.04 | -    |
| 上海宇築企業管理有限公司        | 431,971,213.45 | -    | 383,689,383.82 | -    |
| 上海宇慕企業管理有限公司        | 430,565,332.50 | -    | 407,560,560.19 | -    |
| 海口檀宮實業有限公司          | 414,701,783.42 | -    | 362,278,175.83 | -    |
| 長春紅星美凱龍世博家居生活廣場有限公司 | 396,642,748.84 | -    | 8,972,748.84   | -    |
| 雲南紅星美凱龍家居生活廣場有限公司   | 386,407,097.11 | -    | 279,207,097.11 | -    |
| 上海虹欣歐凱家居有限公司        | 381,316,352.94 | -    | 430,779,291.34 | -    |
| 霍爾果斯紅星易鳴創業投資有限公司    | 356,980,133.34 | -    | 194,095,333.34 | -    |

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 3. 關聯方應收應付款項餘額（續）

|                            | 2020年          |      | 2019年          |      |
|----------------------------|----------------|------|----------------|------|
|                            | 賬面餘額           | 壞賬準備 | 賬面餘額           | 壞賬準備 |
| 大慶紅星美凱龍世博家居有限公司            | 352,081,008.95 | -    | 299,786,566.32 | -    |
| 紅星眾盈投資有限公司                 | 331,817,906.67 | -    | 254,516,775.00 | -    |
| 蘇州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司          | 275,918,622.06 | -    | 245,488,622.06 | -    |
| 瀋陽紅星美凱龍博覽家居有限公司            | 271,933,808.54 | -    | 260,876,521.64 | -    |
| 上海星凱程鵬企業管理有限公司             | 269,997,918.75 | -    | 74,000,000.00  | -    |
| 呼和浩特市紅星美凱龍世博家居廣場<br>有限責任公司 | 265,933,085.38 | -    | 240,544,212.33 | -    |
| 杭州偉量機電五金市場有限公司             | 254,149,742.13 | -    | -              | -    |
| 紅星美凱龍凱撒至尊（上海）家居<br>有限公司    | 251,914,727.79 | -    | 326,041,637.79 | -    |
| 上海紅美電子商務有限公司               | 239,653,662.81 | -    | 219,092,136.81 | -    |
| 長沙紅星美凱龍金霞家居生活廣場<br>有限公司    | 227,242,353.15 | -    | 169,789,405.73 | -    |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

#### 3. 關聯方應收應付款項餘額（續）

|                           | 2020年          |      | 2019年          |      |
|---------------------------|----------------|------|----------------|------|
|                           | 賬面餘額           | 壞賬準備 | 賬面餘額           | 壞賬準備 |
| 北京世紀歐美商業投資有限公司            | 223,664,573.49 | -    | 210,695,591.95 | -    |
| 上海紅星美凱龍家居市場經營管理<br>有限公司   | 220,663,887.66 | -    | -              | -    |
| 紅星美凱龍(上海)企業管理有限公司         | 216,549,448.29 | -    | 171,222,332.71 | -    |
| 上海紅星美凱龍悅家互聯網科技<br>有限公司    | 214,195,441.66 | -    | 87,801,308.32  | -    |
| 昆明迪肯商貿有限公司                | 210,977,805.61 | -    | 137,777,834.23 | -    |
| 重慶紅星美凱龍中坤家居生活廣場<br>有限責任公司 | 203,981,060.00 | -    | 191,059,321.67 | -    |
| 上海紅星美凱龍星龍家居有限公司           | 200,330,466.47 | -    | -              | -    |
| 合肥紅星美凱龍世博家居廣場有限公司         | 195,219,616.66 | -    | 91,497,139.17  | -    |
| 重慶紅星美凱龍物流有限公司             | 192,986,934.87 | -    | 151,351,139.29 | -    |
| 上海金山紅星美凱龍全球家居有限公司         | 177,727,409.22 | -    | 147,434,934.38 | -    |

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 3. 關聯方應收應付款項餘額（續）

|                           | 2020年          |              | 2019年          |              |
|---------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
|                           | 賬面餘額           | 壞賬準備         | 賬面餘額           | 壞賬準備         |
| 西寧紅星美凱龍世博家居廣場有限公司         | 168,224,664.48 | -            | 124,784,638.62 | -            |
| 西藏紅星美凱龍企業管理有限公司           | 155,813,047.49 | -            | 3,110,575.82   | -            |
| 上海名藝商業企業發展有限公司            | 149,960,000.50 | 7,498,000.03 | 131,600,000.50 | 6,580,000.03 |
| 太原紅星美凱龍全球家居廣場有限公司         | 145,832,445.92 | -            | 122,125,970.00 | -            |
| 贛州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司         | 145,706,180.68 | -            | 96,985,674.08  | -            |
| 蕪湖紅星美凱龍世貿家居廣場有限公司         | 145,705,758.65 | -            | 133,609,521.31 | -            |
| 寧波紅星美凱龍家居購物廣場有限公司         | 140,228,264.54 | -            | 372,624,084.54 | -            |
| 南昌紅星美凱龍環球家居博覽中心<br>有限責任公司 | 139,005,647.10 | -            | 186,769,430.35 | -            |
| 上海紅星美凱龍商貿有限公司             | 136,723,151.31 | -            | 170,469,629.73 | -            |



# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 3. 關聯方應收應付款項餘額（續）

|                           | 2020年          |               | 2019年          |               |
|---------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
|                           | 賬面餘額           | 壞賬準備          | 賬面餘額           | 壞賬準備          |
| 重慶紅星美凱龍博覽家居生活廣場<br>有限責任公司 | 135,813,456.48 | 30,772,151.83 | 118,511,590.16 | 30,772,151.83 |
| 安徽盛世鼎通物流有限公司              | 131,081,271.66 | -             | 124,615,271.66 | -             |
| 北京星凱京洲家具廣場有限公司            | 130,636,717.93 | 17,874,886.21 | 133,507,766.22 | 17,874,886.21 |
| 長沙市銀紅家居有限公司               | 128,902,352.65 | -             | 126,998,361.24 | -             |
| 中山紅星美凱龍世博家居廣場有限公司         | 122,389,493.57 | -             | 132,397,951.90 | -             |
| 上海晶都投資有限公司                | 120,390,868.24 | -             | 115,300,851.98 | -             |
| 紅星喜兆投資有限公司                | 100,000,000.00 | -             | 1,828,319.45   | -             |
| 佛山郡達企業管理有限公司              | 99,479,990.00  | -             | 330,442,657.54 | -             |
| 上海紅星美凱龍品牌管理有限公司           | 97,372,096.01  | -             | -              | -             |
| 陝西紅星和記家居購物廣場有限公司          | 95,705,739.73  | -             | -              | -             |
| 昆山紅星美凱龍裝飾材料有限公司           | 93,720,911.54  | -             | 231,347,446.66 | -             |

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 3. 關聯方應收應付款項餘額（續）

|                        | 2020年         |               | 2019年          |               |
|------------------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
|                        | 賬面餘額          | 壞賬準備          | 賬面餘額           | 壞賬準備          |
| 上海新偉置業有限公司             | 91,000,000.00 | -             | 164,501,978.31 | -             |
| 霍爾果斯雅睿創業投資有限公司         | 88,188,855.00 | -             | 193,013,770.83 | -             |
| 煙台紅星美凱龍家居有限公司          | 87,944,430.05 | -             | 107,571,813.97 | -             |
| 紅星美凱龍企業管理諮詢有限公司        | 75,500,000.00 | -             | -              | -             |
| 上海星家裝飾建材有限公司           | 70,650,000.00 | 61,811,558.73 | 70,650,000.00  | 61,811,558.73 |
| 上海紅星美凱龍設計雲信息科技<br>有限公司 | 69,260,984.79 | -             | 23,448,962.79  | -             |
| 上海簡柳企業管理有限公司           | 57,955,443.67 | -             | 48,103,201.67  | -             |
| 天津紅星美凱龍時尚家居廣場有限公司      | 55,665,808.79 | 50,219,635.10 | 54,559,655.10  | 50,219,635.10 |
| 無錫紅星美凱龍國際家具裝飾有限公司      | 55,500,000.00 | -             | 203,000,000.00 | -             |
| 南昌紅星美凱龍全球家居廣場有限公司      | 53,086,873.12 | -             | 31,019,817.49  | -             |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

#### 3. 關聯方應收應付款項餘額（續）

|                             | 2020年         |               | 2019年         |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                             | 賬面餘額          | 壞賬準備          | 賬面餘額          | 壞賬準備          |
| 上海紅星歐麗洛雅品牌管理有限公司            | 52,316,138.75 | -             | 32,385,216.66 | -             |
| 石家莊博宸實業有限公司                 | 51,924,920.58 | -             | -             | -             |
| 懷化星欣商業管理有限公司                | 50,265,500.00 | -             | -             | -             |
| 陝西紅星美凱龍物流有限公司               | 46,463,385.11 | -             | 45,348,755.28 | -             |
| 瀋陽大東紅星美凱龍家具建材市場<br>有限公司     | 46,122,000.00 | 20,000,000.00 | 30,991,751.11 | 20,000,000.00 |
| 上海紅星美凱龍裝修公網絡技術<br>有限公司      | 42,473,111.12 | -             | 40,277,111.12 | -             |
| 上海紅星美凱龍商務諮詢有限公司             | 41,467,084.46 | -             | 36,322,971.00 | -             |
| 南通紅美世博家居廣場有限公司              | 41,414,782.66 | -             | 40,348,672.70 | -             |
| 上海紅星美凱龍品牌管理有限公司<br>武漢竹葉山分公司 | 39,676,842.59 | -             | -             | -             |
| 無錫紅星美凱龍家居生活廣場有限公司           | 39,210,097.54 | -             | 28,284,764.80 | -             |

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 3. 關聯方應收應付款項餘額（續）

|                           | 2020年         |               | 2019年          |               |
|---------------------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
|                           | 賬面餘額          | 壞賬準備          | 賬面餘額           | 壞賬準備          |
| 鄭州紅星美凱龍國際家居有限公司           | 39,000,000.00 | -             | -              | -             |
| 南寧紅星美凱龍世博家居展覽中心<br>有限公司   | 38,728,655.32 | -             | 281,860,311.25 | -             |
| 上海蔥柳企業管理有限公司              | 38,468,327.67 | -             | 31,580,567.33  | -             |
| 包頭紅星美凱龍家居生活廣場<br>有限責任公司   | 38,334,779.63 | 20,674,970.00 | 38,324,779.63  | 20,674,970.00 |
| 南通龍美國際家居生活廣場有限公司          | 35,466,209.65 | -             | 49,126,005.09  | -             |
| 寶象紅星美凱龍（廈門）全球家居廣場<br>有限公司 | 32,500,000.00 | 7,772,631.31  | 35,500,000.00  | 2,683,603.06  |
| 長沙紅星美凱龍家居生活廣場有限公司         | 31,530,261.91 | -             | -              | -             |
| 盤錦紅星美凱龍全球家居生活廣場<br>有限公司   | 30,907,333.46 | -             | 162,029,852.17 | -             |
| 上海紅星美凱龍住建集採商貿有限公司         | 29,716,000.00 | -             | 3,000,000.00   | -             |

# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 3. 關聯方應收應付款項餘額（續）

|                           | 2020年         |      | 2019年          |      |
|---------------------------|---------------|------|----------------|------|
|                           | 賬面餘額          | 壞賬準備 | 賬面餘額           | 壞賬準備 |
| 乾智(上海)家居有限公司              | 27,739,909.99 | -    | 14,401,166.66  | -    |
| 重慶紅星美凱龍國際家居生活廣場<br>有限責任公司 | 27,600,000.00 | -    | 388,919,112.50 | -    |
| 紅星美凱龍成都企業管理諮詢有限公司         | 24,500,000.00 | -    | -              | -    |
| 上海鼎識企業管理合夥企業(有限合夥)        | 24,155,555.56 | -    | 22,932,222.22  | -    |
| 濟南紅星美凱龍世博家居生活廣場<br>有限公司   | 23,583,791.24 | -    | 107,614,589.83 | -    |
| 上海紅星美凱龍全球家居有限公司           | 21,236,976.09 | -    | -              | -    |
| 大連紅星美凱龍世博家居廣場有限公司         | 17,644,796.76 | -    | 9,665,437.90   | -    |
| 成都長益紅星美凱龍家居市場<br>經營管理有限公司 | 17,147,876.08 | -    | 7,071,678.68   | -    |
| 北京紅星美凱龍世博家具建材廣場<br>有限公司   | 15,000,000.00 | -    | 40,000,000.00  | -    |
| 紅星美凱龍環球(北京)家具建材廣場<br>有限公司 | 14,576,526.01 | -    | 46,484,693.28  | -    |

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 3. 關聯方應收應付款項餘額（續）

|                        | 2020年         |      | 2019年         |      |
|------------------------|---------------|------|---------------|------|
|                        | 賬面餘額          | 壞賬準備 | 賬面餘額          | 壞賬準備 |
| 廣州紅星美凱龍市場經營管理有限公司      | 13,226,368.40 | -    | 1,921,540.06  | -    |
| 上海紅星美凱龍裝飾家具城有限公司       | 12,478,125.00 | -    | -             | -    |
| 上海家倍得實業有限公司            | 11,983,999.99 | -    | 20,208,333.33 | -    |
| 合肥紅星美凱龍物流有限公司          | 11,793,445.29 | -    | 52,364,608.20 | -    |
| 鄭州雋鎧企業管理諮詢有限公司         | 11,536,279.70 | -    | 12,536,279.70 | -    |
| 上海紅星美凱龍星家居用品有限公司       | 11,400,977.86 | -    | -             | -    |
| 上海吉盛偉邦環球家居品牌管理<br>有限公司 | 11,276,350.00 | -    | 50,772,259.43 | -    |
| 上海紅美網絡科技有限公司           | 10,900,000.00 | -    | 10,900,000.00 | -    |
| 西安紅星美凱龍家居生活廣場有限公司      | 10,240,642.23 | -    | 10,240,642.23 | -    |
| 北京世紀凱隆商業投資有限公司         | 10,106,940.90 | -    | 9,688,155.04  | -    |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

#### 3. 關聯方應收應付款項餘額（續）

|                     | 2020年         |              | 2019年          |              |
|---------------------|---------------|--------------|----------------|--------------|
|                     | 賬面餘額          | 壞賬準備         | 賬面餘額           | 壞賬準備         |
| 天津紅星美凱龍物流有限公司       | 10,083,346.66 | -            | -              | -            |
| 哈爾濱紅星美凱龍國際家居有限公司    | 10,000,000.00 | -            | -              | -            |
| 北京紅星美凱龍世博家具廣場有限公司   | 9,529,332.69  | -            | 353.64         | -            |
| 成都紅星歐麗洛雅品牌管理有限公司    | 9,500,000.00  | -            | -              | -            |
| 廊坊市凱宏家居廣場有限公司       | 9,327,529.51  | -            | 1,337.50       | -            |
| 上海安家網絡科技有限公司        | 9,230,333.33  | -            | -              | -            |
| 上海賽程企業管理有限公司        | 8,294,096.21  | -            | 156,512,835.42 | -            |
| 南京紅星美凱龍國際家居有限責任公司   | 7,611,975.66  | -            | 8,104,435.28   | -            |
| 瀋陽紅星美凱龍家居有限公司       | 7,519,147.06  | -            | -              | -            |
| 衢州紅星美凱龍世博市場管理服務有限公司 | 7,422,683.33  | 7,350,000.00 | 7,422,683.33   | 7,350,000.00 |

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 3. 關聯方應收應付款項餘額（續）

|                           | 2020年        |              | 2019年         |              |
|---------------------------|--------------|--------------|---------------|--------------|
|                           | 賬面餘額         | 壞賬準備         | 賬面餘額          | 壞賬準備         |
| 上海紅星歐麗洛雅品牌管理有限公司<br>濰博分公司 | 6,430,000.00 | -            | -             | -            |
| 上海紅星美凱龍展覽服務有限公司           | 6,325,570.93 | -            | 98,656,335.42 | -            |
| 北京紅星美凱龍國際家具建材廣場<br>有限公司   | 5,589,173.99 | -            | -             | -            |
| 常熟紅星美凱龍全球家居有限公司           | 5,309,100.00 | -            | 5,958,075.69  | -            |
| 深圳紅星美凱龍世紀中心<br>家居生活廣場有限公司 | 5,265,234.65 | 2,029,406.27 | 5,265,234.65  | 1,378,169.01 |
| 上海家倍得裝飾工程有限公司             | 5,097,373.53 | -            | 8,392.55      | -            |
| 上海紅星美凱龍龍美家居市場<br>經營管理有限公司 | 5,054,979.17 | -            | 5,220,520.83  | -            |
| 紅星美凱龍成都商業管理有限公司           | 5,000,000.00 | -            | 5,160,341.09  | -            |
| 上海合祝企業管理合夥企業（有限合夥）        | 4,649,555.55 | -            | 4,405,555.55  | -            |



# 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 3. 關聯方應收應付款項餘額（續）

|                           | 2020年        |      | 2019年          |      |
|---------------------------|--------------|------|----------------|------|
|                           | 賬面餘額         | 壞賬準備 | 賬面餘額           | 壞賬準備 |
| 上海聚尊企業管理合夥企業（有限合夥）        | 4,649,555.55 | -    | 4,405,555.55   | -    |
| 江蘇蘇南建築安裝工程有限公司            | 4,601,242.80 | -    | -              | -    |
| 上海好記星數碼科技有限公司             | 4,500,472.56 | -    | -              | -    |
| 上海美凱龍文商商務企業管理有限公司         | 3,954,391.58 | -    | -              | -    |
| 吉林紅星美凱龍物流有限公司             | 3,517,790.00 | -    | 42,037,230.00  | -    |
| 重慶紅星美凱龍世博家居生活廣場<br>有限責任公司 | 3,064,187.44 | -    | 121,683,010.60 | -    |
| 上海麗浩創意設計有限公司              | 2,841,966.66 | -    | 910,950.00     | -    |
| 上海集量企業管理合夥企業（有限合夥）        | 2,324,777.77 | -    | 2,202,777.77   | -    |
| 貴州紅星美凱龍物流有限公司             | 1,773,970.32 | -    | 1,484,015.31   | -    |
| 西安紅星美凱龍世博家居有限公司           | 1,667,228.30 | -    | 1,650,000.00   | -    |

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 3. 關聯方應收應付款項餘額（續）

|                            | 2020年        |           | 2019年        |      |
|----------------------------|--------------|-----------|--------------|------|
|                            | 賬面餘額         | 壞賬準備      | 賬面餘額         | 壞賬準備 |
| 上海星易通匯商務服務有限公司             | 1,652,519.60 | -         | 1,600,000.00 | -    |
| 蕪湖紅星美凱龍世貿家居廣場有限公司<br>鏡湖分公司 | 1,000,000.00 | -         | -            | -    |
| 成都紅星美凱龍新南商業管理有限公司<br>高新分公司 | 950,000.00   | -         | 950,000.00   | -    |
| 上海紅星美凱龍建築設計有限公司            | 854,635.32   | -         | -            | -    |
| 安徽騰輝投資集團合肥有限公司             | 500,000.00   | 34,255.38 | -            | -    |
| 上海紅星美凱龍國際貿易有限公司            | 372,020.98   | -         | 5,775,611.11 | -    |
| 宿州星通企業管理諮詢有限公司             | 300,000.00   | -         | -            | -    |
| 紅星美凱龍世博商業管理有限公司            | 200,000.00   | -         | -            | -    |
| 上海或京商業管理有限公司               | 169,870.23   | 169.87    | -            | -    |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

#### 3. 關聯方應收應付款項餘額（續）

|                          | 2020年      |      | 2019年         |      |
|--------------------------|------------|------|---------------|------|
|                          | 賬面餘額       | 壞賬準備 | 賬面餘額          | 壞賬準備 |
| 紅星美凱龍商業經營管理有限公司          | 138,861.67 | -    | -             | -    |
| 紅星美凱龍管理諮詢服務有限公司          | 50,000.00  | -    | -             | -    |
| 紅星美凱龍生活美學中心管理有限公司        | 20,707.67  | -    | 756,888.00    | -    |
| 上海星和宅配家居服務有限公司           | 14,360.13  | -    | -             | -    |
| 上海紅星美凱龍品牌管理有限公司<br>安徽分公司 | 11,423.01  | -    | -             | -    |
| 上海家金所投資控股有限公司            | 10,000.00  | -    | 72,135,000.00 | -    |
| 霍爾果斯紅居企業管理有限公司           | 7,466.67   | -    | -             | -    |
| 揚州紅星美凱龍國際家居廣場有限公司        | 6,536.30   | -    | -             | -    |
| 紅星美凱龍家居集團（上海）物流<br>有限公司  | 6,080.00   | -    | 535,626.36    | -    |
| 上海邇賽企業管理有限公司             | 5,221.12   | -    | 5,023.56      | -    |

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 3. 關聯方應收應付款項餘額（續）

|                   | 2020年    |      | 2019年          |      |
|-------------------|----------|------|----------------|------|
|                   | 賬面餘額     | 壞賬準備 | 賬面餘額           | 壞賬準備 |
| 上海榮美實業有限公司        | 2,021.51 | -    | -              | -    |
| 銀泰(永清)新城投資有限公司    | -        | -    | 750,385,131.93 | -    |
| 上海美凱龍裝飾工程集團有限公司   | -        | -    | 735,393,442.26 | -    |
| 蘇州工業園區紅星美凱龍家居有限公司 | -        | -    | 350,121,108.65 | -    |
| 上海紅星美凱龍資產管理有限公司   | -        | -    | 51,116,666.66  | -    |
| 上海悠美家居有限公司        | -        | -    | 44,395,456.79  | -    |
| 霍爾果斯紅星美凱龍商業管理有限公司 | -        | -    | 25,000,000.00  | -    |
| 上海山海藝術傢俱有限公司      | -        | -    | 21,574,680.63  | -    |
| 廣州紅星美凱龍家居建材有限公司   | -        | -    | 5,712,916.67   | -    |
| 上海懷星文化發展有限公司      | -        | -    | 5,075,525.00   | -    |
| 上海紅星美凱龍商業保理有限公司   | -        | -    | 2,744,509.84   | -    |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

#### 3. 關聯方應收應付款項餘額（續）

|                            | 2020年                    |                       | 2019年             |                |
|----------------------------|--------------------------|-----------------------|-------------------|----------------|
|                            | 賬面餘額                     | 壞賬準備                  | 賬面餘額              | 壞賬準備           |
| 上海紅星美凱龍環球家居設計博覽有限公司        | -                        | -                     | 1,127,607.00      | -              |
| 上海夢晟實業有限公司                 | -                        | -                     | 672,114.11        | -              |
| 佛山紅星美凱龍家居生活廣場有限公司          | -                        | -                     | 103,939.17        | -              |
| 上海紅星美凱龍品牌管理有限公司<br>六安迎賓分公司 | -                        | -                     | 5,482.00          | -              |
| 長沙紅星美凱龍國際家居藝術博覽中心<br>有限公司  | -                        | -                     | 4,624.79          | -              |
| 合計                         | <b>29,561,440,961.51</b> | <b>535,590,215.46</b> | 25,184,733,916.29 | 528,897,524.70 |

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 3. 關聯方應收應付款項餘額（續）

|                           | 2020年            |      | 2019年            |      |
|---------------------------|------------------|------|------------------|------|
|                           | 賬面餘額             | 壞賬準備 | 賬面餘額             | 壞賬準備 |
| <b>應收股利</b>               |                  |      |                  |      |
| 紅星美凱龍家居商場管理有限公司           | 1,137,000,000.00 | -    | 1,037,000,000.00 | -    |
| 上海星凱程鵬企業管理有限公司            | 1,188,856,949.26 | -    | 608,856,949.26   | -    |
| 紅星美凱龍企業管理諮詢有限公司           | 150,000,000.00   | -    | 570,000,000.00   | -    |
| 紅星喜兆投資有限公司                | -                | -    | 360,000,000.00   | -    |
| 上海紅星美凱龍全球家居有限公司           | 352,000,000.00   | -    | 352,000,000.00   | -    |
| 重慶紅星美凱龍世博家居生活廣場<br>有限責任公司 | -                | -    | 246,000,000.00   | -    |
| 上海紅星美凱龍裝飾家具城有限公司          | -                | -    | 121,440,000.00   | -    |
| 南京名都家居廣場有限公司              | 62,400,000.00    | -    | 62,400,000.00    | -    |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

#### 3. 關聯方應收應付款項餘額（續）

|                       | 2020年                   |      | 2019年                   |      |
|-----------------------|-------------------------|------|-------------------------|------|
|                       | 賬面餘額                    | 壞賬準備 | 賬面餘額                    | 壞賬準備 |
| 常州美凱龍國際電腦家電裝飾城有限公司    | -                       | -    | 36,000,000.00           | -    |
| 成都東泰商城有限公司            | 31,000,000.00           | -    | 31,000,000.00           | -    |
| 濟南紅星美凱龍世博家居生活廣場有限公司   | 8,000,000.00            | -    | 8,000,000.00            | -    |
| 上海吉盛偉邦環球家居品牌管理有限公司    | 6,000,000.00            | -    | 6,000,000.00            | -    |
| 長沙紅星美凱龍國際家居藝術博覽中心有限公司 | 3,000,000.00            | -    | 3,000,000.00            | -    |
|                       | <b>2,938,256,949.26</b> | -    | <b>3,441,696,949.26</b> | -    |

|                     | 2020年                |                   | 2019年                 |                     |
|---------------------|----------------------|-------------------|-----------------------|---------------------|
|                     | 賬面餘額                 | 壞賬準備              | 賬面餘額                  | 壞賬準備                |
| <b>長期應收款</b>        |                      |                   |                       |                     |
| 廈門寶象紅星美凱龍家居生活廣場有限公司 | 30,043,099.85        | 300,431.00        | 25,100,000.00         | 251,000.00          |
| 杭州紅星美凱龍環球家居有限公司     | -                    | -                 | 332,148,745.00        | 3,321,487.45        |
|                     | <b>30,043,099.85</b> | <b>300,431.00</b> | <b>357,248,745.00</b> | <b>3,572,487.45</b> |

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 3. 關聯方應收應付款項餘額（續）

|                         | 2020年                 |          | 2019年                   |                   |
|-------------------------|-----------------------|----------|-------------------------|-------------------|
|                         | 賬面餘額                  | 壞賬準備     | 賬面餘額                    | 壞賬準備              |
| <b>其他非流動資產</b>          |                       |          |                         |                   |
| 成都紅星美凱龍置業有限公司           | 247,705,000.00        | -        | 247,705,000.00          | -                 |
| 深圳紅星美凱龍商業管理有限公司         | 4,205,600.00          | -        | -                       | -                 |
| 成都紅星美凱龍天府世博<br>家居廣場有限公司 | -                     | -        | 331,500,000.00          | -                 |
| 成都天府新區紅星美凱龍世貿<br>家居有限公司 | -                     | -        | 331,500,000.00          | -                 |
| 昆明迪肯商貿有限公司              | -                     | -        | 179,565,152.35          | -                 |
| 西寧紅星美凱龍世博家居廣場<br>有限公司   | -                     | -        | 138,900,000.00          | -                 |
| 陝西紅星和記家居購物廣場<br>有限公司    | -                     | -        | 71,236,187.86           | 712,361.88        |
|                         | <b>251,910,600.00</b> | <b>-</b> | <b>1,300,406,340.21</b> | <b>712,361.88</b> |



## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

#### 3. 關聯方應收應付款項餘額（續）

|                         | 2020年         |      | 2019年 |      |
|-------------------------|---------------|------|-------|------|
|                         | 賬面餘額          | 壞賬準備 | 賬面餘額  | 壞賬準備 |
| <b>其他流動資產</b>           |               |      |       |      |
| 廈門寶象紅星美凱龍<br>家居生活廣場有限公司 | 98,839,000.00 | -    | -     | -    |
|                         | 98,839,000.00 | -    | -     | -    |

|                 | 2020年        |      | 2019年 |      |
|-----------------|--------------|------|-------|------|
|                 | 賬面餘額         | 壞賬準備 | 賬面餘額  | 壞賬準備 |
| <b>預付賬款</b>     |              |      |       |      |
| 上海星之域商業經營管理有限公司 | 3,351,717.60 | -    | -     | -    |
|                 | 3,351,717.60 | -    | -     | -    |

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

### 3. 關聯方應收應付款項餘額（續）

|                     | 2020年                   | 2019年            |
|---------------------|-------------------------|------------------|
| <b>其他應付款</b>        |                         |                  |
| 北京紅星美凱龍國際家具建材廣場有限公司 | <b>1,719,183,666.66</b> | 1,736,539,571.12 |
| 紅星美凱龍成都企業管理諮詢有限公司   | <b>1,634,446,624.60</b> | 1,747,619,546.16 |
| 上海山海藝術傢俱有限公司        | <b>1,614,470,508.38</b> | 757,430,809.00   |
| 北京紅星美凱龍世博家具廣場有限公司   | <b>1,514,993,353.48</b> | 1,022,652,688.52 |
| 上海新偉置業有限公司          | <b>1,373,963,096.18</b> | 5,593,702.97     |
| 江蘇蘇南建築安裝工程有限公司      | <b>1,263,005,303.19</b> | 816,041,647.95   |
| 霍爾果斯紅星美凱龍商業管理有限公司   | <b>1,164,858,681.17</b> | 566,515,199.54   |
| 瀋陽紅星美凱龍家居有限公司       | <b>1,102,856,627.85</b> | 1,016,557,487.84 |
| 香港紅星美凱龍全球家居有限公司     | <b>987,883,139.57</b>   | 1,020,270,337.58 |
| 常州世界家具家居廣場有限公司      | <b>915,939,313.02</b>   | 816,187,984.50   |
| 上海紅星美凱龍全球家居有限公司     | <b>880,414,803.91</b>   | 131,425,441.67   |
| 無錫紅星美凱龍國際家具裝飾有限公司   | <b>833,209,811.79</b>   | 482,750,135.34   |
| 上海紅星美凱龍裝飾家具城有限公司    | <b>770,453,180.73</b>   | 583,592,083.34   |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

#### 3. 關聯方應收應付款項餘額（續）

|                       | 2020年          | 2019年          |
|-----------------------|----------------|----------------|
| 鄭州紅星美凱龍國際家居有限公司       | 685,300,000.00 | 608,916,862.38 |
| 紅星喜兆投資有限公司            | 606,315,826.11 | 268,500,000.00 |
| 上海紅星美凱龍融資租賃有限公司       | 591,808,583.33 | 899,855,883.33 |
| 重慶紅星美凱龍環球家居生活廣場有限責任公司 | 573,193,559.98 | 639,610,861.02 |
| 紅星美凱龍成都商業管理有限公司       | 538,584,774.56 | 723,299,251.57 |
| 紅星美凱龍企業管理諮詢有限公司       | 511,057,121.47 | 718,992,619.84 |
| 常州美凱龍國際電腦家電裝飾城有限公司    | 460,259,801.59 | 434,026,657.39 |
| 蘇州工業園區紅星美凱龍家居有限公司     | 404,802,386.11 | 350,000,000.00 |
| 瀋陽紅星美凱龍世博家居有限公司       | 373,992,415.78 | 390,498,065.90 |
| 成都紅星美凱龍世博家居生活廣場有限責任公司 | 344,325,031.53 | 325,714,061.32 |
| 上海紅星美凱龍品牌管理有限公司       | 229,534,770.35 | 271,053,188.28 |
| 上海紅星美凱龍環球家居設計博覽有限公司   | 224,707,633.57 | 103,700,000.00 |

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

## 3. 關聯方應收應付款項餘額（續）

|                       | 2020年          | 2019年          |
|-----------------------|----------------|----------------|
| 哈爾濱紅星美凱龍國際家居有限公司      | 184,808,673.33 | 121,353,905.56 |
| 上海星易通匯商務服務有限公司        | 155,900,889.18 | 145,606,653.22 |
| 重慶紅星美凱龍世博家居生活廣場有限責任公司 | 145,185,344.24 | —              |
| 上海吉盛偉邦環球家居品牌管理有限公司    | 91,937,213.85  | —              |
| 杭州紅星美凱龍世博家居有限公司       | 88,211,566.67  | 38,446,477.78  |
| 昆明紅星美凱龍世博家居廣場有限公司     | 86,297,366.67  | 54,281,538.89  |
| 紅星歐麗洛雅企業管理有限公司        | 82,197,792.32  | 50,653,461.14  |
| 重慶兩江新區紅星美凱龍商業管理有限公司   | 80,173,861.11  | —              |
| 上海紅星美凱龍商務諮詢有限公司       | 76,277,142.54  | 61,625,710.29  |
| 濟南紅星美凱龍世博家居生活廣場有限公司   | 64,561,265.16  | —              |
| 大連紅星美凱龍世博家居廣場有限公司     | 64,324,065.29  | 107,328,862.05 |
| 成都紅星歐麗洛雅品牌管理有限公司      | 63,464,031.79  | 78,993,975.99  |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

#### 3. 關聯方應收應付款項餘額（續）

|                       | 2020年         | 2019年         |
|-----------------------|---------------|---------------|
| 紅星美凱龍商業經營管理有限公司       | 60,361,138.33 | —             |
| 上海星藝佳商業管理有限公司         | 55,693,041.67 | —             |
| 上海家金所金融科技信息服務有限公司     | 50,139,027.78 | —             |
| 揚州紅星美凱龍國際家居廣場有限公司     | 43,390,761.76 | 17,561,573.89 |
| 成都紅星美凱龍新南商業管理有限公司     | 42,937,022.22 | 18,050,750.00 |
| 鑫竺物業管理(上海)有限公司        | 30,167,750.00 | —             |
| 上海紅星美凱龍商業保理有限公司       | 29,970,463.89 | —             |
| 南京紅星國際家具裝飾城有限公司       | 27,000,000.00 | 27,000,000.00 |
| 南京紅星美凱龍國際家居有限責任公司     | 21,116,372.67 | 99,227,304.00 |
| 上海紅星美凱龍資產管理有限公司       | 20,007,333.33 | —             |
| 上海紅星美凱龍家具裝飾市場經營管理有限公司 | 16,000,000.00 | 10,000,000.00 |
| 上海美凱龍星荷資產管理有限公司       | 15,049,625.00 | 15,175,208.34 |

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

## 3. 關聯方應收應付款項餘額（續）

|                       | 2020年         | 2019年          |
|-----------------------|---------------|----------------|
| 連雲港紅星美凱龍國際家居廣場有限公司    | 13,579,225.55 | 13,692,598.59  |
| 上海紅星美凱龍家品會電子商務有限公司    | 12,037,338.89 | -              |
| 上海紅星美凱龍楷恒家居有限公司       | 9,626,693.33  | 20,222,994.44  |
| 北京紅星美凱龍家居市場有限公司       | 8,009,319.44  | -              |
| 龍之惠（上海）設施管理服務有限公司     | 7,013,963.89  | -              |
| 上海紅星美凱龍全球家居市場經營管理有限公司 | 7,000,000.00  | -              |
| 北京紅星美凱龍企業經營管理有限公司     | 4,773,404.66  | -              |
| 廊坊市凱宏家居廣場有限公司         | 4,132,133.70  | 3,934,913.21   |
| 上海紅星美凱龍品牌管理有限公司昆明分公司  | 2,011,183.33  | 2,022,305.55   |
| 上海夢晟實業有限公司            | 1,984,502.72  | 3,079,000.00   |
| 長沙紅星美凱龍國際家居藝術博覽中心有限公司 | 773,404.66    | -              |
| 上海紅星美凱龍品牌管理有限公司包頭分公司  | 500,000.00    | 500,000.00     |
| 天津紅星美凱龍國際家居博覽有限公司     | -             | 191,899,724.09 |

## 財務報表附註

2020 年度  
人民幣元

### 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

#### 3. 關聯方應收應付款項餘額（續）

|                     | 2020年 | 2019年          |
|---------------------|-------|----------------|
| 上海紅星美凱龍建築設計有限公司     | -     | 122,503,409.12 |
| 上海紅星美凱龍家居市場經營管理有限公司 | -     | 116,467,423.29 |
| 重慶星凱科家居有限公司         | -     | 47,804,429.86  |
| 成都東泰商城有限公司          | -     | 41,437,944.45  |
| 紅星美凱龍家居商場管理有限公司     | -     | 37,991,000.00  |
| 神玉島文化旅遊控股股份有限公司     | -     | 25,600,000.00  |
| 上海星藝佳商業管理有限公司及其分公司  | -     | 20,613,750.00  |
| 上海安家網絡科技有限公司        | -     | 15,263,079.24  |
| 北京美凱龍家具建材市場有限公司     | -     | 10,000,000.00  |
| 上海英太翡思營銷策劃有限公司      | -     | 2,021,298.65   |
| 長沙紅星美凱龍家居生活廣場有限公司   | -     | 1,478,248.38   |
| 南京名都家居廣場有限公司        | -     | 1,067,684.27   |
| 雲南紅星美凱龍家居生活廣場有限公司   | -     | 745,202.78     |

## 十五、公司關聯方及關聯交易（續）

## 3. 關聯方應收應付款項餘額（續）

|                       | 2020年                    | 2019年             |
|-----------------------|--------------------------|-------------------|
| 成都長益紅星美凱龍家居市場經營管理有限公司 | -                        | 716,463.55        |
| 上海星凱程鵬企業管理有限公司        | -                        | 294,139.95        |
| 上海紅星美凱龍住建集採商貿有限公司     | -                        | 157,866.67        |
| 上海家倍得裝飾工程有限公司         | -                        | 53,300.00         |
| 上海紅星美凱龍星龍家居有限公司       | -                        | 45,818.99         |
|                       | <b>22,986,172,933.88</b> | 17,962,262,102.79 |



# 補充資料

2020 年度  
人民幣元

## 1. 非經常性損益明細表

|   | 2020 年金額         |
|---|------------------|
| 非流動資產處置損益，包括已計提資產減值準備的沖銷部份  | (20,127,259.23)  |
| 計入當期損益的政府補助（與正常經營業務密切相關，符合國家政策規定、按照一定標準定額或定量持續享受的政府補助除外）                                | 184,249,900.19   |
| 計入當期損益的對非金融企業收取的資金佔用費   | 260,502,445.46   |
| 企業取得子公司、聯營企業及合營企業的投資成本小於取得投資時應享有被投資單位可辨認淨資產公允價值產生的收益                                    | -                |
| 除同公司正常經營業務相關的有效套期保值業務外，持有交易性金融資產、交易性金融負債產生的公允價值變動損益，以及處置交易性金融資產、交易性金融負債和可供出售金融資產取得的投資收益 | 23,901,848.89    |
| 單獨進行減值測試的應收款項、合同資產減值準備轉回  | 74,180,630.64    |
| 採用公允價值模式進行後續計量的投資性房地產公允價值變動產生的損益  | 496,702,935.69   |
| 除上述各項之外的其他營業外收入和支出  | (131,909,271.16) |
| 企業享有的投資收益中聯營企業及合營企業投資性房地產評估增值部份   | 7,374,824.07     |
| 處置對子公司投資產生的投資收益   | (529,358.18)     |
| 處置聯營公司投資產生的投資收益   | 24,917,078.30    |
| 聯合營公司轉換為其他權益工具投資產生的投資收益   | -                |
| 聯合營收購成為子公司產生的收益   | 126,196,808.81   |
| 所得稅影響數  | (242,029,398.64) |
| 少數股東權益影響數（稅後）   | (235,173,866.92) |
|   | 568,257,317.92   |

## 1. 非經常性損益明細表 (續)

本集團對非經常性損益項目的確認依照《公開發行證券的公司信息披露解釋性公告第1號——非經常性損益》(證監會公告[2008]43號)的規定執行。

## 2. 淨資產收益率和每股收益

2020年

|                         | 加權平均<br>淨資產收益率<br>(%) | 每股收益 |     |
|-------------------------|-----------------------|------|-----|
|                         |                       | 基本   | 稀釋  |
| 歸屬於公司普通股股東的淨利潤          | 3.72                  | 0.44 | 不適用 |
| 扣除非經常性損益後歸屬於公司普通股股東的淨利潤 | 2.51                  | 0.30 | 不適用 |

2019年

|                         | 加權平均<br>淨資產收益率<br>(%) | 每股收益 |     |
|-------------------------|-----------------------|------|-----|
|                         |                       | 基本   | 稀釋  |
| 歸屬於公司普通股股東的淨利潤          | 10.25                 | 1.15 | 不適用 |
| 扣除非經常性損益後歸屬於公司普通股股東的淨利潤 | 6.11                  | 0.67 | 不適用 |

本集團無稀釋性潛在普通股。本年因公積金轉增資本，以調整後的股數重新計算各列報期間的每股收益。

# 五年財務概要

|            | 截至12月31日止年度       |                |                |                |                |
|------------|-------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|            | 2020年<br>人民幣千元    | 2019年<br>人民幣千元 | 2018年<br>人民幣千元 | 2017年<br>人民幣千元 | 2016年<br>人民幣千元 |
| 收入         | <b>14,236,460</b> | 16,469,238     | 14,239,793     | 10,959,513     | 9,436,082      |
| 淨利潤        | <b>2,064,077</b>  | 4,686,242      | 4,705,447      | 4,278,014      | 3,673,442      |
| — 本公司擁有人   | <b>1,730,582</b>  | 4,479,682      | 4,477,411      | 4,077,898      | 3,397,183      |
| — 非控股權益    | <b>333,495</b>    | 206,560        | 228,036        | 200,116        | 276,259        |
| 每股盈利       |                   |                |                |                |                |
| — 基本(人民幣元) | <b>0.44</b>       | 1.15           | 1.20           | 1.13           | 0.94           |
| — 攤薄(人民幣元) | <b>不適用</b>        | 不適用            | 不適用            | 不適用            | 不適用            |

|              | 於12月31日            |                |                |                |                |
|--------------|--------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|              | 2020年<br>人民幣千元     | 2019年<br>人民幣千元 | 2018年<br>人民幣千元 | 2017年<br>人民幣千元 | 2016年<br>人民幣千元 |
| — 非流動資產      | <b>116,411,135</b> | 108,339,973    | 95,142,125     | 82,447,132     | 72,739,319     |
| — 流動資產       | <b>15,136,784</b>  | 13,954,445     | 15,718,593     | 14,567,492     | 8,796,085      |
| 資產總額         | <b>131,547,919</b> | 122,294,418    | 110,860,718    | 97,014,624     | 81,535,404     |
| — 流動負債       | <b>31,638,847</b>  | 27,767,945     | 25,313,807     | 22,716,747     | 13,542,202     |
| — 非流動負債      | <b>48,811,229</b>  | 45,541,623     | 40,251,085     | 30,365,903     | 28,072,429     |
| 負債總額         | <b>80,450,076</b>  | 73,309,568     | 65,564,892     | 53,082,651     | 41,614,631     |
| 資產淨額         | <b>51,097,843</b>  | 48,984,850     | 45,295,826     | 43,931,973     | 39,920,773     |
| 權益總額         | <b>51,097,843</b>  | 48,984,850     | 45,295,826     | 43,931,973     | 39,920,773     |
| — 本公司擁有人應佔權益 | <b>47,563,219</b>  | 45,714,638     | 41,714,061     | 40,426,772     | 36,565,852     |
| — 非控股權益      | <b>3,534,624</b>   | 3,270,212      | 3,581,765      | 3,505,201      | 3,354,921      |

財務概要摘錄自根據中國企業會計準則編製的綜合財務報表。

|            |   |  |
|------------|---|--|
| 實際控制人      | 指 | 車建興  |
| 《公司章程》     | 指 | 《紅星美凱龍家居集團股份有限公司章程》  |
| 董事會        | 指 | 本公司董事會   |
| 《中國企業會計準則》 | 指 | 中華人民共和國財政部已頒佈的最新企業會計準則及其應用指南，解釋及其他相關規定   |
| 《企業管治守則》   | 指 | 《聯交所上市規則》附錄十四之《企業管治守則》及《企業管治報告》  |
| 證監會        | 指 | 中國證券監督管理委員會  |
| 董事         | 指 | 本公司董事  |
| H股         | 指 | 在中國境內註冊登記的公司在中國大陸以外地區發行並在香港聯合交易所掛牌交易的，以人民幣標明面值，以港幣認購和交易的普通股股票，是境外上市外資股   |
| 委管商場       | 指 | 根據委管協議管理的商場  |
| 南京名都       | 指 | 南京名都家居廣場有限公司   |
| 籌備中的自營商場   | 指 | 包括與當地政府機關訂立確定性協議的自營商場，協議包括與當地政府機關訂立的土地收購協議及與合作方訂立的投資或合作協議  |
| 自營商場       | 指 | 以下所有商場：(1)公司控股子公司所持有的商場；(2)回購商場；(3)公司租賃的商場；(4)公司經營且合併商場經營業績並向相關業主支付固定金額年費的商場（「固定費用商場」）；(5)與聯營企業或合營企業合作方共同持有且由公司經營的商場（「合營聯營商場」）。就本報告而言，上述(1)和(2)為「自有商場」，上述(3)、(4)、(5)為「非自有商場」 |

## 釋義

|                            |   |   |
|----------------------------|---|---|
| 紅星美凱龍、股份公司、<br>(本)公司、(本)集團 | 指 | 紅星美凱龍家居集團股份有限公司及其控股子公司                          |
| 紅星家具集團                     | 指 | 紅星家具集團有限公司                                      |
| (本)報告期                     | 指 | 由2020年1月1日至2020年12月31日的期間                       |
| 元                          | 指 | 人民幣元(有特殊說明情況的除外)                                |
| 人民幣普通股、A股                  | 指 | 獲准在中國境內證券交易所發行上市、以人民幣認購和進行交易的普通股股票，每股面值人民幣1.00元 |
| 紅星控股、控股股東                  | 指 | 紅星美凱龍控股集團有限公司                                   |
| 監事會                        | 指 | 本公司監事會  |
| 監事                         | 指 | 本公司監事   |
| 《上交所上市規則》                  | 指 | 《上海證券交易所股票上市規則》                                 |
| 聯交所                        | 指 | 香港聯合交易所有限公司                                     |
| 《聯交所上市規則》                  | 指 | 《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》                             |
| 星和宅配                       | 指 | 上海星和宅配家居服務有限公司，是本公司的一間全資子公司                     |
| 鄭州紅星                       | 指 | 鄭州紅星美凱龍國際家居有限公司                                 |

紅星美凱龍家居集團股份有限公司  
Red Star Macalline Group Corporation Ltd.

