



# 2018 年度報告



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



## 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	55
董事會報告	67
監事會報告	100
企業管治報告	104
社會責任報告	124
審計報告	127
合併資產負債表	135
合併利潤表	138
合併股東權益變動表	140
合併現金流量表	142
母公司資產負債表	144
母公司利潤表	146
母公司股東權益變動表	147
母公司現金流量表	149
綜合財務報表附註	151
補充資料	471
五年財務概要	473
釋義	474

# 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)。

本集團是中國領先的家居裝飾及傢俱商場運營商，主要通過經營和管理自營商場和委管商場，為「紅星美凱龍」家居裝飾及傢俱商場的商戶、消費者和合作方提供全面服務；同時，本集團還提供包括互聯網家裝、互聯網零售等泛家居消費服務及物流配送等業務。

根據弗若斯特沙利文的統計，本集團是中國經營面積最大、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傢俱商場運營商。截至報告期末，本集團在中國29個省、直轄市、自治區的199個城市經營了308個商場，總經營面積為18,939,341平方米。商場共提供24,000多個品牌。根據弗若斯特沙利文的統計，2018年，就零售額而言，本集團佔連鎖家居裝飾及傢俱商場行業市場份額的15.2%，佔家居裝飾及傢俱商場行業(包括連鎖及非連鎖)市場份額的6.0%，在中國穩健增長的家居裝飾及傢俱零售行業中所佔有最大的市場份額。

本集團始終以「建設溫馨和諧家園、提升消費和居家生活品位」為己任，將繼續遵循「市場化經營，商場化管理」的經營管理模式，進一步不斷深化與家居裝飾及傢俱廠商、經銷商的合作，持續優化本集團所經營的家居裝飾及傢俱商場內的進駐品牌結構，為消費者提供更好的服務，引導消費者更了解家居文化。

未來本集團將保持雙輪驅動的經營模式，並重點發展輕資產的委管經營模式，並在全國範圍內進一步戰略性地拓展商場網路以提升本集團的市場份額，從而持續鞏固我們在中國家居裝飾及傢俱行業的市場領導地位。同時，我們在線上下家居商場經營業務的基礎上將逐步拓展互聯網泛家居消費等業務，通過線上與線下相結合的方式鞏固「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「家居裝飾及傢俱行業全渠道平台商」為企業的發展目標。

# 公司資料

## 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  
徐國峰先生  
Joseph Raymond GAGNON先生  
張其奇先生

### 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

## 監事

潘 寧先生(主席)  
吳凱盈女士  
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  
張其奇先生  
趙崇佚女士

## 公司秘書

郭丙合先生

## 助理公司秘書

梁雪綸女士

## 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  
臨御路518號  
6樓F801室

## 中國總部

中國  
上海市  
普陀區  
怒江北路598號  
紅星世貿大廈9樓

## 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(特殊普通合夥)  
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  
上海市西支行  
中國  
上海市  
江寧路350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)



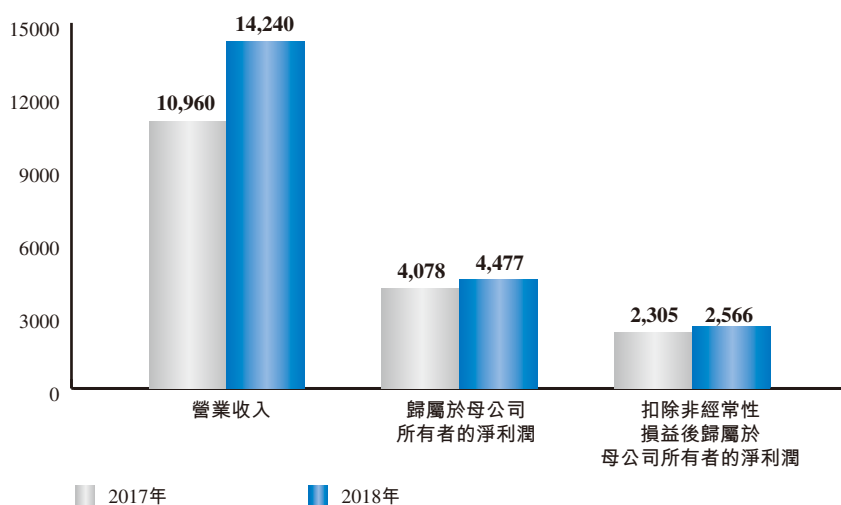
# 財務及經營摘要

## 財務摘要

	截至12月31日止年度	
	2018年 (經審核)	2017年 (經審核)
	(人民幣千元，另有註明者除外)	
營業收入	14,239,793	10,959,513
毛利	9,426,093	7,796,319
毛利率	66.2%	71.1%
淨利潤	4,705,447	4,278,014
歸屬於母公司所有者的淨利潤	4,477,411	4,077,898
歸屬於母公司所有者的淨利潤率	31.4%	37.2%
扣除非經常性損益後歸屬於母公司所有者的淨利潤	2,566,154	2,305,431
扣除非經常性損益後歸屬於母公司所有者的淨利潤率	18.0%	21.0%
每股盈利(基本)	人民幣1.20元	人民幣1.13元
每股股息(含税)	人民幣0.27元	人民幣0.32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

	於2018年 12月31日	於2017年 12月31日
商場數量	<b>308</b>	256
商場經營面積(平方米)	<b>18,939,341</b>	15,137,728
自營商場數量	<b>80</b>	71
自營商場經營面積(平方米)	<b>6,918,993</b>	5,705,954
自營商場平均出租率	<b>96.2%</b>	97.6%
委管商場數量	<b>228</b>	185
委管商場經營面積(平方米)	<b>12,020,347</b>	9,431,775
委管商場平均出租率	<b>95.0%</b>	97.6%

# 董事長致辭



尊敬的各位股東：

本人僅代表董事會欣然向各位股東提呈本公司及其附屬公司截至2018年12月31日止年度業績報告：

2018年我們實現營業收入人民幣14,240百萬元，實現歸屬於母公司所有者的淨利潤人民幣4,477百萬元，扣除非經常性損益後歸屬於母公司所有者的淨利潤2,566百萬元。在我們取得較好業績的同時，我們也願意與股東們分享本集團成長的果實。2018年年度董事會會議欣然宣佈擬每股份派2018年年度現金股利人民幣0.27元(含稅)。

近年來，隨著中國國民收入水準的不斷增長，對生活居住品質要求的不斷提升，家居裝飾及傢俱行業已進入穩健發展的重要戰略期。我們應當抓住家居裝飾及傢俱行業的發展機遇，以「建設溫馨和諧家園、提升消費和居家生活品位」為己任，遵循「市場化經營，商場化管理」的經營管理模式，持續為消費者提供更好、更專業的服務，並鞏固「紅星美凱龍」品牌在消費者心目中的家居生活專家地位；同時打造家居裝飾及傢俱行業的新零售標桿，持續引領行業發展。

## 抓住家居裝飾及傢俱行業的發展機遇

家居與人們的日常生活和生活水準息息相關，隨著可支配收入增加、人們生活水準的提高以及對居住品質要求的提高，中國家居市場在過去的五年裏發展穩健。經濟運行總體平穩、穩中有進，質量效益穩步提升，人民生活持續改善，保持了經濟持續健康發展和社會大局穩定。持續推進的城鎮化進程及居民收入水平的增長為社會消費品市場的持續發展提供了有利的條件；同時，家庭的二次裝修、局部翻新和家居產品的不斷消費升級、三四線城市人民對美好家居生活的向往，也將為行業帶來持續的發展空間。



## 董事長致辭

根據權威第三方市場調研機構的資料，2018年家居裝飾及傢俱行業零售總額高達近人民幣5.0萬億元，中國家居零售市場從2013年至2018年以10.5%的年複合增長率快速增長；但從人均消費額來看，仍與美國、英國等發達國家有著明顯的差距。隨著中國宏觀經濟繼續穩健增長、人們對居家生活品味和要求的不斷提高，行業在未來五年中仍將穩步提升。

### 鞏固本集團在家居裝飾及傢俱行業內的領導地位

根據權威第三方市場調研機構的資料，我們是中國經營面積最大、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傢俱商場運營商，在中國快速增長的家居裝飾及傢俱零售行業中所佔有關市場份額最大。截至報告期末，我們在中國大陸經營了80家自營商場，228家委管商場，此外，公司以特許經營方式授權開業了22家特許經營家居建材項目<sup>(1)</sup>，共包括359家家居建材店／產業街<sup>(2)</sup>，商場總經營面積約1,894萬平方米。但是與美國等發達國家的家居市場相比，中國內地家居行業的市場集中度顯著偏低。作為擁有中國內地家居行業內最具有影響力品牌的企業之一，我們佔據絕對的市場優勢，並有很大的增長空間和整合潛力。

附註：

- (1) 特許經營家居建材項目指公司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，公司不參與項目開業後的日常經營管理。
- (2) 家居建材店／產業街指公司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。

### 打造家居裝飾及傢俱行業的新零售標桿，構建零售新格局

我們不但會繼續通過自營商場與委管商場雙輪驅動的發展模式繼續做大企業的規模，將利用現有網絡佈局優勢及品牌影響力，積極發掘各類擴展性業務，同時結合互聯網、大數據等高新技術的運用，建立全方位的泛家居服務體系，為消費者提供一站式服務，挖掘公司的平台價值，致力於將本集團打造成家居裝飾及傢俱行業的新零售標桿。

2018年，紅星美凱龍與騰訊建立全面戰略合作夥伴關係，以「智慧零售」為共同理念，在建立數字化及差異化消費體驗、構築「數字化」運營體系、營造家居行業數字化新生態等領域開展合作，共建IMP全球家居智慧營銷平台，探索家居零售行業的價值鏈重塑，實現家居行業全角色、全場景、全渠道、全鏈路、用戶全消費生命周期的營銷跨越式升級，真正賦能商戶。

為了提升包含互聯網平台和實體商場的線上線下一體化平台的自我引流能力，滿足高端客戶個性化需求，我們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銷售，踐行「高端家裝就一站」的戰略目標，為消費者提供從設計、家裝、商品到服務的一站式解決方案。

報告期內，我們以設計為主線，開展了M+高端設計大賽、行業展會及星設計平台等一系列創新業務，打造了家裝設計領域營銷IP，增加了設計師與紅星美凱龍家居業務平台的連接，創立了設計服務入口；同時，我們將用戶設計洽談的場景引入到實體商場，為簽約設計師提供共用平台，為商場導入精準流量。此外，我們以高端服務為驅動，打造了紅星美凱龍新零售樣板店「未來適」，通過設計+科技模式，以人臉識別、客流監控、互動漫游桌面等技術應用，匹配高端設計服務能力，搭建以場景為核心的家居新零售模式。

同時，公司以展會彙集全球優秀品牌，儲備招商和業務整合資源。展會聯動全國的優秀經銷商資源，實現精準商貿配對，更為集團招商經營、業務整合儲備了大量新的資源。

作為擁有中國內地家居行業內最具有影響力品牌的企業之一，我們正是一直從真正理解和滿足消費者需求的角度出發——為消費者提供一個值得信賴、能集成充足數量的家居裝飾及傢俱行業品牌商品的流通平台，提供專業的導購服務和深度體驗式服務，對平台上所經營的產品品質和環保負責，提供令人放心的配送、安裝和售後服務；我們在線下家居商場經營業務的基礎上逐步拓展家居裝飾及傢俱行業內互聯網相關產品和服務，包括高端家裝就一站服務、進口及設計類產品服務、給予合作方建造施工與設計服務等等。一站式、閉環解決消費者的多樣化訴求，強化消費者的線上線下一體化體驗，塑造家居裝飾及傢俱行業最具價值的全渠道流通平台。我們將繼續通過新零售促進跨界融合，促進線上線下融合，促進多領域協同，促進內外貿一體化，通過融合協同構建零售新格局。

## 董事長致辭

### 抓住機遇，擁抱未來，引領行業發展

當下，全球已進入了數字化時代，數字化水準將決定企業、組織的長期競爭力，家居裝飾及傢俱行業也不例外。我們正在推行數字化戰略，希望借助互聯網、大數據、雲計算等信息技術持續推進精準營銷、智慧商場建設、信息化建設，在管理流程優化、財務職能轉型、系統研發、數據應用等方面進一步升級重構，實現行業上下游精準匹配，提升企業的長期競爭力，迎接新的發展機會。

2019年，我們將繼續推進品牌升級，創建社交媒體矩陣，實現品牌年輕化，通過深度推廣與運營，塑造和強化「家居服務專家與平台」的品牌心智。同時，在IMP全球家居智慧行銷平台賦能下，我們將全面進入數字化用戶運營時代，賦能商場、商戶、廠商和異業，樹立行業口碑、創造商業價值。

家居智慧化是家居裝飾及傢俱行業的另一個重要的發展趨勢。過去一年裏，我們已經積極在智慧家居領域進行戰略佈局；同時，我們嘗試將自有家居商場物業資產證券化，並通過投資等方式來深度整合家居裝飾及傢俱行業上下游資源，為做大企業規模、做強企業實力、引領整個行業發展而服務。

面對市場的變革，公司管理層帶領全體紅星人勇於變革、敢於創新、積極推進公司發展。在全體紅星人的辛勤耕耘下，我們取得優異的業績成果。在此，我謹代表董事會衷心感謝全體員工的付出，以及各位股東和利益相關者給予我們的信任和信心。在新的一年裏，人民群眾日益增長的而美好生活需要，是我們發展的永動力，我們仍將秉持一貫的「工匠精神」，有效落實各項經營策略在家居裝飾及傢俱行業精耕細作，在自身不斷成長的同時，提升國人生活品質和傳播家居文化，給予股東豐厚的回報。

車建興  
董事長

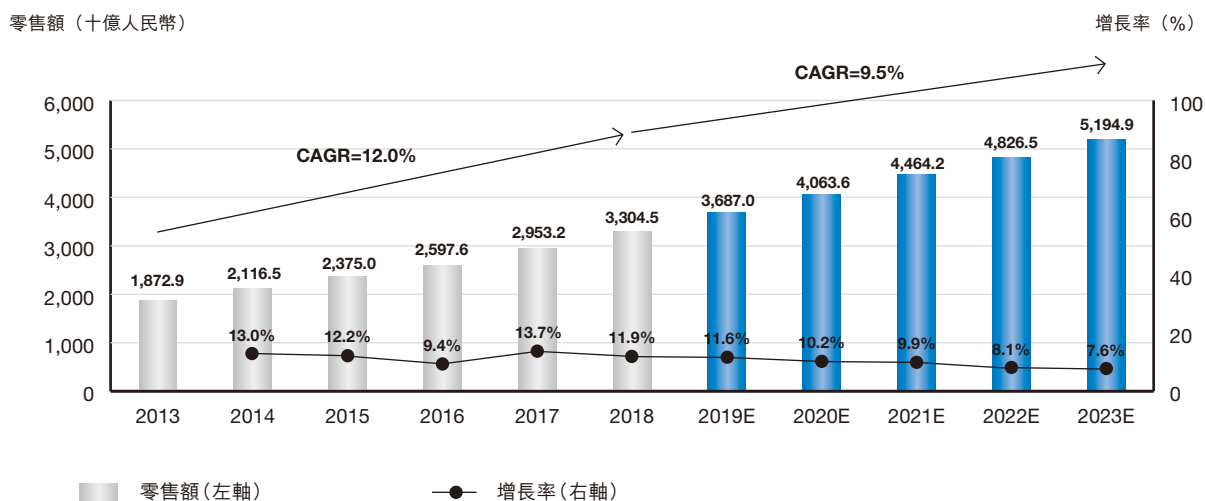
2019年3月27日

# 管理層討論及分析

## 行業回顧

2018年，面對複雜嚴峻的國際環境和艱巨繁重的改革發展穩定任務，以供給側結構性改革為主線，著力深化改革擴大開放，堅決打好防範化解重大風險、精準脫貧、污染防治三大攻堅戰，有效應對外部環境深刻變化，統籌穩增長、促改革、調結構、惠民生、防風險，做好穩就業、穩金融、穩外貿、穩外資、穩投資、穩預期工作，經濟運行總體平穩、穩中有進，質量效益穩步提升，人民生活持續改善，保持了經濟持續健康發展和社會大局穩定，朝著實現全面建成小康社會的目標邁出了新的步伐。

根據國家統計局的相關數據顯示，2018年，按可比價格計算國內生產總值同比增長6.6%，全國居民人均可支配收入同比增長8.7%，扣除價格因素，實際增長6.5%；同期社會消費品零售總額累計值同比增長9.0%，家具類與建築及裝潢材料類商品零售額累計值則同比增長9.0%。根據弗若斯特沙利文的統計，2018年，我國家居裝飾及家具零售市場的零售銷售金額增至人民幣33,045億元，同比增長11.9%，未來五年的年複合增長率(CAGR)預計在9.5%，行業增速高於中國宏觀經濟整體增速。



資料來源：弗若斯特沙利文

根據弗若斯特沙利文的統計，2018年，就零售額而言，我們佔連鎖家居裝飾及家具商場行業的15.2%，佔家居裝飾及家具商場行業(包括連鎖及非連鎖)的6.0%，在我國家居裝飾及家具零售行業中所佔有關市場份額最大。

## 管理層討論及分析

經濟運行總體平穩、穩中有進，質量效益穩步提升，人民生活持續改善，保持了經濟持續健康發展和社會大局穩定。持續推進的城鎮化進程及居民收入水平的增長為社會消費品市場的持續發展提供了有利的條件；同時，國民對家居裝飾及家具的消費需求日趨增加；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

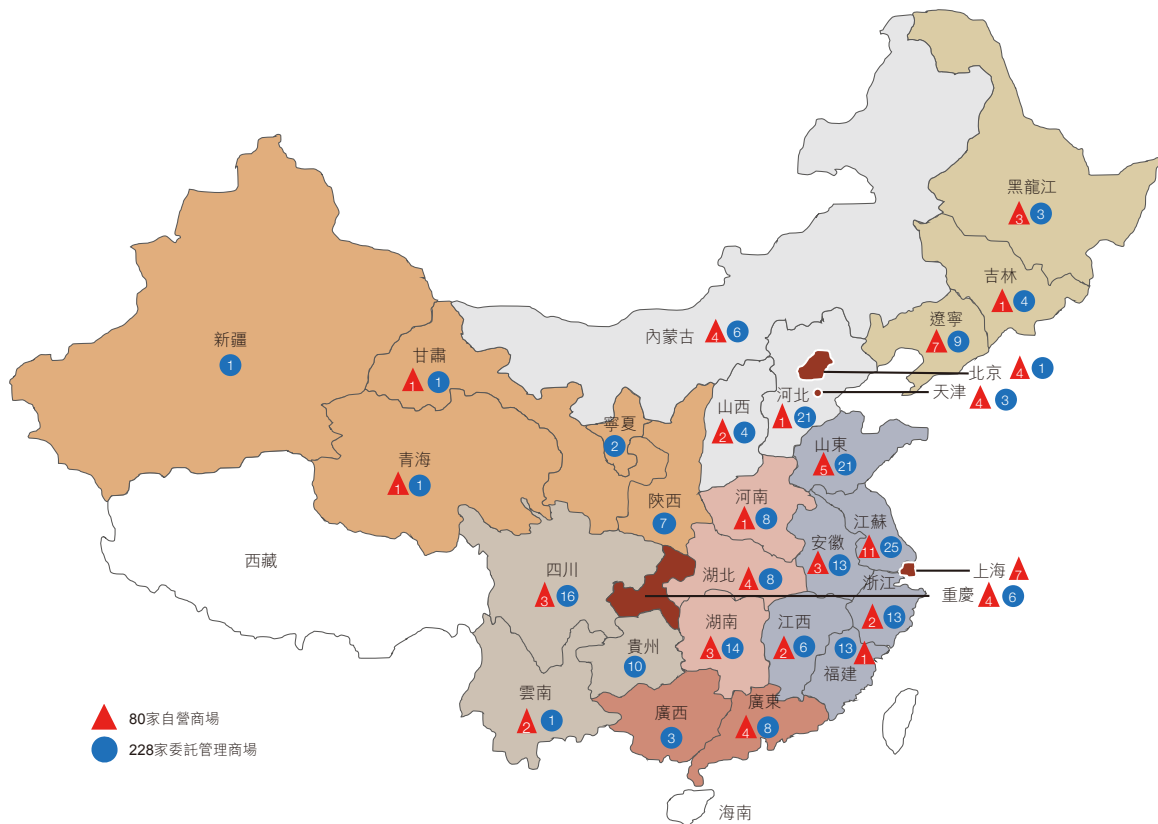
#### 1、業務發展與佈局：穩健的商場發展、覆蓋全國的戰略佈局

截至報告期末，公司經營了80家自營商場，228家委管商場，此外，公司以特許經營方式授權開業22個特許經營家居建材項目，共包括359家家居建材店／產業街。我們經營的自營商場和委管商場，覆蓋全國29個省、直轄市、自治區的199個城市，商場總經營面積18,939,341平方米。我們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。

## 業務回顧(續)

### 1、業務發展與佈局：穩健的商場發展、覆蓋全國的戰略佈局(續)

下圖載列了我們截至報告期末的商場地理分佈：





## 管理層討論及分析

### 業務回顧(續)

#### 1、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 <sup>(1)</sup> (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 (平方米)	商場數量	經營面積小計 (平方米)
	北京	4	324,545	1	89,710
	上海	7	727,992	—	—
	天津	4	427,238	3	170,228
	重慶	4	331,461	6	183,599
	東北	11	1,037,004	16	734,107
	華北(不含北京、天津)	7	411,965	31	1,733,203
	華東(不含上海)	24	2,051,110	91	5,222,532
	華中	8	808,833	30	1,433,364
	華南	4	246,817	11	554,016
	西部	7	552,029	39	1,899,589
	合計	80	6,918,993	228	12,020,347

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。

## 業務回顧(續)

### 1、業務發展與佈局：穩健的商場發展、覆蓋全國的戰略佈局(續)

報告期內，我們繼續執行自營商場的戰略性佈局的政策，確保大多數自營商場在一線城市及二線城市，尤其是直轄市的核心區域的佈局。截至報告期末，我們經營著80家自營商場，總經營面積6,918,993平方米，平均出租率96.2%<sup>(1)</sup>。其中，有19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23.8%，上述自營商場的經營面積1,811,236平方米，佔自營商場總經營面積比例達到26.2%。報告期內，成熟商場同店增長率<sup>(2)</sup>為8.1%，主要是報告期內成熟自營商場的單位經營面積收入及經營面積增加的綜合結果。

報告期內，我們新開設了6家自營商場，另有3家商場自委管轉為了自營。截至報告期末，我們有30家籌備中的自營商場。未來，我們仍將繼續側重於在一線、二線城市的核心區域對自營商場予以戰略佈局。

此外，我們憑藉著在家居裝飾及傢俱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，繼續在三線城市及其他城市迅速拓展委管商場。我們內部亦有著嚴格的篩選和評審機制來確保委管商場的穩步、快速發展。截至報告期末，我們經營著228家委管商場，總經營面積12,020,347平方米，平均出租率95.0%。其中，有122家分佈在華東、華北區域(不含上海、北京、天津)，比例達到53.5%，上述委管商場的經營面積6,955,735平方米，比例達到57.9%。報告期內，我們新開設了50家委管商場，關閉了4家委管商場。此外，有3家委管商場轉為自營商場。

截至報告期末，我們籌備中的委管商場中，有361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，我們將在全國範圍內重點加快委管商場的發展步伐。

附註：

(1) 合肥裕溪路商場因租戶品類調整暫停招商，未納入出租率統計。

(2) 「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。

# 管理層討論及分析

## 業務回顧(續)

### 2、業務管理：持續提升的商場經營管理水準

#### 2.1 招商管理

*順應市場消費趨勢，持續優化商場品牌和品類的佈局，引領家居消費趨勢*

基於對家居消費行業發展趨勢的把握，對各品類暢銷產品的研究，以及結合對各城市家居消費市場的消費趨勢的分析，我們不斷優化商場品牌和品類的組合，以迎合多變的消費者喜好、市場狀況和競爭形勢。我們繼續加大引進適合消費者需求的主流品牌旗艦店，優化商場佈局；同時，貼合家居裝修市場的變化，繼續增大定製品類面積，持續發掘和推廣設計類產品的進駐，對兒童家居展區進行形象升級和專區場景化打造；加大引入智能化家居品類，逐步打造智能化家居體驗區。

此外，我們結合商場區位環境、物業結構及消費需求特點，持續打造多元化業態、豐富品類組合。我們繼續加大包括軟裝軟飾、餐飲等體驗式品類的進駐；為迎合消費者對家裝設計日益增長的需求，我們在全國33個商場建立了「家裝設計體驗中心」，為消費者提供設計諮詢服務，增強了消費者粘性。同時，我們已在84個位於一、二線城市的商場設立了家居生活體驗館，通過增大複購性家居用品品類面積，進一步提升客戶進入商場的消費頻次。截至報告期末，軟裝裝飾、家裝設計和餐飲等新業態的經營面積較2017年同比增長25.1%。

*持續提升租金精細化管理水平，實現租金收入持續增長*

在持續更新、優化已有商場租金定價分析模型的基礎上，我們通過集團與各省營發中心的精準對接，提出「縮減樓層間價差」的管理思路，推動品類優化。通過系統逐步實現展位分級及定價的可視化分析，指導商場日常定價及續簽價格調整，推動商場級價倒掛展位佔比顯著下降。

### 業務回顧(續)

#### 2、業務管理：持續提升的商場經營管理水準(續)

##### 2.1 招商管理(續)

###### *持續提升租金精細化管理水平，實現租金收入持續增長(續)*

在全國商場合同續簽過程中，通過可租面積政策的調整，實現可租面積增加超過167萬平方米，從而持續挖掘租金增長潛力。持續推動面積複測工作，實現22家商場可租面積的增加。租金管理的大數據系統建設，亦獲得突破，更加透明化、規範化，推動商場熱銷品牌實現高租金貢獻，為實施租金扣點奠定基礎。在上述管理舉措的推動下，已開門店出租率、可租面積、租金收入整體上升。

###### *不斷深化品牌資源、經銷商資源管理，推動精準對接*

2018年，我們持續加大對高品質、導向性的品類、品牌的引入工作，其中進口品牌經營面積增幅50%，設計品類經營面積增幅95%，智能家居品類經營面積增幅32%，軟裝生活品類經營面積增幅28%，家裝設計中心經營面積增幅超44%。

在品類、品牌資源管理工作中，我們優化了組織架構，通過各戰略品類事業部的打造，持續深挖優質品牌，擴大和優化品牌資源數據庫，對各品類的消費趨勢、市場份額、競爭態勢、頭部品牌等進行深入研究，並結合這些調研結果為品牌提供增值服務，同時推動工作重心的優化和調整；對核心品類，我們通過主題館打造、產品創新建議、渠道開拓助力等舉措，予以重點扶持。同時，我們建立關鍵經銷商數據庫，將優質經銷商與品牌商通過展會、精準商貿配對等，為核心品類品牌工廠提供經銷商資源支持。

面向優質經銷商，我們提供了更多維的服務體系，包括日常經營支持、培訓提升、資訊推送等，有效打造和提升經銷商粘性，為後續業務拓展奠定基礎。

# 管理層討論及分析

## 業務回顧(續)

### 2、業務管理：持續提升的商場經營管理水準(續)

#### 2.1 招商管理(續)

*順應消費升級趨勢，加大引入國際品牌力度，持續打造國際館*

報告期內，順應消費升級趨勢，我們繼續加大引入國際品牌的力度。除了在一、二線重點城市打造國際館，我們亦深入到長沙、青島、濟南、鄭州等潛在市場，推進國際品牌的進駐；同時，我們通過在國內外市場廣泛推廣B2B品牌對接會，不斷擴大經銷商數據庫，並對此進行精準分析、篩選，培育專業化的經銷商隊伍，助力公司佔領高端消費市場。截至報告期末，我們的國際品牌數量達到4,200個。

*以展會彙集全球優秀品牌，儲備招商和業務整合資源*

2018年9月，我們與中國對外貿易廣州展覽總公司建立了戰略合作，並聯合舉辦了第42屆中國(上海)國際傢俱博覽會，總展出面積40萬平方米，共匯聚1,314家國內外參展品牌，吸引專業觀眾達146,419人次，同比增長37.06%。展會聯動全國的優秀經銷商資源，實現精準商貿配對，更為集團招商經營、業務整合儲備了大量新的資源。

### 業務回顧(續)

#### 2、業務管理：持續提升的商場經營管理水準(續)

##### 2.2 營運管理

我們全面推廣「服務口碑」項目，在價格、質量、服務等方面提出了對商場運營管理的高標準、嚴要求。

價格方面，我們繼續致力於引導工廠和經銷商合理標價。基於我們與國家發展和改革委員會共同研發的《紅星美凱龍明碼實價展廳管理規定》，我們積極在全國商場試點推廣，就價格管理工作與當地物價局展開積極互動。

質量方面，我們聯合中國質量認證中心於2015年12月推出了「中國家居正品查詢平台」，建立健全家居環保溯源體系。截至報告期末，我們已聯合約1,000家主流品牌完成系統上線培訓，產品貼標逾7,300萬件。另外，於報告期內，我們繼續對工廠的源頭商品進行抽樣檢查和生產質量控制體系評估，並發佈了《2018家居綠色環保領跑品牌榜單》。2018年6月7日，「紅星美凱龍家居商場零售服務」通過由上海市人民政府主導，市質量技監局、市經信委、市發展改革委、市商務委等24個委辦局，以及法國必維、中國質量認證中心等15家國內外知名認證機構的共同認證，獲得首批「上海品牌」認證。2018年12月23日，2018「質量之光」年度質量盛典在北京隆重舉行。市場監管總局副局長、黨組成員唐軍出席活動並講話，總局總工程師韓毅致辭。紅星美凱龍家居集團股份有限公司副總裁兼營運管理推進中心總經理張賢榮獲年度質量人物。



# 管理層討論及分析

## 業務回顧(續)

### 2、業務管理：持續提升的商場經營管理水準(續)

#### 2.2 營運管理(續)

服務方面，我們繼續從多個維度提升商場服務水平。報告期內，我們在全國251家商場開展管理者上門回訪，拜訪約17,000個家庭，收集有效反饋意見13,731條，確立和落實整改及提升措施，在品牌調整升級、增設休息區、開展全員導購等方面取得顯著成效。同時，我們聯合5,000多個品牌商戶在全國商場開展免費保養、有償維修的家居維保服務，為消費者提供家居維護上門服務的同時加大與消費者的互動力度和家居品牌推廣力度，實現了消費者滿意度和銷售轉化率的提升，幫助商場管理更加貼近顧客需求。截至報告期末，全國204家商場已經開展了此項活動。此外，我們開展了全國「神舖」活動，評選出36家全國優異經營商舖，製作了優秀神舖商戶經驗分享學習視頻，獲得了全國商戶好評，進一步提升了商戶的銷售轉化率和滿意度。

信用體系方面，我們繼續完善商戶信用分類評價體系，通過對質量、價格、送貨、服務、顧客喜愛度、履約行為等六個維度對商家進行評價。報告期內，我們全面升級商戶信用分類評價體系，並結合實際情況在全國35家信用分類試點商場進一步驗證信用體系。此外，我們的信用指標查詢與應用平台項目作為唯一家居品牌獲得上海市專項資金支持，並於2018年6月完成第一階段財政績效項目評價，整體評價完成後將在上海市發展和改革委員會官網進行全文公示。2018年5月，應天津市商務委邀約，我們出席了「誠信興商」企業誠信建設專題培訓活動，就商戶誠信管理體系建設向與會企業代表進行經驗分享。2018年6月，我們當選上海市商務信用標準化技術委員會委員單位，2018年6月28日，我們成為第一批簽署並加入上海市反「炒信」聯盟企業之一。

### 業務回顧(續)

#### 2、業務管理：持續提升的商場經營管理水準(續)

##### 2.2 營運管理(續)

此外，我們繼續實施「綠色環保體驗中心」計劃，旨在為消費者提供系統性家裝指導，讓消費者直觀了解裝修步驟、如何正確辨別商品優劣以及家裝驗收小技巧，從而引導消費者綠色環保消費理念，進而促進綠色環保家居品牌銷售。截至報告期末，該計劃已在全國38家商場落地實施。

截至報告期末，我們已於全國277家商場成功推廣「服務口碑」項目。

##### *通過數字化空間管理手段提高商場的營運管理效率*

我們通過數字化空間管理手段將商場的空間信息、經營信息緊密結合，將冗長的數據信息轉變為界面友好的圖表信息，通過空間可視化管理平台系統管理商場的展位利用、租金水平、出租率、收繳率等KPI指標，全面提高商場的運營管理效率。

##### *持續開展「綠色領跑」項目，提升消費者綠色家居生活質量*

環保方面，我們持續開展「綠色領跑」品牌評選活動。獨創售前、售中、售後的全方位質量管理體系，努力保障每一個消費者的居家健康；同時，我們繼續堅持「源頭檢測、全程追溯」原則，持續升級綠色領跑認證的科學性、專業性，不斷優化和建立契合和引領行業發展的認證標準。報告期內，我們繼續優化升級綠色環保管理體系，提升准入門檻及領跑門檻，建立綠色領跑大數據，發佈家居業首個「綠色環保競爭力白皮書」，推動行業綠色升級。截至報告期末，700個知名家居品牌通過了2018年度家居綠色環保領跑品牌項目認證。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧(續)

#### 2、業務管理：持續提升的商場經營管理水準(續)

##### 2.3 營銷管理

###### 一、品牌管理

持續聚焦傳播甄選全球設計尖貨品牌定位，打造高端品牌形象。

2018年，公司秉承匠心創新、品質品位之精神，從品牌活動、平面視覺、空間美化等全面升級品牌形象。

我們創造了家居行業首次設計尖貨的線上發佈，通過多個垂直渠道傳播，持續擴大魯班設計尖貨節這一家居行業大IP知識產權影響力，實現了與消費者的深度互動。

我們成功舉辦了M+中國高端室內設計大賽。大賽覆蓋全國150座以上城市、100萬以上設計師，使紅星美凱龍成為連接設計師與消費者的橋樑。我們與世界文化遺產敦煌合作開展「敦煌石窟之榆林窟44窟」公益計劃，用設計傳承歷史，深度傳播「設計就是科技」的品牌理念。

我們打造以公司LOGO中大寫字母「M」為核心元素的整套品牌「視覺錘」體系，形成獨特的品牌符號與美學識別，進一步強化了公司的行業領導品牌形象、家居生活專家形象。

我們秉承「提升中國人的居家生活品味」這一企業使命，全面提升家居商場的空間美陳，將設計尖貨融入商場空間，以家居藝術賦能終端視覺提升，將全國商場的進行了全面形象升級，為消費者提供家居商場獨特的購物體驗。

###### 二、營銷管理

打造家居行業首個完整數字化營銷體系，通過IMP (Intelligent Marketing Platform)全球家居智慧營銷平台實現營銷的數字化和商業化升級。我們開創了團尖貨營銷新模式與小程序線上營銷新陣地、打造行業首個全民社交營銷平台、精準到個人的流量績效評估體系、以及全渠道、全消費周期的流量運營體系。

### 業務回顧(續)

#### 2、業務管理：持續提升的商場經營管理水準(續)

##### 2.3 營銷管理(續)

###### 二、營銷管理(續)

基於對家居行業屬性、家裝消費者特性、自身商業模式和當代新技術發展的深度思考，自2015年2月起，我們就啟動了營銷數字化升級；2016年2月，創新推出「一碼一券」O2O(Online to Offline)營銷方法論，打通線上線下營銷閉環，開啓數字營銷1.0時代；2017年推出「流量樂高」，開啓數字營銷2.0，實現全員、全程、全場景的營銷數字化升級。

2018年10月，我們與騰訊建立戰略合作，推出IMP (Intelligent Marketing Platform)全球家居智慧營銷平台，實現家居行業全角色、全場景、全渠道、全鏈路、用戶全消費生命周期的營銷跨越式升級。

截止2018年底，IMP (Intelligent Marketing Platform)全球家居智慧營銷平台已上線106個項目，400多個功能，完成了包含自媒體矩陣、SCRM(社會關係管理)會員管理系統、私有DMP(數據管理平台)廣告投放系統、數字營銷工具體系、社交營銷系統等營銷模塊的完整數字營銷體系。該體系包括超精準數據系統、全場景流量系統、一站式內容系統、數據化工具系統、智能化管理系統五大系統。

得益於數字化營銷體系的賦能，2018年，我們在以下四個方面成功實現了會員營銷的消費全周期、個性化、精細化運營。

###### 1. 數據營銷層面：

打造家居行業DMP(數據管理平台)精準實效廣告投放系統，通過打通公司自身會員體系數據、騰訊體系數據以及其他互聯網數據源，打造一個讓流量可以精準觸達用戶的產品模式，真正實現從「人找貨」到「貨找人」的家居行業智慧營銷新生態。

# 管理層討論及分析

## 業務回顧(續)

### 2、業務管理：持續提升的商場經營管理水準(續)

#### 2.3 營銷管理(續)

##### 二、營銷管理(續)

###### 2. 社交營銷層面：

打造團尖貨小程序，全面升級了促銷傳播的線上品牌形象、互動粘性與營銷轉化，打造家居行業爆品營銷體系，全年開展了12大品類，4萬款爆品團購。

同時，我們還打造了家居行業首個全民社交營銷平台，以小程序、微信等社交平台為主陣地，以擁有家居行業精準流量、對消費者有影響力的團達人(如導購、設計師、物業經理等)為主角，精準切入家居消費者的社交場景，實現全民社交營銷。

###### 3. 內容營銷層面：

首創家居達人內容創作生態圈，流量賦能達人，用達人創作內容，用內容帶動轉化。我們構建家居行業社交矩陣，包括今日頭條、微博、微信、知乎、小紅書、百家號等11大社交平台；輸出內容包括高端家裝案例、家居美學、選購攻略、家裝問答、知識講堂、品牌聯動等多種形式，全年內容閱讀總量2,750萬，盤活350萬粉絲。

###### 4. 智慧營銷層面：

聚焦會員複購率的提升，通過智能化管理系統，實現自動化篩選人群、細分場景、關聯產品精準推薦，提升會員營銷轉化率27%、提升會員複購45%。

## 業務回顧(續)

### 2、業務管理：持續提升的商場經營管理水準(續)

#### 2.3 營銷管理(續)

##### 二、營銷管理(續)

##### 4. 智慧營銷層面：(續)

此外，我們打造家居行業首個精準到個人的智能化流量績效評估體系，實現了實時「計件制」的流量運營及激勵機制，並通過對22個大項57個節點工作的管控，為商場、品牌商、經銷商提供可視化的全程數據報表，持續迭代促銷活動流量運營的效率。

#### 2.4 物業管理

##### 嚴格把控商場安全：規範管控，人防、技防相結合

報告期內，我們繼續將安全把控作為商場管理的重要工作。從風險的源頭進行了規範管控。所有商場都建立了完整的風險檔案，商場的安全隱患管控逐項到人，責任到人。針對餐飲異業、倉庫等高風險領域，我們進行了重點處理和規範。同時，我們全面提升了物業安全技防能力。我們升級了消防、監控設備，並在商場消防控室、餐飲區域、裝修現場等重點場所，安裝了動火離人報警設備；同時，在商場上線了日常巡檢APP，大大提高了巡檢效率和質量。此外，我們全面提升了人防能力。以微型消防站為出發基地的應急演習成為常態；集團規劃的21項應急演練科目在全部商場進行了有效落實；封閉式軍事化訓練和日常軍訓有效結合，大大提升了隊伍的實戰能力和精神面貌。於報告期內，我們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。



## 管理層討論及分析

### 業務回顧(續)

#### 3、 擴展性業務：蓬勃發展(續)

##### 2.4 物業管理(續)

###### *持續改善商場環境，提升顧客體驗*

報告期內，我們繼續通過源頭管控，嚴格落實維保維修和工程改造規範，並通過每月環境日活動、環境大整改和大驗收活動，進一步提升商場的基礎環境和設施設備的正常運行。此外，我們應用和推廣了新技術和措施，如無人值守停車場，大理石保養工藝，空調水處理標準，綠色裝修新標準，安裝二氧化氯空氣淨化裝置等，確保了商場的環境品質在同行中始終處於領先地位。

###### *提倡節能環保，打造綠色商場*

我們倡導節能環保的理念，致力於建設節能環保型物業並打造綠色商場。於報告期內，我們有66家商場的用电量同比節約1.4%；商場的成品保護工作成效顯著，地面、牆面、吊頂、燈具、門窗的損壞率接近零。

#### 3、 擴展性業務：蓬勃發展

我們的各項擴展性業務在報告期內蓬勃發展。我們繼續圍繞「全渠道泛家居業務平台服務商」的戰略定位，以「家」為核心，進行業務的上下游跨界外延，打造泛家居行業的商業生命共同體。報告期內，我們的線上、線下一體化平台為消費者提供從設計到裝修入住、居家消費品購買的泛家居消費產業鏈服務；我們還提供全方位物流服務，以滿足平台兩端多重需求，實現資源共享。

### 業務回顧(續)

#### 3、 擴展性業務：蓬勃發展(續)

##### 3.1 互聯網泛家居消費

我們圍繞「家」的概念搭建互聯網新零售平台，通過拓寬設計家裝業務的運營模式，為消費者提供從設計、裝修到居家消費品購買等泛家居消費產業鏈服務。通過對現有家居裝飾及傢俱商場進行數字化改造提升，我們還將線上家居消費平台與線下實體商場網絡進行業務資源的充分融合與共享，在為消費者提供便捷優質服務及線上線下互動體驗的同時，發揮線下業務與互聯網拓展業務的協同效應，提升整體運營效率，實現價值創造最大化。

報告期內，為了提升包含互聯網平台和實體商場的線上線下一體化平台的自我引流能力，滿足高端客戶個性化需求。我們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。

報告期內，我們以設計為主線，開展了中國M+高端設計大賽、「星設計」平台及M+設計創客空間等一系列創新業務。於2018年12月，我們成功舉辦了第一屆M+中國高端室內設計大賽，共吸引了來自全國150多座城市的10,726名設計師參賽，打造了設計家裝領域營銷IP。2018年我們打造了「星設計」平台，旨在增加設計師與線上線下一體化平台的連接。截至報告期末，「星設計」平台已入駐高端設計師3.5萬人，設計師設計精品案例達1.75萬套。此外，我們建立了多座M+設計創客空間，將用戶設計洽談的場景落地到商場，為簽約設計師提供共享辦公平台，提升設計師帶動商品銷售的能力；同時，為各商場運營設計師沙龍、三免服務、家裝講堂提供活動陣地，從而為商場精準引流，提升商場經營效率。截至報告期末，通過設計師運營帶動線下成交金額達2.03億元。

# 管理層討論及分析

## 業務回顧(續)

### 3、 擴展性業務：蓬勃發展(續)

#### 3.1 互聯網泛家居消費(續)

順應消費升級的趨勢，滿足高端客戶個性化需求，報告期內，我們以高端服務為驅動，打造了紅星美凱龍新零售樣板店「未來適」，通過設計+科技模式，以人臉識別、客流監控、互動漫游桌面等技術應用，匹配高端設計服務能力，搭建以場景為核心的家居新零售模式。截至報告期末，「未來適」已入駐上海真北商場。

報告期內，我們繼續通過移動APP客戶端和微信小程序拓展互聯網新零售平台的品牌及商戶資源，並進一步加強與線下實體商場的商戶資源的連接，從而為消費者提供更加豐富和多樣化的選擇空間。截至報告期末，我們的互聯網新零售平台已累計實現14,630家商戶簽約入駐；基於本公司自行開發的新零售系統，我們已實現38座城市81家線下紅星美凱龍商場與線上平台的商品及服務對接。同時，我們在互聯新網零售平台推廣優惠券領取及各類優惠、促銷活動，通過優惠、促銷活動激發客戶的消費及購物需求，並實現線上平台向線下商場的引流，拉動商戶的業務。報告期內，通過線上平台優惠券實現的線下門店銷售26.9萬單，成交金額達81.6億元。

作為家居裝飾及傢俱零售產業鏈的重要服務環節，我們的家裝業務為消費者提供集裝飾設計、硬裝施工、材料銷售、傢俱購買、軟裝配飾於一體的全案整裝服務，完善購物體驗，推動商場銷售。截至報告期末，我們的互聯網家裝平台已簽約高端家裝公司2,364家，通過平台預約裝修的客戶98,522名。報告期內，我們繼續完善以設計為主打概念的互聯網家裝平台，根據業務發展和應用場景進一步豐富線上的設計內容展示和一系列家裝工具服務等。我們的子公司上海家倍得裝飾工程有限公司(家倍得)組建了資深的設計及施工專業團隊，並在我們的家居商場內開設自營家裝門店，向消費者提供全案設計及裝修的一體化整裝服務，與家居

## 業務回顧(續)

### 3、 擴展性業務：蓬勃發展(續)

#### 3.1 互聯網泛家居消費(續)

商場業務形成協同效應，打造出獨特的共享客源及供應鏈的商業模式，降低了家裝和商場的獲客成本，提高了商場的複購率和客單價，更提升了消費者一站式的購買體驗和商家的銷售效率。截至報告期末，我們在線下經營的自營家裝門店數量達到40家，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。此外，我們繼續在施工工藝研發方面精益求精，再獲包括《一種窗簾盒的安裝結構》、《一種浴缸的安裝結構》在內的2項國家專利和《裝修管理系統V1.0》、《家裝EPR軟件V1.0》2項計算機軟件著作權，自此專利總數達到19項，軟件著作權達到2項；同時，於報告期內，我們新增了建築工程施工總承包、鋼結構工程專業承包和建築機電安裝工程專業承包等專項資質，進一步拓展和提升了建築施工能力。

#### 3.2 提供家居金融信息服務：保留和擴大公司的消費群體及商戶群體

報告期內，我們為消費者及金融機構提供消費貸款信息服務，通過與商業銀行、消費金融公司等金融機構合作，由金融機構向消費者提供家居消費貸款，消費者取得的貸款將專項用於在我們的家居商場內進行消費。報告期內，通過上述渠道由金融機構發放的消費貸款金額達人民幣12.5億元；我們實現相關佣金收入人民幣13.2百萬元，並拉動了商場商戶的業務。

#### 3.3 提供全方位物流服務：滿足平台兩端多重需求，實現資源共享

在家居裝飾及傢俱行業的終端服務體系中，物流配送的工作直接面對消費者，物流服務的品質對品牌的口碑有一定影響。為向商戶及消費者提供專業化的配送安裝服務，助力廣大商戶「最後一公里」的配送、安裝及售後服務，提高消費者滿意度及對商戶品牌、紅星美凱龍品牌的粘性，我們已在17座城市開設物流中心，為消費者提供從商品購買到產品專業配送安裝的「一站式」專業服務。截至報告期末，我們的物流倉儲面積超過75,000平方米，服務品牌數目已超450個。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧(續)

#### 3、 擴展性業務：蓬勃發展(續)

##### 3.3 提供全方位物流服務：滿足平台兩端多重需求，實現資源共享(續)

報告期內，我們與香港大學共同研發的智慧物流系統「家居供應鏈科技中心」已完成了覆蓋倉庫管理\配送管理\客戶服務\費用與結算四大功能模塊的Super-Link V3.0系統研發，實現了倉儲貨品的精細化管理和運單全流程的跟蹤管理，進一步提升了物流系統的運作效率，降低了成本。

此外，我們的「星和宅配」被國家商務部評為現代家居供應鏈試點企業，即家居行業「鏈主」企業，獲得商務部、財政部家居供應鏈試點專項研發基金扶持。

#### 4. 信息化建設升級重構，支援互聯網平台發展

報告期內，圍繞本公司「線上線下業務一體化」的目標，我們持續推進集團總部及商場信息化建設工作，在戰略型財務功能深化、龍翼系統擴展升級及商場全覆蓋、數據中心打造、智慧商場建設等領域都取得了一定成績。

我們對全面預算體系進行了升級優化，大幅提升了系統性能，有效提高了業務人員的填報效率。對財務分佈式收銀和支付清結算系統做了進一步升級推廣，並上線了具有紅星自主知識產權且基於聚合支付技術的智能POS平台。通過信息化手段徹底打通了業務、財務、資金、稅務等板塊之間壁壘，助力戰略型財務功能鞏固深化。

我們完成了集團內部信息化系統——龍翼系統的全國所有商場覆蓋工作，全年共上線203家商場，至此完成了所有商場都使用自主研發系統的里程碑目標。同時，我們對龍翼系統進行了持續的功能擴展和迭代升級，完成了物業巡檢系統、新發展系統、內控合規系統的上線使用工作。

### 業務回顧(續)

#### 4. 信息化建設升級重構，支援互聯網平台發展(續)

我們面向公司內部員工及內部管理的APP平台——龍眼移動辦公平台月均用戶量突破2萬人，基本實現了集團所有員工在任何時間、任何地點都能夠一站式移動辦公的既定目標。

在數據中心打造方面，我們初步完成了以主數據、應用數據、大數據為基礎，以數據採集、數據集市、數據智能化為驅動的「三縱三橫」數據中心架構。進一步打通了紅星體系大會員數據，完善會員畫像。我們打造了紅星數坊可視化平台，為集團招商、財務、企劃、營運、物業等各業務條線的中高層管理者和線下商場管理人員提供了實時數據看板，為管理者及時了解運營情況、做出管理決策提供了有效的數據支持。

我們全面啟動了智慧商場建設項目，通過機器視覺、軌跡分析等先進人工智能技術手段以及導購服務型機器人在商場的啓用，進一步提升顧客的購物體驗，提高商場和商戶的經營效率。我們完成了智慧商場運營管理平台1.0的打造，實現了精準客流統計、顧客建檔、顧客畫像等核心功能。通過智慧互動大屏和智慧電子導視屏實現了基於人臉識別的一鍵導航、定制化活動信息推送等功能，並且通過智慧系統實現了商場的安防監控一鍵設置、全場聯動，為2019年智慧商場的全面推廣和覆蓋打下了堅實基礎。報告期內，我們上線了完全自主研發的線上線下一體化基礎平台——「龍翼」平台。平台整合了招商管理、商品店鋪、交易促銷、支付結算、會員管理等功能模塊，形成了標準化、智能化的業務流程，並積累了大量業務數據。

#### 5. 高效的人力資源管理政策：高效支持企業成長

報告期內，我們的人力資源政策緊緊圍繞公司戰略，推進落實了公司經營發展一體化的戰略調整，快速完成了組

## 管理層討論及分析

### 業務回顧(續)

#### 5. 高效的人力資源管理政策：高效支持企業成長(續)

織、人員的支持工作，支撐公司以省為單位的經營發展業務一體化，實現了公司全國資源的統籌，確保公司各項業務工作順利銜接，並在系統優化、績效管理、人才發展、業務支持、人事運營及員工關係等方面有所建樹。

在系統建設與優化方面，我們完成了入職材料智能催繳系統、權限管理系統、戰功人才大數據系統、外派福利系統、流程催辦功能、個人所得稅專項附加扣除功能、PeopleSoft系統功能優化及服務器升級等多項流程系統的建設與優化，並完成招聘系統中內部推薦及一鍵發佈功能、校園招聘功能等各項工作，提升人力資源運營效率以及PeopleSoft系統整體安全性。

在績效管理方面，全國各省營發中心下轄所有商場100%推進「外循環營銷計件制」工作，通過外拓服務營銷引流，與小區樓盤、設計師／家裝公司、異業等多渠道單位合作，拉動增量銷售的提升，通過增值服務(免費量房、免費設計、免費驗房、二手房局部改造、大客戶維保等項目)強化商戶與顧客、顧客與商場之間的粘性，凸顯公司的好口碑並持續保持行業領先地位。

在人才發展方面，我們對標以業績為導向的核心能力標準及關鍵歷練地圖，培養和引進了1,097位核心崗位人員，有效地支持了256家已開業商場的運營提升及75家商場的快速擴張。我們通過「星動力」項目引進了373位優秀大學生，持續推動公司年輕化，並通過高校設計大賽、樣板間打造等創新的校企合作模式做強公司僱主品牌，為行業培養年輕人。

在業務支持方面，我們於報告期內為公司招募擴展性業務員工及發展業務員工共1,382人。我們組織了發展人才盤點和優秀案例分享活動，傳播學習優秀案例，為我們業務的持續拓展打下良好的基礎。我們也進一步優化擴展性業務員工的考核機制和激勵機制，助力擴展性業務的發展，建立起符合公司業務特點的人力資源體系。



### 業務回顧(續)

#### 5. 高效的人力資源管理政策：高效支持企業成長(續)

報告期內，我們成功塑造廣受行業認可的僱主形象，先後斬獲僱主品牌六項權威大獎。我們已經連續六年被中國連鎖經營協會評為「員工最喜愛公司」，被前程無憂評為「中國典範僱主」和「人力資源管理傑出獎」、被第一資源評選為「年度先鋒僱主」、被HRoot及北京大學公共衛生學院評為「亞洲最佳職場」以及被獵聘網及北京大學市場與媒介研究中心評為「變革非凡僱主」。

截至報告期末，我們共有員工24,339名。

#### 6. 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傢俱零售品牌「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34頁至35頁之「營業收入」及第40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14,239.8百萬元，相比2017年同期的人民幣10,959.5百萬元增長29.9%，主要是由於自有／租賃商場及委管商場相關業務穩健發展，以及建造施工及設計業務大幅增長所致。報告期內自有／租賃商場的租金及相關收入增長12.1%，主要是由於成熟商場的穩定增長及新開商場的收入貢獻。報告期內，委管商場相關收入增長15.1%，一方面是報告期內本集團拓展業務，為經營物業業主提供商業諮詢及招商諮詢服務取得新增收入，另一方面當年新開業委管商場數量逐年增加也使得相關管理收入逐年遞增。同時集團為合作方提供建造施工及設計業務收入大幅提高至人民幣1,479.6百萬元，佔全年收入的10.4%。

下表載列我們按分部劃分的收入：

	截至12月31日止年度			
	2018年(經審核)		2017年(經審核)	
	金額	%	金額	%
自有／租賃商場	7,167,976,016.22	50.3	6,394,481,799.81	58.3
委管商場	4,176,778,594.26	29.3	3,628,735,577.78	33.1
建造施工及設計	1,479,553,020.36	10.4	56,129,950.62	0.5
商品銷售及相關服務	466,289,187.59	3.3	294,256,196.34	2.7
其他	949,195,682.01	6.7	585,909,145.22	5.4
合計	14,239,792,500.44	100.0	10,959,512,669.77	100.0

- 自有／租賃商場：收入由2017年的人民幣6,394.5百萬元增加至2018年的人民幣7,168.0百萬元，增幅為12.1%，主要是由於成熟商場的穩定增長及新開商場的收入貢獻。2018年末本集團已開業自營商場數量相比2017年末增加9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1,213,040平方米；同時，我們利用集中式管理和規模效應使所有商場產生市場營銷協同，並向商戶提供促銷活動等增值服務，提升

## 財務回顧(續)

### 1. 營業收入(續)

商場運營管理水準，繼而保證已開業商場在與商戶續簽協議時實現租金及相關收入的增長。2018年本集團開業自營商場的平均實際單位經營收入為人民幣107.1元／平方米／月，相比2017年的人民幣108元／平方米／月稍有下降，主要係新開門店優惠及部分成熟商場調整公攤系數所致。報告期內，成熟商場同店增長率為8.1%，主要是報告期內成熟自營商場的單位經營面積收入及經營面積增加之綜合結果。

- 委管商場：收入由2017年的人民幣3,628.7百萬元增加至2018年的人民幣4,176.8百萬元，漲幅為15.1%，一方面是報告期內本集團拓展業務，為經營物業業主方提供商業諮詢及招商諮詢服務，並取得新增收入所致；另一方面當年新開業委管商場數量的逐年增加也帶來相關管理收入的大幅增長。
- 建造施工及設計：報告期內，公司建造施工及設計收入合計發生14.8億元，相比同期增加14.23億元。主要係由於2018年開始產業延伸，利用自身豐富經驗優勢，積極承接部分委管商場業主或者外部商業業主的商場建築安裝以及裝飾施工業務所致。
- 商品銷售及相關服務：報告期內，公司商品銷售及相關服務收入合計4.66億元，較同期增加1.72億元，發生變動主要係家裝業務以及進口家居產品銷售收入規模增大所致。
- 其他：本年新增主要係聯合營銷業務、戰略諮詢服務、物流業務以及互聯網線上平台業務帶來收入規模增大，同時相應投入人工帶來營業成本的增加。

### 2. 營業成本

本集團的營業成本主要包括與自有／租賃商場的運營直接相關的人員薪資成本、就租賃商場支付的租金及其他費用等、委管商場業務的相關人工薪酬和商場運營成本以及為商業物業業主提供建造施工服務所發生的建築施工成本等。本集團的營業成本由2017的人民幣3,163.2百萬元增加至2018年的人民幣4,813.7百萬元，增幅為52.2%，主要是本集團商場管理業務網絡擴展及建造施工業務擴大規模所致。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧(續)

#### 2. 營業成本(續)

下表載列我們按業務分部劃分的營業成本：

	2018年(經審核)		2017年(經審核)	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
自有／租賃商場	1,607,276	33.4	1,460,261	46.2
委管商場	1,655,853	34.4	1,309,962	41.4
建造施工及設計	995,055	20.7	43,040	1.4
商品銷售及相關服務	309,326	6.4	202,426	6.4
其他	246,190	5.1	147,505	4.7
合計	4,813,700	100.0	3,163,194	100.0

- 自營／租賃商場：營業成本由2017年的人民幣1,460.3百萬元增加至2018年的人民幣1,607.3百萬元，增幅為10.1%，主要是商場數量增長以及人工薪酬的自然增長所致。
- 委管商場：營業成本由2017年的人民幣1,310.0百萬元增加至2018年的人民幣1,655.9百萬元，增幅26.4%，主要是由於新簽約項目和已開業委管商場的增多導致的人工及管理成本的增長所致。
- 建造施工及設計：報告期內由於業務規模增長較快，導致成本同比增加較多。

#### 3. 毛利及毛利率

報告期內，本集團實現毛利人民幣9,426.1百萬元，相比2017年的人民幣7,796.3百萬元增長20.9%；綜合毛利率為66.2%，相比2017年的71.1%下降4.9個百分點，主要是自有／租賃商場相關收入毛利率略有提升，委管商場相關業務拓展人員人工成本上升及開業委管商場數量增加導致毛利率有所下降，同時報告期內建造施工及設計業務收入大幅增加，收入結構的變化導致綜合毛利率有所下降。

## 財務回顧(續)

### 3. 毛利及毛利率(續)

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	
	2018年 (經審核)	2017年 (經審核)
自有／租賃商場	77.6%	77.2%
委管商場	60.4%	63.9%
建造施工及設計	32.7%	23.3%
商品銷售及相關服務	33.7%	31.2%
其他	74.1%	74.8%
合計	66.2%	71.1%

- 自營／租賃商場：毛利由2017年的人民幣4,934.2百萬元增加至2018年的人民幣5,560.7百萬元，增幅為12.7%；2018年的毛利率77.6%相比2017年增長0.4個百分點。
- 委管商場：毛利由2017年的人民幣2,318.8百萬元增加至2018年的人民幣2,520.9百萬元，漲幅為8.7%；毛利率由2017年的63.9%下降至2018年的60.4%，主要是隨著相關業務拓展人員人工成本上升，及開業委管商場數量增加導致毛利率降低。

### 4. 銷售費用

報告期內，本集團銷售費用為人民幣1,700.3百萬元(佔營業收入的11.9%)，相比2017年的人民幣1,513.8百萬元(佔營業收入的13.8%)增長12.3%，主要是我們開展品牌宣傳活動以及新開業商場推廣營銷投入導致廣告費及宣傳費用上升。

## 管理層討論及分析

### 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1,491.0百萬元(佔營業收入的10.5%)，相比2017年的人民幣1,361.8百萬元(佔營業收入的12.4%)增長9.5%，主要是集團總部加強集中管控相關費用和新開業商場增多導致人工、辦公及行政費用等支出增多。

#### 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2017年的人民幣1,131.8百萬元增加至2018年的人民幣1,533.2百萬元，增幅35.5%。

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2017年的人民幣1,481.7百萬元增加至2018年的人民幣1,873.8百萬元，增幅26.5%。主要是由於自2017年下半年及本報告期內新增銀行短期及長期借款、境外美元借款及商業抵押貸款支持證券等導致有息負債規模上升所致。此外，受國內宏觀經濟影響，報告期內新發生借款的利率水平較上年有所增加。

利息收入由2017年的人民幣125.7百萬元增加至2018年的人民幣301.0百萬元，增幅139.5%。主要是由於報告期內加強了資金使用效率，同時與主業協同所產生的對外借款形成了較多的利息收入。

匯兌損益產生原因是，本集團持有296.7百萬美元債及1,057.7百萬港幣借款，報告期內因人民幣對美元發生貶值，產生約人民幣140.0百萬元匯兌損失。

#### 7. 資產減值損失及信用減值損失

按照新金融工具準則要求，信用減值損失主要包括應收賬款減值損失、其他應收款減值損失、委託貸款減值損失等預期信用減值損失；資產減值損失主要包括固定資產減值損失、無形資產減值損失等非信用類減值損失。2018年本集團計提信用減值損失人民幣247.5百萬元，其中應收賬款計提減值損失人民幣165.8百萬元、其他應收款計提減值損失人民幣78.3百萬元。主要是我們按照謹慎的標準審核相關應收款項以及其他應收款的預期信用損失後計提的減值準備。

### 財務回顧(續)

#### 8. 投資收益

本集團的投資收益主要包括權益法核算的長期股權投資收益，以及處置對子公司及其他投資產生的投資收益。2018年的投資收益為人民幣229.7百萬元，其中按照權益法核算確認的投資收益為人民幣183.5百萬元。

#### 9. 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。

#### 10. 營業外支出

報告期內本集團產生人民幣150.0百萬元營業外支出，其中約人民幣113.9百萬元為依據法院判決需要支付給長沙理想房地產開發有限公司的賠償款和被沒收的保證金，期後已經收到實際控制人的承諾補償款。

#### 11. 所得稅費用

報告期內，本集團所得稅費用為人民幣1,313.9百萬元，相比2017年的人民幣1,708.0百萬元下降23.1%，主要是通過依法合規有效的稅務安排，減少集團不必要的所得稅支出，同時集團部分子公司報告期內完成年度匯算清繳，大幅節省所得稅費用，使得集團有效稅率從2017年的28.5%下降到報告期內的21.8%。



## 管理層討論及分析

### 財務回顧(續)

#### 12. 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4,477.4百萬元，相比2017年的人民幣4,077.9百萬元增長9.8%；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2,566.2百萬元，相比2017年的人民幣2,305.4百萬元增長11.3%。以上良好的業績表現是本集團業務穩健發展，成本費用規模化效應顯現以及產業鏈延伸持續為客戶提供高附加值品質服務之綜合結果。

	截至12月31日止年度		增加／減少
	2018年 (經審核)	2017年 (經審核)	
歸屬於母公司所有者的淨利潤	<b>4,477,411,242.46</b>	4,077,897,749.46	9.8%
歸屬於母公司所有者的淨利潤率	<b>31.4%</b>	37.2%	-5.8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>2,566,153,840.44</b>	2,305,431,475.69	11.3%
扣除非經常性損益後歸屬於 母公司所有者的淨利潤率	<b>18.0%</b>	21.0%	-3.0個百分點

報告期內本集團每股收益為人民幣1.20元，2017年同期為人民幣1.13元。

#### 13. 應收票據及應收賬款

截至本報告期末，本集團應收票據及應收賬款賬面價值為人民幣1,687.9百萬元(其中應收賬款餘額為人民幣2,838.7百萬元，已計提的壞賬準備為人民幣1,150.7百萬元)，相比2017年末的人民幣1,170.4百萬元增長人民幣517.5百萬元，主要是報告期本集團使用新收入準則和新金融工具準則影響所致。

根據新收入準則及新金融工具準則的銜接規定，對報表可比期間信息不予調整。我們將對比期報表模擬採用新收入準則和金融工具準則核算，並根據財會15號文件重新列報後，2017年末應收票據及應收賬款賬面價值人民幣1,199.7百萬元。

### 財務回顧(續)

#### 14. 其他權益工具

截至報告期末，本集團其他權益工具投資賬面價值人民幣3,302.7百萬元，主要係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。

本集團根據新金融工具準則及財會15號文的要求，將對被投資公司不具有重大影響的股權投資項目於此科目列示，2017年末該等事項列示於可供出售金融資產。

#### 15. 其他非流動資產

報告期內，本集團其他非流動資產由2017年末的人民幣3,960.6百萬元，增加至2018年末的人民幣6,182.6百萬元，增長人民幣2,222.0百萬元。主要係報告期內預付工程款投入增多以及取得一項土地整理相關收益權所致。

#### 16. 投資性房地產及公允價值變動收益

截至報告期末，本集團投資性房地產賬面價值為人民幣78,533.0百萬元，相比2017年末的人民幣70,831.0百萬元增長10.9%，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1,820.2百萬元。上述增長主要是報告期內自有商場租金提升，開發中的投資物業工程推進以及新購入物業所致。

#### 17. 資本開支

報告期內，本集團的自持或租賃物業的資本開支為人民幣3,438.1百萬元(2017年：人民幣6,148.6百萬元)，主要包括投資性房地產的購置支出和建設開發支出。本年較2017年支出下降較多，主要係2017年購入上海虹橋商務區辦公物業支付了1,907.8百萬元購房款。

#### 18. 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8,527.6百萬元(其中現金及現金等價物餘額為人民幣7,614.5百萬元)，相比2017年末人民幣10,626.9百萬元(其中現金及現金等價物餘額為人民幣10,269.3百萬元)減少人民幣2,099.3百萬元。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧(續)

#### 18. 貨幣資金及現金流量(續)

	截至12月31日止年度	
	2018年 (經審核)	2017年 (經審核)
經營活動產生的現金流量淨額	5,857,930,704.35	6,528,468,928.83 <sup>註1</sup>
投資活動產生的現金流量淨額	(10,994,440,295.78)	(6,021,224,224.90) <sup>註1</sup>
籌資活動產生的現金流量淨額	2,475,297,944.71	3,873,637,421.83
匯率變動對現金及現金等價物的影響	6,405,135.96	(4,013,093.73)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	(2,654,806,510.76)	4,376,869,032.03

附註：

- (1) 根據財政部《關於2018年度一般企業財務報表格式有關問題的解讀》，編製現金流量表時，與資產相關的政府補助原作為投資活動的現金流量列示，變更作為經營活動的現金流量列示。本集團相應追溯調整了比較數據。該會計政策變更減少了合併及公司現金流量表中投資活動產生的現金流量淨額並以相同金額增加了經營活動現金產生的現金流量淨額，但對現金和現金等價物淨增加額無影響。

報告期內，本集團經營活動產生的淨現金流入為人民幣5,858.0百萬元，相比2017年同期淨流入人民幣6,528.5百萬元減少了人民幣670.5百萬元。主要系2017年末促銷活動集中在周末，因非工作日導致產生較多的未結算銀聯款項並在本報告期期初進行了支付，從而使得本報告期內的代收代付款項淨流入額較2017年相比顯著下降所致。

報告期內，本集團投資活動產生的淨現金流出為人民幣10,994.4百萬元，相比2017年同期淨流出人民幣6,021.2百萬元增加人民幣4,973.2百萬元，主要為(1)2017年通過類房地產信託投資基金出售天津兩家商場淨收到人民幣22.5億現金，而本報告期內未發生該類業務，(2)報告期內家居產業鏈上下游企業股權投資有所增加，(3)報告期內收購上海、重慶、寧波、蘇州等商業物業。

## 財務回顧(續)

### 18. 貨幣資金及現金流量(續)

報告期內，本集團籌資活動產生的淨現金流入為人民幣2,475.3百萬元，相比2017年同期淨流入人民幣3,873.6百萬元減少了人民幣1,398.3百萬元。主要變動系(i)報告期公司發行A股完成募集資金約人民幣3,050.0百萬元，(ii)報告期內本公司進行了H股回購支付回購款約人民幣3,902.9百萬元。

### 19. 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36,313.3百萬元，其中，銀行及其他借款為人民幣21,810.6百萬元、應付債券為人民幣9,653.0百萬元及商業地產抵押貸款支持證券為人民幣4,849.4百萬元。

下表載列我們的債務狀況：

	於2018年 12月31日 (經審核) (人民幣千元)	於2017年 12月31日 (經審核) (人民幣千元)
銀行及其他借款		
有擔保	21,056,618	15,338,759
無擔保	754,000	345,000
合計	21,810,618	15,683,759
固定利率借款	4,683,610	1,965,363
浮動利率借款	17,127,008	13,718,396
合計	21,810,618	15,683,759
借款償還期		
一年以內或按要求償還	7,504,256	3,906,594
一年以上，但不超過兩年	2,767,248	1,749,666
兩年以內，但不超過五年	6,015,593	5,613,257
五年以上	5,523,522	4,414,242
合計	21,810,618	15,683,759
實際利率區間		
固定利率借款	4.28–7.36	3.15–4.46
浮動利率借款	4.35–6.80	2.30–7.59

## 管理層討論及分析

### 財務回顧(續)

#### 19. 債務狀況及負債比率(續)

	於2018年 12月31日 (經審核) (人民幣千元)	於2017年 12月31日 (經審核) (人民幣千元)
<b>債券</b>		
無擔保中期票據		
— 2018年到期債券	—	498,726
— 2019年到期債券	1,000,000	—
— 2020年到期債券	495,098	—
公司債券		
— 2020年到期公司債券	168,002	4,987,988
— 2021年到期公司債券	4,474,788	1,490,868
— 2023年到期公司債券	1,486,703	1,482,044
美金債券		
— 2022年到期美金債券	2,028,378	1,923,566
<b>合計</b>	<b>9,652,969</b>	<b>10,383,192</b>

	於2018年 12月31日 (經審核) (人民幣千元)	於2017年 12月31日 (經審核) (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	2,368,173	2,378,400
— 2021年到期債券	2,481,250	—
<b>合計</b>	<b>4,849,423</b>	<b>2,378,400</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10,063.6百萬元，應於一年以上但不超過兩年償還部分為人民幣7,361.8百萬元，應於兩年以上但不超過五年償還部分為人民幣13,364.0百萬元，應於五年以上償還部分為人民幣5,523.5百萬元；本集團將於上述借款到期時及時償還。

下表載列我們的主要負債比率：

	於2018年 12月31日 (經審核)	於2017年 12月31日 (經審核，經重述)
資產負債率 <sup>(1)</sup>	59.1%	54.7%
淨資本負債比率 <sup>(2)</sup>	62.3%	41.5%

## 財務回顧(續)

### 19. 債務狀況及負債比率(續)

	截至12月31日止年度	
	2018年 (經審核)	2017年 (經審核)
利息開支償付倍數 <sup>(3)</sup>	3.20	3.20

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。

### 20. 信用評級

截至報告期末，本集團的主體信用評級獲惠譽國際信用評級公司(Fitch Ratings, Inc.)評為BBB-，展望為穩定，並且獲標準普爾金融服務公司(Standard & Poor's Financial Services LLC)評為BBB-，展望為負面。

### 21. 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59,493.0百萬元的投資性房地產和賬面餘額為人民幣1,385.1百萬元其他權益工具用於獲得借款；以及餘額為人民幣286.4百萬元的限制性貨幣資金，用於存放於央行存款準備金及獲得借款。

### 22. 或有負債

本報告期末無或有負債。

於2016年11月8日，本公司為聯營公司海爾消費金融有限公司向海爾集團財務責任有限公司的貸款人民幣25.0億元提供25%的連帶責任擔保。於2017年12月31日，該筆海爾消費金融有限公司的貸款餘額為人民幣1,600.0百萬元，報告期末該筆貸款餘額為人民幣0元。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧(續)

#### 23. 重大收購及出售事項

報告期內無重大收購及出售事項。

#### 24. 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3,310.0百萬元；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1,618.7百萬元。

#### 25. 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3,310.0百萬元。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1,618.7百萬元。披露於第420頁之綜合財務報表附註(十一)、1之資本承諾主要與商場組合發展有關。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公司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)

#### 26. 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於2017年9月21日發行的3億美金的美元債券，於2018年新增的港幣短期借款以及少量的美元、港幣存款。面對新增的外匯風險敞口，管理層積極主動地開展了相關風險管控措施：包括強化內控理念及策略，加強與國際銀行的探討，合理選擇遠期、貨幣互換等外債保值工具，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。

#### 27. 人力資源

截至報告期末，本集團共聘用24,339名員工(2017年12月31日：22,621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。2018年，本集團薪酬開支總額為人民幣3,461.7百萬元(2017年：人民幣2,997.5百萬元)。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。

### 財務回顧(續)

#### 28. 報告期後事項

##### 1、 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，限售股份為由上海晶海資產管理中心(有限合夥)、上海弘美投資管理中心(有限合夥)、上海凱星企業管理中心(有限合夥)、上海平安大藥房有限公司持有的共計80,788,197股股份，佔公司總股本2.28%。於2019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2019年1月12日於國內指定媒體和2019年1月11日於香港聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>披露的公告。

##### 2、 向關聯方提供貸款暨關聯交易的公告

公司的控股子公司紅星美凱龍家居集團財務有限責任公司擬為公司關聯方蕪湖明輝商業管理有限公司發放經營性物業貸款，貸款金額不超過人民幣40,000萬元(含本數)，利率按不低於同期同檔次中國人民銀行基準利率上浮10%執行，用途為歸還銀行存量貸款及股東借款等。就進一步詳情，請參閱本公司日期為2019年1月25日於國內指定媒體和2019年1月24日於香港聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>披露的公告。

##### 3、 2019年度第一期中期票據發行結果

根據於2018年4月25日召開的2018年第一次臨時股東大會審議通過的《關於公司發行境內債務融資工具一般性授權的議案》，公司股東大會授權董事會及董事會授權人士在合適的時機進行決策融資，在總額不超過人民幣150億元的範圍內在境內發行債務融資工具(品種包括但不限於中期票據、公司債券以及境內監管機構認可的其他債務融資工具等)。公司已向中國銀行間市場交易商協會(「交易商協會」)申請註冊發行中期票據，具體內容請詳見公司在上海證券交易所官方網站及指定媒體披露的《紅星美凱龍家居集團股份有限公司擬發行2018年第一期中期票據的公告》(公告編號：2018-052)。

## 財務回顧(續)

### 28. 報告期後事項(續)

#### 3、 2019年度第一期中期票據發行結果(續)

2018年9月12日，公司收到交易商協會出具的《接受註冊通知書》(中市協注[2018]MTN506號)，同意接受公司中期票據註冊，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1月23日至2019年1月24日期間，公司成功發行了2019年度第一期中期票據，實際發行總額5億元，發行利率5.75%。詳情請參閱本公司日期為2019年1月26日於國內指定媒體和2019年1月25日於香港聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>披露的公告。本次中期票據發行相關文件詳見中國貨幣網([www.chinamoney.com.cn](http://www.chinamoney.com.cn))及上海清算所網([www.shclearing.com](http://www.shclearing.com))。

#### 4、 籌劃第二期員工持股計劃

公司擬推出第二期員工持股計劃(「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1.2億元，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、高級管理人員及已通過持股平台間接持有公司股票的部分員工，公司及下屬公司一線經營管理人員。詳情請參閱本公司日期為2019年2月27日於國內指定媒體和2019年2月26日於香港聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>披露的公告。

#### 5、 關聯方及附屬企業籌劃購買公司股票

公司於2019年2月26日收到公司紅星控股的通知，紅星控股及其附屬企業(除上市公司及上市公司控股子公司外)的部分員工(「購買人員」)擬委託具備資產管理資質的專業機構(「定向計劃」)進行管理，並通過二級市場購買公司A股普通股股份(「本次購買」)。本次定向計劃規模不超過人民幣1.6億元，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

## 管理層討論及分析

### 財務回顧(續)

#### 28. 報告期後事項(續)

##### 5、 關聯方及附屬企業籌劃購買公司股票(續)

購買人員為紅星控股及其附屬企業(除上市公司及上市公司控股子公司外)的部分員工。詳情請參閱本公司日期為2019年2月27日於國內指定媒體和2019年2月26日於香港聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>披露的公告。

##### 6、 發行債券預案

公司於2019年2月27日召開的第三屆董事會第四十四次臨時會議審議通過了《關於公司符合面向合格投資者公開發行公司債券條件的議案》、《關於公司2019年公開發行公司債券的議案》，公司擬於境內面向合格投資者公開發行總規模不超過人民幣40億元(含40億元)的公司債券。債券面值人民幣100元，按面值平價發行，債券期限為不超過7年(含7年)，可為單一期限，也可以是多種期限的混合品種。本次發行的公司債券為固定利率債券，具體的票面年利率及付息方式將根據網下詢價簿記結果，由公司與主承銷商按照國家有關規定協商一致在利率詢價區間內確定。詳情請參閱本公司日期為2019年2月28日於國內指定媒體和2019年2月27日於香港聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>披露的公告。

## 風險因素

本年度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

近年來，中國宏觀經濟增速呈現持續放緩態勢。2018年中國國內生產總值比上年增長6.6%，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傢俱零售行業的需求，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，2018年，中國家居裝飾及傢俱行業實現銷售額人民幣5.0萬億元，同比增長10.6%。我們將積極把握家居裝飾及傢俱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。

### 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。

## 管理層討論及分析

### 風險因素(續)

#### 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。

### 業務展望

我們持續以「建設溫馨和諧家園、提升消費和居家生活品位」為己任。2019年及以後，我們將繼續遵循「市場化經營，商場化管理」的經營管理模式，為消費者提供更好、更專業的服務，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「家居裝飾及家具行業全渠道平台商」為企業的發展目標。

我們未來的發展計劃如下：

#### 1. 繼續實施自營與委管商場雙輪驅動業務模式，通過戰略性拓展商場網絡及品牌組合，鞏固市場領導地位

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，公司將憑藉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，通過輕資產的委管經營模式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。

### 業務展望(續)

1. 繼續實施自營與委管商場雙輪驅動業務模式，通過戰略性拓展商場網絡及品牌組合，鞏固市場領導地位(續)

同時，公司將通過升級完善商場基礎設施、應用數據分析、市場營銷、商場管理團隊激勵機制等方式優化商場的經營管理，從而進一步提升現有家居商場的經營效益。

品牌組合建設方面，我們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。

2. 建立全方位的服務體系，致力於成為家居裝飾及家具行業的新零售標桿

作為擁有中國內地家居行業內最具有影響力品牌的企業之一，我們將一貫從真正理解和滿足消費者的需求角度出發，為消費者提供更好、更深入的體驗，更專業、全方位的增值服務，更便捷、人性化的服務方式，為消費者提供一個值得信賴、能集成足夠多數量的家居裝飾及家具行業品牌商品的流通平台，一站式閉環解決消費者的各種需求和痛點，強化消費者的在線、線下一體化體驗，塑造家居裝飾及家具行業最具價值的流通平台，致力於成為家居裝飾及家具行業的新零售標桿。

3. 通過深度推廣和運營，強化「家居服務專家與平台」

2019年，我們將繼續推進品牌升級，創建社交媒體矩陣，實現品牌年輕化，通過深度推廣與運營，塑造和強化「家居服務專家與平台」的品牌心智。同時，在IMP全球家居智慧營銷平台賦能下，我們將全面進入數字化用戶運營時代，賦能商場、商戶、廠商和異業，樹立行業口碑、創造商業價值。



## 管理層討論及分析

### 業務展望(續)

#### 4. 通過數字化戰略提升企業的長期競爭力

我們正在推行數字化戰略，希望借助互聯網、大數據、雲計算等信息技術持續推進信息化建設，在管理流程優化、財務職能轉型、系統研發、數據應用等方面進一步升級重構，提升企業的長期競爭力，迎接新的發展機會。

#### 5. 積極創新、重視應用資本市場和金融工具

我們將積極開拓新的商業模式，並通過投資、併購等方式來深度整合家居裝飾及家具行業上下游資源，特別是尋找進入智慧家居領域的機會，為做大企業規模、做強企業實力、主動擁抱未來、引領整個行業發展而服務。

#### 6. 持續改善公司治理、規範運作，踐行社會責任

我們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，52歲，為本集團創辦人，自本公司於2007年6月成立以來一直擔任本公司董事長、執行董事、首席執行官兼總經理。車先生主要負責本集團的整體管理、戰略發展及業務規劃。車先生擁有逾29年業內經驗。彼於80年代末開始傢俱製造職業生涯。隨後彼於1990年12月創辦常州市紅星傢俱城，且於1990年至1994年擔任該傢俱城總經理。隨後彼於1994年6月創辦紅星傢俱集團，且於1994年至2007年擔任董事長及首席執行官。車先生為陳淑紅女士的丈夫及車建芳女士的哥哥。車先生為中華全國工商業聯合會執行委員會會員。車先生於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2012年1月獲常州政府授予「常州優秀企業家」的榮譽稱號，及於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。有關車先生於本公司股份及相關股份中的權益，請參閱本年度報告「董事會報告」章節。

郭丙合先生，45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月以來亦一直擔任董事會秘書、2018年11月以來亦擔任副董事長，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持與協助。在加入本公司之前，自2001年7月至2004年3月，郭先生在申銀萬國證券股份有限公司投資銀行部工作；隨後自2004年3月至2005年10月，在天一證券有限公司工作；2006年至2007年，郭先生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，50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，主要負責本集團的招商管理。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」。於2011年7月，彼亦完成長江商學院、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。2018年4月，車女士完成清華大學五道口金融學院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企業家聯合會副會長、浦東新區工商聯副主席、中國民主建國會上海委員會企業委員會執行主任，並一直熱衷於社會公益事業，設立了「紅星光彩基金」。有關車女士於本公司股份及相關股份中的權益，請參閱本年度報告「董事會報告」章節。

蔣小忠先生，49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，主要負責本集團的業務發展及經營。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。於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，46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。隨後於1994年1月至1999年6月，彼於常州建材傢俱批發中心擔任經理，及於1999年6月至2007年6月，陳女士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及陳東輝先生的姐姐。

陳女士於2003年畢業於江蘇省工業學院(現稱為常州大學)，獲得成人高等教育會計學歷。於2012年6月，彼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，獲得高層工商管理碩士學位。有關陳女士於本公司股份及相關股份中的權益，請參閱本年度報告「董事會報告」章節。

徐國峰先生，52歲，於2007年6月加入本公司，自2010年12月以來一直擔任本公司董事及副總經理，並自2014年11月辭任副總經理後一直擔任本公司非執行董事，主要負責監督本公司管理及戰略發展。在加入本公司之前，徐先生自1991年至1994年擔任常州市紅星傢俱總廠廠長，主要負責生產及業務經營。自1994年至2007年，彼擔任紅星傢俱集團副總裁，主要負責管理有關施工的工作並參與重大事件的決策。徐先生為車建芳女士的丈夫。於2004年7月，徐先生完成北京經濟管理函授學院的工商管理函授課程；於2011年9月，彼亦完成長江商學院高級管理人員工商管理碩士課程。

## 董事、監事及高級管理人員簡介

**Joseph Raymond GAGNON**先生，41歲，於2009年12月加入本公司，自此一直擔任本公司非執行董事。GAGNON先生主要負責參與制定本公司的公司戰略及業務戰略。彼於2005年9月加入Warburg Pincus Asia LLC(美國華平投資集團的附屬公司)，目前擔任董事總經理兼亞洲房地產投資業務的主管。GAGNON先生自2000年7月至2005年8月曾任職於GE Capital，離職時於東京擔任GE Capital Real Estate的業務發展經理。GAGNON先生自2013年7月起一直擔任Vingroup Joint Stock Company(於胡志明證券交易所上市，股份代碼：VIC)的董事。

GAGNON先生於2000年8月畢業於美國維克森林大學，獲得數理經濟學理學學士學位。

張其奇先生，37歲，於2010年12月加入本公司，自此一直擔任本公司非執行董事，主要負責參與制定本公司的公司戰略及業務戰略。彼於2009年7月加入北京華平投資諮詢有限公司(美國華平投資集團的附屬公司)，目前擔任董事總經理。張先生自2003年8月至2007年7月曾於普華永道諮詢(深圳)有限公司上海分公司先後擔任審計師及高級審計師。張先生於2003年7月畢業於上海外國語大學，獲國際經濟與貿易(英語)學士學位，並於2009年6月獲芝加哥大學布斯商學院工商管理碩士學位。

### 獨立非執行董事

錢世政先生，66歲，彼於2016年4月加入本公司，自此一直獲委任為本公司的獨立非執行董事。彼主要負責參與制定本公司重大事件之決策並就企業管治、審核以及本公司董事及高級管理層之薪酬及評估相關之事宜提供意見。錢先生於財務及會計方面擁有逾30年的理論及實踐經驗。錢先生自1983年8月至1997年12月擔任上海復旦大學會計學係副主任。自1998年1月至2012年6月，彼擔任上海實業控股有限公司（於香港聯交所上市，股份代碼：363）的執行董事、副總裁；彼亦曾兼任海通證券股份有限公司（於上海證券交易所（股份代碼：600837）及香港聯交所上市（股份代碼：6837））的副董事長。自2014年6月至2017年2月，彼擔任上海城投控股股份有限公司（於上海證券交易所上市，股份代碼：600649）的獨立董事。錢先生於2012年7月返回上海復旦大學，現擔任上海復旦大學管理學院教授。錢先生目前分別擔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，股份代碼：600663）、上海來伊份股份有限公司（於上海證券交易所上市，股份代碼：603777）、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）、亞士創能科技股份有限公司（於上海證券交易所上市，證券代碼：603378）、瀚華金控股份有限公司（於香港聯交所上市，股份代碼：3903）、景瑞控股有限公司（於香港聯交所上市，股份代碼：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月於上海財經大學會計學係獲經濟學學士學位並於1993年1月及2001年7月分別獲上海復旦大學經濟學碩士學位及管理學博士學位。

## 董事、監事及高級管理人員簡介

李均雄先生，53歲，自2015年2月獲委任為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之相關事宜提供建議。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於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(股份代碼：1388)(自2006年11月起)、網龍網絡控股有限公司(股份代碼：777)(自2008年6月起)、新礦資源有限公司(股份代碼：1231)(自2010年12月起)、天福(開曼)控股有限公司(股份代碼：6868)(自2011年8月起)、中海石油化學股份有限公司(股份代碼：3983)(自2012年6月起)、朗詩綠色地產有限公司(股份代碼：106)(自2013年7月起)、中國金洋集團有限公司(股份代碼：1282)(自2015年11月起)、豐盛機電控股有限公司(股份代碼：331)(自2015年11月起)及天寶集團控股有限公司(股份代碼：1979)(自2015年11月起)。李先生亦為越秀房地產投資信託基金的管理人越秀房託資產管理有限公司(股份代碼：405)的獨立非執行董事(任期為2005年11月至2014年10月)、遠東控股國際有限公司(股份代碼：36)的獨立非執行董事(任期為2012年3月至2014年11月)、盈進集團控股有限公司(股份代碼：1386)的獨立非執行董事(任期為2011年2月至2016年3月)(該等公司的股份或所述管理基金之單位或股份於香港聯交所上市)、富通科技發展控股有限公司(股份代碼：465)(自2009年11月至2017年11月)以及亞洲木薯資源控股有限公司(股份代碼：841)的獨立非執行董事(自2009年1月至2018年5月)。李先生分別於1988年及1989年於香港大學獲得法學學士(榮譽)學位及法律深造文憑。彼分別於1991年及1997年獲得香港執業律師資格及英國執業律師資格。

王嘯先生，43歲，自2015年12月起擔任IDG資本合夥人，負責併購業務。彼自2000年4月至2001年3月擔任中國銀行總行經理；自2001年3月至2011年3月擔任上交所高級經理；自2011年3月至2015年4月擔任中國證監會調研員；自2015年4月至2015年12月擔任上海陸家嘴國際金融資產交易市場股份有限公司副總經理及中國平安保險(集團)股份有限公司(於香港聯交所上市，股份代號：2318，並於上交所上市，股份代號：601318)執委會委員。彼自2016年5月起兼任浙江萬豐奧威汽輪股份有限公司(於深圳證券交易所上市，股份代號：002085)、自2017年3月起兼任龍元建設集團股份有限公司(於上交所上市，股份代號：600491)的獨立董事。王先生目前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，並已取得上交所獨立董事任職資格。



## 董事、監事及高級管理人員簡介

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

趙崇佚女士，44歲，自2013年9月起擔任Grand Parc Du Puy Du Fou的中國區主席；並自2018年7月起擔任Puy Du Fou Asia Limited(香港)的董事及高級執行副總裁；自2016年7月起擔任Barnes International(法國)的亞洲地區合夥人及副總裁；並自2018年3月至今擔任Barnes Asia Limited(香港)的董事及總裁；自2016年4月起擔任Tandem Partners Limited(香港)董事及總裁；自2007年10月起擔任Chinaccessory Manufactory Co.Limited(香港)的董事。趙女士自2003年10月至2007年9月擔任Chateau Medicis(法國)品牌總經理。

趙女士於2001年9月至2003年6月在香港公開大學獲得工商管理碩士學位，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政府學院及長江商學院接受高管教育。

### 監事

潘寧先生，52歲，自2012年2月起一直擔任本公司監事會主席。他曾於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，48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。自2012年2月起，彼亦一直擔任上海弘美投資的執行事務合夥人。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。

## 董事、監事及高級管理人員簡介

吳凱盈女士，38歲，自2010年12月起一直擔任本公司的股東代表監事，主要負責監督本公司業務開發及運營。吳女士目前擔任Warburg Pincus Asia LLC(美國華平投資集團的附屬公司)的董事總經理。吳女士曾於2003年7月至2005年9月在美銀美林香港的投資銀行部擔任分析員一職。於2005年10月，吳女士加入Warburg Pincus Asia LLC，並於2015年12月晉升至現職。吳女士於2003年5月畢業於賓夕法尼亞大學，獲經濟學學士學位。自2005年9月起，吳女士一直為特許金融分析師協會認定的特許金融分析師。

鄭洪濤先生，52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。

鄭先生目前兼任中核蘇閩科技實業股份有限公司、北京無線天利移動信息技術股份有限公司、河北常山生化藥業股份有限公司、北京太空板業股份有限公司(於深圳證券交易所上市，股份代碼：300334)、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)的獨立董事(分別自2012年、2014年及2017年起)。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)及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)的獨立董事。

陳崗先生，42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

## 董事、監事及高級管理人員簡介

經理兼新三板業務部總經理：2017年1月開始擔任聯儲證券有限責任公司投資銀行總部總經理。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及上海交通大學高級金融學院碩士生導師。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。

### 高級管理人員

劉源金先生，64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。

## 董事、監事及高級管理人員簡介

席世昌先生，44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。

李建宏先生，45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、首席運營官和副總裁。

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)。

張培峰先生，47歲，於2008年10月加入本公司，自2010年12月30日以來一直擔任本公司副總經理，主要負責本公司的物業管理。在加入本公司之前，自1997年9月至1999年3月，張先生在美國惠而浦水仙公司(中國)(一家主要生產家用電器的公司)工作；1999年6月至2005年7月，在上海百安居裝飾建材有限公司工作；2005年8月至2006年11月，在家得寶(中國)(一家主要銷售家居及建築材料的公司)工作；2007年1月至2008年5月，在百思買商業(上海)有限公司工作。

張先生於1994年7月畢業於曲阜師範大學，獲英語文學學士學位，並於1997年2月畢業於上海外國語大學，獲英語語言學碩士學位。

謝堅先生，48歲，於2011年3月加入本公司，並自2011年4月以來一直擔任本公司副總經理，主要負責本公司的人力資源、新零售、教育產業、文化營銷管理推廣、行政、管理學院。在加入本公司之前，1995年4月至2011年1月，擔任新世界百貨(中國)有限公司人力資源及服務品質總經理。

## 董事、監事及高級管理人員簡介

謝先生於1990年7月在無錫教育學院完成政治及教育的學業。其於1995年7月通過自學考試獲得南京大學商務管理學士學位，於2015年6月獲得上海交通大學高級管理人員工商管理碩士學位。謝先生於2010年11月獲得中國建築材料流通協會授予的「優秀行業培訓師」的稱號；並於2013年10月獲第一資源智庫聘任為「第一資源智庫—人力資源專家」和「中國先鋒HR」；於2015年4月評選入圍2015中國HR變革推動者—百人榜；2018年榮獲智聯招聘「僱主品牌最具影響力人物」。謝先生帶領團隊自2011年連續七年榮獲「最佳企業大學」獎，自2012年連續六年榮獲「員工最喜愛公司」獎；自2013年連續五年榮獲「中國最佳僱主」獎。謝先生為CCFA(中國連鎖經營協會)副會長、人力資源委員會主任委員及時尚零售委員會副主任委員。

王偉先生，49歲，於2007年6月加入本公司，自2013年3月以來一直擔任本公司副總經理，主要負責本公司的業務發展及經營。自加入本公司以來，王先生先後擔任多個職位，包括2007年6月至2008年8月，擔任重慶紅星美凱龍世博家居生活廣場有限責任公司及成都紅星美凱龍世博家居生活廣場有限責任公司總經理；2008年8月至2009年6月，擔任西南地區及上海營運中心總經理；2009年6月至2012年8月，擔任總裁助理及京滬西南地區營運中心總經理；2010年9月至2012年8月，擔任京滬西南地區營運中心總經理。在加入本公司之前，2004年3月至2005年12月，擔任武漢國美電器有限公司總經理助理；2005年12月至2007年6月，擔任紅星傢俱集團發展中心總經理助理，主要負責常州及徐州地區的商場營運。

王先生於1992年6月畢業於湖北大學，獲頒中文學士學位，於2005年6月畢業於武漢理工大學，獲頒工商管理碩士學位。於2015年6月畢業於中國人民大學(EMBA)，獲高級工商管理碩士學位。

陳東輝先生，42歲，於2007年6月加入本公司，自2013年3月以來一直擔任本公司副總經理，主要負責發展本公司的線上業務。陳先生自加入本公司以來，先後擔任多個職位，包括自2007年6月至2010年6月擔任第四營運中心的總經理及山東、東北及華北地區的總經理；自2010年6月至2013年12月，擔任總裁助理及華北及東北地區總經理。自2014年1月至2017年11月擔任副總裁；自2017年12月起兼任互聯網事業部首席運營官。在加入本公司之前，陳先生先後於紅星傢俱集團擔任多個職位，包括自1994年12月至1996年7月擔任會計；自1996年7月至2006年8月擔任副總經理，負責多個營運附屬公司的業務經營；及自2006年8月至2007年6月擔任第四營運中心、山東、東北及華北地區的總經理。陳先生是陳淑紅女士的弟弟。

## 董事、監事及高級管理人員簡介

於2005年4月，陳先生在上海交通大學完成了工商管理的高級課程，於2014年1月於華東師範大學透過網上教學完成了工商管理的學習，並於2016年6月獲得上海復旦大學高級管理人員工商管理碩士學位。

張賢先生，40歲，於2007年6月加入本公司。自2015年3月以來一直擔任本公司副總經理。其主要負責商場總體運營及管理本公司的預付卡、建築材料採購及物流業務。張先生自加入本公司以來已先後擔任多個職位，包括自2007年6月至2010年12月，擔任第四營運中心副總經理、山東及東北地區副總經理以及蘇南地區總經理；自2010年12月至2015年1月，擔任營運推廣中心總裁助理及總經理。在加入本公司之前，張先生在紅星傢俱集團先後擔任多個職位，包括自1999年1月至2005年1月，擔任人力資源部門主任及總裁辦公室主任，2005年1月至2007年6月，擔任第四營運中心副總經理、山東及東北地區副總經理以及蘇南地區總經理。張先生於2016年4月榮獲「上海市青年五四獎章」稱號。

張先生於2013年6月畢業於廣西師範大學，獲工商管理碩士學位。

# 董事會報告

本公司董事會謹此提呈本公司及其附屬公司(「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335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。

## 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第11頁之「管理層討論及分析」章節。

## 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52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118頁「企業管治報告」章節。截至2018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421頁綜合財務報表附註十二及第48頁「管理層討論及分析」。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34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2018年，我們就新開商場遵守環境合規成本約人民幣94.64百萬元。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2018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51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287頁之綜合財務報表附註五、25、32及34。

### 債券／債務工具

於2018年7月18日，本公司發行2018年度第一期超短期融資券，發行規模為人民幣500,000,000元，票面利率為5.95%，此乃依據中國銀行間市場交易商協會於2016年11月25日出具的《接受註冊通知書》(中市協註[2016]SCP400號)，同意接受本公司發行超短期融資券註冊，超短期融資券的註冊金額為人民幣30億元。本期超短期融資券募集的所得款項全部用於償還本公司及其附屬公司之銀行貸款。超短期融資券於全國銀行間債券市場發行，詳情請參閱本公司日期為2018年7月19日之公告。超短期融資券於2018年12月31日仍然續存。

根據上述《接受註冊通知書》，於2018年9月20日，本公司發行2018年度第二期超短期融資券，發行規模為人民幣500,000,000元，票面利率為5.00%。本期超短期融資券募集的所得款項全部用於償還本公司之銀行貸款，以增加直接融資比例及優化融資結構。超短期融資券於全國銀行間債券市場發行。詳情請參閱本公司日期為2018年9月26日之公告。超短期融資券於2018年12月31日仍然續存。

於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》(中市協註[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。註冊金額自交易商協會發出《接受註冊通知書》之日起兩年內有效。於2018年10月22日至2018年10月23日，本公司成功發行2018年度第一期中期票據，發行規模為人民幣500,000,000元，票面利率為6.18%。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2018年10月24日之公告。中期票據於2018年12月31日仍然續存。

於2018年10月19日，本公司收到中國證券監督管理委員會（「中國證監會」）出具的《關於核准紅星美凱龍家居集團股份有限公司向合格投資者發行公司債券的批覆》（「核准批覆」）（證監許可[2018]1642號），同意向合格投資者發行本公司之公司債券，總金額不超過人民幣30億元。本公司之公司債券將分期發行。第一期發行將於中國證監會核准之日起12個月之內完成，其餘公司債券將於中國證監會核准之日起24個月之內完成。核准批覆自中國證監會出具核准批覆之日起兩年內有效。本公司於2018年11月6日完成2018年度第一期公司債券的發行，發行規模為人民幣3,000,000,000元，票面利率為6.30%。公司債券於上海證券交易所上市。詳情請參閱本公司日期為2018年5月14日、2018年10月19日、2018年11月5日及2018年11月7日之公告。公司債券於2018年12月31日仍然續存。

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295頁之綜合財務報表附註五、33及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304頁之綜合財務報表附註五、38。

## 或有負債

有關本集團截至報告期末之或有負債詳情，請參閱第420頁之綜合財務報表附註十一、2。

## 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 人民幣千元
1.	上海真北店二期商場 中國 上海市 真北路1058號	家居商場	4,332,000

## 董事會報告

編號	物業	現時用途	於報告期末 現況下的市值 人民幣千元
2.	上海浦東滬南商場 中國 上海市 浦東新區臨御路518號	家居商場	4,014,000
3.	鄭州商都商場 中國 河南省 鄭州市鄭東新區 商都路1號	家居商場	3,298,000
4.	南京卡子門商場 中國 江蘇省南京市秦淮區 卡子門大街29號	家居商場	3,297,000
5.	上海汶水商場 中國 上海市 寶山區汶水路1555號	家居商場	3,238,000
6.	北京東四環商場 中國 北京市 朝陽區 東四環中路193號	家居商場	2,841,000

編號	物業	現時用途	於報告期末 現況下的市值 人民幣千元
7.	瀋陽鐵西商場 中國遼寧省 瀋陽市鐵西區 北二東路35號	家居商場	2,743,000
8.	上海浦東金橋商場 中國 上海市 浦東新區 金藏路100號	家居商場	2,441,000
9.	北京西四環商場 中國 北京市 豐台區 西四環路113號	家居商場	2,338,000
10.	天津河東商場 中國 天津市 河東區 津濱大道160號	家居商場	1,940,000

## 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272頁綜合財務報表附註五、16。

### 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4,768.5百萬元。

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147頁本公司權益變動表及第144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

於報告期末，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。

### 末期股息及稅項減免

董事會決議於2019年5月16日(星期四)舉行之應屆股東週年大會上建議股東向於2019年6月27日(星期四)名列本公司股東名冊之股東派付截至2018年12月31日止年度之末期股息每股人民幣0.27元。上述提議派發末期股息須待股東於股東週年大會上審議及批准後方可作實。

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2018年度股息時，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和香港(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。

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2018年度現金股息，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290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473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

截至報告期末，向本集團最大供應商採購的採購額佔本集團採購總額的約1.13%。截至報告期末，本集團五大供應商應佔總採購額佔本集團採購總額的約4.35%。

截至報告期末，向最大第三方客戶的銷售額佔本集團總收入的約3.41%。截至報告期末，本集團五大第三方客戶應佔銷售總額佔本集團總收入的約6.22%。

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10.6百萬元。

### 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十四A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連交易或持續關連交易。

#### 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2016年、2017年及2018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16.0百萬元、人民幣16.4百萬元及人民幣16.2百萬元。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，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16.2百萬元。

### (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。

## 董事會報告

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2016年、2017年及2018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12.5百萬元、人民幣12.3百萬元及人民幣13.1百萬元。各委管協議的期限為自其各自簽訂日期起計七至十年，而與揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場訂立之委管協議的有效期至2018年12月31日止。於2018年11月29日，本公司與揚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，故董事會建議就與揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場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2019年、2020年及2021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17.5百萬元、人民幣11.0百萬元及人民幣9.8百萬元。詳情請參閱本公司日期為2018年11月29日之公告。

於報告期，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13.1百萬元。

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) 紅星企發框架協議

本公司一間直接全資附屬公司星易通匯於2015年3月20日與紅星企發訂立預付卡購買框架協議（「紅星企發框架協議」），並於2015年6月3日訂立補充協議，據此，星易通匯將向紅星企發及／或其附屬公司（「紅星企發集團」）銷售我們的單用途預付卡，用作與紅星企發集團物業銷售業務有關的促銷手段。紅星企發框架協議自簽署日期起至2018年3月20日止有效期三年。

根據紅星企發框架協議，星易通匯與紅星企發集團將按一般商業條款單獨訂立預付卡購買協議，該協議列明購買價格及購買量。購買價格乃經公平磋商並參考預付卡的面值、實際購買量以及當時的市場狀況所釐定。星易通匯須向持卡人提供設備及服務，以供持卡人使用預付卡購買產品。

紅星企發集團主要從事房地產開發、百貨商場經營及管理以及多用途綜合設施建設及管理。我們與紅星企發集團合作可促進預付卡的銷售及提升星易通匯的業績。這亦將有助於為家居裝飾及傢俱商場帶來新顧客，從而增加商場的銷售額。

紅星企發為紅星美凱龍控股的聯繫人，紅星美凱龍控股為本公司的控股股東。因此，紅星企發為本公司關連人士。根據上市規則第14A章，紅星企發框架協議項下擬進行的紅星企發交易構成本公司的持續關連交易。

就預付卡的面值而言，截至2016年及2017年12月31日止年度各年紅星企發框架協議的年度上限分別為人民幣150百萬元及人民幣200百萬元。該等年度上限釐定的依據為(i)上文所述定價機制；及(ii)就紅星企發集團購買我們的預付卡的數量的估計，計及紅星企發集團當前對於其2016年至2017年合約銷量(截至2017年12月31日止兩個年度各年分別為人民幣15,000百萬元及人民幣20,000百萬元)的估計，預期其將會增長。

於報告期內，與紅星企發集團之間無實際發生額。

紅星企發交易的年度上限屆滿後，本公司未就紅星企發框架協議項下的紅星企發交易於2018年1月1日起至2018年3月20日止期間內設定新年度上限，且紅星企發框架協議已於2018年3月20日到期。

本公司確認已就其所有持續關連交易符合上市規則第14A章的披露規定。

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2018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

## 董事會報告

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。

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招股章程及日期為2015年9月25日之公告所披露之最高年度總額。核數師函件之副本已由核數師呈交予香港聯交所。

## 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305頁綜合財務報表附註五、39。

## 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

### A股發行

本公司於2018年1月3日發行人民幣普通股(A股)，發行規模315,000,000股，面值總額人民幣315,000,000元，每股發行價人民幣10.23元。募集資金總額人民幣3,222,450,000.00元，發行費用人民幣172,442,150.37元，募集資金淨額人民幣3,050,007,849.63元，每股認購股份所籌集之淨額：人民幣9.68元／股。詳情請參閱本公司日期為2018年1月2日、2018年1月16日及2018年2月7日之公告。

## H股回購

本公司於2018年3月初開始籌劃香港H股要約回購事宜(「本次交易」)，並聘請中國國際金融香港證券有限公司擔任本次交易的財務顧問和Davis Polk & Wardwell(「達維」)擔任本次交易的香港法律顧問。於2018年3月13日，達維代表本公司向香港證監會遞交了本次交易方案的相關請示事項，並在2018年3月15日獲得香港證監會對本公司本次交易方案相關問題的回覆及初步認可。2018年4月4日，香港證監會正式批准了本公司本次交易的方案及根據收購守則3.5條發出了對本公司本次交易的無異議函。就進一步詳情，請參閱本公司日期為2018年4月5日於香港聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)和4月9日於國內指定媒體披露的公告。

2018年6月8日本公司召開了2017年年度股東大會、A股類別股東會及H股類別股東會，審議通過了《關於公司回購H股股份並註銷及減少公司註冊資本的議案》，相關決議詳見本公司披露於國內指定媒體的公告。2018年7月17日本公司完成H股回購並註銷相應H股股份。就進一步詳情，請參閱本公司日期為2018年7月17日於香港聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)和7月19日於國內指定媒體披露的公告。

除上述披露外，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。

## 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，截至報告期末本集團累計已使用99.5%所得款項淨額用於約定的募集資金投資項目。董事會已於2015年7月31日及2018年1月18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18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2年內動用。



## 董事會報告

截至2018年12月31日全球發售所得款項淨額的擬定用途及使用情況分析如下：

應用／擬應用	計劃用途 (人民幣百萬元)	截至2018年 12月31日止年度 所得款項的 實際用途 (人民幣百萬元)	截至2018年 12月31日止年度 未動用的 所得款項淨額 (人民幣百萬元)
自營商場項目開發	1,928.5	1,928.5	—
現有債項再融資	1,208.8	1,208.8	—
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	2,408.4	27.6

### A股發售所得款項用途

為鞏固本公司在家居建材流通行業的市場地位，完成本公司業務發展戰略規劃，提升本公司品牌知名度；同時，為使新一代智慧家居商場項目對本公司現有主營業務形成拓展和有效補充，與本公司現有家居商場經營業務產生協同效應，進一步提升本公司的核心競爭力和品牌影響力，改善本公司財務結構並緩解公司正常經營的資金需求，從而提升公司的整體運營能力；本公司於2018年1月2日發行315,000,000股人民幣普通股(A股)，面值總額人民幣315,000,000元，每股發行價人民幣10.23元，募集資金總額人民幣3,222,450,000.00元，發行費用人民幣172,442,150.37元，募集資金淨額為人民幣3,050,007,849.63元，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日期為2018年1月2日、2018年1月16日及2018年2月7日的公告。

董事會於2018年9月7日決定更改部分A股發行所得款項的預期用途。有關詳細信息，請參閱本公司日期為2018年9月7日的公告。

截至報告期末，本集團累計已使用約80.74%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。已使用的款項淨額已按與A股招股書「募集資金運用」一節所披露者及本公司於2018年9月7日發表的關於變更募集資金投資項目的公告一致的方式動用。

截至2018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

擬投資項目	計劃投資總額 (人民幣千元)	報告期	
		投入金額 (人民幣千元)	說明
家居商場建設項目	天津北辰商場項目	245,317	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	640,118 預計2019年6月 投入完成
	長沙金霞商場項目	190,000	69,403 預計2020年1月 投入完成
	西寧世博商場項目	110,000	60,786 已全數投入
小計	1,750,000	1,551,223	
新一代智慧家居商場項目	400,000	11,268	
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	2,462,499	

# 董事會報告

## 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)

張琪女士(副董事長)(於2018年10月10日辭任)

郭丙合先生(副董事長)(於2018年11月28日獲委任)

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

Joseph Raymond GAGNON先生

張其奇先生

### 獨立非執行董事

李振寧先生(於2018年11月28日辭任)

丁遠先生(於2018年11月28日辭任)

錢世政先生

李均雄先生

王嘯先生(於2018年11月28日獲委任)

趙崇佚女士(於2018年11月28日獲委任)

各董事已於2016年12月與本公司訂立合同，惟郭丙合先生、王嘯先生及趙崇佚女士於2018年11月簽署合同。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 股份數目	佔相關股份 類別之概約 百分比 <sup>(1)</sup>	佔股份 總數之概約 百分比 <sup>(1)</sup>
車建興 <sup>(2)</sup>	董事長、首席執行官 兼執行董事	A股	受控法團權益	2,480,315,772 (好倉)	86.24%	69.87%
陳淑紅 <sup>(3)</sup>	非執行董事	A股	配偶權益	2,480,315,772 (好倉)	86.24%	69.87%

附註：

- (1) 於2018年12月31日，本公司已發行股份總數3,550,000,000股股份，其中包括2,876,103,969股A股及673,896,031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69.87%，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2,480,315,772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。

## 董事會報告

### (ii) 相聯法團

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	於相聯法團 的股本權益	於相聯法團 的權益概約 百分比 <sup>(1)</sup>
車建興	紅星美凱龍控股 <sup>(1)</sup>	實益權益	46,000,000 (好倉)	92%
車建芳	紅星美凱龍控股 <sup>(1)</sup>	實益權益	4,000,000 (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2018年12月31日，紅星美凱龍控股持有本公司2,480,315,772股A股，約佔本公司已發行股份總數的69.87%。

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	所持股份數目	佔相關股份	
				類別之概約百分比 <sup>(1)</sup>	佔股本總數之概約百分比 <sup>(1)</sup>
紅星控股	A股	實益擁有人	2,480,315,772 (好倉)	86.24%	69.87%
Warburg Pincus & Co. <sup>(2)</sup>	H股	受控法團權益	162,463,421 (好倉)	15.28%	4.58%
Warburg Pincus Partners GP LLC <sup>(2)</sup>	H股	受控法團權益	162,463,421 (好倉)	15.28%	4.58%
Warburg Pincus Partners, L.P. <sup>(2)</sup>	H股	受控法團權益	162,463,421 (好倉)	15.28%	4.58%
Warburg Pincus Real Estate I GP, LLC <sup>(2)</sup>	H股	受控法團權益	105,776,016 (好倉)	9.95%	2.98%
Candlewood Investment SRL <sup>(2)</sup>	H股	其他	105,776,016 (好倉)	9.95%	2.98%
Warburg Pincus Real Estate I L.P. <sup>(2)</sup>	H股	受控法團權益	105,776,016 (好倉)	9.95%	2.98%
Springwood Investment SRL <sup>(2)</sup>	H股	其他	56,687,405 (好倉)	5.33%	1.60%
WPRE Redstar Manager LLC <sup>(2)</sup>	H股	受控法團權益	56,687,405 (好倉)	5.33%	1.60%
WPRE I Redstar, L.P. <sup>(2)</sup>	H股	受控法團權益	56,687,405 (好倉)	5.33%	1.60%
黃敏利 <sup>(3)</sup>	H股	受控法團權益	35,509,400 (好倉)	5.27%	1.00%
Man Wah Investments Limited <sup>(3)</sup>	H股	實益擁有人	35,509,400 (好倉)	5.27%	1.00%
許慧卿 <sup>(3)</sup>	H股	配偶權益	35,509,400 (好倉)	5.27%	1.00%
黃聯禧 <sup>(4)</sup>	H股	受控法團權益	60,442,281 (好倉)	8.97%	1.70%
UBS Trustees (B.V.I.) Limited <sup>(4)</sup>	H股	受控法團權益	60,442,281 (好倉)	8.97%	1.70%
New Fortune Star Limited <sup>(4)</sup>	H股	受控法團權益	60,442,281 (好倉)	8.97%	1.70%
Fuhui Capital Investment Limited <sup>(4)</sup>	H股	受控法團權益	60,442,281 (好倉)	8.97%	1.70%

## 董事會報告

股東名稱	股份類別	身份／權益性質	所持股份數目	佔相關股份	
				類別之概約百分比 <sup>(1)</sup>	佔股本總數之概約百分比 <sup>(1)</sup>
China Lesso Group Holdings Limited <sup>(4)</sup>	H股	受控法團權益	60,442,281 (好倉)	8.97%	1.70%
UBS Group AG	H股	受控法團權益	23,587,462 (好倉)	5.56%	1.05%
			13,848,830 (淡倉)		

附註：

- (1) 於2018年12月31日，本公司合共擁有3,550,000,000股已發行股份，其中包括2,876,103,969股A股及673,896,031股H股。
- (2) Warburg Pincus Real Estate I, L.P.是Candlewood Investment SRL (「Candlewood」)的唯一股本配額持有人。Warburg Pincus Real Estate I, L.P.由Warburg Pincus Real Estate I GP, LLC完全控制。

WPRE I Redstar, L.P.是Springwood Investment SRL (「Springwood」)的唯一股本配額持有人。WPRE Redstar Manager LLC是WPRE I Redstar, L.P.的普通合夥人。Warburg Pincus Real Estate I GP, LLC是WPRE Redstar Manager LLC的管理成員。

因此，根據證券及期貨條例的披露規定，Warburg Pincus Real Estate I GP, LLC被視為於Warburg Pincus Real Estate I, L.P.、Candlewood Investment SRL、WPRE Redstar Manager LLC、WPRE I Redstar, L.P.及Springwood Investment SRL各自於本公司持有的股權中擁有權益。

Warburg Pincus Partners, L.P.是Warburg Pincus Real Estate I GP, LLC的管理成員。Warburg Pincus Partners GP LLC是Warburg Pincus Partners, L.P.的普通合夥人。Warburg Pincus & Co.是Warburg Pincus Partners GP LLC的管理成員。

因此，根據證券及期貨條例的披露規定，Warburg Pincus & Co.被視為於Warburg Pincus Partners GP LLC、Warburg Pincus Partners, L.P.、Warburg Pincus Real Estate I GP、Warburg Pincus Real Estate I, L.P.、Candlewood Investment SRL、WPRE Redstar Manager LLC、WPRE I Redstar, L.P.及Springwood Investment SRL各自於本公司持有的股權中擁有權益。

- (3) 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35,509,400股。因此，黃敏利先生被視作於Man Wah Investments Limited持有的35,509,400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。

- (4) 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

各董事的重選已於本公司於2016年12月30日舉行之2016年第三次臨時股東大會上獲股東批准。各董事於2016年12月與本公司訂立合約，惟郭丙合先生、王嘯先生及趙崇佚女士於2018年11月簽署服務合約，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。

股東代表監事吳凱盈女士、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均於2016年12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，於本報告期末，我們並無與我們的控股股東訂立任何其他重大合約。

### 管理合約

截至2018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2018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。

## 董事會報告

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427頁綜合財務報表附註十三、3及4。

有關高級管理人員薪酬等級如下表所載列：

(人民幣)	2018年 (高級管理層人數)	2017年 (高級管理層人數)
1-1,000,000	—	—
1,000,000-1,500,000	—	—
1,500,000-2,000,000	—	2
2,000,000-2,500,000	3	4
2,500,000-3,000,000	4	1
3,000,000-3,500,000	—	2
3,500,000-4,000,000	—	—
4,000,000-4,500,000	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鉤。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。

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427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(即李振寧先生(於2018年11月28日辭任)、丁遠先生(於2018年11月28日辭任)、錢世政先生、李均雄先生、王嘯先生(於2018年11月28日獲委任)及趙崇佚女士(於2018年11月28日獲委任))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。

## 董事會報告

### 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104頁的「企業管治報告」章節。

### 核數師

本公司之中國核數師安永華明會計師事務所(執業會計師)已審核綜合財務報表。

本公司已於2018年11月更換核數師。

考慮到德勤華永會計師事務所(「德勤」)連續擔任本公司核數師已逾10年，根據審計委員會的建議，董事會決議更換核數師。基於上述原因，並按照審計委員會的建議，董事會決議委任安永華明會計師事務所為本公司於2018年度的核數師，並決議委任中興財光華會計師事務所(特殊普通合伙)為本公司於2018年度的內部控制顧問，任期直至下一屆股東週年大會結束止。有關決議案已於2018年第二次臨時股東大會獲股東批准。詳情請參閱本公司日期為2018年11月11日的公告、日期為2018年11月11日的2018年第二次臨時股東大會的補充通函及日期為2018年11月28日的2018年第二次臨時股東大會的投票表決結果公告。

### 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；及
- 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。

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2019年4月16日(星期二)至2019年5月16日(星期四)及2019年6月22日(星期六)至2019年6月27日(星期四)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2019年4月15日(星期一)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。為合資格獲派發建議末期股息(須待股東於應屆股東週年大會上批准)，本公司股份的未登記持有人須於2019年6月21日(星期五)下午四時三十分前將股份過戶文件按上述地址送達至香港中央證券登記有限公司。



## 董事會報告

### 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
張琪女士	執行董事	張琪女士於2018年10月10日辭任副董事長兼執行董事。
李振寧先生	獨立非執行董事	李振寧先生於2018年11月28日辭任獨立非執行董事。
丁遠先生	獨立非執行董事	丁遠先生於2018年11月28日辭任獨立非執行董事。
郭丙合先生	執行董事	郭丙合先生於2018年11月28日獲委任為副董事長兼執行董事。
王嘯先生	獨立非執行董事	王嘯先生於2018年11月28日獲委任為獨立非執行董事。
趙崇佚女士	獨立非執行董事	趙崇佚女士於2018年11月28日獲委任為獨立非執行董事。

## 未來發展

有關本公司未來發展的詳情，請參閱第52頁所載之「業務展望」一節。

## 報告期後重要事項

### 1、 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，限售股份為由上海晶海資產管理中心(有限合夥)、上海弘美投資管理中心(有限合夥)、上海凱星企業管理中心(有限合夥)、上海平安大藥房有限公司持有的共計80,788,197股股份，佔公司總股本2.28%。於2019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2019年1月12日於國內指定媒體和2019年1月11日於香港聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>披露的公告。

### 2、 向關聯方提供貸款暨關聯交易的公告

公司的控股子公司紅星美凱龍家居集團財務有限責任公司擬為公司關聯方蕪湖明輝商業管理有限公司發放經營性物業貸款，貸款金額不超過人民幣40,000萬元(含本數)，利率按不低於同期同檔次中國人民銀行基準利率上浮10%執行，用途為歸還銀行存量貸款及股東借款等。就進一步詳情，請參閱本公司日期為2019年1月25日於國內指定媒體和2019年1月24日於香港聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>披露的公告。

### 3、 2019年度第一期中期票據發行結果

根據於2018年4月25日召開的2018年第一次臨時股東大會審議通過的《關於公司發行境內債務融資工具一般性授權的議案》，公司股東大會授權董事會及董事會授權人士在合適的時機進行決策融資，在總額不超過人民幣150億元的範圍內在境內發行債務融資工具(品種包括但不限於中期票據、公司債券以及境內監管機構認可的其他債務融資工具等)。公司已向中國銀行間市場交易商協會(「交易商協會」)申請註冊發行中期票據，具體內容請詳見公司在上海證券交易所官方網站及指定媒體披露的《紅星美凱龍家居集團股份有限公司擬發行2018年第一期中期票據的公告》(公告編號：2018-052)。

### 報告期後重要事項(續)

#### 3、 2019年度第一期中期票據發行結果(續)

2018年9月12日，公司收到交易商協會出具的《接受註冊通知書》(中市協注[2018]MTN506號)，同意接受公司中期票據註冊，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1月23日至2019年1月24日期間，公司成功發行了2019年度第一期中期票據，實際發行總額5億元，發行利率5.75%。詳情請參閱本公司日期為2019年1月26日於國內指定媒體和2019年1月25日於香港聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>披露的公告。本次中期票據發行相關文件詳見中國貨幣網([www.chinamoney.com.cn](http://www.chinamoney.com.cn))及上海清算所網([www.shclearing.com](http://www.shclearing.com))。

#### 4、 籌劃第二期員工持股計劃

公司擬推出第二期員工持股計劃(「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1.2億元，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、高級管理人員及已通過持股平台間接持有公司股票的部分員工，公司及下屬公司一線經營管理人員。詳情請參閱本公司日期為2019年2月27日於國內指定媒體和2019年2月26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)

### 5、關聯方及附屬企業籌劃購買公司股票

公司於2019年2月26日收到公司紅星控股的通知，紅星控股及其附屬企業(除上市公司及上市公司控股子公司外)的部分員工(「購買人員」)擬委託具備資產管理資質的專業機構(「定向計劃」)進行管理，並通過二級市場購買公司A股普通股股份(「本次購買」)。本次定向計劃規模不超過人民幣1.6億元，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%。本次購買人員為紅星控股及其附屬企業(除上市公司及上市公司控股子公司外)的部分員工。詳情請參閱本公司日期為2019年2月27日於國內指定媒體和2019年2月26日於香港聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>披露的公告。

### 6、發行債券預案

公司於2019年2月27日召開的第三屆董事會第四十四次臨時會議審議通過了《關於公司符合面向合格投資者公開發行公司債券條件的議案》、《關於公司2019年公開發行公司債券的議案》，公司擬於境內面向合格投資者公開發行總規模不超過人民幣40億元(含40億元)的公司債券。債券面值人民幣100元，按面值平價發行，債券期限為不超過7年(含7年)，可為單一期限，也可以是多種期限的混合品種。本次發行的公司債券為固定利率債券，具體的票面年利率及付息方式將根據網下詢價簿記結果，由公司與主承銷商按照國家有關規定協商一致在利率詢價區間內確定。詳情請參閱本公司日期為2019年2月28日於國內指定媒體和2019年2月27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，2019年3月27日

# 監事會報告

## 一、監事會召開會議和進行決議的情況

2018年監事會紅星美凱龍家居集團股份有限公司(「本公司」或「公司」)共召開了9次會議，有關會議及決議如下：

- (1) 2018年2月7日召開第三屆監事會第三次臨時會議。會議審議並通過了關於將部分已結項募投項目節餘資金用於其他募投項目及使用募集資金置換預先已投入募投項目的自籌資金的議案、關於使用部分閑置募集資金暫時補充流動資金的議案、關於以募集資金向全資子公司借款用於募投項目的議案、關於公司為海爾消費金融有限公司相關貸款提供關聯擔保的議案。
- (2) 2018年3月28日召開第三屆監事會第三次會議。會議審議並通過了公司2017年度監事會工作報告、關於公司截至2017年12月31日止年度的財務報表的議案、關於公司截至2017年12月31日止年度報告及年度業績公告的議案、公司2017年度財務決算報告、公司2018年度財務預算報告、公司2017年度利潤分配預案、關於公司2017年度監事薪酬的議案、關於會計政策變更的議案、關於2017年度計提資產減值準備的議案、關於續聘德勤華永會計師事務所(特殊普通合伙)為公司2018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2017年度企業環境及社會責任報告的議案。
- (3) 2018年4月26日召開第三屆監事會第四次會議。會議審議並通過了公司2018年第一季度報告。
- (4) 2018年8月27日召開第三屆監事會第五次會議。會議審議並通過了關於會計政策變更的議案、公司截至2018年6月30日止半年度財務報表、公司截至2018年6月30日止半年度報告及半年度業績、公司2018年上半年度募集資金存放與實際使用情況的專項報告。
- (5) 2018年9月7日召開第三屆監事會第四次臨時會議。會議審議並通過了關於變更部分募集資金投資項目的議案。

- (6) 2018年10月29日召開第三屆監事會第六次會議。會議審議並通過了公司2018年第三季度報告。
- (7) 2018年11月9日召開第三屆監事會第五次臨時會議。會議審議並通過了關於變更公司審計機構的議案。
- (8) 2018年11月28日召開第三屆監事會第六次臨時會議。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第一期員工持股計劃(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第一期員工持股計劃管理辦法》的議案。
- (9) 2018年12月10日召開第三屆監事會第七次臨時會議。會議審議並通過了關於使用募集資金置換預先已投入募投項目的自籌資金的議案、關於以募集資金向全資子公司提供借款用於募投項目的議案。

## 二、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：2018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2018年度中興財光華會計師事務所(特殊普通合伙)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

## 監事會報告

### 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99.5%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」）。

為提高A股發行募集資金的使用效率，2018年2月7日召開第三屆監事會第三次臨時會議，已決議(i)將哈爾濱松北商場項目的A股發行募集資金結餘人民幣4,812.04萬元用於補足呼和浩特玉泉商場項目及東莞萬江商場項目實際使用的自籌資金相較於擬使用募集資金超出的部分，及使用天津北辰商場項目的A股發行募集資金結餘人民幣3,533.35萬元及哈爾濱松北商場項目的A股發行募集資金結餘人民幣7,390.02萬元，以滿足烏魯木齊會展商場項目未來的資金需求；(ii)使用A股發行募集資金人民幣167,757.99萬元置換投入投資項目的自籌資金；(iii)使用閑置A股發行募集資金不超過人民幣5億元，以暫時補充公司流動資金，使用期限不超過12個月（自A股發行募集資金劃出募集資金專戶日起至A股發行募集資金劃回至募集資金專戶日止）；及(iv)以借款方式向烏魯木齊會展商場項目提供人民幣17,242.01萬元的A股發行募集資金結餘，以支持該投資項目。就進一步詳情，請參閱公司日期為2018年2月8日的公告。

於2018年9月7日，第三屆監事會召開了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》，同意公司終止使用募集資金投入「統一物流配送服務體系建設項目」、「家居設計及裝修服務拓展項目」、「互聯網家裝平台項目」，並將對應募集資金人民幣105,000.00萬元的用途變更為「家居商場建設項目」（長沙金霞商場項目、西寧世博商場項目）、「新一代智慧家居商場項目」及「償還帶息債務項目」。具體內容請詳見公司日期為2018年9月8日的公告。



於2018年12月10日，公司召開第三屆董事會第四十一次臨時會議，審議通過了《關於使用募集資金置換預先已投入募投項目的自籌資金的議案》，同意公司使用募集資金人民幣42,185.69萬元置換預先已投入新項目的自籌資金。具體內容請詳見公司日期為2018年12月11日的公告。

截至報告期末，公司已累計使用A股發行募集資金的80.74%投入上述募集資金投資項目。

- (4) 股權激勵情況：於報告期內，本公司未進行股權激勵。
- (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持續關連交易進行了關注，包括：(i)與常州市紅星裝飾城訂立的租賃協議、(ii)與徐州紅星美凱龍國際家具裝飾城有限公司、徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司、揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場置業有限公司、濟寧鴻瑞置業有限公司及陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司訂立的委管協議。此外，監事會亦已審議及審閱上述持續關連交易的建議新年度上限，並與揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場置業有限公司簽訂新的委管協議，且約定協議期內年度上限。

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

2019年3月27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，且本公司董事會12名董事中有4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12名董事組成，包括4名執行董事，4名非執行董事及4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 <sup>(1)</sup>
車建興先生 <sup>(2)</sup>	董事長、執行董事	2016年12月30日
郭丙合先生 <sup>(4)</sup>	副董事長、執行董事	2018年11月28日
車建芳女士	執行董事	2016年12月30日
蔣小忠先生	執行董事	2016年12月30日
陳淑紅女士	非執行董事	2016年12月30日
徐國峰先生 <sup>(3)</sup>	非執行董事	2016年12月30日
Joseph Raymond GAGNON先生	非執行董事	2016年12月30日
張其奇先生	非執行董事	2016年12月30日
錢世政先生	獨立非執行董事	2016年12月30日
李均雄先生	獨立非執行董事	2016年12月30日
王嘯先生 <sup>(4)</sup>	獨立非執行董事	2018年11月28日
趙崇佚女士 <sup>(4)</sup>	獨立非執行董事	2018年11月28日

附註：

- (1) 郭丙合先生、王嘯先生及趙崇佚女士於2018年11月28日獲委任為新董事。
- (2) 車建興先生為陳淑紅女士的丈夫及車建芳女士的哥哥。
- (3) 徐國峰先生為車建芳女士的丈夫。
- (4) 自2018年11月28日起，李振寧先生及丁遠先生辭任獨立非執行董事職務，王嘯先生及趙崇佚女士分別獲委任為獨立非執行董事。於2018年10月10日，張琪女士辭任執行董事兼副董事長並立即生效，郭丙合先生於2018年11月28日獲委任為執行董事兼副董事長。

董事履歷載於本年度報告「董事、監事及高級管理人員」章節。

## 企業管治報告

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。

### 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。

## 企業管治報告

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
張琪(自2018年10月10日起辭任執行董事)	A, B
郭丙合(自2018年11月28日起獲委任為執行董事)	A, B
車建芳	A, B
蔣小忠	A, B
陳淑紅	A, B
徐國峰	A, B
Joseph Raymond GAGNON	A, B
張其奇	A, B
錢世政	A, B
李均雄	A, B
丁遠(自2018年11月28日起辭任獨立非執行董事)	A, B
李振寧(自2018年11月28日起辭任獨立非執行董事)	A, B
王嘯(自2018年11月28日起獲委任為獨立非執行董事)	A, B
趙崇佚(自2018年11月28日起獲委任為獨立非執行董事)	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。

### 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。



# 企業管治報告

## 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；
- 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，共召開五次會議，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	2018年3月28日	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 審計機構就本公司2017年年度財務報告審計事項致審計委員會之報告；</li> <li>2. 本公司截至2017年12月31日止年度財務報表；</li> <li>3. 本公司截至2017年12月31日止年度報告及年度業績；</li> <li>4. 本公司2017年度利潤分配預案；</li> <li>5. 關於續聘德勤華永會計師事務所(特殊普通合夥)為本公司2018年度財務報告審計機構及內部控制審計機構的議案；</li> <li>6. 關於本公司2018年度預計日常關聯交易的議案；</li> <li>7. 關於本公司2017年度計提資產減值準備的議案；</li> <li>8. 本公司董事會審計委員會2017年度履職情況報告；</li> <li>9. 本公司2017年度內部審計工作總結及2018年度工作計劃；</li> <li>10. 關於本公司2017年度企業環境及社會責任報告的議案；</li> <li>11. 本公司截至2017年12月31日止企業管治報告；</li> <li>12. 本公司截至2017年12月31日止年度內部控制的自我評價報告。</li> </ol>	丁遠先生、錢世政先生及李振寧先生出席會議

## 企業管治報告

會議名稱	會議日期	會議內容	會議出席情況
	2018年4月26日	1. 本公司2018年第一季度報告。	丁遠先生、錢世政先生及李振寧先生出席會議
	2018年8月27日	1. 本公司截至2018年6月30日止半年度財務報表； 2. 本公司截至2018年6月30日止半年度報告及半年度業績； 3. 本公司2018年上半年度募集資金存放與實際使用情況的專項報告。	丁遠先生、錢世政先生及李振寧先生出席會議
	2018年10月29日	1. 本公司2018年第三季度報告。	丁遠先生、錢世政先生及李振寧先生出席會議
	2018年11月9日	1. 關於變更本公司審計機構的議案。	丁遠先生、錢世政先生及李振寧先生出席會議

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，共召開兩次會議，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	2018年3月28日	1. 關於本公司2017年度董事、高級管理人員薪酬的議案；  2. 關於2017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。	錢世政先生、車建興先生及李振寧先生出席會議
	2018年10月11日	1. 關於審核第三屆董事會增補執行董事、獨立非執行董事薪酬的議案。	錢世政先生、車建興先生及李振寧先生出席會議

## 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。

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
提名委員會	2018年10月11日	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 關於增補郭丙合先生為本公司第三屆董事會執行董事的議案；</li> <li>2. 關於增補王嘯先生為本公司第三屆董事會獨立非執行董事的議案；</li> <li>3. 關於增補趙崇佚女士為本公司第三屆董事會獨立非執行董事的議案。</li> </ol>	李振寧先生、車建興先生及李均雄先生出席會議

# 企業管治報告

## 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五名董事組成，包括三名執行董事、一名非執行董事及一名獨立非執行董事，即車建興先生、郭丙合先生、蔣小忠先生、張其奇先生及趙崇佚女士。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，共召開一次會議，具體情況如下：

會議名稱	會議時間	會議內容	會議出席情況
戰略與投資委員會	2018年3月28日	1. 關於公司互聯網新零售戰略的議案。	車建興先生、張琪女士、蔣小忠先生、張其奇先生及李振寧先生出席會議



## 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 董事會會議/ 舉行會議次數	已出席 審計委員會 會議/ 舉行會議次數	已出席 薪酬與考核 委員會會議/ 舉行會議次數	已出席 提名委員會 會議/ 舉行會議次數	已出席 戰略與投資 委員會會議/ 舉行會議次數	已出席 股東大會/ 舉行會議次數
車建與	26/26	—	2/2	1/1	1/1	5/5
郭丙合 <sup>(1)</sup>	3/3	—	—	—	0/1	1/5
張琪 <sup>(2)</sup>	18/26	—	—	—	1/1	4/5
車建芳	26/26	—	—	—	—	5/5
蔣小忠	26/26	—	—	—	1/1	5/5
陳淑紅	26/26	—	—	—	—	5/5
徐國峰	26/26	—	—	—	—	5/5
Joseph Raymond GAGNON	26/26	—	—	—	—	5/5
張其奇	26/26	—	—	—	1/1	5/5
李振寧 <sup>(3)</sup>	23/26	5/5	2/2	1/1	1/1	4/5
丁遠 <sup>(3)</sup>	23/26	5/5	—	—	—	4/5
錢世政	26/26	5/5	2/2	—	—	5/5
李均雄	26/26	0/5	—	1/1	—	5/5
王嘯 <sup>(1)</sup>	3/3	0/5	0/2	—	—	1/5
趙崇佚 <sup>(1)</sup>	3/3	—	—	0/1	0/1	1/5

附註：

- (1) 董事於2018年11月28日獲委任。郭丙合先生獲委任為戰略與投資委員會成員；王嘯先生獲委任為審計委員會以及薪酬與考核委員會成員；趙崇佚女士獲委任為提名委員會以及戰略與投資委員會成員。
- (2) 自2018年10月10日起，張琪女士辭任執行董事，並不再擔任戰略與投資委員會成員。在其辭任前，分別出席董事會會議及股東大會18次及4次。
- (3) 2018年11月28日，李振寧先生辭任獨立非執行董事，並不再擔任審計委員會成員、薪酬與考核委員會成員以及戰略與投資委員會成員，不再擔任本公司提名委員會主席。於同日，丁遠先生辭任獨立非執行董事，並不再擔任審計委員會主席。在彼等辭任前，分別出席董事會會議及股東大會23次及4次。
- (4) 2018年3月28日，董事長與獨立非執行董事舉行會議。

### 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2018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況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132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，2018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。

## 企業管治報告

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。2018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2018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132頁的「獨立核數師報告」內。

截至2018年12月31日止年度，除了金額為人民幣0.5百萬元的非審核服務薪酬，本公司並無支付／應付予外聘核數師德勤華永會計師事務所的費用。截至2018年12月31日止年度支付／應付予本公司外聘核數師安永華明會計師事務所的薪酬為人民幣8.0百萬元。截至2018年12月31日止年度支付／應付予本公司外聘核數師中興財光華會計師事務所的薪酬為人民幣0.8百萬元。

## 終止委任核數師及委任外聘核數師和內部控制顧問

於2018年11月11日，董事會宣佈，鑒於德勤華永會計師事務所（「德勤」）已連續擔任本公司核數師超過十年，根據本公司審計委員會的建議，董事會議決更換核數師。基於上述原因，並經審計委員會建議，董事會議決委任安永華明會計師事務所（特殊普通合伙）為本公司2018年核數師，並議決委任中興財光華會計師事務所為本公司2018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2018年第二次臨時股東大會批准。德勤已向本公司確認，就建議更換核數師而言，並無需提請股東或債權人注意的事項，亦與本公司無任何分歧或未解決的事宜。就建議更換核數師而言，董事會並不知悉須提請股東注意的任何有關事宜。詳情請參閱本公司日期為2018年11月11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。

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，本公司亦委聘達盟香港有限公司上市服務部的梁雪綸女士為本公司的助理公司秘書，協助郭先生履行彼作為公司秘書的職責。

## 企業管治報告

截至2018年12月31日止年度，郭先生及梁女士分別已符合上市規則第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](mailto:ir@chinaredstar.com)。

### 公司章程

截至2018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2018年2月7日、2018年5月17日、2018年8月17日及2018年11月11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，紅星美凱龍一直通過深刻的市場研究和戰略創新，推動行業發展變革。紅星美凱龍積極打造家居行業新零售體系。利用互聯網、大數據、人工智能等新興技術推動家居零售行業智能化發展，我們開設新零售樣板店、搭建智慧商場、利用IMP智慧營銷平台，為家居零售行業帶來更多科技元素；借助設計美學助力家居零售行業品質化發展，我們舉辦設計師比賽、推出線上設計平台系統、籌辦國際家居設計展，提升國人的居家品味；加強推廣環保理念，驅動家居零售行業綠色生態化發展，我們舉辦綠色環保周系列活動，引領家居零售行業綠色環保風潮。

## 對合作夥伴的責任

我們推行誠信的商業行為準則，與供貨商實現利益共享。我們監督供貨商的產品環保質量，制訂了嚴格的供貨商准入和評估機制，保證紅星美凱龍商場經營的產品品牌符合環保質量要求。我們注重管理供貨商的環境及社會風險，督促其履行環境及社會責任。我們升級商戶信用管理體系，加強了對商戶質量、價格、送貨、服務和履約行為等內部管理數據建設，對商戶進行綜合信用評價公示，鼓勵商戶誠信經營。

在與商業夥伴合作方面，我們定期對每一個供貨商的競爭格局進行分析並出具品牌經營發展報告，針對該供貨商的經營現狀，給出定制化的提升建議，幫助其提升品牌形象。這些舉措得到了眾多合作品牌的廣泛認可及好評，我們也由此成為了家居裝飾及家具行業真正能夠提供增值服務的標杆企業。

## 對顧客的責任

紅星美凱龍始終相信顧客是企業之本，一直致力於為顧客提供高效優質的服務。我們打造「服務口碑」項目，從價格、服務、質量、人員、環境等多方面滿足顧客需求，獲取顧客的滿意度和忠誠度，塑造公司優勢品牌。我們提升售後維保服務，各商場組建專業的保養團隊提供免費上門維保服務，管理者開展上門回訪工作，聽取顧客的意見和建議。

我們承擔起保障顧客家居環保的責任，2018年，在連續六年開展「綠色領跑活動」的同時我們發佈了《中國家居綠色環保競爭力白皮書》，並邀請顧客、行業專家參觀源頭工廠和環保基地，這些舉措表明了我們將綠色環保寫入公司使命的決心，我們承諾售出的每一件產品都符合綠色環保標準。綠色領跑品牌評選項目基於國家標準、行業標準和最新的國內外質量管理體系，對各參與品牌進行全面、綜合的評價，已成為消費者和全行業高度認可的評價標準。

### 對員工的責任

紅星美凱龍遵循公開、公平的僱傭原則，給予優秀人才平等的就業機會，注重公司人員結構多元化。我們反對各種形式的就業歧視，保證員工不因種族、宗教、性別、等因素受到歧視。

紅星美凱龍倡導高效高薪的用人理念，為員工提供富有競爭力的薪酬待遇和福利水平，同時，我們積極關注員工成長，專設管理學院，建立健全員工培訓體系，我們連續多年榮膺「CCFA中國連鎖業員工最喜愛公司」、「CSTD中國最佳企業大學」等榮譽，並於2018年收穫「年度先鋒僱主」、「中國典範僱主」、「亞洲最佳職場」等榮譽稱號及「TOP HRM 2018人力資源管理傑出獎」。

此外，紅星美凱龍致力為員工打造安全、健康、舒適的工作及生活環境。我們定期組織員工體檢、舉辦健康講座、開設綠色醫療通道，保障員工身體健康，提升員工的健康意識；我們開展運動會和親子活動、設立職工書屋，緩解員工工作壓力，平衡員工的工作和生活；我們為員工提供公租房、建立幫扶基金、開設媽咪小屋，提升員工生活質量。

### 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。我們的環保政策體現在決策過程、管理以至公司文化層面，將綠色環境始終放在首要位置並適用於業務營運的每一個環節和階段。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、減少資源的策略，降低溫室氣體排放量，為控制全球氣候變暖共獻一份力量。

紅星美凱龍在追求自身成長、提升其服務質量的同時，堅持與社會小區建立聯繫，將發展成果與社會共享，堅持履行自己的社會責任。作為家居行業領導者，我們積極投身公益事業，為青年創造就業機會、關注兒童成長、改善居民生計問題、弘揚中國傳統文化、助力教育發展，2018年慈善捐款總額達到10.6百萬元。

## 社會責任報告

### 2018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

改革開放40周年連鎖企業長青獎

「上海品牌」認證

CCFA中國連鎖業員工最喜愛公司

CCFA恒欣獎學金優秀合作夥伴獎

CCFA優秀企業大學 — 最佳創新實踐獎

CCFA優秀企業大學 — 十佳精品微課獎

CCFA行業技能達人秀獲獎團隊三等獎

HRoot亞洲最佳職場

2018年度先鋒僱主

2018中國典範僱主

2018上海變革非凡僱主

TOP HRM 2018人力資源管理傑出獎

培訓雜誌中國企業大學50強

交大海外2018年度中國企業大學趨勢引領獎

交大海外2018年度中國企業最佳學習項目

CEFE2018年中國企業在線學習優秀案例評選 — 最佳業務型應用獎

2018年踐行消費者至上傑出企業

2018年度上海市基層工會十大創新案例獎

2018 CMO金匠獎B2C最佳品牌IP獎

# 審計報告

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2018年12月31日的合併及公司資產負債表，2018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2018年12月31日的合併及公司財務狀況以及2018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」部分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」部分闡述的責任，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：

#### 投資性房地產公允價值的確定

截至2018年12月31日，集團投資性房地產公允價值人民幣785.33億元，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。

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。

財務報表附註中對該事項的披露詳見附註三、14.投資性房地產，附註三、31.重大會計判斷和估計，附註五、15.投資性房地產，附註五、54.公允價值變動收益。

### 該事項在審計中是如何應對：

我們執行的審計程序包括：

- (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；
- (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；
- (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。

## 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：

## 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

2018年度集團確認的項目前期品牌諮詢委託管理業務收入及建造施工及設計收入分別為人民幣15.64億元和人民幣14.80億元。集團從2018年1月1日起開始執行《企業會計準則第14號—收入》(以下簡稱「新收入準則」)並相應變更了本集團對於收入確認的會計政策，根據變更後的會計政策，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。

項目前期品牌諮詢委託管理業務收入金額較大，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。此外，根據新收入準則，集團對項目前期品牌諮詢委託管理業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。執行新收入準則對該收入2018年1月1日的影響為減少集團未分配利潤人民幣7.24億元。此外，建造施工及設計收入金額較大，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。因此我們將上述兩項收入的確認作為關鍵審計事項。

財務報表附註中對該事項的披露詳見附註三、22.收入(自2018年1月1日起適用)，附註三、31.重大會計判斷和估計，附註三、32.會計政策和會計估計變更，附註五、44.營業收入及成本。

我們執行的審計程序包括：

- (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關鍵控制；
- (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；
- (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；
- (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；
- (5) 覆核財務報表中項目前期收入以及建造收入期初以及當期披露的充分性。

## 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：

#### 應收票據及應收賬款、其他應收款、長期應收款及合同資產減值準備的估計

截至2018年12月31日，應收票據及應收賬款、其他應收款、長期應收款及合同資產的原值分別為人民幣28.39億元、人民幣22.21億元、人民幣18.11億元和人民幣8.55億元。壞賬準備餘額分別為人民幣11.51億元、人民幣2.84億元、人民幣0.15億元和人民幣0.48億元。

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。

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壞賬準備計提比例，據此計提壞賬準備。

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。

我們實施的審計程序包括：

- (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減值金額的方法，並測試與應收款項和合同資產減值流程有關的內部控制；
- (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，以及計提的壞賬準備的充分性；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係數選取的合理性；
- (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；
- (4) 覆核管理層對應收款項及合同資產壞賬準備相關披露的充分性。



### 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：

應收票據及應收賬款、其他應收款、長期應收款及合同資產減值準備的估計(續)

財務報表附註中對該事項的披露詳見附註三、11.應收款項，附註三、23.合同資產與合同負債(自2018年1月1日起適用)，附註三、31.重大會計判斷和估計，附註五、3.應收票據及應收賬款，附註五、5.其他應收款，附註五、7.合同資產(僅適用2018年)，附註五、11.長期應收款，附註五、24.資產減值準備，附註五、51.信用減值損失(僅適用2018年)。

### 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鑒證結論。

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。

## 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)

- (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。
- (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)。

## 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(特殊普通合夥)

(蓋章)

中國註冊會計師：朱蕾  
(項目合夥人)

(簽名並蓋章)

中國註冊會計師：王輝達  
(簽名並蓋章)

2019年3月27日

中國北京

# 合併資產負債表

2018年12月31日

人民幣元

資產	附註五	2018年12月31日	2017年12月31日
<b>流動資產</b>			
貨幣資金	1	8,527,607,964.92	10,626,917,788.54
交易性金融資產	2	236,256,219.87	—
應收票據及應收賬款	3	1,687,918,584.76	1,170,430,013.77
預付款項	4	319,437,303.71	267,777,107.29
其他應收款	5	1,936,025,518.72	1,734,498,124.83
存貨	6	251,352,502.91	120,291,360.44
合同資產	7	807,109,773.17	—
一年內到期的非流動資產	8	314,950,000.00	120,000,000.00
其他流動資產	9	1,637,934,842.98	527,577,887.53
<b>流動資產合計</b>		<b>15,718,592,711.04</b>	<b>14,567,492,282.40</b>
<b>非流動資產</b>			
可供出售金融資產	10	—	3,062,451,062.40
長期應收款	11	1,795,159,925.01	1,301,785,294.30
長期股權投資	12	3,026,101,128.50	1,613,818,294.75
其他權益工具投資	13	3,302,748,467.57	—
其他非流動金融資產	14	324,850,000.00	—
投資性房地產	15	78,533,000,000.00	70,831,000,000.00
固定資產	16	192,418,042.50	158,862,688.00
在建工程	17	84,866,598.69	66,100,052.88
無形資產	18	460,830,931.51	458,617,045.42
開發支出	19	—	29,418,402.19
商譽	20	16,592,357.41	16,592,357.41
長期待攤費用	21	400,731,940.53	229,333,419.48
遞延所得稅資產	22	822,269,149.42	718,579,066.08
其他非流動資產	23	6,182,556,566.38	3,960,574,126.00
<b>非流動資產合計</b>		<b>95,142,125,107.52</b>	<b>82,447,131,808.91</b>
<b>資產總計</b>		<b>110,860,717,818.56</b>	<b>97,014,624,091.31</b>

後附財務報表附註為本財務報表的組成部分

# 合併資產負債表

2018年12月31日

人民幣元

負債和股東權益	附註五	2018年12月31日	2017年12月31日
<b>流動負債</b>			
短期借款	25	5,148,516,740.00	300,010,000.00
應付票據及應付賬款	26	970,116,980.34	491,215,018.66
預收款項	27	1,249,019,601.25	3,068,282,301.16
合同負債	28	2,601,978,507.73	—
應付職工薪酬	29	913,986,023.52	800,537,116.04
應交稅費	30	607,676,739.98	927,266,639.50
其他應付款	31	8,712,208,081.24	7,579,360,891.86
其他流動負債	33	1,161,684,557.80	—
一年內到期的非流動負債	32	3,948,619,684.75	9,550,075,473.97
<b>流動負債合計</b>		<b>25,313,806,916.61</b>	<b>22,716,747,441.19</b>
<b>非流動負債</b>			
長期借款	34	14,306,362,773.00	11,372,664,484.81
應付債券	35	7,156,394,519.96	4,896,478,160.15
長期應付款	36	1,385,921,007.85	1,415,698,075.42
遞延收益	37	212,456,044.43	192,141,221.74
遞延所得稅負債	22	11,008,662,811.23	9,714,400,823.89
其他非流動負債	38	6,181,288,065.26	2,774,520,500.00
<b>非流動負債合計</b>		<b>40,251,085,221.73</b>	<b>30,365,903,266.01</b>

後附財務報表附註為本財務報表的組成部分

# 合併資產負債表

2018年12月31日

人民幣元

負債和股東權益	附註五	2018年12月31日	2017年12月31日
負債合計		<b>65,564,892,138.34</b>	53,082,650,707.20
股東權益			
股本	39	<b>3,550,000,000.00</b>	3,623,917,038.00
資本公積	40	<b>4,490,018,895.43</b>	5,362,115,385.55
其他綜合收益	41	<b>1,227,776,839.27</b>	1,562,965,633.10
盈餘公積	42	<b>1,816,847,121.56</b>	1,623,080,808.19
未分配利潤	43	<b>30,629,417,859.13</b>	28,254,693,080.77
歸屬於母公司股東權益合計		<b>41,714,060,715.39</b>	40,426,771,945.61
少數股東權益		<b>3,581,764,964.83</b>	3,505,201,438.50
股東權益合計		<b>45,295,825,680.22</b>	43,931,973,384.11
負債和股東權益總計		<b>110,860,717,818.56</b>	97,014,624,091.31

後附財務報表附註為本財務報表的組成部分

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



# 合併利潤表

2018年12月31日止年度

人民幣元

	附註五	2018年	2017年
營業收入	44	<b>14,239,792,500.44</b>	10,959,512,669.77
減：營業成本	44	<b>4,813,699,821.07</b>	3,163,193,516.38
税金及附加	45	<b>387,369,974.23</b>	317,329,519.05
銷售費用	46	<b>1,700,337,297.30</b>	1,513,829,389.14
管理費用	47	<b>1,490,961,410.80</b>	1,361,788,199.04
研發費用	48	<b>43,165,869.51</b>	—
財務費用	49	<b>1,533,151,372.35</b>	1,131,840,043.65
其中：利息費用		<b>1,670,758,123.43</b>	1,261,326,490.70
利息收入		<b>301,034,720.66</b>	125,689,801.56
資產減值損失	50	—	283,436,250.82
信用減值損失	51	<b>247,494,708.99</b>	—
加：其他收益	52	<b>111,159,889.42</b>	62,288,005.83
投資收益	53	<b>229,672,928.92</b>	633,897,111.33
其中：對聯營企業和合營企業的投資收益		<b>183,468,563.89</b>	129,258,920.85
公允價值變動收益	54	<b>1,767,009,613.56</b>	1,996,188,694.30
資產處置收益	55	<b>(656,552.23)</b>	35,964,572.41
<b>營業利潤</b>		<b>6,130,797,925.86</b>	5,916,434,135.56
加：營業外收入	56	<b>38,512,766.67</b>	112,250,229.35
減：營業外支出	57	<b>149,990,961.12</b>	42,647,769.39
<b>利潤總額</b>		<b>6,019,319,731.41</b>	5,986,036,595.52
減：所得稅費用	60	<b>1,313,872,428.30</b>	1,708,022,775.23
<b>淨利潤</b>		<b>4,705,447,303.11</b>	4,278,013,820.29
按所有權歸屬分類			
歸屬於母公司股東的淨利潤		<b>4,477,411,242.46</b>	4,077,897,749.46
少數股東損益		<b>228,036,060.65</b>	200,116,070.83

# 合併利潤表

2018年12月31日止年度

人民幣元

	附註五	2018年	2017年
其他綜合(損失)/收益的稅後淨額		<b>(350,053,843.84)</b>	1,736,628,481.22
歸屬於母公司股東的其他綜合(損失)/ 收益的稅後淨額	41	<b>(284,856,658.06)</b>	1,562,965,633.10
不能重分類進損益的其他綜合損失			
其他權益工具投資公允價值變動		<b>(284,856,658.06)</b>	—
將重分類進損益的其他綜合收益			
可供出售金融資產公允價值變動		—	1,562,965,633.10
歸屬於少數股東的其他綜合(損失)/收益的稅後淨額		<b>(65,197,185.78)</b>	173,662,848.12
<b>綜合收益總額</b>		<b>4,355,393,459.27</b>	6,014,642,301.51
其中：歸屬於母公司股東的綜合收益總額		<b>4,192,554,584.40</b>	5,640,863,382.56
歸屬於少數股東的綜合收益總額		<b>162,838,874.87</b>	373,778,918.95
<b>每股收益</b>	61		
基本每股收益		<b>1.20</b>	1.13
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分

# 合併股東權益變動表

2018年12月31日止年度

人民幣元

2018年度	歸屬於母公司股東權益							少數股東權益	股東權益合計
	股本	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	3,623,917,038.00	5,362,115,385.55	1,562,965,633.10	1,623,080,808.19	28,254,693,080.77	40,426,771,945.61	3,505,201,438.50	43,931,973,384.11	
加：會計政策變更	—	—	114,069,393.88	—	(812,868,228.22)	(698,798,834.34)	(370,344.50)	(699,169,178.84)	
二、本年年初餘額	3,623,917,038.00	5,362,115,385.55	1,677,035,026.98	1,623,080,808.19	27,441,824,852.55	39,727,973,111.27	3,504,831,094.00	43,232,804,205.27	
三、本年增減變動金額									
（一）綜合收益總額	—	—	(284,856,658.06)	—	4,477,411,242.46	4,192,554,584.40	162,838,874.87	4,355,393,459.27	
（二）股東投入和減少資本									
1. 發行普通股	315,000,000.00	2,735,007,849.63	—	—	—	3,050,007,849.63	—	3,050,007,849.63	
2. 回購普通股	(388,917,038.00)	(3,523,954,372.77)	—	—	—	(3,912,871,410.77)	—	(3,912,871,410.77)	
3. 少數股東投入資本	—	—	—	—	—	—	19,166,120.00	19,166,120.00	
4. 收購子公司產生少數股東	—	—	—	—	—	—	437,296,034.81	437,296,034.81	
5. 收購少數股東股權	—	(260,600,875.59)	—	—	—	(260,600,875.59)	(402,601,473.77)	(663,202,349.36)	
6. 其他	—	177,450,908.61	—	—	—	177,450,908.61	—	177,450,908.61	
（三）利潤分配									
1. 提取盈餘公積	—	—	—	193,766,313.37	(193,766,313.37)	—	—	—	
2. 對股東的分配	—	—	—	—	(1,260,453,452.16)	(1,260,453,452.16)	(139,765,685.08)	(1,400,219,137.24)	
（四）股東權益內部結轉									
1. 其他綜合收益結轉留存收益	—	—	(164,401,529.65)	—	164,401,529.65	—	—	—	
四、本年年末餘額	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	

後附財務報表附註為本財務報表的組成部分

# 合併股東權益變動表

2018年12月31日止年度

人民幣元

2017年度	歸屬於母公司股東權益							少數股東權益	股東權益合計
	股本	資本公積	其他綜合收益	盈餘公積	未分配利潤	小計			
一、本年年初餘額	3,623,917,038.00	5,620,013,738.96	—	1,226,111,855.65	26,095,809,439.81	36,565,852,072.42	3,354,921,066.82	39,920,773,139.24	
二、本年增減變動金額									
(一)綜合收益總額	—	—	1,562,965,633.10	—	4,077,897,749.46	5,640,863,382.56	373,778,918.95	6,014,642,301.51	
(二)股東投入和減少資本									
1. 股東投入的普通股	—	—	—	—	—	—	134,457,880.00	134,457,880.00	
2. 其他	—	(257,898,353.41)	—	—	—	(257,898,353.41)	(261,246,772.92)	(519,145,126.33)	
(三)利潤分配									
1. 提取盈餘公積	—	—	—	396,968,952.54	(396,968,952.54)	—	—	—	
2. 對股東的分配	—	—	—	—	(1,522,045,155.96)	(1,522,045,155.96)	(96,709,654.35)	(1,618,754,810.31)	
三、本年年末餘額	3,623,917,038.00	5,362,115,385.55	1,562,965,633.10	1,623,080,808.19	28,254,693,080.77	40,426,771,945.61	3,505,201,438.50	43,931,973,384.11	

後附財務報表附註為本財務報表的組成部分

# 合併現金流量表

2018年12月31日止年度

人民幣元

	附註五	2018年	2017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>14,498,199,921.83</b>	12,184,489,800.57
收到其他與經營活動有關的現金	62	<b>764,903,311.65</b>	2,282,640,770.97
<b>經營活動現金流入小計</b>		<b>15,263,103,233.48</b>	14,467,130,571.54
購買商品、接受勞務支付的現金		<b>1,987,335,825.85</b>	1,353,768,114.19
支付給職工以及為職工支付的現金		<b>3,435,545,648.33</b>	2,731,713,050.70
支付的各項稅費		<b>1,893,001,161.21</b>	1,439,972,395.48
支付其他與經營活動有關的現金	62	<b>2,089,289,893.74</b>	2,413,208,082.34
<b>經營活動現金流出小計</b>		<b>9,405,172,529.13</b>	7,938,661,642.71
<b>經營活動產生的現金流量淨額</b>	63	<b>5,857,930,704.35</b>	6,528,468,928.83
<b>二、投資活動使用的現金流量：</b>			
收回投資所收到的現金		<b>573,017,162.74</b>	86,800,000.00
取得投資收益收到的現金		<b>74,654,075.41</b>	1,025,000.00
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>3,150,598.29</b>	38,051,932.66
處置子公司及其他營業單位收到的現金淨額	63	<b>4,995,395.61</b>	2,781,119,596.23
收到其他與投資活動有關的現金	62	<b>1,017,764,828.95</b>	1,312,058,756.14
<b>投資活動現金流入小計</b>		<b>1,673,582,061.00</b>	4,219,055,285.03
購建固定資產、無形資產和其他長期資產支付的現金		<b>3,745,208,194.37</b>	5,840,426,576.29
投資支付的現金		<b>2,167,569,379.01</b>	1,607,414,912.91
取得子公司及其他營業單位支付的現金淨額	63	<b>1,973,006,777.83</b>	740,285,674.10
支付其他與投資活動有關的現金	62	<b>4,782,238,005.57</b>	2,052,152,346.63
<b>投資活動現金流出小計</b>		<b>12,668,022,356.78</b>	10,240,279,509.93
<b>投資活動使用的現金流量淨額</b>		<b>(10,994,440,295.78)</b>	(6,021,224,224.90)

後附財務報表附註為本財務報表的組成部分

# 合併現金流量表

2018年12月31日止年度

人民幣元

	附註五	2018年	2017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>3,066,829,969.63</b>	134,457,880.00
其中：子公司吸收少數股東投資收到的現金		<b>16,822,120.00</b>	134,457,880.00
取得借款收到的現金		<b>20,881,775,944.52</b>	12,894,832,370.23
收到其他與籌資活動有關的現金	62	—	6,099,043.31
<b>籌資活動現金流入小計</b>		<b>23,948,605,914.15</b>	13,035,389,293.54
償還債務支付的現金		<b>14,188,692,838.44</b>	6,038,656,350.99
分配股利、利潤或償付利息支付的現金		<b>2,956,063,636.01</b>	2,808,194,256.59
其中：子公司支付給少數股東的股利、利潤		<b>110,477,105.82</b>	173,249,654.35
支付其他與籌資活動有關的現金	62	<b>4,328,551,494.99</b>	314,901,264.13
<b>籌資活動現金流出小計</b>		<b>21,473,307,969.44</b>	9,161,751,871.71
<b>籌資活動產生的現金流量淨額</b>		<b>2,475,297,944.71</b>	3,873,637,421.83
<b>四、匯率變動對現金及現金等價物的影響</b>		<b>6,405,135.96</b>	(4,013,093.73)
<b>五、現金及現金等價物淨(減少)/增加額</b>		<b>(2,654,806,510.76)</b>	4,376,869,032.03
加：年初現金及現金等價物餘額		<b>10,269,293,739.45</b>	5,892,424,707.42
<b>六、年末現金及現金等價物餘額</b>	63	<b>7,614,487,228.69</b>	10,269,293,739.45

後附財務報表附註為本財務報表的組成部分

# 母公司資產負債表

2018年12月31日

人民幣元

資產	附註十四	2018年12月31日	2017年12月31日
<b>流動資產</b>			
貨幣資金		1,643,966,701.80	1,969,876,777.44
應收票據及應收賬款	1	576,962,054.82	484,757,225.91
預付款項		14,161,010.39	48,766,995.40
其他應收款	2	25,266,149,844.00	21,537,417,235.10
存貨		7,486,585.89	5,730,984.40
合同資產		240,397,879.00	—
其他流動資產		3,400,403.86	49,830,391.58
<b>流動資產合計</b>		<b>27,752,524,479.76</b>	<b>24,096,379,609.83</b>
<b>非流動資產</b>			
可供出售金融資產		—	669,543,221.29
長期應收款		1,133,376,387.24	808,560,382.87
長期股權投資	3	14,066,375,112.16	11,388,694,251.59
其他權益工具投資		1,409,651,852.03	—
其他非流動金融資產		13,100,000.00	—
固定資產		28,455,482.64	25,497,724.38
在建工程		29,946,397.23	13,762,311.97
無形資產		395,609,045.26	418,061,037.62
長期待攤費用		19,428,231.72	21,357,637.10
遞延所得稅資產		533,442,706.25	384,913,111.65
其他非流動資產		3,120,839,869.00	1,908,490,377.66
<b>非流動資產合計</b>		<b>20,750,225,083.53</b>	<b>15,638,880,056.13</b>
<b>資產總計</b>		<b>48,502,749,563.29</b>	<b>39,735,259,665.96</b>

後附財務報表附註為本財務報表的組成部分

# 母公司資產負債表

2018年12月31日

人民幣元

負債和股東權益	2018年12月31日	2017年12月31日
<b>流動負債</b>		
短期借款	4,687,756,740.00	300,010,000.00
應付票據及應付賬款	235,577,036.32	121,642,406.76
預收款項	53,618,770.24	731,167,637.28
合同負債	561,777,664.68	—
應付職工薪酬	266,382,823.07	287,449,474.82
應交稅費	177,745,952.69	172,165,530.70
其他應付款	15,303,562,969.89	11,791,290,877.78
一年內到期的非流動負債	1,886,573,720.79	7,036,714,288.88
其他流動負債	1,033,706,659.88	—
<b>流動負債合計</b>	<b>24,206,702,337.56</b>	<b>20,440,440,216.22</b>
<b>非流動負債</b>		
長期借款	3,306,397,000.00	660,000,000.00
應付債券	5,128,016,872.12	2,972,912,335.65
長期應付款	46,681,901.29	34,621,903.57
其他非流動負債	629,422,237.44	304,520,500.00
<b>非流動負債合計</b>	<b>9,110,518,010.85</b>	<b>3,972,054,739.22</b>
<b>負債合計</b>	<b>33,317,220,348.41</b>	<b>24,412,494,955.44</b>
<b>股東權益</b>		
股本	3,550,000,000.00	3,623,917,038.00
資本公積	5,150,419,073.28	5,784,981,095.88
盈餘公積	1,637,028,554.33	1,443,262,240.96
其他綜合收益	79,624,963.06	—
未分配利潤	4,768,456,624.21	4,470,604,335.68
<b>股東權益合計</b>	<b>15,185,529,214.88</b>	<b>15,322,764,710.52</b>
<b>負債和股東權益總計</b>	<b>48,502,749,563.29</b>	<b>39,735,259,665.96</b>

後附財務報表附註為本財務報表的組成部分



# 母公司利潤表

2018年12月31日止年度

人民幣元

	附註十四	2018年	2017年
營業收入	4	1,947,065,747.87	1,883,634,069.86
減：營業成本	4	357,146,747.26	276,523,553.00
税金及附加		11,043,446.92	10,792,314.26
銷售費用		350,189,771.28	377,277,042.14
管理費用		578,707,303.14	649,245,347.45
財務費用		442,774,399.11	357,214,111.15
其中：利息費用		1,032,188,175.97	688,914,690.50
利息收入		783,627,779.82	30,172,616.18
資產減值損失		—	247,590,661.48
信用減值損失		149,872,621.48	—
加：其他收益		52,655,584.52	4,489,199.06
投資收益	5	1,947,876,867.90	4,012,981,415.45
其中：對聯營企業和合營企業的投資收益		103,733,130.56	93,420,154.33
資產處置收益		(434,257.20)	358,379.26
營業利潤		2,057,429,653.90	3,982,820,034.15
加：營業外收入		13,400,601.44	4,194,339.21
減：營業外支出		124,347,521.92	10,911,170.27
利潤總額		1,946,482,733.42	3,976,103,203.09
減：所得稅費用		8,819,599.72	6,413,677.65
淨利潤		1,937,663,133.70	3,969,689,525.44
其他綜合收益的稅後淨額		28,349,732.07	—
不能重分類進損益的其他綜合收益		28,349,732.07	—
其他權益工具投資公允價值變動		28,349,732.07	—
綜合收益總額		1,966,012,865.77	3,969,689,525.44

後附財務報表附註為本財務報表的組成部分

# 母公司股東權益變動表

2018年12月31日止年度

人民幣元

2018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、上年年末餘額	3,623,917,038.00	5,784,981,095.88	—	1,443,262,240.96	4,470,604,335.68	15,322,764,710.52
加：會計政策變更	—	—	51,275,230.99	—	(185,591,079.64)	(134,315,848.65)
二、本年年初餘額	3,623,917,038.00	5,784,981,095.88	51,275,230.99	1,443,262,240.96	4,285,013,256.04	15,188,448,861.87
三、本年增減變動金額						
(一)綜合收益總額	—	—	28,349,732.07	—	1,937,663,133.70	1,966,012,865.77
(二)股東投入和減少資本						
1. 股東投入的普通股	315,000,000.00	2,735,007,849.63	—	—	—	3,050,007,849.63
2. 股東回購的普通股	(388,917,038.00)	(3,523,954,372.77)	—	—	—	(3,912,871,410.77)
3. 其他		154,384,500.54				154,384,500.54
(三)利潤分配						
1. 提取盈餘公積	—	—	—	193,766,313.37	(193,766,313.37)	—
2. 對股東的分配	—	—	—	—	(1,260,453,452.16)	(1,260,453,452.16)
四、本年年末餘額	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

後附財務報表附註為本財務報表的組成部分

# 母公司股東權益變動表

2018年12月31日止年度

人民幣元

2017年度	股本	資本公積	盈餘公積	未分配利潤	股東權益合計
一、本年年初餘額	3,623,917,038.00	5,784,981,095.88	1,046,293,288.42	2,419,928,918.74	12,875,120,341.04
二、本年增減變動金額					
(一)綜合收益總額	—	—	—	3,969,689,625.44	3,969,689,625.44
(二)利潤分配					
1.提取盈餘公積	—	—	396,968,952.54	(396,968,952.54)	—
2.對股東的分配	—	—	—	(1,522,045,155.96)	(1,522,045,155.96)
三、本年年末餘額	3,623,917,038.00	5,784,981,095.88	1,443,262,240.96	4,470,604,335.68	15,322,764,710.52

後附財務報表附註為本財務報表的組成部分

# 母公司現金流量表

2018年12月31日止年度

人民幣元

	2018年	2017年
一、經營活動產生的現金流量：		
銷售商品、提供勞務收到的現金	1,994,453,963.37	1,777,718,452.65
收到其他與經營活動有關的現金	85,520,351.90	32,229,405.94
經營活動現金流入小計	2,079,974,315.27	1,809,947,858.59
購買商品、接受勞務支付的現金	64,322,233.73	93,571,215.65
支付給職工以及為職工支付的現金	608,469,109.50	517,453,347.16
支付的各項稅費	260,024,960.51	170,876,989.77
支付其他與經營活動有關的現金	680,767,101.55	408,387,376.23
經營活動現金流出小計	1,613,583,405.29	1,190,288,928.81
經營活動產生的現金流量淨額	466,390,909.98	619,658,929.78
二、投資活動產生的現金流量：		
收回投資所收到的現金	5,000,000.00	250,000.00
取得投資收益收到的現金	2,314,239,542.06	111,195,000.00
處置固定資產、無形資產和其他長期資產收回的現金淨額	40,078.16	450,976.92
處置子公司及其他營業單位收到的現金淨額	—	156,700,000.00
收到其他與投資活動有關的現金	15,056,720,958.49	30,929,543,209.74
投資活動現金流入小計	17,376,000,578.71	31,198,139,186.66
購建固定資產、無形資產和其他長期資產支付的現金	122,852,907.68	1,203,754,596.19
投資支付的現金	5,192,543,281.72	2,012,432,356.51
支付其他與投資活動有關的現金	22,690,870,591.50	30,197,086,276.26
投資活動現金流出小計	28,006,266,780.90	33,413,273,228.96
投資活動使用的現金流量淨額	(10,630,266,202.19)	(2,215,134,042.30)

後附財務報表附註為本財務報表的組成部分

## 母公司現金流量表

2018年12月31日止年度

人民幣元

	2018年	2017年
三、籌資活動產生的現金流量：		
吸收投資收到的現金	3,050,007,849.63	—
取得借款收到的現金	12,790,263,836.04	1,050,010,000.00
收到其他與籌資活動有關的現金	41,627,428,220.72	32,884,755,382.04
籌資活動現金流入小計	57,467,699,906.39	33,934,765,382.04
償還債務支付的現金	7,868,923,959.57	3,440,010,000.00
分配股利、利潤或償付利息支付的現金	1,934,964,087.17	2,377,372,996.83
支付其他與籌資活動有關的現金	38,205,597,771.38	26,057,418,597.63
籌資活動現金流出小計	48,009,485,818.12	31,874,801,594.46
籌資活動產生的現金流量淨額	9,458,214,088.27	2,059,963,787.58
四、匯率變動對現金及現金等價物的影響	(248,871.70)	—
五、現金及現金等價物淨(減少)/增加額	(705,910,075.64)	464,488,675.06
加：年初現金及現金等價物餘額	1,969,876,777.44	1,505,388,102.38
六、年末現金及現金等價物餘額	6 1,263,966,701.80	1,969,876,777.44

後附財務報表附註為本財務報表的組成部分

# 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

## 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」)係由上海紅星美凱龍投資有限公司(2016年12月更名為紅星美凱龍控股集團有限公司)和紅星傢俱集團有限公司於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。

於2007年11月2日，紅星傢俱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。

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家飾有限公司。天津紅星美凱龍家飾有限公司係於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，主要從事傢俱、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。經天津紅星美凱龍家飾有限公司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。天津紅星美凱龍家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家飾有限公司時以向天津紅星美凱龍家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。

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 一、基本情況(續)

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責任公司、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、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。

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

## 一、基本情況(續)

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。

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。

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。



# 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

## 一、基本情況(續)

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，傢俱、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2019年3月27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。

## 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2018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95.95億元。本集團管理層對自2019年1月1日起12個月的持續經營活動也進行了評估，考慮到2018年12月31日本集團持有未使用的銀行授信額度、本集團預期經營現金流入及融資安排，認為本集團截至2018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，本財務報表係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以公允價值計量外，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2018年12月31日的財務狀況以及2018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。

#### 3. 正常營業週期

營業週期是指企業從購買用於加工的資產起至實現現金或現金等價物的期間。本集團項目前期品牌諮詢委託管理服務的營業週期為從允許相關委託經營管理商場使用本集團無形資產品牌起，直至委託經營管理商場開業。本集團工程項目商業管理諮詢服務的營業週期為從開始為委託經營管理商場的建造提供相關管理諮詢服務直至委託經營管理商場開業。本集團的自營及租賃商場業務、除項目前期品牌諮詢委託管理服務業務之外的與委託經營管理商場相關業務、商品銷售及相關服務業務及其他業務的營業週期小於或等於12個月。本集團以12個月作為資產和負債的流動性劃分標準。

#### 4. 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。本集團下屬子公司根據其經營所處的主要經濟環境中的貨幣確定人民幣為其記賬本位幣和編製財務報表所採用的貨幣。

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 5. 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)

#### 5. 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。

通過多次交易分步實現非同一控制下企業合併的，對於購買日之前持有的被購買方的長期股權投資，按照該長期股權投資在購買日的公允價值進行重新計量，公允價值與其賬面價值的差額計入當期損益；購買日之前持有的被購買方的長期股權投資涉及在權益法核算下的其他綜合收益的，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，除淨損益、其他綜合收益和利潤分配外的其他股東權益變動，轉為購買日所屬當期損益。對於購買日之前持有的被購買方的其他權益工具投資，該權益工具投資在購買日之前累計在其他綜合收益的公允價值變動轉入留存損益。

#### 6. 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分，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。

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 6. 合併財務報表(續)

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。

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。

#### 7. 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。

#### 8. 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)

#### 9. 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。

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 10. 金融工具(自2018年1月1日起適用)

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(或金融資產的一部分，或一組類似金融資產的一部分)，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。

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。

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 10. 金融工具(自2018年1月1日起適用)(續)

##### 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。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分或不考慮不超過一年的融資成分的，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。

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。此類金融資產主要包含貨幣資金、應收賬款及應收票據、其他應收款、合同資產和長期應收款等。本集團將自資產負債表日起一年內到期的債權投資和長期應收款列報為一年內到期的非流動資產，原到期日在一年以內的債權投資列報為其他流動資產。



## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 10. 金融工具(自2018年1月1日起適用)(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。此類金融資產列報為其他債權投資，自資產負債表日起一年內到期的其他債權投資列報為一年內到期的非流動資產，原到期日在一年以內的其他債權投資列報為其他流動資產。

##### 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分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分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。此類金融資產列報為其他權益工具投資。

滿足下列條件之一的，屬於交易性金融資產：取得相關金融資產的目的主要是為了在近期內出售或回購；屬於集中管理的可辨認金融工具組合的一部分，且有客觀證據表明企業近期採用短期獲利方式模式；屬於衍生工具，但是，被指定且為有效套期工具的衍生工具、符合財務擔保合同的衍生工具除外。

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 10. 金融工具(自2018年1月1日起適用)(續)

##### 金融資產分類和計量(續)

##### 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，所有公允價值變動計入當期損益。此類金融資產列報為交易性金融資產，自資產負債表日起超過一年到期且預期持有超過一年的列報為其他非流動金融資產。

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以賺取差價為目的從二級市場購買的股票、基金。

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。對於以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債，相關交易費用直接計入當期損益，其他金融負債的相關交易費用計入其初始確認金額。

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。

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 10. 金融工具(自2018年1月1日起適用)(續)

##### 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、租賃應收款及合同資產進行減值處理並確認損失準備。

信用損失，是指本集團按照原實際利率折現的、根據合同應收的所有合同現金流量與預期收取的所有現金流量之間的差額，即全部現金短缺的現值。其中，對於本集團購買或源生的已發生信用減值的金融資產，應按照該金融資產經信用調整的實際利率折現。

對於不含重大融資成分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。

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。

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 10. 金融工具(自2018年1月1日起適用)(續)

##### 金融工具減值(續)

本集團在評估預期信用損失時，考慮有關過去事項、當前狀況以及未來經濟狀況預測的合理且有依據的信息。

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、2。

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。

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。

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 10. 金融工具(自2018年1月1日起適用)(續)

##### 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(或金融資產的一部分，或一組類似金融資產的一部分)，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。

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、持有至到期投資、貸款和應收款項及可供出售金融資產。金融資產在初始確認時以公允價值計量。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)

#### 10. 金融工具(自2018年1月1日起適用)(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：

##### *以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產*

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產，包括交易性金融資產和初始確認時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。交易性金融資產，是指滿足下列條件之一的金融資產：取得該金融資產的目的是為了在短期內出售；屬於進行集中管理的可辨認金融工具組合的一部分，且有客觀證據表明企業近期採用短期獲利方式對該組合進行管理；屬於衍生工具，但是，被指定且為有效套期工具的衍生工具、屬於財務擔保合同的衍生工具、與在活躍市場中沒有報價且其公允價值不能可靠計量的權益工具投資掛鉤並須通過交付該權益工具結算的衍生工具除外。對於此類金融資產，採用公允價值進行後續計量，所有已實現和未實現的損益均計入當期損益。與以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產相關的股利或利息收入，計入當期損益。

##### *持有至到期投資*

持有至到期投資，是指到期日固定、回收金額固定或可確定，且本集團有明確意圖和能力持有至到期的非衍生金融資產。對於此類金融資產，採用實際利率法，按照攤餘成本進行後續計量，其攤銷或減值以及終止確認產生的利得或損失，均計入當期損益。

##### *貸款和應收款項*

貸款和應收款項，是指在活躍市場中沒有報價、回收金額固定或可確定的非衍生金融資產。對於此類金融資產，採用實際利率法，按照攤餘成本進行後續計量，其攤銷或減值產生的利得或損失，均計入當期損益。

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 10. 金融工具(自2018年1月1日起適用)(續)

##### 金融資產分類和計量(續)

##### 可供出售金融資產

可供出售金融資產，是指初始確認時即指定為可供出售的非衍生金融資產，以及除上述金融資產類別以外的金融資產。對於此類金融資產，採用公允價值進行後續計量。其折價或溢價採用實際利率法進行攤銷並確認為利息收入或費用。除減值損失及外幣貨幣性金融資產的匯兌差額確認為當期損益外，可供出售金融資產的公允價值變動作為其他綜合收益確認，直到該金融資產終止確認或發生減值時，其累計利得或損失轉入當期損益。與可供出售金融資產相關的股利或利息收入，計入當期損益。

對於在活躍市場中沒有報價且其公允價值不能可靠計量的權益工具投資，按成本計量。

##### 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。

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。

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 10. 金融工具(自2018年1月1日起適用)(續)

##### 金融資產減值

本集團於資產負債表日對金融資產的賬面價值進行檢查，有客觀證據表明該金融資產發生減值的，計提減值準備。表明金融資產發生減值的客觀證據，是指金融資產初始確認後實際發生的、對該金融資產的預計未來現金流量有影響，且企業能夠對該影響進行可靠計量的事項。金融資產發生減值的客觀證據，包括發行人或債務人發生嚴重財務困難、債務人違反合同條款(如償付利息或本金發生違約或逾期等)、債務人很可能倒閉或進行其他財務重組，以及公開的數據顯示預計未來現金流量確已減少且可計量。

##### 以攤餘成本計量的金融資產

發生減值時，將該金融資產的賬面通過備抵項目價值減記至預計未來現金流量(不包括尚未發生的未來信用損失)現值，減記金額計入當期損益。預計未來現金流量現值，按照該金融資產原實際利率(即初始確認時計算確定的實際利率)折現確定，並考慮相關擔保物的價值。減值後利息收入按照確定減值損失時對未來現金流量進行折現採用的折現率作為利率計算確認。對於貸款和應收款項，如果沒有未來收回的現實預期且所有抵押品均已變現或已轉入本集團，則轉銷貸款和應收款項以及與之相關的減值準備。

對單項金額重大的金融資產單獨進行減值測試，如有客觀證據表明其已發生減值，確認減值損失，計入當期損益。對單項金額不重大的金融資產，包括在具有類似信用風險特徵的金融資產組合中進行減值測試或單獨進行減值測試。單獨測試未發生減值的金融資產(包括單項金額重大和不重大的金融資產)，包括在具有類似信用風險特徵的金融資產組合中再進行減值測試。已單項確認減值損失的金融資產，不包括在具有類似信用風險特徵的金融資產組合中進行減值測試。

本集團對以攤餘成本計量的金融資產確認減值損失後，如有客觀證據表明該金融資產價值已恢復，且客觀上與確認該損失後發生的事項有關，原確認的減值損失予以轉回，計入當期損益。但是，該轉回後的賬面價值不超過假定不計提減值準備情況下該金融資產在轉回日的攤餘成本。



## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 10. 金融工具(自2018年1月1日起適用)(續)

##### 金融資產減值(續)

##### 可供出售金融資產

如果有客觀證據表明該金融資產發生減值，原計入其他綜合收益的因公允價值下降形成的累計損失，予以轉出，計入當期損益。該轉出的累計損失，為可供出售金融資產的初始取得成本扣除已收回本金和已攤銷金額、當前公允價值和原已計入損益的減值損失後的餘額。

可供出售權益工具投資發生減值的客觀證據，包括公允價值發生嚴重或非暫時性下跌。「嚴重」根據公允價值低於成本的程度進行判斷，「非暫時性」根據公允價值低於成本的期間長短進行判斷。存在發生減值的客觀證據的，轉出的累計損失，為取得成本扣除當前公允價值和原已計入損益的減值損失後的餘額。可供出售權益工具投資發生的減值損失，不通過損益轉回，減值之後發生的公允價值增加直接在其他綜合收益中確認。

在確定何謂「嚴重」或「非暫時性」時，需要進行判斷。本集團根據公允價值低於成本的程度或期間長短，結合其他因素進行判斷。

##### 以成本計量的金融資產

如果有客觀證據表明該金融資產發生減值，將該金融資產的賬面價值，與按照類似金融資產當時市場收益率對未來現金流量折現確定的現值之間的差額，確認為減值損失，計入當期損益。發生的減值損失一經確認，不再轉回。

##### 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。

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 10. 金融工具(自2018年1月1日起適用)(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。

#### 11. 應收款項

本集團2017年度應收款項壞賬準備的確認標準和計提方法如下：

##### 單項金額重大並單獨計提壞賬準備的應收款項

單項金額重大的判斷依據或金額標準

本集團將金額為人民幣500萬元以上的應收賬款和人民幣1000萬元以上的其他應收款確認為單項金額重大的應收款項。

單項金額重大並單項計提壞賬準備的計提方法

本集團對單項金額重大的應收款項單獨進行減值測試，單獨測試未發生減值的應收款項，包括在具有類似信用風險特徵的金融資產組合中進行減值測試；單項測試已確認減值損失的應收款項，不再包括在具有類似信用風險特徵的應收款項組合中進行減值測試。

# 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

## 三、重要會計政策及會計估計(續)

### 11. 應收款項(續)

#### 單項金額雖不重大但單項計提壞賬準備的應收款項

當單項金額不重大的應收款項存在減值的客觀依據，本集團會單獨進行減值測試，將預計可收回金額低於賬面價值的差額確認為壞賬準備。

#### 按信用風險特徵組合計提壞賬準備的應收款項

按組合計提壞賬準備應收款項  
確定的依據

本集團對單項計提壞賬準備的應收賬款及其他應收款項之外的其餘應收款項，按信用風險特徵的相似性和相關性對金融資產進行分組。這些信用風險通常反映債務人按照該等資產的合同條款償還所有到期金額的能力，並且與被檢查資產的未來現金流量測算相關。

本集團根據以前年度與之具有類似信用風險特徵的應收款項組合的歷史損失經驗、目前經濟狀況及可提供的還款抵押擔保情況與預計應收款項組合中已經存在的損失為基礎，劃分為(1)應收賬款風險組合；(2)其他應收款風險組合1；(3)其他應收款風險組合2；(4)其他應收款風險組合3；及(5)發放貸款組合。

應收賬款風險組合：根據類似信用風險特徵，按歷史損失經驗及目前經濟狀況與預計該類應收賬款組合中已經存在的損失評估確定，按賬齡分析法計提壞賬；

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 11. 應收款項(續)

按信用風險特徵組合計提壞賬準備的應收款項(續)

其他應收款風險組合1：包括應收第三方支付機構的代收商戶銷售款項，本集團認為該類組合信用風險很低，因此不對該風險組合計提壞賬準備；

其他應收款風險組合2：包括正常回款期內、有足夠的抵押／擔保物或其他證明其可收回性證據的其他應收款項；根據類似信用風險特徵，按歷史損失經驗及目前經濟狀況與預計該類應收賬款組合中已經存在的損失評估確定，按餘額百分比法計提壞賬；

其他應收款風險組合3：除其他應收款組合1和2以外的其他應收款，根據以前年度該類應收款項的損失率，結合現有情況確定本期各賬齡組計提壞賬準備的比例，按賬齡分析法計提壞賬；

發放貸款組合：為本集團小額貸款公司以自有資金向第三方發放的小額貸款；根據發放貸款餘額的1%計提風險準備金。按賬齡分析法及餘額百分比法計提壞賬的比例詳見以下表格。

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 11. 應收款項(續)

組合中，採用賬齡分析法對應收賬款及和其他應收款計提壞賬準備比例如下：

	應收賬款 計提比例(%)	其他應收款 風險組合3 計提比例(%)
1年以內	5	5
1至2年	10	10
2至3年	20	20
3至4年	50	50
4至5年	80	80
5年以上	100	100

	應收賬款 計提比例(%)	其他應收款 計提比例(%)
其他應收款風險組合2	不適用	5

本集團2018年1月1日起應收款項壞賬準備的確認標準和計提方法詳見附註三、10。

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 12. 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。

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 13. 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)，合併成本包括購買方付出的資產、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。

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 13. 長期股權投資(續)

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。

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分(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分，



## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 13. 長期股權投資(續)

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。

#### 14. 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。

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 15. 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分的賬面價值；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。

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
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%

其他說明：

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。

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 16. 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。

#### 17. 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)

#### 17. 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分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。

#### 18. 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

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 18. 無形資產(續)

使用壽命有限的無形資產，在其使用壽命內採用直線法攤銷。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覆核，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。

#### 19. 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。

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 19. 資產減值(續)

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。

#### 20. 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	10年
其他	3-5年

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 21. 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。

#### 22. 收入

##### 租賃及相關收入

係本集團為簽約入駐自有、租賃商場的商戶提供展位租賃及相關服務而取得的收入，該等租賃及相關收入屬於經營租賃，按有關合同或協議規定的出租面積、單價、合同期限等計算確定並在租賃期限內按照直線法確認。

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 22. 收入(續)

除租賃及相關收入以外的收入(自2018年1月1日起適用)

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

係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項目公司提供諮詢、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

係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。



## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 22. 收入(續)

除租賃及相關收入以外的收入(自2018年1月1日起適用)(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

係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

係本集團為自有、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在建的商品，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。

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 22. 收入(續)

除租賃及相關收入以外的收入(自2018年1月1日起適用)(續)

##### 商品銷售及家裝收入

商品銷售收入係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。

家裝收入係本集團提供的家居設計及裝修工程服務而取得的收入。本集團在相關服務已提供並完成履約義務且相關經濟利益很可能流入的情況下確認收入。

##### 其他收入

##### 戰略諮詢費收入

係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

係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。

# 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

## 三、重要會計政策及會計估計(續)

### 22. 收入(續)

除租賃及相關收入以外的收入(適用於2017年度)

收入在經濟利益很可能流入本集團、且金額能夠可靠計量，並同時滿足下列條件時予以確認。

#### 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

係本集團按照有關合同或協議約定，允許相關委託經營管理商場使用本集團無形資產品牌以及因向委託經營管理商場合作方或由其設立的項目公司提供諮詢、招商等服務而取得的收入。

委託經營管理商場開業前，本集團按照有關合同或協議約定允許相關委託經營管理商場在建設前期的準備工作中使用本公司無形資產品牌，在同時滿足以下條件且合同約定的已獲取收款權利之金額的可回收性不存在重大不確定性的情況下時，本集團按合同約定的相關金額確認項目前期品牌諮詢委託管理服務首次收入：(1)本集團與合作方簽訂委託經營管理框架協議或合同；(2)合作方已經取得土地成交確認書或者土地使用權證。

委託經營管理商場開業時，本集團按照有關合同或協議約定允許相關委託經營管理商場在開業時冠以本公司無形資產品牌名稱並完成相關前期諮詢服務，在相關委託經營管理商場開業且合同約定的已獲取收款權利之金額的可回收性不存在重大不確定性時，本集團按合同約定的相關金額確認項目前期品牌諮詢委託管理服務的剩餘收入。

本集團向委託經營管理商場提供開業前招商服務，按合同約定的相關金額，在開業時且達到合同約定的招商完成率時確認招商佣金收入。

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 22. 收入(續)

除租賃及相關收入以外的收入(適用於2017年度)(續)

##### *與委託經營管理商場相關收入(續)*

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。

工程項目商業管理諮詢費收入

係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。

##### *商品銷售收入及家裝收入*

商品銷售收入

係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。本集團在已將商品所有權上的主要風險和報酬轉移給買方，既沒有保留通常與所有權相聯繫的繼續管理權，也沒有對已售商品實施有效控制，收入的金額能夠可靠地計量，相關的經濟利益很可能流入企業，相關的已發生或將發生的成本能夠可靠地計量時，確認商品銷售收入的實現。

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 22. 收入(續)

除租賃及相關收入以外的收入(適用於2017年度)(續)

##### 商品銷售收入及家裝收入(續)

###### 家裝收入

係本集團提供的家居設計及裝修工程服務而取得的收入。本集團在相關服務已提供並完成結算後，且相關的經濟利益很可能流入企業時確認收入。

###### 其他收入

集團提供的其他收入主要包括：戰略諮詢費收入、聯合營銷收入及工程施工建設收入。

###### 戰略諮詢費收入

係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直線法確認收入。

###### 聯合營銷收入

係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。本集團在相關服務已提供，服務費用金額得到品牌廠家或商戶確認，且相關的經濟利益很可能流入企業時，按雙方確認的金額確認收入。

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 22. 收入(續)

除租賃及相關收入以外的收入(適用於2017年度)(續)

其他收入(續)

工程施工建設收入

本集團對外承接的工程施工建設服務取得的收入按建造合同確認。在建造合同的結果能夠可靠估計的情況下，於資產負債表日按照完工百分比法確認合同收入和合同費用。合同完工進度按累計實際發生的合同成本佔合同預計總成本的比例確定。

如建造合同的結果不能可靠的估計，但合同成本能夠收回的，合同收入根據能夠收回的實際合同成本予以確認，合同成本在其發生的當期確認為合同費用；合同成本不可能收回的，在發生時立即確認為合同費用，不確認合同收入。使建造合同的結果不能可靠估計的不確定因素不復存在時，按照完工百分比法確定與建造合同有關的收入和費用。

合同預計總成本超過合同總收入的，將預計損失確認為當期費用。

在建合同累計已發生的成本和累計已確認的毛利(虧損)與已結算的價款在資產負債表中以抵銷後的淨額列示。在建合同累計已發生的成本和累計已確認的毛利(虧損)之和超過已結算價款的部分作為存貨列示；在建合同已結算的價款超過累計已發生的成本與累計已確認的毛利(虧損)之和的部分作為預收款項列示。

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 23. 合同資產與合同負債(自2018年1月1日起適用)

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。

##### 合同資產

本集團將擁有的、無條件(即,僅取決於時間流逝)向客戶收取對價的權利作為應收款項列示,將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作為合同資產列示。

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、10。

##### 合同負債

本集團將已收或應收客戶對價而應向客戶轉讓商品的義務作為合同負債列示,如企業在轉讓承諾的商品之前已收取的款項。

本集團將同一合同下的合同資產和合同負債相互抵銷後以淨額列示。

#### 24. 與合同成本有關的資產(自2018年1月1日起適用)

本集團與合同成本有關的資產包括合同履約成本。根據其流動性,列報在存貨中。

本集團為取得合同發生的增量成本預期能夠收回的,作為合同取得成本確認為一項資產,除非該資產攤銷期限不超過一年。

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 24. 與合同成本有關的資產(自2018年1月1日起適用)(續)

本集團為履行合同發生的成本，不適用存貨、固定資產或無形資產等相關準則的規範範圍的，且同時滿足下列條件的，作為合同履約成本確認為一項資產：

- (1) 該成本與一份當前或預期取得的合同直接相關，包括直接人工、直接材料、製造費用(或類似費用)、明確由客戶承擔的成本以及僅因該合同而發生的其他成本；
- (2) 該成本增加了企業未來用於履行履約義務的資源；
- (3) 該成本預期能夠收回。

本集團對與合同成本有關的資產採用與該資產相關的收入確認相同的基礎進行攤銷，計入當期損益。

#### 25. 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。

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。



## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 25. 政府補助(續)

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。

#### 26. 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)

#### 26. 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分遞延所得稅資產轉回的限度內，確認遞延所得稅資產。

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 26. 所得稅(續)

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。

#### 27. 租賃

實質上轉移了與資產所有權有關的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。

##### 作為經營租賃承租人

經營租賃的租金支出，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，或有租金在實際發生時計入當期損益。

#### 28. 回購股份

回購自身權益工具支付的對價和交易費用，減少股東權益。發行(含再融資)、回購、出售或註銷自身權益工具，作為權益的變動處理。

#### 29. 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。

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 30. 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。

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。

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 31. 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。

##### *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。該三項服務承諾分別與其他商品或服務承諾可單獨區分體現在：(1)本集團不需要提供重大的服務以將三項服務承諾分別於合同中承諾的其他服務整合成合同約定的組合產出轉讓給客戶；(2)該三項服務承諾分別不會對合同中承諾的其他服務予以修改或定制；(3)該三項服務承諾與合同中承諾的其他服務不存在高度關聯性。

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 31. 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(續)*

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。

# 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

## 三、重要會計政策及會計估計(續)

### 31. 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。

**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。

**可供出售金融資產減值**

2018年1月1日之前，本集團將某些資產歸類為可供出售金融資產，並將其公允價值的變動直接計入其他綜合收益。當公允價值下降時，管理層就價值下降作出假設以確定是否存在需在損益中確認其減值損失。

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 31. 重大會計判斷和估計(續)

判斷(續)

##### *金融工具減值*

本集團採用預期信用損失模型對金融工具的減值進行評估，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。在做出該等判斷和估計時，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。

##### *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。

##### *投資性房地產*

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。



## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 31. 重大會計判斷和估計(續)

判斷(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。

##### 存貨跌價準備

本集團的存貨按照成本與可變現淨值孰低計量。存貨的可變現淨值是指日常生活中，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。

如果管理層對存貨估計售價、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進行重新修訂，修訂後的估計售價低於目前採用的估計售價，或修訂後的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高於目前採用的估計，本集團需對存貨增加計提跌價準備。如果實際售價，至完工時將要發生的成本、銷售費用以及相關稅費高於或低於管理層的估計，則本集團將於相應的會計期間將相關影響在合併利潤表中予以確認。

##### 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。

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 32. 會計政策和會計估計變更

##### 會計政策變更

2017年，財政部頒佈了修訂的《企業會計準則第14號 — 收入》(簡稱「新收入準則」)、《企業會計準則第22號 — 金融工具確認和計量》、《企業會計準則第23號 — 金融資產轉移》、《企業會計準則第24號 — 套期保值》以及《企業會計準則第37號 — 金融工具列報》(統稱「新金融工具準則」)。本集團自2018年1月1日開始按照新修訂的上述準則進行會計處理，根據銜接規定，對可比期間信息不予調整，首日執行新準則與現行準則的差異追溯調整本報告期期初未分配利潤或其他綜合收益。

##### 新收入準則

新收入準則為規範與客戶之間的合同產生的收入建立了新的收入確認模型。根據新收入準則，確認收入的方式應當反映主體向客戶轉讓商品或提供服務的模式，收入的金額應當反映主體因向客戶轉讓該等商品和服務而預計有權獲得的對價金額。同時，新收入準則對於收入確認的每一個環節所需要進行的判斷和估計也做出了規範。本集團僅對在2018年1月1日尚未完成的合同的累積影響數進行調整，對2018年1月1日之前或發生的合同變更，本集團採用簡化處理方法，對所有合同根據合同變更的最終安排，識別已履行的和尚未履行的履約義務、確定交易價格以及在已履行的和尚未履行的履約義務之間分攤交易價格。

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 32. 會計政策和會計估計變更(續)

會計政策變更(續)

新收入準則(續)

執行新收入準則對2018年1月1日資產負債表項目的影響如下：

合併資產負債表

	報表數	假設按原準則	影響
應收票據及應收賬款	1,422,097,031.86	1,170,430,013.77	251,667,018.09
合同資產	524,874,819.78	—	524,874,819.78
遞延所得稅資產	801,843,598.75	718,579,066.08	83,264,532.67
預收賬款	1,353,475,229.45	3,068,282,301.16	(1,714,807,071.71)
合同負債	1,919,017,566.21	—	1,919,017,566.21
其他流動負債	117,853,208.62	—	117,853,208.62
其他非流動負債	4,036,281,202.61	2,774,520,500.00	1,261,760,702.61
未分配利潤	27,530,675,045.58	28,254,693,080.77	(724,018,035.19)
其中：			
歸屬於母公司	27,530,675,045.58	28,254,693,080.77	(724,018,035.19)
歸屬於少數股東	—	—	—

## 三、重要會計政策及會計估計(續)

## 32. 會計政策和會計估計變更(續)

會計政策變更(續)

新收入準則(續)

執行新收入準則對2018年度財務報表的影響如下：

合併資產負債表

	報表數	假設按原準則	影響
應收票據及應收賬款	1,687,918,584.76	1,213,753,366.67	474,165,218.09
合同資產	807,109,773.17	—	807,109,773.17
存貨	251,352,502.91	496,105,799.90	(244,753,296.99)
預收賬款	1,249,019,601.25	3,639,288,590.36	(2,390,268,989.11)
合同負債	2,601,978,507.73	—	2,601,978,507.73
應交稅費	607,676,739.98	594,234,337.25	13,442,402.73
其他流動負債	1,161,684,557.80	1,000,000,000.00	161,684,557.80
其他非流動負債	6,181,288,065.26	5,301,073,154.05	880,214,911.21
未分配利潤	30,629,417,859.13	30,811,655,888.54	(182,238,029.41)

合併利潤表

	報表數	假設按原準則	影響
營業收入	14,239,792,500.44	13,648,146,891.23	591,645,609.21
所得稅	1,313,872,428.30	1,264,006,824.87	49,865,603.43

# 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

## 三、重要會計政策及會計估計(續)

### 32. 會計政策和會計估計變更(續)

#### 會計政策變更(續)

##### 新收入準則(續)

對於本集團的項目前期品牌諮詢委託管理業務，2018年1月1日之前本集團將其劃分為兩個多元因素。2018年1月1日起，本集團分析該項業務中僅包含有家居商場規劃建設立體解決方案這一項服務承諾。由於該服務承諾客戶能夠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商品或服務承諾可單獨區分，構成單項履約義務。上表係上述改變所產生的影響。

##### 新金融工具準則

新金融工具準則改變了金融資產的分類和計量方式，確定了三個主要的計量類別：攤餘成本；以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益；以公允價值計量且其變動計入當期損益。企業需考慮自身業務模式，以及金融資產的合同現金流特徵進行上述分類。權益工具投資需按公允價值計量且其變動計入當期損益，但在初始確認時可選擇將非交易性權益工具投資不可撤銷地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。

新金融工具準則要求金融資產減值計量由「已發生損失模型」改為「預期信用損失模型」，適用於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。

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 32. 會計政策和會計估計變更(續)

##### 會計政策變更(續)

##### 新金融工具準則(續)

本集團持有的某些理財產品，其收益取決於標的資產的收益率。本集團於2018年1月1日之前將其分類為可供出售金融資產。2018年1月1日之後，本集團分析其合同現金流量代表的不僅僅為對本金和以未償本金為基礎的利息的支付，因此將該等理財產品重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，列報為交易性金融資產。

本集團在日常資金管理中將部分銀行承兌匯票背書或貼現，管理上述應收票據的業務模式既以收取合同現金流量為目標又以出售為目標，因此本集團2018年1月1日之後將該等應收票據重分類為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益金融資產，列報為其他流動資產。

本集團於2018年1月1日之後將部分持有的股權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，列報為其他權益工具投資。

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 32. 會計政策和會計估計變更(續)

會計政策變更(續)

新金融工具準則(續)

在首次執行日，金融資產按照修訂前後金融工具確認計量準則的規定進行分類和計量結果對比如下：

本集團

	修訂前的金融工具確認計量準則		修訂後的金融工具確認計量準則	
	計量類別	賬面價值	計量類別	賬面價值
應收票據	攤餘成本(貸款和應收款)	3,000,000.00	以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益	3,000,000.00
股權投資	以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益(可供出售類資產)	2,200,652,330.85	以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益(指定)	2,200,652,330.85
	按成本計量(可供出售類資產)	741,798,731.55	以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益(指定)	845,927,633.07
	按成本計量(其他非流動資產)	15,600,000.00	以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益(指定)	230,626,964.96

## 三、重要會計政策及會計估計(續)

## 32. 會計政策和會計估計變更(續)

會計政策變更(續)

新金融工具準則(續)

本集團(續)

	修訂前的金融工具確認計量準則		修訂後的金融工具確認計量準則	
	計量類別	賬面價值	計量類別	賬面價值
理財產品	以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益 (可供出售類資產)	3,000,000.00	以公允價值計量且其變動計入當期損益(準則要求)	<b>3,000,000.00</b>
債權投資	以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益 (可供出售類資產)	120,000,000.00	以公允價值計量且其變動計入當期損益(準則要求)	<b>120,000,000.00</b>
	按成本計量 (其他非流動資產)	178,350,000.00	以公允價值計量且其變動計入當期損益(準則要求)	<b>178,350,000.00</b>



# 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

## 三、重要會計政策及會計估計(續)

### 32. 會計政策和會計估計變更(續)

會計政策變更(續)

新金融工具準則(續)

在首次執行日，原金融資產減值準備2017年12月31日金額調整為按照修訂後金融工具準則的規定進行分類和計量的新損失準備調節表：

計量類別	按原金融工具準則		按新金融工具準則	
	計提損失準備	重分類	重新計量	提損失準備
貸款和應收款(原金融工具準則)/ 以攤餘成本計量的金融資產 (新金融工具準則)				
應收賬款	766,752,183.69	—	182,598,075.69	949,350,259.38
合同資產(註)	—	—	16,583,679.53	16,583,679.53
其他應收款	208,984,259.16	—	(2,524,499.09)	206,459,760.05
其他流動資產	—	—	1,100,000.00	1,100,000.00
長期應收款	600,000.00	—	10,727,801.22	11,327,801.22
其他非流動資產	17,600,000.00	—	13,852,448.52	31,452,448.52
可供出售金融工具(原金融工具準則)/ 以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的金融資產 (新金融工具準則)				
可供出售金融工具	146,800,202.48	(146,800,202.48)	—	—
總計	1,140,736,645.33	(146,800,202.48)	222,337,505.86	1,215,673,948.71

註：合同資產係2018年新金融工具準則下重分類。

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 32. 會計政策和會計估計變更(續)

會計政策變更(續)

新金融工具準則(續)

因執行新收入準則後考慮新金融工具準則下預期信用損失，對2018年1月1日資產負債表項目的影響如下：

計量類別	按原金融工具準則		重分類	按新金融工具準則	
	計提損失準備			重新計量	計提損失準備
貸款和應收款(原金融工具準則)/ 以攤餘成本計量的金融資產 (新金融工具準則)					
應收賬款	766,752,183.69	—	—	36,773,780.18	803,525,963.87
合同資產	—	—	—	45,839,192.41	45,839,192.41
總計	766,752,183.69			82,612,972.59	849,365,156.28

根據《關於修訂印發2018年度一般企業財務報表格式的通知》(財會[2018]15號)要求，資產負債表中，將「應收票據」和「應收賬款」歸並至新增的「應收票據及應收賬款」項目，將「應收利息」和「應收股利」歸並至「其他應收款」項目，將「固定資產清理」歸並至「固定資產」項目，將「工程物資」歸並至「在建工程」項目，將「應付票據」和「應付賬款」歸並至新增的「應付票據及應付賬款」項目，將「專項應付款」歸並至「長期應付款」項目；在利潤表中，增設「研發費用」項目列報研究與開發過程中發生的費用化支出，「財務費用」項目下分拆「利息費用」和「利息收入」明細項目；本集團相應追溯調整了比較數據。該會計政策變更對合併及公司淨利潤和股東權益無影響。

# 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

## 三、重要會計政策及會計估計(續)

### 32. 會計政策和會計估計變更(續)

會計政策變更(續)

與資產相關的政府補助的現金流量列報項目變更

根據財政部《關於2018年度一般企業財務報表格式有關問題的解讀》，編製現金流量表時，將原作為投資活動的現金流量，變更作為經營活動的現金流量。本集團相應追溯調整了比較數據。該會計政策變更減少了合併及公司現金流量表中投資活動產生的現金流量淨額並以相同金額增加了經營活動現金產生的現金流量淨額，但對現金和現金等價物淨增加額無影響。

上述會計政策變更引起的追溯調整對財務報表的主要影響如下：

2018年

本集團

	按原準則	新收入準則下		新金融工具準則影響		其他財務報表 列報方式變更 影響	按新準則
	列示的 賬面價值 2017年12月31日	新收入準則影響 重分類	重新計量	對應收賬款 及合同資產 壞賬準備的影響	重新計量		列示的 賬面價值 2018年1月1日
應收票據	3,000,000.00	—	—	—	(3,000,000.00)	—	—
應收賬款	1,167,430,013.77	—	251,667,018.09	(36,773,780.18)	—	(182,598,075.69)	(1,199,725,175.99)
應收票據及應收賬款	—	—	—	—	—	1,199,725,175.99	1,199,725,175.99
合同資產	—	—	524,874,819.78	(45,839,192.41)	—	(16,583,679.53)	462,451,947.84
其他應收款	1,734,498,124.83	—	—	—	—	2,524,499.09	1,737,022,623.92
其他流動資產	527,577,887.53	—	—	—	3,000,000.00	(1,100,000.00)	529,477,887.53

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 32. 會計政策和會計估計變更(續)

##### 會計政策變更(續)

##### 與資產相關的政府補助的現金流量列報項目變更(續)

	按原準則 列示的 賬面價值		新收入準則下 對應收賬款 及合同資產 壞賬準備的影響				按新準則 列示的 賬面價值	
	2017年12月31日	新收入準則影響 重分類	重新計量	新金融工具準則影響 重分類	重新計量	其他財務報表 列報方式變更 影響	2018年1月1日	
可供出售金融資產	3,062,451,062.40	—	—	(3,062,451,062.40)	—	—	—	
長期應收款	1,301,785,294.30	—	—	—	(10,727,801.22)	—	1,291,057,493.08	
遞延所得稅資產	718,579,066.08	—	83,264,532.67	18,673,492.89	—	50,256,245.55	870,773,337.19	
其他非流動資產	3,960,574,126.00	—	—	—	(193,950,000.00)	(13,852,448.52)	3,752,771,677.48	
其他非流動金融資產	—	—	—	—	298,350,000.00	—	298,350,000.00	
其他權益工具投資	—	—	—	—	2,958,051,062.40	319,155,866.48	3,277,206,928.88	
預收賬款	3,068,282,301.16	(1,714,807,071.71)	—	—	—	—	1,353,475,229.45	
應付利息	178,691,354.69	—	—	—	—	(178,691,354.69)	—	
應付股利	61,960,000.00	—	—	—	—	(61,960,000.00)	—	
其他應付款	7,338,709,537.17	—	—	—	—	(240,651,354.69)	7,098,058,182.48	
合同負債	—	1,714,807,071.71	204,210,494.50	—	—	—	1,919,017,566.21	
其他流動負債	—	—	117,853,208.62	—	—	—	117,853,208.62	
遞延所得稅負債	9,714,400,823.89	—	—	—	—	58,286,270.12	9,772,687,094.01	
其他非流動負債	2,774,520,500.00	—	1,261,760,702.61	—	—	—	4,036,281,202.61	
其他綜合收益	1,562,965,633.10	—	—	—	(146,800,202.48)	260,869,596.36	1,677,035,026.98	
少數股東權益	3,505,201,438.50	—	—	—	—	(370,344.50)	3,504,831,094.00	
歸屬於母公司未 分配利潤	28,254,693,080.77	—	(724,018,035.19)	(63,939,479.70)	146,800,202.48	(171,710,915.82)	27,441,824,852.54	

# 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

## 三、重要會計政策及會計估計(續)

### 32. 會計政策和會計估計變更(續)

#### 會計政策變更(續)

#### 與資產相關的政府補助的現金流量列報項目變更(續)

上述會計政策變更引起的追溯調整對財務報表的主要影響如下：

2018年

本公司

	按原準則		新收入準則下				按新準則		
	列示的 賬面價值	賬面價值	新收入準則影響 重分類	重新計量	對應收賬款 及合同資產 壞賬準備的影響	新金融工具準則影響 重分類	重新計量	其他財務報表 列報方式 變更影響	列示的 賬面價值
	2017年12月31日	2017年12月31日						2018年1月1日	2018年1月1日
應收賬款	484,757,225.91	—	263,479,656.21	(26,707,858.75)	—	(177,334,527.78)	(544,194,495.43)	—	—
應收票據及應收賬款	—	—	—	—	—	—	544,194,495.43	544,194,495.43	544,194,495.43
合同資產	—	—	366,040,287.80	(38,781,619.09)	—	(14,641,611.51)	—	—	312,617,057.20
可供出售金融資產	669,543,221.29	—	—	—	(669,543,221.29)	—	—	—	—
長期應收款	808,560,382.87	—	—	—	—	(6,581,124.17)	—	—	801,979,258.70
遞延所得稅資產	384,913,111.65	—	3,089,233.18	20,032,772.34	—	39,339,603.86	—	—	447,374,721.03
其他非流動資產	1,908,490,377.66	—	—	—	—	(1,323,850.00)	—	—	1,907,166,527.66
其他權益工具投資	—	—	—	—	669,543,221.29	68,366,974.65	—	—	737,910,195.94
預收賬款	731,167,637.28	(392,500,000.00)	—	—	—	—	—	—	338,667,637.28
應付利息	—	—	—	—	—	—	—	—	—
應付股利	—	—	—	—	—	—	—	—	—
其他應付款	11,791,290,877.78	—	—	—	—	—	—	—	—
合同負債	—	392,500,000.00	43,735,936.45	—	—	—	—	—	436,235,936.45
其他流動負債	—	—	21,123,701.21	—	—	—	—	—	21,123,701.21
遞延所得稅負債	—	—	—	—	—	17,091,743.66	—	—	17,091,743.66
其他非流動負債	304,520,500.00	—	547,342,404.07	—	—	—	—	—	851,862,904.07
其他綜合收益	—	—	—	—	—	51,275,230.99	—	—	51,275,230.99
歸屬於母公司未分配	—	—	—	—	—	—	—	—	—
利潤	4,470,604,335.68	—	(179,662,349.06)	(45,456,705.51)	—	(160,541,509.60)	—	—	4,285,013,256.04

## 四、稅項

### 1. 主要稅種及稅率

增值稅	—	<p>租賃收入：2018年5月1日之前分別按應稅收入的5%（滿足簡易計稅條件）或11%稅率計算銷項稅；2018年5月1日起按應稅收入的10%稅率計算銷項稅；</p> <p>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；</p> <p>建築服務收入：2018年5月1日之前分別按應稅收入的3%（滿足簡易計稅條件）或11%稅率計算銷項稅；2018年5月1日起按應稅收入的10%稅率計算銷項稅；</p> <p>商品銷售收入：2018年5月1日之前應稅收入按17%的稅率計算銷項稅，2018年5月1日起應稅收入按16%的稅率計算銷項稅；</p> <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	—	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%。
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）。
房產稅	—	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%。房產稅係由本公司及所屬子公司按規定自行申報繳納。
土地使用稅	—	按實際規定稅率繳納。
印花稅	—	按實際規定稅率繳納。

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。

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 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、重慶紅星美凱龍世博家居生活廣場有限責任公司、重慶紅星美凱龍環球家居生活廣場有限責任公司、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，2018及2017年度滿足相關條件，經主管稅務機關核准，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%。

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、霍爾果斯雅睿創業投資有限公司，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。

## 五、合併財務報表主要項目註釋

### 1. 貨幣資金

	2018年	2017年
庫存現金	46,557,254.36	47,859,870.87
銀行存款	7,846,159,974.33	10,315,657,179.08
其他貨幣資金	634,890,736.23	263,400,738.59
	<b>8,527,607,964.92</b>	10,626,917,788.54

於2018年12月31日，本集團其他貨幣資金中，人民幣80,000,000.00元銀行定期存單係用於取得華夏銀行長期借款人民幣76,000,000.00元而質押，(2017年12月31日：人民幣32,262,664.29元)，期限為1年；人民幣114,002,046.63元為保證金，(2017年12月31日：人民幣16,032,670.36元)；人民幣206,424,957.55元為本集團之子公司紅星美凱龍家居集團財務有限責任公司存放於中國人民銀行的存款準備金，(2017年12月31日：人民幣205,655,403.94元)；人民幣209,000,000.00元係被法院凍結的款項，不能隨意支取，(2017年12月31日：人民幣9,450,000.00元)；人民幣25,463,732.05元係存放於證券戶的存出投資款(2017年12月31日：無)。

於2018年12月31日，本集團存放於境外的貨幣資金為人民幣26,563,789.57元(2017年12月31日：人民幣248,506,719.06元)。

於2018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278,230,000.00元(2017年12月31日：人民幣94,223,310.50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。

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。



## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(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(僅適用2018年)

	2018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	184,031,019.87
債權工具投資	52,225,200.00
	236,256,219.87

#### 3. 應收票據及應收賬款

	2018年	2017年
應收票據	—	3,000,000.00
應收賬款	2,838,666,935.49	1,934,182,197.46
減：壞賬準備	1,150,748,350.73	766,752,183.69
	1,687,918,584.76	1,170,430,013.77

#### 應收票據

	2018年	2017年
銀行承兌匯票	—	3,000,000.00

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(2017年12月31日：無)

	2018年	
	終止確認	未終止確認
銀行承兌匯票	221,400,000.00	—

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

### 3. 應收票據及應收賬款(續)

#### 應收賬款

應收賬款的賬齡分析如下：

	2018年	2017年
1年以內	1,149,413,740.85	752,264,745.72
1年至2年	499,675,999.32	278,218,511.10
2年至3年	277,187,370.23	87,388,124.11
3年以上	912,389,825.09	816,310,816.53
減：應收賬款壞賬準備	1,150,748,350.73	766,752,183.69
	1,687,918,584.76	1,167,430,013.77

應收賬款壞賬準備的變動如下：

	上年餘額	其他(註1)	本年計提	本年轉回	本年核銷	年末餘額
2018年	766,752,183.69	219,371,855.87	183,246,374.86	17,461,239.03	1,160,824.66	1,150,748,350.73
2017年	620,348,946.36	—	152,123,237.33	5,720,000.00	—	766,752,183.69

註1：係執行新金融工具準則壞賬準備對年初的影響金額。

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 3. 應收票據及應收賬款(續)

應收賬款(續)

	2018年			
	賬面餘額 金額	比例 (%)	壞賬準備 金額	計提比例 (%)
單項計提壞賬準備	902,007,709.64	31.78	851,684,477.71	94.42
按信用風險特徵組合計 提壞賬準備	1,936,659,225.85	68.22	299,063,873.02	15.44
	<b>2,838,666,935.49</b>	<b>100.00</b>	<b>1,150,748,350.73</b>	<b>40.54</b>

	2017年			
	賬面餘額 金額	比例 (%)	壞賬準備 金額	計提比例 (%)
單項金額重大並單獨 計提壞賬準備	655,902,174.73	33.91	547,912,155.26	83.54
按信用風險特徵組合 計提壞賬準備	1,166,371,380.93	60.30	109,412,710.50	9.38
單項金額不重大但 單獨計提壞賬準備	111,908,641.80	5.79	109,427,317.93	97.78
	<b>1,934,182,197.46</b>	<b>100.00</b>	<b>766,752,183.69</b>	<b>39.64</b>

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

### 3. 應收票據及應收賬款(續)

#### 應收賬款(續)

於2018年12月31日，單項計提壞賬準備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
江蘇鹽城二建集團有限公司	30,600,000.00	30,600,000.00	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	預計部分應收款項無法收回
廣西晟力裝飾工程有限公司	24,000,000.00	16,169,863.02	67.37	預計部分應收款項無法收回
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
江蘇金啄木裝飾工程有限公司	22,000,000.00	7,317,123.29	33.26	預計部分應收款項無法收回
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
福清市星融置業有限公司	17,000,000.00	17,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
陝西錦雄工貿有限公司	16,500,000.00	16,500,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
江蘇江都建設集團有限公司	16,000,000.00	16,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 3. 應收票據及應收賬款(續)

應收賬款(續)

於2018年12月31日，單項計提壞賬準備的應收賬款情況如下：(續)

	賬面餘額	壞賬準備	預期信用損失率 (%)	計提理由
通化市凱龍房地產開發有限公司	15,200,000.00	15,200,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
江蘇江中集團有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
西昌市鴻博置業有限公司	15,000,000.00	10,000,000.00	66.67	預計部分應收款項無法收回
牡丹江昌星置業股份有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
通遼市萬家福商貿有限公司	14,600,000.00	14,600,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
內蒙古宏泰房地產開發有限公司	14,000,000.00	14,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
亳州億都置業有限公司	14,000,000.00	14,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
許昌豐泰地產有限公司	13,500,000.00	13,500,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
上海嘉展建築裝潢工程有限公司	13,000,000.00	13,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
貴州萬商置業有限公司	11,000,000.00	11,000,000.00	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. 應收票據及應收賬款(續)

#### 應收賬款(續)

於2018年12月31日，單項計提壞賬準備的應收賬款情況如下：(續)

	賬面餘額	壞賬準備	預期信用損失率 (%)	計提理由
咸陽麗萊房地產開發有限公司	10,500,000.00	10,500,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
銅仁佳誠置業有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
山西星河房地產開發有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
蒙自星鼎商貿有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
廣西遠辰客家文化城投資有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
江蘇睿博置業發展有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
湖南金羅灣置業有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
甘肅星泓房地產開發有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
湖北奧特萊斯投資發展有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
湖北美弘置業有限公司	9,750,000.00	9,750,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
廣州市環博展覽有限公司	9,666,667.68	9,666,667.68	100.00	預計應收款項無法收回
陽泉市豪門房地產開發有限公司	9,203,503.34	9,203,503.34	100.00	預計應收款項無法收回

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 3. 應收票據及應收賬款(續)

應收賬款(續)

於2018年12月31日，單項計提壞賬準備的應收賬款情況如下：(續)

	賬面餘額	壞賬準備	預期信用損失率 (%)	計提理由
永安市吳元置業有限公司	9,000,000.00	9,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
江蘇金都置業有限公司	8,500,000.00	8,500,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
溫州紅星國際家居廣場有限公司	8,465,479.46	8,465,479.46	100.00	預計應收款項無法收回
煙台北方溫州城開發有限公司	8,102,533.34	8,102,533.34	100.00	預計應收款項無法收回
樂山市五通橋區天成商貿有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
貴州萬晉置業有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
貴州靈智農業集團置業有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
安徽凱越房地產開發有限公司	7,500,000.00	7,500,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
涇縣申鑫置業有限公司	7,500,000.00	7,500,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
山西光宇投資集團有限公司	7,500,000.00	7,500,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
江西立信置業投資集團有限公司	7,500,000.00	7,500,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
杭州文華置業有限公司	7,500,000.00	7,500,000.00	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. 應收票據及應收賬款(續)

#### 應收賬款(續)

於2018年12月31日，單項計提壞賬準備的應收賬款情況如下：(續)

	賬面餘額	壞賬準備	預期信用損失率 (%)	計提理由
濱州怡森房地產開發有限公司	7,451,000.00	6,201,000.00	83.22	預計部分應收款項無法收回
茶博匯投資有限公司	7,000,000.00	7,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
寧德聯信置業有限公司	7,000,000.00	7,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
河北景奧房地產開發有限公司	7,000,000.00	7,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
深圳市布吉三聯實業發展有限公司	6,273,965.27	6,273,965.27	100.00	預計應收款項無法收回
深圳市盛世聚龍投資有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
晉中市天河房地產開發有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
貴州瑞騰商業運營管理有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
南通德爾物流有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
松原飛宇家居有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
江西永康置業有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回



## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 3. 應收票據及應收賬款(續)

應收賬款(續)

於2018年12月31日，單項計提壞賬準備的應收賬款情況如下：(續)

	賬面餘額	壞賬準備	預期信用損失率 (%)	計提理由
三門峽市鑫都置業有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
江西溫贛實業發展有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
武漢紐賓凱控股有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
重慶展侖商業管理有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
浙江港海建設集團有限公司	5,000,000.00	3,979,876.69	79.60	預計部分應收款項無法收回
石家莊潤鑫房地產開發有限公司	4,914,383.56	3,570,719.18	72.66	預計部分應收款項無法收回
衡陽星美置業發展有限公司	4,500,000.00	4,500,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
餘姚市成龍金屬材料有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
郴州市東麟紅至星房地產開發有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
承德縣凱隆房地產開發有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
安徽皖申隆置業有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	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. 應收票據及應收賬款(續)

#### 應收賬款(續)

於2018年12月31日，單項計提壞賬準備的應收賬款情況如下：(續)

	賬面餘額	壞賬準備	預期信用損失率 (%)	計提理由
保定方北房地產開發有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
濰坊北大科技園建設開發有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
庫爾勒市龍興實業有限責任公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
貴州金銘達房地產開發有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
博樂市匯富房地產開發有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
濟寧浩恆房地產開發有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
三明市海鑫投資有限公司	2,833,333.33	2,833,333.33	100.00	預計應收款項無法收回
貴州金源達房地產開發有限公司	2,500,000.00	2,500,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
貴陽普天德傑同德房地產開發有限公司	2,500,000.00	2,500,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
湖北德荃綠谷產業園開業有限公司	2,400,000.00	2,400,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
承德兆通物流有限責任公司	2,220,000.00	2,220,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
餘姚市龍鼎商業廣場有限公司	2,000,000.00	1,800,000.00	90.00	預計部分應收款項無法收回

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 3. 應收票據及應收賬款(續)

應收賬款(續)

於2018年12月31日，單項計提壞賬準備的應收賬款情況如下：(續)

	賬面餘額	壞賬準備	預期信用損失率 (%)	計提理由
溫州東甌建設集團有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
雲南創森房地產開發有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
內蒙古聞都置業有限責任公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
昆明紅凱房地產開發有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
江蘇滬潤置業有限公司	1,800,000.00	1,800,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
浙江億豐商業投資管理有限公司	1,696,721.31	1,696,721.31	100.00	預計應收款項無法收回
漳州盛達房地產開發有限公司	1,550,000.00	1,550,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
廣西貫通置業發展有限公司	1,500,000.00	1,500,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
包頭中益置業有限責任公司	1,500,000.00	1,500,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
株洲新安居置業有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
通遼高第房地產開發有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
恩施州現代家居股份有限公司	650,000.00	650,000.00	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. 應收票據及應收賬款(續)

#### 應收賬款(續)

於2018年12月31日，單項計提壞賬準備的應收賬款情況如下：(續)

	賬面餘額	壞賬準備	預期信用損失率 (%)	計提理由
大連益嘉房屋開發集團有限公司	524,200.00	524,200.00	100.00	預計應收款項無法收回
其他	127,105,922.35	111,109,491.80	87.41	預計部分應收款項無法收回
	902,007,709.64	851,684,477.71		

於2017年12月31日，單項金額重大並單獨計提壞賬準備的應收賬款情況如下：

	賬面餘額	壞賬準備	計提比例 (%)	計提理由
石家莊潤鑫房地產開發有限公司	55,914,383.56	13,841,438.36	24.75	預計部分應收款項無法收回
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
廣西晟力裝飾工程有限公司	54,000,000.00	30,000,000.00	55.56	預計部分應收款項無法收回

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 3. 應收票據及應收賬款(續)

##### 應收賬款(續)

於2017年12月31日，單項金額重大並單獨計提壞賬準備的應收賬款情況如下：(續)

	賬面餘額	壞賬準備	計提比例 (%)	計提理由
江蘇鹽城二建集團有限公司	31,432,000.00	31,432,000.00	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	14,071,232.88	45.39	預計部分應收款項無法收回
江蘇江中集團有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
江蘇金啄木裝飾工程有限公司	22,000,000.00	4,590,753.42	20.87	預計部分應收款項無法收回
福清市星融置業有限公司	17,000,000.00	17,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
通化市凱龍房地產開發有限公司	16,232,137.90	15,282,137.90	94.15	預計部分應收款項無法收回
江蘇江都建設集團有限公司	16,000,000.00	16,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
上海嘉展建築裝潢工程有限公司	13,000,000.00	13,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
江西立信置業投資集團有限公司	11,500,000.00	11,500,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
貴州靈智農業集團置業有限公司	11,250,000.00	10,350,000.00	92.00	預計部分應收款項無法收回
貴州萬商置業有限公司	11,000,000.00	11,000,000.00	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. 應收票據及應收賬款(續)

#### 應收賬款(續)

於2017年12月31日，單項金額重大並單獨計提壞賬準備的應收賬款情況如下：(續)

	賬面餘額	壞賬準備	計提比例 (%)	計提理由
廣西遠辰客家文化城投資有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
南寧潤嘉房地產開發有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
廣州市環博展覽有限公司	9,666,667.68	9,666,667.68	100.00	預計應收款項無法收回
陽泉市豪門房地產開發有限公司	9,246,575.34	9,246,575.34	100.00	預計應收款項無法收回
貴州金源華府置業有限公司	9,000,000.00	9,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
煙台北方溫州城開發有限公司	8,749,965.52	8,134,904.95	92.97	預計部分應收款項無法收回
溫州紅聯家居有限公司	8,465,479.46	8,465,479.46	100.00	預計應收款項無法收回
貴州萬晉置業有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
安徽凱越房地產開發有限公司	7,500,000.00	7,500,000.00	100.00	預計應收款項無法收回

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 3. 應收票據及應收賬款(續)

應收賬款(續)

於2017年12月31日，單項金額重大並單獨計提壞賬準備的應收賬款情況如下：(續)

	賬面餘額	壞賬準備	計提比例 (%)	計提理由
貴州金源達房地產開發有限公司	7,500,000.00	7,500,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
杭州文華置業有限公司	7,500,000.00	7,500,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
山西光宇投資集團有限公司	7,500,000.00	7,500,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
香港皇室控股集團有限公司	7,500,000.00	7,500,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
日照市匯成置業有限公司	7,500,000.00	6,300,000.00	84.00	預計部分應收款項無法收回
濱州怡森房地產開發有限公司	7,451,000.00	5,076,000.00	68.13	預計部分應收款項無法收回
茶博匯投資有限公司	7,000,000.00	7,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
寧德聯信置業有限公司	7,000,000.00	7,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
貴州新峰藥業有限公司	6,870,000.00	6,043,500.00	87.97	預計部分應收款項無法收回
陝西錦雄工貿有限公司	6,500,000.00	6,500,000.00	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. 應收票據及應收賬款(續)

#### 應收賬款(續)

於2017年12月31日，單項金額重大並單獨計提壞賬準備的應收賬款情況如下：(續)

	賬面餘額	壞賬準備	計提比例 (%)	計提理由
深圳市布吉三聯實業發展有限公司	6,273,965.27	6,273,965.27	100.00	預計應收款項無法收回
山西星河房地產開發有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
許昌豐泰地產有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
永安市吳元置業有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
餘姚市龍鼎商業廣場有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
襄樊遠馳實業有限公司	5,800,000.00	5,800,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
吉林省松原飛宇房地產開發有限公司	5,750,000.00	5,037,500.00	87.61	預計部分應收款項無法收回
河北景奧房地產開發有限公司	5,500,000.00	5,500,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
武漢紐賓凱控股有限公司	5,500,000.00	5,500,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
分宜縣永康置業有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
阜南縣天阜置業發展有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回



## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 3. 應收票據及應收賬款(續)

應收賬款(續)

於2017年12月31日，單項金額重大並單獨計提壞賬準備的應收賬款情況如下：(續)

	賬面餘額	壞賬準備	計提比例 (%)	計提理由
江西溫贛實業發展有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
晉中市天河房地產開發有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
樂山市五通橋區天成商貿有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
牡丹江昌星置業股份有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
南通德爾物流有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
三門峽市鑫都置業有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
深圳中溢申發投資發展有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
銅仁佳誠置業有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
武漢致豐房地產開發有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
宿州市晟源家居信息有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	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. 應收票據及應收賬款(續)

## 應收賬款(續)

於2017年12月31日，單項金額重大並單獨計提壞賬準備的應收賬款情況如下：(續)

	賬面餘額	壞賬準備	計提比例 (%)	計提理由
雲南金鼎高實業有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
浙江港海建設集團有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
保定方北房地產開發有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
江蘇滬潤置業有限公司	1,800,000.00	1,800,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
	655,902,174.73	547,912,155.26		

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 3. 應收票據及應收賬款(續)

應收賬款(續)

本集團採用賬齡分析法計提壞賬準備的應收賬款情況如下：

	2018年		
	預期發生信用 損失的賬面餘額	預期信用 損失率	整個存續期預期 信用損失
組合一：項目前期品牌諮詢服務			
1年以內	495,480,000.00	9.00%	44,593,200.00
1至2年	262,720,218.09	14.00%	36,780,830.54
2至3年	216,733,867.43	20.00%	43,346,773.49
3至4年	118,200,000.00	31.50%	37,233,000.00
4至5年	52,346,132.57	48.61%	25,447,254.75
5至6年	14,000,000.00	61.83%	8,656,200.00
6年以上	15,500,000.00	100.00%	15,500,000.00
	<b>1,174,980,218.09</b>		<b>211,557,258.78</b>

	2018年		
	預期發生信用 損失的賬面餘額	預期信用 損失率	整個存續期預期 信用損失
組合二：建設施工及設計服務			
1年以內	362,663,261.56	11.28%	40,908,439.93
	<b>362,663,261.56</b>		<b>40,908,439.93</b>

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 3. 應收票據及應收賬款(續)

## 應收賬款(續)

本集團採用賬齡分析法計提壞賬準備的應收賬款情況如下：(續)

	2018年		
	預期發生信用 損失的賬面餘額	預期信用 損失率	整個存續期預期 信用損失
組合三：其他類諮詢服務			
1年以內	76,007,736.00	10.28%	7,816,860.22
1至2年	90,091,981.97	17.65%	15,901,279.86
2至3年	20,494,520.00	35.61%	7,298,836.37
3至4年	6,306,000.00	100.00%	6,306,000.00
	<b>192,900,237.97</b>		<b>37,322,976.45</b>

	2018年		
	預期發生信用 損失的賬面餘額	預期信用 損失率	整個存續期預期 信用損失
組合四：租賃及相關收入			
1年以內	31,380,914.89	4.50%	1,412,141.17
1至2年	415,346.02	4.50%	18,690.57
	<b>31,796,260.91</b>		<b>1,430,831.74</b>

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 3. 應收票據及應收賬款(續)

應收賬款(續)

本集團採用賬齡分析法計提壞賬準備的應收賬款情況如下:(續)

	2018年		
	預期發生信用 損失的賬面餘額	預期信用 損失率	整個存續期預期 信用損失
組合五：其他			
1年以內	156,381,828.40	4.50%	7,037,182.28
1至2年	17,937,418.92	4.50%	807,183.84
	<b>174,319,247.32</b>		<b>7,844,366.12</b>

	2017年		
	賬面餘額	計提比例	壞賬準備
1年以內	752,264,745.72	5.00%	37,613,234.58
1至2年	278,218,511.10	10.00%	27,821,851.10
2至3年	87,388,124.11	20.00%	17,477,624.82
3至4年	44,000,000.00	50.00%	22,000,000.00
5年以上	4,500,000.00	100.00%	4,500,000.00
	<b>1,166,371,380.93</b>		<b>109,412,710.50</b>

2018年計提壞賬準備人民幣183,246,374.86元(2017年：人民幣152,123,237.33元)，收回或轉回壞賬準備人民幣17,461,239.03元(2017年：人民幣5,720,000.00元)。

2018年實際核銷的應收賬款為人民幣1,160,824.66元(2017年：無)。

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 3. 應收票據及應收賬款(續)

## 應收賬款(續)

於2018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 餘額合計數 的比例 (%)	壞賬準備 年末餘額
浙江省省直建築設計院	156,959,944.94	5.53	17,705,081.79
山東泰山財金實業有限公司	69,600,000.00	2.45	7,850,880.00
常州市武進建設工程有限公司	55,000,000.00	1.94	55,000,000.00
常州紅星廣場商業管理有限公司	41,561,600.00	1.46	4,688,148.48
重慶金科中俊房地產開發有限公司	33,545,140.00	1.18	3,783,891.79
	356,666,684.94	12.56	89,028,002.06

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 4. 預付款項

預付款項按賬齡分析如下：

	2018年		2017年	
	賬面餘額	比例 (%)	賬面餘額	比例 (%)
1年以內	299,291,002.73	93.69	261,983,675.65	97.84
1年至2年	16,412,724.42	5.14	2,591,231.64	0.97
2年至3年	1,208,750.77	0.38	980,000.00	0.37
3年以上	2,524,825.79	0.79	2,222,200.00	0.82
	<b>319,437,303.71</b>	<b>100.00</b>	267,777,107.29	100.00

於2018年12月31日，本集團無重大賬齡超過一年的預付款項。

按預付對象歸集的期末餘額前五名的預付款情況：

單位名稱	金額	佔預付賬款 總額的比例 (%)
湖南紅星現代市場經營有限責任公司	26,670,000.00	8.35
霍爾果斯奇思妙想文化傳媒有限公司	19,760,000.00	6.18
北京中展偉宏投資管理公司	10,000,000.00	3.13
IPE S.R.L	8,737,353.81	2.74
長江商學院	7,000,000.00	2.19
	72,167,353.81	22.59

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 5. 其他應收款

	2018年	2017年
應收利息	96,854,369.24	22,740,676.88
其他應收款	1,839,171,149.48	1,711,757,447.95
	1,936,025,518.72	1,734,498,124.83

## 應收利息

	2018年	2017年
資金拆借利息	78,807,287.13	30,000.00
委託貸款利息	13,878,401.63	16,379,295.59
存放同業利息	4,071,204.74	112,714.63
存放中央銀行款項利息	97,475.74	6,218,666.66
	96,854,369.24	22,740,676.88

## 其他應收款

其他應收款的賬齡分析如下：

	2018年	2017年
1年以內	1,492,530,358.23	1,497,188,547.63
1年至2年	262,905,952.51	70,743,772.57
2年至3年	46,751,118.81	47,306,697.25
3年以上	321,789,654.77	305,502,689.66
減：其他應收款壞賬準備	284,805,934.84	208,984,259.16
	1,839,171,149.48	1,711,757,447.95



## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 5. 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：

	第一階段 未來12個月 預期信用損失	第二階段 整個存續期 預期信用損失 (單項評估)	第二階段 整個存續期 預期信用損失 (組合評估)	第三階段 已發生信用 減值金融資產 (整個存續期)	合計
2018年1月1日餘額	80,569,627.85	—	—	128,414,631.31	208,984,259.16
年初影響	(2,524,499.09)	—	—	—	(2,524,499.09)
2018年1月1日餘額在本期	78,045,128.76	—	—	128,414,631.31	206,459,760.07
— 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	—	—	—	—	—
本期計提	55,713,299.41	—	—	32,508,673.96	88,221,973.37
本期轉回	—	—	—	(9,875,798.60)	(9,875,798.60)
	125,758,428.17	—	—	159,047,506.67	284,805,934.84

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

### 5. 其他應收款(續)

#### 其他應收款(續)

本年影響損失準備變動的其他應收款賬面餘額重大變動包括：(1)新增對邯鄲市峰峰礦區皇室房地產開發有限公司導致賬面餘額增加15.62%，並相應導致未來12個月預期信用損失的增加；具體如下：

	第一階段 未來12個月 預期信用損失	第二階段 整個存續期 預期信用損失 (單項評估)	第二階段 整個存續期 預期信用損失 (組合評估)	第三階段 已發生信用 減值金融資產 (整個存續期)	合計
2018年1月1日餘額	1,787,516,484.50	—	—	133,225,222.61	1,920,741,707.11
2018年1月1日餘額在本期	1,787,516,484.50	—	—	133,225,222.61	1,920,741,707.11
— 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	—	—	—	—	—
本期新增	167,855,083.14	—	—	35,380,294.07	203,235,377.21
	1,947,371,567.64	—	—	176,605,516.68	2,123,977,084.32

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 5. 其他應收款(續)

其他應收款(續)

	賬面餘額 金額	2017年		
		比例 (%)	壞賬準備 金額 計提比例 (%)	
單項金額重大並單獨計提壞賬準備	93,162,035.06	4.85	92,922,856.72	99.74
按信用風險特徵組合計提壞賬準備	1,787,516,484.50	93.06	80,569,627.85	4.51
其中：風險組合1	553,075,277.01	28.79	—	—
風險組合2	254,910,612.43	13.27	12,745,530.62	5.00
風險組合3	979,530,595.06	51.00	67,824,097.23	6.92
單項金額不重大但單獨計提壞賬 準備	40,063,187.55	2.09	35,491,774.59	88.59
	1,920,741,707.11	100.00	208,984,259.16	10.88

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

### 5. 其他應收款(續)

#### 其他應收款(續)

於2017年12月31日，單項金額重大並單獨計提壞賬準備的其他應收款情況如下：

	賬面餘額	壞賬準備	計提比例 (%)	計提理由
寧波隆凱家居生活購物有限公司	24,000,000.00	24,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
南德威投資有限公司	16,781,457.96	16,781,457.96	100.00	預計應收款項無法收回
石家莊潤鑫房地產開發有限公司	15,663,056.33	15,663,056.33	100.00	預計應收款項無法收回
立卓興宇影視傳媒廣告(北京)有限公司	14,045,187.00	14,045,187.00	100.00	預計應收款項無法收回
濰坊凱利置業有限公司	12,000,000.00	12,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
太原錦繡家園建材家居裝飾市場有限公司	10,672,333.77	10,433,155.43	97.76	預計部分應收款項無法收回
	93,162,035.06	92,922,856.72		

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 5. 其他應收款(續)

其他應收款(續)

採用其他方法計提壞賬準備的其他應收款情況如下：

	賬面餘額	2017年 計提比例 (%)	壞賬準備
風險組合1			
代收代付商家款	553,075,277.01	—	—

採用餘額百分比法計提壞賬準備的其他應收款情況如下：

	賬面餘額	2017年 計提比例 (%)	壞賬準備
風險組合2	254,910,612.43	5.00	12,745,530.62

本集團針對風險組合3採用賬齡分析法計提壞賬準備的其他應收款情況如下：

	賬面餘額	2017年 計提比例 (%)	壞賬準備
1年以內	878,873,174.09	5	45,080,692.55
1年至2年	48,466,346.02	10	4,846,634.60
2年至3年	34,466,339.65	20	6,893,267.93
3年至4年	12,978,538.30	50	6,489,269.15
4年至5年	1,159,820.00	80	927,856.00
5年以上	3,586,377.00	100	3,586,377.00
	979,530,595.06	6.92	67,824,097.23

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

### 5. 其他應收款(續)

#### 其他應收款(續)

2018年計提壞賬準備人民幣88,221,973.37元(2017年：人民幣100,339,476.76元)，收回或轉回壞賬準備人民幣9,875,798.60元。

其他應收款按性質分類如下：

	2018年	2017年
借款及代墊款	957,102,681.95	655,493,581.06
應收股權轉讓款	—	354,264,500.00
代收代付商家款	504,214,047.79	553,075,277.01
定金及保證金	161,820,517.67	99,631,452.25
其他	216,033,902.07	49,292,637.63
	<b>1,839,171,149.48</b>	<b>1,711,757,447.95</b>

於2018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 餘額合計數 的比例 (%)	性質	賬齡	壞賬準備
邯鄲市峰峰礦區皇室 房地產開發有限公司	300,000,000.00	14.12	借款及代墊款	1年以內	23,282,996.53
車建興	154,384,500.54	7.27	股東補償款	1年以內	—
上海名藝商業企業發展 有限公司	112,200,000.50	5.28	借款及代墊款	5年以上	5,610,000.03
成都長城實業集團有限公司	75,471,309.69	3.55	借款及代墊款	2年以內	3,773,565.48
懷化星旗房地產開發建設 有限公司	36,000,000.00	1.69	借款及代墊款	2年至3年	1,855,219.98
	<b>678,055,810.73</b>	<b>31.91</b>			<b>34,521,782.02</b>

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 5. 其他應收款(續)

其他應收款(續)

於2017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 餘額合計數的 比例 (%)	性質	賬齡	壞賬準備 年末餘額
常州東方新城建設有限公司	372,910,000.00	19.41	股權轉讓款	1年以內	18,645,500.00
上海名藝商業企業發展 有限公司	105,400,000.50	5.49	借款	4年至5年	5,270,000.02
常州紅星廣場商業管理 有限公司	90,320,920.55	4.70	借款	1年以內	4,516,046.03
懷化星旗房地產開發建設 有限公司	49,748,807.08	2.59	借款	1年至2年	2,508,170.91
劉鵬	36,923,835.54	1.92	借款	2年至3年	1,846,191.78
	655,303,563.67	34.11			32,785,908.74

#### 6. 存貨

	2018年			2017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	203,758,260.30	—	203,758,260.30	97,855,087.49	—	97,855,087.49
低值易耗品	47,594,242.61	—	47,594,242.61	22,436,272.95	—	22,436,272.95
	251,352,502.91	—	251,352,502.91	120,291,360.44	—	120,291,360.44

本年度及上年度，本集團無存貨跌價準備。

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 7. 合同資產(僅適用2018年)

	2018年		
	賬面餘額	減值準備	賬面價值
建築施工及設計	244,753,296.98	7,342,598.91	237,410,698.07
項目前期品牌諮詢委託管理費服務	610,648,142.87	40,949,067.77	569,699,075.10
	855,401,439.85	48,291,666.68	807,109,773.17

合同資產在本期內賬面價值的變動主要是源於估計履約進度的變化。

合同資產減值準備的變動如下：

	年初餘額	其他(註)	本年計提	本年轉回	本年轉銷	年末餘額
2018年	—	62,422,871.94	7,342,598.91	21,473,804.17	—	48,291,666.68

註：係執行新金融工具準則壞賬準備對年初的影響金額。

採用賬齡分析法計提減值損失準備的合同資產情況如下：

	2018年		
	預計發生信用 損失的賬面餘額	預期信用 損失率 (%)	整個存續期 預期信用損失
建築施工及設計	244,753,296.98	3.00	7,342,598.91
項目前期品牌諮詢委託管理費服務	610,648,142.87	6.70	40,949,067.77
	855,401,439.85	5.65	48,291,666.68



## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 8. 一年內到期的非流動資產

	2018年	2017年
委託貸款	314,950,000.00	120,000,000.00

#### 9. 其他流動資產

	2018年	2017年
應收保理款(註1)	522,880,200.00	—
預繳稅金	466,767,976.32	274,577,887.53
應收融資租賃款(註2)	320,786,666.66	—
委託貸款(註3)	272,500,000.00	250,000,000.00
應收票據(註4)	55,000,000.00	—
可供出售金融資產	—	3,000,000.00
	<b>1,637,934,842.98</b>	<b>527,577,887.53</b>

註1：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。

註2：2018年集團融資租賃業務產生應收融資租賃款人民幣320,786,666.66元。於2018年12月31日，上述應收融資租賃款中未實現融資收益為人民幣21,525,700.00元(2017年12月31日：無)。

註3：本集團向浙江博瑞控股集團有限公司發放的委託貸款利率為8.00%，於本年末借款本金為人民幣108,900,000.00元，期限為2018年11月至2019年11月，於本年末全部列示為其他流動資產：

本集團向河北卓航房地產開發有限公司發放的委託貸款利率為10.00%，於本年末借款本金為人民幣59,400,000.00元，期限為2018年3月至2019年3月：

本集團向韓城市鑫鼎房地產開發有限責任公司發放的委託貸款利率為9.00%，於本年末借款本金為人民幣49,500,000.00元，期限為2018年9月至2019年9月：

本集團向深圳市森堡傢俬有限公司發放的委託貸款利率為11.88%，於本年末借款本金為人民幣24,700,000.00元，期限為2018年2月至2019年2月：

本集團向山西雲錦盛科技有限公司發放的委託貸款利率為12.00%，於本年末借款本金為人民幣30,000,000.00元，期限為2018年12月至2019年12月。

註4：集團對應收票據管理的業務模式既以收取合同現金流為目標又以出售為目標，應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，列報為其他流動資產。

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

### 9. 其他流動資產(續)

其他流動資產壞賬準備的變動如下：

	上年餘額	年初餘額 (註)	本年計提	年末餘額
2018年	600,000.00	1,100,000.00	11,800,000.00	13,500,000.00
2017年	481,463.27	—	118,536.73	600,000.00

註： 係執行新金融工具準則壞賬準備對年初的影響金額。

### 10. 可供出售金融資產(僅適用2017年)

	2017年		
	賬面餘額	減值準備	賬面價值
可供出售債務工具	120,000,000.00	—	120,000,000.00
可供出售權益工具按公允價值計量	2,200,652,330.85	—	2,200,652,330.85
按成本計量	888,598,934.03	146,800,202.48	741,798,731.55
	3,209,251,264.88	146,800,202.48	3,062,451,062.40

以公允價值計量的可供出售金融資產：

	2017年		
	可供出售 權益工具	可供出售 債務工具	合計
權益工具成本／債務工具攤餘成本	157,560,000.00	—	157,560,000.00
公允價值	2,200,652,330.85	—	2,200,652,330.85
累計計入其他綜合收益的公允價值變動	2,043,092,330.85	—	2,043,092,330.85
已計提減值	—	—	—

# 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

### 10. 可供出售金融資產(僅適用2017年)(續)

以成本計量的可供出售金融資產：

2017年

被投資單位	賬面餘額				減值準備				持股比例 (%)	本年現金紅利
	年初	本年增加	本年減少	年末	年初	本年增加	本年減少	年末		
北京藍海華業科技股份有限公司	44,151,221.29	—	—	44,151,221.29	—	—	—	—	/	—
濟南財金復星惟實股權投資基金										
合夥企業(有限合夥)	45,000,000.00	—	—	45,000,000.00	—	—	—	—	7.50%	—
北京停簡單息技術有限公司	32,500,000.00	—	—	32,500,000.00	—	—	—	—	5.70%	—
索福德(上海)體育發展有限公司	25,000,000.00	—	—	25,000,000.00	—	—	—	—	5.00%	—
北京好租科技發展有限公司	20,000,000.00	—	—	20,000,000.00	—	—	—	—	2.60%	—
廣州酷漫居動漫科技有限公司	24,740,000.00	—	—	24,740,000.00	—	—	—	—	4.73%	—
上海海寓投資中心(有限合夥)	50,000,000.00	—	50,000,000.00	—	—	—	—	—	35.36%	—
廣州市詩尼曼家居有限公司	—	33,610,000.00	—	33,610,000.00	—	—	—	—	4.99%	—

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

### 10. 可供出售金融資產(僅適用2017年)(續)

以成本計量的可供出售金融資產:(續)

2017年(續)

被投資單位	賬面餘額				減值準備				持股比例 (%)	本年現金紅利
	年初	本年增加	本年減少	年末	年初	本年增加	本年減少	年末		
奧普家居股份有限公司	—	240,527,474.60	—	240,527,474.60	—	—	—	—	4.24%	—
Oriental Standard Human Resources Holdings Limited	—	55,503,660.66	—	55,503,660.66	—	—	—	—	10.00%	—
廣東中旗新材料科技有限公司	—	32,980,000.00	—	32,980,000.00	—	—	—	—	4.85%	—
麒盛科技股份有限公司	—	75,430,875.00	—	75,430,875.00	—	—	—	—	4.50%	—
佛山郡達企業管理有限公司	—	20,607,000.00	—	20,607,000.00	—	—	—	—	19.00%	—
上海權敘企業管理諮詢中心 (有限合夥)	—	19,960,000.00	—	19,960,000.00	—	—	—	—	26.62%	—
雲丁網絡技術(北京)有限公司	—	15,790,000.00	—	15,790,000.00	—	—	—	—	4.01%	—
青島億聯客信息技術有限公司	—	14,700,000.00	—	14,700,000.00	—	—	—	—	5.00%	—
西安佳和興家居有限責任公司	—	11,400,000.00	—	11,400,000.00	—	—	—	—	11.40%	—
寧波隆凱家居生活購物有限公司	138,225,202.48	—	—	138,225,202.48	122,225,202.48	16,000,000.00	—	138,225,202.48	20.00%	—
其他	29,450,000.00	9,273,500.00	250,000.00	38,473,500.00	—	8,575,000.00	—	8,575,000.00	/	—
	409,066,423.77	529,782,510.26	50,250,000.00	888,598,934.03	122,225,202.48	24,575,000.00	—	146,800,202.48	/	—

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 10. 可供出售金融資產(僅適用2017年)(續)

可供出售金融資產減值準備變動如下：

	2017年		合計
	可供出售 權益工具	可供出售 債務工具	
年初已計提減值	122,225,202.48	—	122,225,202.48
本年計提	24,575,000.00	—	24,575,000.00
年末已計提減值	146,800,202.48	—	146,800,202.48

#### 11. 長期應收款

	2018年		
	賬面餘額	減值準備	賬面價值
保證金(註1)	192,430,066.30	(192,430.07)	192,237,636.23
項目借款(註2)	1,517,530,859.86	(15,175,308.60)	1,502,355,551.26
租賃保證金	100,667,404.92	(100,667.40)	100,566,737.52
	1,810,628,331.08	(15,468,406.07)	1,795,159,925.01

	2017年		
	賬面餘額	減值準備	賬面價值
保證金(註1)	160,192,806.30	—	160,192,806.30
項目借款(註2)	1,047,335,102.98	—	1,047,335,102.98
租賃保證金	94,257,385.02	—	94,257,385.02
	1,301,785,294.30	—	1,301,785,294.30

## 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：

	第一階段 未來12個月 預期信用損失	第二階段 整個存續期 預期信用損失 (單項評估)	第二階段 整個存續期 預期信用損失 (組合評估)	第三階段 已發生信用 減值金融資產 (整個存續期)	合計
2018年1月1日餘額	—	—	—	—	—
年初調整	10,727,801.22	—	—	—	10,727,801.22
本期計提	4,740,604.85	—	—	—	4,740,604.85
	15,468,406.07	—	—	—	15,468,406.07

# 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(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

2018年

	年初餘額	追加投資	減少投資	本年變動			宣告現金 股利	計提減值 準備	年末賬面 價值	年末減值 準備
				權益法下 投資損益	其他綜合 收益	其他權益 變動				
合營企業										
成都東泰商城有限公司	802,517,821.89	—	—	95,780,508.53	—	—	—	—	898,298,330.42	—
上海名藝商業企業發展有限公司	19,733,335.25	—	—	21,278,661.38	—	—	—	—	41,011,996.63	—
廈門寶象紅星美凱龍家居 生活廣場有限公司	4,279,068.25	—	—	(3,555,120.84)	—	—	—	—	723,947.41	—
南昌紅星美凱龍環球家居 博覽中心有限責任公司	27,000,000.00	—	—	(9,013,425.68)	—	—	—	—	17,986,574.32	—
蕪湖紅星美凱龍股權投資基金 管理有限公司	9,781,445.02	—	—	—	—	—	—	—	9,781,445.02	—
上海中貿美凱龍經貿發展有限公司	—	61,462,800.23	—	—	—	—	—	—	61,462,800.23	—
永清銀泰新城建設開發有限公司	—	29,709,049.90	—	(11,428.32)	—	—	—	—	29,697,621.58	—

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

### 12. 長期股權投資(續)

2018年(續)

	年初餘額	追加投資	減少投資	本年變動			宣告現金 股利	計提減值 準備	年末賬面 價值	年末減值 準備
				權益法下 投資損益	其他綜合 收益	其他權益 變動				
永清銀通建設開發有限公司	—	15,000,000.00	—	—	—	—	—	15,000,000.00	—	
深圳紅星美凱龍商業管理有限公司 聯營企業	—	180,000.00	—	(5,968.28)	—	—	—	174,031.72	—	
深圳紅星美凱龍世紀中心家居 生活廣場有限公司	45,255,063.01	—	(45,255,063.01)	—	—	—	—	—	—	
杭州紅星美凱龍環球家居 有限公司	58,626,478.44	—	—	5,229,752.57	—	—	—	63,856,231.01	—	
美屋三六五(天津)科技有限公司	17,900,796.13	—	—	(783,921.88)	—	—	—	17,116,874.25	—	
上海熱一網絡科技有限公司	5,274,701.29	—	(5,000,000.00)	(274,701.29)	—	—	—	—	—	
上海嘉辰建築裝潢工程有限公司	7,304,104.60	—	—	330,718.29	—	—	—	7,634,822.89	—	



# 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(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)

2018年(續)

	年初餘額	追加投資	減少投資	本年變動			宣告現金 股利	計提減值 準備	年末賬面 價值	年末減值 準備
				權益法下 投資損益	其他綜合 收益	其他權益 變動				
武漢市正凱物流有限公司	127,000,000.00	—	—	(16,825.42)	—	—	—	—	126,983,174.58	—
海爾消費金融有限公司	140,817,361.27	125,000,000.00	—	41,928,801.17	—	—	—	—	307,746,162.44	—
克拉斯國際家居有限公司	60,732,340.93	—	—	7,402,829.38	—	—	—	—	68,135,170.31	—
愛菠蘿網絡科技(北京)有限公司	14,074,848.66	—	—	(474,854.12)	—	—	—	—	13,599,994.54	—
上海灣寓投資管理有限公司	750,000.00	—	—	(750,000.00)	—	23,066,408.08	—	—	23,066,408.08	—
上海天合智能科技股份有限公司	59,983,419.00	—	—	3,797,894.54	—	—	—	—	63,781,313.54	—
成都居家通物流有限責任公司	40,000,000.00	—	—	(3,025,584.64)	—	—	—	—	36,974,415.36	—
蟻安居(天津)網絡技術有限公司	50,000,000.00	—	—	(4,797,961.55)	—	—	—	—	45,202,038.45	—
上海紫光樂聯物聯網科技有限公司	23,988,527.38	—	—	1,650,943.07	—	—	—	—	25,639,470.45	—

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

### 12. 長期股權投資(續)

2018年(續)

	年初餘額	追加投資	減少投資	本年變動			宣告現金 股利	計提減值 準備	年末賬面 價值	年末減值 準備
				權益法下 投資損益	其他綜合 收益	其他權益 變動				
蕪湖美和資產管理有限公司	490,000.00	—	—	—	—	—	—	490,000.00	—	
SUNSEAPARKING INC.	98,308,983.63	46,010,735.66	—	1,306,256.40	—	—	—	145,625,975.69	—	
神玉島文化旅遊控股股份有限公司	—	200,000,000.00	—	(5,236,546.49)	—	—	—	194,763,453.51	—	
乾智(上海)家居有限公司	—	1,500,000.00	—	—	—	—	—	1,500,000.00	—	
陝西紅星和記家居購物廣場 有限公司	—	4,500,000.00	—	—	—	—	—	4,500,000.00	—	
廣州火數銀花信息科技有限公司	—	5,000,000.00	—	(124,731.30)	—	—	—	4,875,268.70	—	
上海境尚環保科技有限公司	—	30,000,000.00	—	985,316.61	—	—	—	30,985,316.61	—	
邯鄲市峰峰礦區皇室房地產開發 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	—	

# 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(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)

2018年(續)

	年初餘額	追加投資	減少投資	本年變動				計提減值 準備	年末賬面 價值	年末減值 準備
				權益法下 投資損益	其他綜合 收益	其他權益 變動	宣告現金 股利			
廣東三維家信息科技有限公司	—	180,302,200.00	—	(14,298,304.34)	—	—	—	—	166,003,895.66	—
深圳紅星美凱龍世紀中心家居 生活廣場有限公司	—	1,850,000.00	—	40,361,841.58	—	—	(25,000,000.00)	—	17,211,841.58	—
蘇州市蘇品傢俱有限公司	—	61,666,711.00	—	551,407.86	—	—	—	—	62,218,118.86	—
北京康力優藍機器人科技有限公司	—	13,200,000.00	—	16,093.81	—	—	—	—	13,216,093.81	—
遼寧誠安建設有限公司	—	60,000,000.00	—	2,031,744.40	—	—	—	—	62,031,744.40	—
濰坊濱星置業有限公司	—	90,000,000.00	—	—	—	—	—	—	90,000,000.00	—
四川良木進門窗型材有限公司	—	60,500,000.00	—	1,627,865.88	—	—	—	—	62,127,865.88	—
浙江中廣電器股份有限公司	—	78,800,000.00	—	2,124,647.56	—	—	—	—	80,924,647.56	—
上海壹佰米網絡科技有限公司	—	68,500,000.00	—	(6,145,356.51)	—	—	—	—	62,354,643.49	—

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

### 12. 長期股權投資(續)

2018年(續)

	年初餘額	追加投資	減少投資	本年變動				計提減值 準備	年末賬面 價值	年末減值 準備
				權益法下 投資損益	其他綜合 收益	其他權益 變動	宣告現金 股利			
江蘇佰麗愛家居科技有限公司	—	30,000,000.00	—	683,610.39	—	—	—	—	30,683,610.39	—
中山市威法家居製品有限公司	—	80,000,000.00	—	5,491,488.31	—	—	—	—	85,491,488.31	—
深圳華生大家居集團有限公司	—	3,571,428.00	—	—	—	—	—	—	3,571,428.00	—
大城信息科技(上海)有限公司	—	20,250,000.00	—	(597,087.18)	—	—	—	—	19,652,912.82	—
	1,613,818,294.75	1,281,002,924.79	(50,255,063.01)	183,468,563.89	—	23,066,408.08	(25,000,000.00)	—	3,026,101,128.50	—

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(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)

2017年

	年初餘額	追加投資	減少投資	本年變動		年末賬面價值
				權益法下 投資損益	其他	
合營企業						
上海名藝商業企業發展有限公司	8,667,939.77	—	—	11,065,395.48	—	19,733,335.25
成都東泰商城有限公司	699,245,619.69	—	—	103,272,202.20	—	802,517,821.89
蕪湖紅星美凱龍股權投資基金管理有限公司	10,000,000.00	—	—	(218,554.98)	—	9,781,445.02
廈門寶象紅星美凱龍家居生活廣場有限公司	4,557,376.00	—	—	(278,307.75)	—	4,279,068.25
南昌紅星美凱龍環球家居博覽中心有限責任公司	—	27,000,000.00	—	—	—	27,000,000.00

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

### 12. 長期股權投資(續)

2017年(續)

	年初餘額	追加投資	本年變動			年末賬面價值
			減少投資	權益法下 投資損益	其他	
聯營企業						
深圳紅星美凱龍世紀中心家居生活廣場有限公司	44,408,709.73	—	—	846,353.28	—	45,255,063.01
海爾消費金融有限公司	128,895,326.08	—	—	11,922,035.19	—	140,817,361.27
武漢紅星美凱龍正達物流有限公司	19,119,602.56	—	(10,119,602.56)	—	(9,000,000.00)	—
杭州紅星美凱龍環球家居有限公司	56,965,000.00	—	—	1,661,478.44	—	58,626,478.44
美屋三六五(天津)科技有限公司	20,000,000.00	—	—	(2,099,203.87)	—	17,900,796.13
上海嘉辰建築裝潢工程有限公司	6,667,000.00	—	—	637,104.60	—	7,304,104.60
愛菠蘿網絡科技(北京)有限公司	14,120,000.00	—	—	(45,151.34)	—	14,074,848.66
克拉斯國際家居有限公司	—	60,000,000.00	—	732,340.93	—	60,732,340.93
上海熱一網絡科技有限公司	—	5,000,000.00	—	274,701.29	—	5,274,701.29
蕪湖美和資產管理有限公司	—	490,000.00	—	—	—	490,000.00

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(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)

2017年(續)

	年初餘額	追加投資	減少投資	本年變動		年末賬面價值
				權益法下 投資損益	其他	
聯營企業(續)						
上海紫光樂聯物聯網科技有限公司	—	22,500,000.00	—	1,488,527.38	—	23,988,527.38
上海天合智能科技股份有限公司	—	59,983,419.00	—	—	—	59,983,419.00
成都居家通物流有限責任公司	—	40,000,000.00	—	—	—	40,000,000.00
蟻安居(天津)網絡技術有限公司	—	50,000,000.00	—	—	—	50,000,000.00
武漢市正凱物流有限公司	—	127,000,000.00	—	—	—	127,000,000.00
上海灣寓投資管理有限公司	—	750,000.00	—	—	—	750,000.00
SUNSEAPARKING INC.	—	98,308,983.63	—	—	—	98,308,983.63
	1,012,646,573.83	491,032,402.63	(10,119,602.56)	129,258,920.85	(9,000,000.00)	1,613,818,294.75

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

### 12. 長期股權投資(續)

#### 其他說明

合營企業：根據該等被投資單位的章程約定，對於重大事項需經股東會一致通過，因此本集團與其他股東共同控制這些被投資單位，本集團將其作為合營公司核算。

聯營企業：本集團在該等被投資單位的董事會或類似權力機構中派有代表，享有相應的實質性的參與決策權並對被投資單位施加重大影響，因此本集團將其作為聯營公司核算。

2018年長期股權投資無減值準備(2017年：無)。



## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(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(僅適用2018年)

2018年

	成本	累計計入 其他綜合收益的		本年股利收入	
		公允價值變動	公允價值	本年終止確認的 權益工具	仍持有的 權益工具
歐派家居集團股份有限公司	142,594,709.42	1,242,545,153.50	1,385,139,862.92	—	17,375,061.00
成都新潮傳媒集團有限公司	200,000,000.00	64,909,000.00	264,909,000.00	—	—
奧普家居股份有限公司	240,527,474.60	18,560,064.09	259,087,538.69	—	1,509,995.52
寧波梅山保稅港區奇君股權投資合夥企業(有限合夥)	200,000,000.00	5,763,854.57	205,763,854.57	—	17,548,328.67
麒盛科技股份有限公司	75,430,875.00	62,418,314.44	137,849,189.44	—	—
濟南財金復星惟實股權投資基金合夥企業(有限合夥)	120,000,000.00	12,851,349.61	132,851,349.61	—	—
夢百合家居科技股份有限公司	87,422,859.36	(11,786,859.36)	75,636,000.00	—	—
Oriental Standard Human Resources Holdings Limited	55,503,660.66	20,110,780.15	75,614,440.81	—	—
北京八億時空液晶科技股份有限公司	85,437,352.00	(20,715,352.00)	64,722,000.00	—	—
浙江億田智能廚電股份有限公司	63,000,000.00	—	63,000,000.00	—	—
雲丁網絡技術(北京)有限公司	15,790,000.00	46,887,130.19	62,677,130.19	—	—

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 13. 其他權益工具投資(僅適用2018年)(續)

2018年(續)

	成本	累計計入	公允價值	本年股利收入	
		其他綜合收益的 公允價值變動		本年終止確認的 權益工具	仍持有的 權益工具
北京停單信息技術有限公司	42,500,000.00	17,922,535.21	60,422,535.21	—	—
廣州市詩尼曼家居股份有限公司	33,610,000.00	17,033,836.12	50,643,836.12	—	709,030.60
廣東中旗新材料科技股份有限公司	32,980,000.00	17,629,624.25	50,609,624.25	—	—
上海禮敘企業管理諮詢中心(有限合夥)	19,960,000.00	20,167,892.60	40,127,892.60	—	—
北京比鄰弘科科技有限公司	40,000,000.00	—	40,000,000.00	—	—
璞勒仕建築工程(上海)股份有限公司	20,000,000.00	17,968,166.08	37,968,166.08	—	—
北京藍華業科技股份有限公司	44,151,221.29	(11,835,597.29)	32,315,624.00	—	—
北京好租科技發展有限公司	20,000,000.00	9,410,958.90	29,410,958.90	—	—
浙江星月電器有限公司	28,942,000.00	—	28,942,000.00	—	—
廣州酷漫居動漫科技有限公司	24,740,000.00	2,718,660.84	27,458,660.84	—	—
德施曼機電(中國)有限公司	21,700,000.00	1,906,811.40	23,606,811.40	—	—
佛山郡達企業管理有限公司	20,607,000.00	—	20,607,000.00	—	—

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(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(僅適用2018年)(續)

2018年(續)

	成本	累計計入	公允價值	本年股利收入	
		其他綜合收益的 公允價值變動		本年終止確認的 權益工具	仍持有的 權益工具
哈爾濱森鷹窗業股份有限公司	22,372,350.00	(4,492,350.00)	17,880,000.00	—	—
青島億聯客信息技術有限公司	14,700,000.00	—	14,700,000.00	—	—
杭州水秀文化集團有限公司	13,473,000.00	—	13,473,000.00	—	—
Black Sesame International Holding Limited	12,493,744.08	—	12,493,744.08	—	—
西安佳和興家居有限責任公司	11,400,000.00	—	11,400,000.00	—	—
索福德(上海)體育發展有限公司	25,000,000.00	(15,006,122.85)	9,993,877.15	—	—
溫州紅聯家居有限公司	17,150,000.00	(8,575,000.00)	8,575,000.00	—	—
寧波隆凱家居生活購物有限公司	138,225,202.48	(138,225,202.48)	—	—	—
其他	37,643,500.00	7,225,870.71	44,869,370.71	—	—
	1,927,354,948.89	1,375,393,518.68	3,302,748,467.57	—	37,142,415.79

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。

本集團處置了人民幣175,107,162.74元的其他權益工具投資，共計人民幣164,401,529.65元累計利得和損失從其他綜合收益轉入留存收益。

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 14. 其他非流動金融資產(僅適用2018年)

	2018年
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產固定收益股權	324,850,000.00

## 15. 投資性房地產

公允價值模式後續計量：

2018年

	房屋及建築物	在建房地產	合計
年初餘額	67,864,000,000.00	2,967,000,000.00	70,831,000,000.00
購置	643,631,281.17	2,205,289,554.33	2,848,920,835.50
存貨／固定資產／在建工程轉入	165,000,000.00	(165,000,000.00)	—
非同一控制下企業合併	736,177,185.50	—	736,177,185.50
資產收購	1,530,222,806.01	766,506,055.54	2,296,728,861.55
公允價值變動	864,968,727.32	955,204,390.13	1,820,173,117.45
年末餘額	71,804,000,000.00	6,729,000,000.00	78,533,000,000.00

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(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)

2017年

	房屋及建築物	在建房地產	合計
年初餘額	62,062,000,000.00	4,886,000,000.00	66,948,000,000.00
購置	439,170,974.54	3,562,559,268.51	4,001,730,243.05
存貨／固定資產／在建工程轉入	5,042,000,000.00	(5,042,000,000.00)	—
非同一控制下企業合併	516,261,490.33	250,719,588.62	766,981,078.95
處置報廢	2,304,000,000.00	577,900,016.30	2,881,900,016.30
公允價值變動	2,108,567,535.13	(112,378,840.83)	1,996,188,694.30
	67,864,000,000.00	2,967,000,000.00	70,831,000,000.00

該投資性房地產以經營租賃形式租給第三方。

於2018年12月31日，本集團持有的價值為人民幣59,492,974,400.00元的投資性房地產用於抵押擔保以取得借款人民幣17,593,008,300.02元，參見附註五、64.所有權或使用權受到限制的資產。

於2018年12月31日，本集團持有的公允價值為人民幣1,555,000,000.00元的投資性房地產在項目合作方擁有使用權的土地上，該土地用途為科研、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)

於2018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
上海家居博覽商場	2,441,000,000.00	不動產證正在辦理
南京國際家居廣場	1,489,000,000.00	不動產證正在辦理
大連紅星美凱龍投資發展有限公司家居商場業務分部	1,229,000,000.00	不動產證正在辦理
天津家飾生活廣場	1,005,000,000.00	不動產證正在辦理
長沙銀紅家居商場	833,000,000.00	不動產證正在辦理
蘇州木瀆商場	729,000,000.00	不動產證正在辦理
重慶茶園商場	528,000,000.00	不動產證正在辦理
蘭州世博家居商場	441,000,000.00	不動產證正在辦理
重慶中坤家居生活廣場	323,000,000.00	不動產證正在辦理
杭州世博家居商場	276,000,000.00	不動產證正在辦理
	<b>9,294,000,000.00</b>	

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 16. 固定資產

	2018年		2017年	
固定資產	192,418,042.50		158,862,688.00	
<b>2018年</b>				
	專用設備	運輸設備	電子設備、 器具及傢俱	合計
原價				
年初餘額	23,386,540.68	135,132,898.04	234,362,847.49	392,882,286.21
購置	4,749,142.34	22,308,212.45	47,195,283.39	74,252,638.18
在建工程轉入	—	—	15,591,518.40	15,591,518.40
非同一控制下企業合併	—	2,898,472.00	6,140,486.08	9,038,958.08
處置或報廢	1,633,995.83	8,609,331.41	21,946,357.08	32,189,684.32
年末餘額	26,501,687.19	151,730,251.08	281,343,778.28	459,575,716.55
累計折舊				
年初餘額	2,609,667.09	90,101,807.75	141,308,123.37	234,019,598.21
計提	1,605,786.02	13,385,221.44	38,844,136.13	53,835,143.59
非同一控制下企業合併	—	2,708,423.40	4,977,042.65	7,685,466.05
處置或報廢	1,432,210.50	7,702,466.08	19,247,857.22	28,382,533.80
年末餘額	2,783,242.61	98,492,986.51	165,881,444.93	267,157,674.05
賬面價值				
年末	23,718,444.58	53,237,264.57	115,462,333.35	192,418,042.50
年初	20,776,873.59	45,031,090.29	93,054,724.12	158,862,688.00

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 16. 固定資產(續)

2017年

	專用設備	運輸設備	電子設備、 器具及傢俱	合計
原價				
年初餘額	23,734,818.98	119,535,484.35	239,887,312.80	383,157,616.13
購置	—	23,806,228.23	30,693,889.73	54,500,117.96
在建工程轉入	—	—	14,444,926.42	14,444,926.42
處置或報廢	(348,278.30)	6,125,014.61	(10,330,265.96)	16,803,558.87
處置子公司減少	—	2,083,799.93	(40,333,015.50)	42,416,815.43
年末餘額	23,386,540.68	135,132,898.04	234,362,847.49	392,882,286.21
累計折舊				
年初餘額	2,726,031.21	83,435,291.84	155,333,480.94	241,494,803.99
計提	148,908.20	14,563,021.50	29,537,926.37	44,249,856.07
處置或報廢	(265,272.32)	6,034,079.71	(8,617,529.36)	14,916,881.39
處置子公司減少	—	1,862,425.88	(34,945,754.58)	36,808,180.46
年末餘額	2,609,667.09	90,101,807.75	141,308,123.37	234,019,598.21
賬面價值				
年末	20,776,873.59	45,031,090.29	93,054,724.12	158,862,688.00
年初	21,008,787.77	36,100,192.51	84,553,831.86	141,662,812.14

本年末，本集團未持有暫時閒置的固定資產、通過經營租賃租出的固定資產以及未辦妥產權證書的固定資產。

本年末，本集團管理層對固定資產進行檢查，並認為無需計提減值。



## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 17. 在建工程

	2018年			2017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	<b>84,866,598.69</b>	—	<b>84,866,598.69</b>	66,100,052.88	—	66,100,052.88

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. 無形資產

2018年

	軟件	商標使用權 (註)	其他	合計
原價				
年初餘額	127,336,311.10	525,000,000.00	9,166,275.37	661,502,586.47
購置	5,115,216.97	—	1,451,303.14	6,566,520.11
內部研發	30,899,222.46	—	—	30,899,222.46
非同一控制下企業合併	98,803.42	—	—	98,803.42
在建工程轉入	104,962.58	—	—	104,962.58
年末餘額	163,554,516.53	525,000,000.00	10,617,578.51	699,172,095.04
累計攤銷				
期初餘額	34,794,817.50	59,060,916.99	9,029,806.56	102,885,541.05
計提	21,371,549.80	13,881,182.40	202,890.28	35,455,622.48
年末餘額	56,166,367.30	72,942,099.39	9,232,696.84	138,341,163.53
減值準備				
年初及年末餘額	—	100,000,000.00	—	100,000,000.00
賬面餘額				
年末	107,388,149.23	352,057,900.61	1,384,881.67	460,830,931.51
年初	92,541,493.60	365,939,083.01	136,468.81	458,617,045.42

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 18. 無形資產(續)

2017年

	軟件	商標使用權 (註)	其他	合計
原價				
年初餘額	72,088,227.03	525,000,000.00	9,166,275.37	606,254,502.40
購置	3,347,782.77	—	—	3,347,782.77
內部研發	39,250,382.70	—	—	39,250,382.70
在建工程轉入	14,230,597.84	—	—	14,230,597.84
處置子公司減少	1,580,679.24	—	—	1,580,679.24
年末餘額	127,336,311.10	525,000,000.00	9,166,275.37	661,502,586.47
累計攤銷				
期初餘額	23,226,750.08	45,208,333.33	8,965,016.58	77,400,099.99
計提	11,709,473.08	13,852,583.66	64,789.98	25,626,846.72
處置子公司減少	141,405.66	—	—	141,405.66
年末餘額	34,794,817.50	59,060,916.99	9,029,806.56	102,885,541.05
減值準備				
年初及年末餘額	—	100,000,000.00	—	100,000,000.00
賬面餘額				
年末	92,541,493.60	365,939,083.01	136,468.81	458,617,045.42
年初	48,861,476.95	379,791,666.67	201,258.79	428,854,402.41

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

### 18. 無形資產(續)

於2018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4.42%(2017年12月31日：5.93%)。

註： 商標使用權原值人民幣525,000,000.00元係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，另需就用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。本年末，吉盛偉邦商標使用權減值準備餘額為人民幣100,000,000.00元。

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 19. 開發支出

2018年

	本年增加		本年減少		年末餘額
	年初餘額	內部開發	確認 無形資產	計入 當期損益	
家裝、數據平台	29,418,402.19	1,480,820.27	30,899,222.46	—	—

2017年

	本年增加		本年減少		年末餘額
	年初餘額	內部開發	確認 無形資產	計入 當期損益	
紅星美凱龍主APP	38,967,363.83	283,018.87	39,250,382.70	—	—
家裝、數據平台	—	29,418,402.19	—	—	29,418,402.19
	38,967,363.83	29,701,421.06	39,250,382.70	—	29,418,402.19

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。

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 20. 商譽

## 2018年

	本年增加		本年減少		年末餘額
	年初餘額	非同一控制下 企業合併	分攤至持有 待售的 處置組/處置		
蘇州工業園區中翔美通倉儲 銷售有限公司	16,592,357.41	—	—	—	16,592,357.41

## 2017年

	本年增加		本年減少		年末餘額
	年初餘額	非同一控制下 企業合併	分攤至持有 待售的 處置組/處置		
蘇州工業園區中翔美通倉儲 銷售有限公司	16,592,357.41	—	—	—	16,592,357.41

本年末，本集團評估了蘇州工業園區中翔美通倉儲銷售有限公司商譽的可回收金額，商譽的可回收金額按照預計未來現金流量的現值確定。未來現金流量基於管理層批准的2019年至2023年的財務預算確定，並採用適當的折現率，2023年之後的現金流量按照零增長率計算。本集團管理層認為，上述假設發生的任何合理變化均不會導致本集團商譽的賬面價值超過該商譽的可收回金額，並確定商譽並未發生減值。

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 21. 長期待攤費用

2018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)	200,547,530.02	166,072,610.08	64,386,457.29	302,233,682.81
其他	28,785,889.46	98,658,872.31	28,946,504.05	98,498,257.72
	229,333,419.48	264,731,482.39	93,332,961.34	400,731,940.53

2017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)	144,757,310.44	114,708,629.64	58,918,410.06	200,547,530.02
其他	26,450,302.33	7,917,649.20	5,582,062.07	28,785,889.46
	171,207,612.77	122,626,278.84	64,500,472.13	229,333,419.48

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)

### 22. 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：

	2018年		2017年	
	可抵扣 暫時性差異	遞延 所得稅資產	可抵扣 暫時性差異	遞延 所得稅資產
遞延所得稅資產				
資產減值準備	1,612,814,358.32	394,374,195.44	1,647,260,664.98	406,422,478.87
可抵扣虧損	604,145,722.29	151,036,430.57	878,507,808.80	219,626,952.22
計提尚未支付的費用	1,001,771,480.32	238,027,030.94	535,238,613.89	125,796,168.54
與資產相關的遞延收益	212,454,480.78	53,113,620.20	192,141,221.74	48,035,305.43
廣告費用超支	173,542,163.46	43,329,619.20	78,352,856.34	19,574,636.88
集團內部交易資本化的長期資產	237,870,091.12	59,467,522.78	133,710,109.02	33,427,527.26
	<b>3,842,598,296.29</b>	<b>939,348,419.13</b>	3,465,211,274.77	852,883,069.20

	2018年		2017年	
	應納稅 暫時性差異	遞延 所得稅負債	應納稅 暫時性差異	遞延 所得稅負債
遞延所得稅負債				
可供出售金融資產公允價值變動	—	—	2,043,092,330.85	306,463,849.63
其他權益工具投資公允價值變動	1,384,879,030.52	222,391,208.03	—	—
投資性房地產公允價值變動	42,268,944,184.12	10,420,105,853.23	38,213,805,669.90	9,517,499,475.44
企業合併產生的公允價值調整	1,932,980,078.72	483,245,019.68	98,966,007.76	24,741,501.94
	<b>45,586,803,293.36</b>	<b>11,125,742,080.94</b>	40,355,864,008.51	9,848,704,827.01



## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 22. 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：

	2018年		2017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	<b>117,079,269.71</b>	<b>822,269,149.42</b>	134,304,003.12	718,579,066.08
遞延所得稅負債	<b>117,079,269.71</b>	<b>11,008,662,811.23</b>	134,304,003.12	9,714,400,823.89

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：

	2018年	2017年
可抵扣暫時性差異	<b>120,207,604.78</b>	253,746,414.80
可抵扣虧損	<b>4,657,287,842.82</b>	2,926,306,881.98
	<b>4,777,495,447.60</b>	3,180,053,296.78

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將於以下年度到期：

	2018年	2017年
2018年	—	238,160,300.10
2019年	<b>534,573,048.53</b>	280,045,959.73
2020年	<b>678,304,787.68</b>	521,345,844.86
2021年	<b>584,110,635.84</b>	545,544,877.93
2022年	<b>1,191,191,220.12</b>	1,341,209,899.36
2023年	<b>1,669,108,150.65</b>	—
	<b>4,657,287,842.82</b>	2,926,306,881.98

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 23. 其他非流動資產

	2018年	2017年
預付工程款	1,054,474,837.71	820,469,683.34
土地整理相關收益權(註1)	1,835,867,940.18	—
預付辦公樓購置款(註2)	2,023,201,395.18	2,117,929,865.00
委託貸款(註3)	416,421,312.81	250,985,284.28
預付股權轉讓款(註4)	301,323,500.00	166,100,000.00
預付回購款	247,705,000.00	247,705,000.00
預付土地款(註5)	210,862,580.50	—
保證金	92,700,000.00	—
參股公司出資款	—	178,350,000.00
工程出資款	—	179,034,293.38
	<b>6,182,556,566.38</b>	<b>3,960,574,126.00</b>

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。具體詳見附註六、1.非同一控制下企業合併。

註2：本集團於2016年就以人民幣2,006,081,395.18元購買上海市閔行區的一處辦公物業(預計總建築面積約5.79萬平方米)訂立商品房預售合同。根據該預售合同付款方式為分期付款。2017年，本集團已經支付了全額購房款並辦理了商品房預售網簽手續。同時，本集團於2017年又認購該辦公物業負一層使用權、使用權車位及產權車位，並按認購協議支付定金人民幣17,120,000.00元。截至本財務報表報出日，上述物業尚未完工驗收。

註3：本集團向歐派家居集團股份有限公司發放的委託貸款利率為10%，於本期末借款本金餘額為人民幣134,000,000.00元，到期日為2021年12月至2022年1月，於本期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委託貸款利率為9%，於本期末借款本金餘額為人民幣92,085,164.45元，期限為2018年12月26日至2020年12月31日，於本期末全部列示為其他非流動資產：

本集團向周口鐵路工程有限公司發放的信託貸款利率為15%，於本期末借款本金餘額為人民幣80,000,000.00元，期限為2018年12月25日至2021年6月24日，於本期末全部列示為其他非流動資產：

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 23. 其他非流動資產(續)

註3：(續)

本集團向河南中亨建設開發有限公司發放的委託貸款利率為5.225%，於本期末借款本金餘額為人民幣47,550,000.00元，期限為2018年11月至2020年8月，於本期末全部列示為其他非流動資產：

本集團向廊坊市城區房地產開發有限公司發放的委託貸款利率為6%，於本期末借款本金餘額為人民幣45,750,000.00元，期限為2017年9月11日至2027年9月10月，於本期末全部列示為其他非流動資產：

本年末集團對上述委託貸款根據預期信用損失計提減值準備人民幣32,356,447.32元，衝減其他非流動資產原值。

註4：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2018年12月31日，本公司根據合同預付股權轉讓款人民幣18,600,000.00元：

本集團向江西恆茂收購其持有的項目公司南昌紅星美凱龍環球家居博覽中心有限責任公司16%的股權，截止至2018年12月31日，本公司根據合同預付股權轉讓款人民幣34,659,500.00元：

本集團與重慶金科中俊房地產開發有限公司簽訂協議，收購其價值人民幣720,500,000.00元的家居商業物業，截止至2018年12月31日，本公司根據合同預付股權轉讓款人民幣200,000,000.00元：

本集團與晟葆(上海)傢俱有限公司簽訂協議，約定向其增資並認購增資後10%的股權。截止至2018年12月31日，本公司根據合同預付了股權轉讓款人民幣13,000,000.00元：

本集團與上海開裝建築科技有限公司簽訂協議，約定由本公司受讓郭鳳玲、李季持有的上海開裝建築科技有限公司13,5269萬元的註冊資本，對應14.61%的股權。截止至2018年12月31日，本公司根據合同預付了股權轉讓款人民幣35,064,000.00元。

註5：預付土地款係因所購地塊的土地證尚在辦理中，該部分土地款計入其他非流動資產，在取得土地證後，該部分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. 資產減值準備

2018年

	年初餘額	年初調整(註)	本年計提	本年減少		年末餘額
				轉回	轉銷/核銷	
壞賬準備	975,736,442.85	216,847,356.78	271,468,348.23	(27,337,037.63)	(1,160,824.66)	1,435,554,285.57
長期應收款減值準備	—	10,727,801.22	4,740,604.85	—	—	15,468,406.07
合同資產減值準備	—	62,422,871.94	7,342,598.91	(21,473,804.17)	—	48,291,666.68
其他流動資產減值準備	600,000.00	1,100,000.00	11,800,000.00	—	—	13,500,000.00
一年內到期的非流動資產減值準備	—	—	50,000.00	—	—	50,000.00
其他非流動資產減值準備	17,600,000.00	13,852,448.52	903,998.80	—	—	32,356,447.32
可供出售金融資產減值準備	146,800,202.48	(146,800,202.48)	—	—	—	—
無形資產減值準備	100,000,000.00	—	—	—	—	100,000,000.00
	1,240,736,645.33	158,150,275.98	296,305,550.79	(48,810,841.80)	(1,160,824.66)	1,645,220,805.64

註： 係執行新金融工具準則壞賬準備對年初的影響金額。

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 24. 資產減值準備(續)

2017年

	年初餘額	本年計提	本年減少		年末餘額
			轉回	轉銷/核銷	
壞賬準備	728,993,728.76	252,462,714.09	(5,720,000.00)	—	975,736,442.85
長期應收款減值準備	—	—	—	—	—
合同資產減值準備	—	—	—	—	—
其他流動資產減值準備	481,463.27	118,536.73	—	—	600,000.00
一年內到期的非流動資產 減值準備	—	—	—	—	—
其他非流動資產減值準備	5,000,000.00	12,000,000.00	—	—	17,000,000.00
可供出售金融資產減值準備	122,225,202.48	24,575,000.00	—	—	146,800,202.48
無形資產減值準備	100,000,000.00	—	—	—	100,000,000.00
	956,700,394.51	289,156,250.82	(5,720,000.00)	—	1,240,136,645.33

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 25. 短期借款

	2018年	2017年
抵押借款	3,126,756,740.00	—
質押借款	981,760,000.00	10,000.00
信用借款	700,000,000.00	300,000,000.00
保證借款	285,000,000.00	—
抵押及保證借款	55,000,000.00	—
	<b>5,148,516,740.00</b>	300,010,000.00

於2018年12月31日，上述借款的年利率為4.35%–6.80% (2017年12月31日：4.35%–5.00%)。

於2018年12月31日，無逾期借款(2017年12月31日：無)。

## 26. 應付票據及應付賬款

## 應付賬款

應付賬款不計息，並通常在1年內清償。

	2018年	2017年
應付工程款	616,071,095.78	154,437,546.05
應付廣告及購貨款	354,045,884.56	336,777,472.61
	<b>970,116,980.34</b>	491,215,018.66

於2018年12月31日，本集團無賬齡超過1年的重要應付賬款。

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 27. 預收款項

	2018年	2017年
租金及相關款項	<b>1,249,019,601.25</b>	1,264,772,652.06
項目前期品牌諮詢委託管理費	—	1,004,930,781.91
項目年度品牌諮詢委託管理費	—	190,995,805.46
工程項目商業管理諮詢費	—	76,000,000.00
商業諮詢費及招商佣金收入	—	166,761,415.53
廣告費	—	7,527,882.45
其他	—	357,293,763.75
	<b>1,249,019,601.25</b>	3,068,282,301.16

於2018年12月31日，本集團無賬齡超過1年的重要預收款項。

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 28. 合同負債

	上年餘額	年初餘額	本年增加	結轉收入	年末餘額
項目前期品牌諮詢委託管理費	— 1,210,843,853.80	1,523,634,441.73	1,563,958,422.45	1,170,519,873.08	
項目年度品牌諮詢委託管理服務	— 180,184,722.13	1,956,983,510.34	1,919,812,820.55	217,355,411.92	
工程項目商業管理諮詢費	— 71,698,113.21	214,024,562.76	215,024,528.31	70,698,147.66	
商業諮詢費及招商佣金	— 157,322,090.12	908,405,391.29	477,982,822.95	587,744,658.46	
建造施工及設計	— —	1,618,699,203.88	1,479,553,020.36	139,146,183.52	
其他	— 298,968,786.95	1,487,827,738.35	1,370,282,292.21	416,514,233.09	
	— 1,919,017,566.21	7,709,574,848.35	7,026,613,906.83	2,601,978,507.73	



## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(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

2018年

	年初餘額	本年增加	本年減少	年末餘額
短期薪酬	786,271,323.97	3,237,577,016.06	3,126,394,594.02	897,453,746.01
離職後福利(設定提存計劃)	11,091,542.77	298,192,087.68	294,522,114.84	14,761,515.61
辭退福利	3,174,249.30	13,225,452.07	14,628,939.47	1,770,761.90
	800,537,116.04	3,548,994,555.81	3,435,545,648.33	913,986,023.52

2017年

	年初餘額	本年增加	本年減少	年末餘額
短期薪酬	530,570,893.22	2,765,535,362.79	2,509,834,932.04	786,271,323.97
離職後福利(設定提存計劃)	8,655,884.13	218,274,557.55	215,838,898.91	11,091,542.77
辭退福利	869,400.00	13,664,872.71	11,360,023.41	3,174,249.30
	540,096,177.35	2,997,474,793.05	2,737,033,854.36	800,537,116.04

## 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：

## 2018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	771,713,934.86	2,861,452,475.43	2,753,423,273.38	879,743,136.91
職工福利費	31,843.00	91,315,990.69	89,954,783.79	1,393,049.90
社會保險費	5,547,812.41	145,494,612.05	144,327,084.45	6,715,340.01
其中：醫療保險費	4,845,563.84	128,191,530.12	127,064,533.98	5,972,559.98
工傷保險費	250,815.97	6,028,245.89	6,066,053.68	213,008.18
生育保險費	451,432.60	11,274,836.04	11,196,496.79	529,771.85
住房公積金	5,942,810.26	127,623,974.66	126,687,859.80	6,878,925.12
工會經費和職工教育經費	3,034,923.44	11,689,963.23	12,001,592.60	2,723,294.07
	786,271,323.97	3,237,577,016.06	3,126,394,594.02	897,453,746.01

## 2017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	518,678,137.31	2,387,642,897.87	2,134,607,100.32	771,713,934.86
職工福利費	85,535.00	144,412,177.67	144,465,869.67	31,843.00
社會保險費	4,511,349.88	109,963,291.47	108,926,828.94	5,547,812.41
其中：醫療保險費	3,963,195.47	96,502,199.43	95,619,831.06	4,845,563.84
工傷保險費	272,213.92	5,448,274.20	5,469,672.15	250,815.97
生育保險費	275,940.49	8,012,817.84	7,837,325.73	451,432.60
住房公積金	4,263,155.48	95,306,970.88	93,627,316.10	5,942,810.26
工會經費和職工教育經費	3,032,715.55	28,210,024.90	28,207,817.01	3,034,923.44
	530,570,893.22	2,765,535,362.79	2,509,834,932.04	786,271,323.97

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(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)

設定提存計劃如下：

2018年

	年初餘額	本年增加	本年減少	年末餘額
基本養老保險費	10,636,518.95	289,888,161.21	286,560,170.28	13,964,509.88
失業保險費	455,023.82	8,303,926.47	7,961,944.56	797,005.73
	11,091,542.77	298,192,087.68	294,522,114.84	14,761,515.61

2017年

	年初餘額	本年增加	本年減少	年末餘額
基本養老保險費	8,232,097.07	211,375,216.32	208,970,794.44	10,636,518.95
失業保險費	423,787.06	6,899,341.23	6,868,104.47	455,023.82
	8,655,884.13	218,274,557.55	215,838,898.91	11,091,542.77

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。

#### 30. 應交稅費

	2018年	2017年
企業所得稅	273,769,447.40	588,091,629.40
增值稅	263,960,675.63	260,895,356.26
房產稅	38,104,146.22	39,649,408.65
其他	31,842,470.73	38,630,245.19
	607,676,739.98	927,266,639.50

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

### 31. 其他應付款

	2018年	2017年
應付利息	215,310,507.17	178,691,354.69
應付股利	16,556,410.95	61,960,000.00
其他應付款	8,480,341,163.12	7,338,709,537.17
	<b>8,712,208,081.24</b>	<b>7,579,360,891.86</b>

#### 應付利息

	2018年	2017年
分期付息到期還本的長期借款利息	33,131,060.84	31,581,648.86
企業債券利息	124,493,601.14	108,977,193.75
短期借款利息	18,138,361.70	1,667,512.08
商業地產抵押貸款支持證券利息 (「財務報告五、38.其他非流動負債」)	39,547,483.49	36,465,000.00
	<b>215,310,507.17</b>	<b>178,691,354.69</b>

#### 應付股利

	2018年	2017年
上海台朗企業管理中心(有限合夥)	10,916,410.95	—
金燕	2,820,000.00	4,000,000.00
上海新長征(集團)有限公司	2,820,000.00	6,000,000.00
浙江名都投資有限公司	—	51,960,000.00
	<b>16,556,410.95</b>	<b>61,960,000.00</b>

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 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

	2018年	2017年
代收商戶貨款	2,233,316,693.86	2,346,259,268.66
商戶質量保證金及押金	2,199,727,009.49	1,816,499,570.48
合作方往來款項	1,438,160,139.88	962,221,874.67
應付建築商款項	800,535,460.58	900,281,717.08
商戶租賃定金	708,621,532.51	751,021,735.06
應付股權轉讓款	512,739,975.11	—
預提費用	277,643,310.09	217,405,781.98
租賃費	57,739,035.70	50,917,834.27
應付預付卡款項	16,165,219.09	73,420,850.89
其他	235,692,786.81	220,680,904.08
	<b>8,480,341,163.12</b>	7,338,709,537.17

於2018年12月31日，本集團無賬齡超過1年的重要其他應付款。

#### 32. 一年內到期的非流動負債

	2018年	2017年
一年內到期的長期借款	2,355,738,787.02	4,011,084,091.87
一年內到期的應付債券	1,496,573,720.79	5,486,714,288.88
一年內到期的商業地產抵押貸款支持證券	62,800,000.00	19,000,000.00
一年內到期的長期租金	20,000,000.00	20,000,000.00
一年內到期的應付融資租賃款	13,507,176.94	13,277,093.22
	<b>3,948,619,684.75</b>	9,550,075,473.97

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

### 33. 其他流動負債

	2018年	2017年
待轉銷項稅	161,684,557.80	—
超短期融資券(註1)	1,000,000,000.00	—
	<b>1,161,684,557.80</b>	—

註1：2016年11月25日，中國銀行間市場交易商協會印發《接受註冊通知書》(中市協注[2016]SCP400號)，同意接受本集團發行超短期融資券註冊，超短期融資券註冊金額為人民幣30億元，註冊額度自2016年11月25日起兩年內有效，公司在註冊有效期內可分期發行超短期融資券。本集團2018年度第一期超短期融資券已於2018年7月18日發行，募集資金已於2018年7月19日到賬。公司2018年度第二期超短期融資券已於2018年9月20日發行，募集資金已於2018年9月25日到賬。

### 34. 長期借款

	2018年	2017年
抵押借款	8,671,995,000.02	6,215,305,888.66
質押借款	1,814,850,000.00	2,300,650,000.00
抵押及質押借款	2,802,292,625.00	1,715,765,625.00
抵押及保證借款	992,225,147.98	585,000,000.00
抵押、質押及保證借款	—	520,942,971.15
信用借款	25,000,000.00	35,000,000.00
	<b>14,306,362,773.00</b>	11,372,664,484.81

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 34. 長期借款(續)

\*長期借款到期日分析如下：

	2018年	2017年
1年內到期或隨時要求償付	—	—
2年內到期	<b>2,767,247,618.02</b>	1,673,166,438.48
3到5年內到期(含3年和5年)	<b>6,015,593,155.04</b>	5,388,256,651.78
5年以上	<b>5,523,521,999.94</b>	4,311,241,394.55
	<b>14,306,362,773.00</b>	11,372,664,484.81

於2018年12月31日，上述借款的年利率為4.28%–7.36%(2017年12月31日：2.30%–7.59%)。

集團本年部分長期借款由於不滿足長期借款合同中限制性條款的要求，被劃分至一年內到期的長期借款，合計人民幣352,000,000.00元。

長期借款分類的說明：

質押借款：係以相關商場在貸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：係以投資性房地產為抵押取得的借款。

信用借款：係由本集團內公司提供保證擔保取得的借款。

抵押及質押借款：係以投資性房地產抵押並以商場在貸款期內全部營業收入質押取得的借款。

抵押及保證借款：係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：係以投資性房地產抵押、以貨幣資金和商場在貸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。

本年末，長期借款中無逾期借款。

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 35. 應付債券

	2018年	2017年
紅星美凱龍家居集團股份有限公司2018年 公開發行公司債券(第一期)	2,978,214,472.44	—
香港紅星美凱龍2017美元債(5年期)	2,028,377,647.84	1,923,565,824.50
紅星美凱龍家居集團股份有限公司2016年 公司債券(第一期)(7年期)	1,486,702,860.36	1,482,044,142.78
紅星美凱龍家居集團股份有限公司2018年 第一期中期票據	495,097,539.32	—
紅星美凱龍家居集團股份有限公司2015年 公司債券(第一期)	168,002,000.00	—
紅星美凱龍家居集團股份有限公司2016年 公司債券(第一期)(5年期)	—	1,490,868,192.87
	<b>7,156,394,519.96</b>	4,896,478,160.15



# 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(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2018年12月31日，應付債券餘額列示如下：

債券名稱	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	本年償還	匯兌損益	年末餘額
紅星美凱龍家居集團股份有限公司2013年第一期中期票據	500,000,000.00	2013年9月11日	5年	492,200,000.00	498,726,366.25	—	25,000,000.00	1,273,633.75	(537,500,000.00)	—	—
紅星美凱龍家居集團股份有限公司2015年公司債券(第一期)(註1)	5,000,000,000.00	2015年11月10日	5年	4,958,670,000.00	4,987,987,922.63	—	193,750,000.00	12,012,077.37	(5,056,998,000.00)	—	168,002,000.00
紅星美凱龍家居集團股份有限公司第二期公司債券(5年期)(註2)	1,500,000,000.00	2016年7月14日	5年	1,483,202,830.18	1,490,868,192.87	—	52,500,000.00	5,705,527.92	(52,500,000.00)	—	1,496,573,720.79
紅星美凱龍家居集團股份有限公司第二期公司債券(7年期)(註2)	1,500,000,000.00	2016年7月14日	7年	1,476,127,358.48	1,482,044,142.78	—	64,350,000.00	4,658,717.58	(64,350,000.00)	—	1,486,702,860.36
香港紅星美凱龍2017美元債(5年期)(註3)	300,000,000.00美元	2017年9月21日	5年	1,937,306,895.63	1,923,565,824.50	—	15,986,446.88	7,273,336.12	(15,986,446.88)	97,538,487.22	2,028,377,647.84
紅星美凱龍家居集團股份有限公司2018年公開發行公司債券(第一期)(品種一)(註4)	3,000,000,000.00	2018年11月6日	3年	2,976,304,150.94	—	2,976,304,150.94	31,500,000.00	1,910,321.50	—	—	2,978,214,472.44
紅星美凱龍家居集團股份有限公司2018年第一期中期票據(註5)	500,000,000.00	2018年10月23日	3年	494,828,301.89	—	494,828,301.89	5,150,000.00	269,237.43	—	—	495,097,539.32
合計				13,818,639,537.12	10,383,192,449.03	3,471,132,452.83	388,236,446.88	33,102,851.67	(5,727,334,446.88)	97,538,487.22	8,652,968,240.75
減：一年內到期的應付債券					5,486,714,288.88						1,496,573,720.79
一年後到期的應付債券					4,896,478,160.15						7,156,394,519.96

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

### 35. 應付債券(續)

於2017年12月31日，應付債券餘額列示如下：

債券名稱	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	本年償還	匯兌損益	年末餘額
紅星美凱龍家居集團 股份有限公司 2012年第二期中期票據	900,000,000.00	2012年12月13日	5年	875,775,000.00	894,941,194.51	—	52,181,370.97	5,058,805.49	(954,990,000.00)	—	—
紅星美凱龍家居集團 股份有限公司 2013年第一期中期票據	500,000,000.00	2013年9月11日	5年	492,200,000.00	497,030,950.08	—	37,500,000.00	1,695,416.17	(37,500,000.00)	—	498,726,366.25
紅星美凱龍家居集團 股份有限公司 2014年度第一期 非公開定向債務融資工具	1,000,000,000.00	2014年12月8日	3年	987,700,000.00	994,526,878.83	—	73,333,333.33	5,473,121.17	(1,080,000,000.00)	—	—
紅星美凱龍家居集團 股份有限公司 2015年公司債券(第一期)	5,000,000,000.00	2015年11月10日	5年	4,958,670,000.00	4,973,682,713.22	—	225,000,000.00	14,305,209.41	(225,000,000.00)	—	4,987,987,922.63
紅星美凱龍家居集團 股份有限公司第二期 公司債券(5年期)	1,500,000,000.00	2016年7月14日	5年	1,483,202,830.18	1,485,447,044.30	—	52,500,000.00	5,421,148.57	(52,500,000.00)	—	1,490,868,192.87
紅星美凱龍家居集團 股份有限公司第二期 公司債券(7年期)	1,500,000,000.00	2016年7月14日	7年	1,476,127,358.48	1,477,939,985.71	—	64,350,000.00	4,104,157.07	(64,350,000.00)	—	1,482,044,142.78
香港紅星美凱龍 2017第一期公司 美金債(5年期)	300,000,000美元	2017年9月21日	5年	1,937,306,895.63	—	1,937,306,895.63	16,539,693.75	1,782,601.37	—	(15,523,672.50)	1,923,565,824.50
合計				12,210,982,084.29	10,323,568,766.65	1,937,306,895.63	521,404,398.05	37,840,459.25	(2,414,340,000.00)	(15,523,672.50)	10,383,192,449.03
減：一年內到期的應付債券					1,889,468,073.34	—	—	—	—	—	5,486,714,288.88
一年後到期的應付債券					8,434,100,693.31	—	—	—	—	—	4,896,478,160.15

# 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

### 35. 應付債券(續)

其他說明：

- 註1：於2015年11月，本公司獲得中國證券監督管理委員會證監許可，在中國境內面向合格投資者發行不超過人民幣100億元公司債券，債券的期限不超過7年。發行價為人民幣100元/百元面值。本公司於2015年11月發行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，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」本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，在債券期限後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%。
- 註2：本公司於2016年7月發行了第二期公司債券。第二期公司債券由兩類組成，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，本公司預計投資者將在第三年年末行使回售權；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，附第5年末本公司調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權。
- 註3：本公司之子公司香港紅星美凱龍全球家居有限公司於2017年9月21日發行美元債券，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。本公司為香港紅星美凱龍全球家居有限公司本次發行的美元債券提供無條件不可撤銷擔保。
- 註4：本集團2018年公開發行公司債券(第一期)(以下簡稱「本期債券」)分為兩個品種。品種一、品種二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。本期債券品種一為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)、本期債券品種二為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)。本期債券發行工作已於2018年11月6日結束，實際發行規模為人民幣30億元，其中本期債券品種一發行規模為30億元，票面利率6.30%；品種二未發行。
- 註5：2018年9月12日，公司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)，同意接受公司中期票據註冊，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。截至2018年10月23日，公司成功發行了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。

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

### 36. 長期應付款

長期應付款	2018年	2017年
長期租金	307,809,170.14	344,655,634.92
違約補償款	1,940,585.02	1,940,585.02
應付融資租賃款(註1)	410,225,225.70	415,215,826.20
合作方往來款項(註2)	476,565,127.50	464,505,129.78
少數股東出資款	189,380,899.49	189,380,899.50
	<b>1,385,921,007.85</b>	<b>1,415,698,075.42</b>

註1：應付融資租賃款係本集團按建築物使用權期限向出租方承租建築物產生，詳見下表。

最低租賃付款額	2018年	2017年
資產負債表日後第1年	31,249,088.04	36,183,376.08
資產負債表日後第2年	31,249,088.04	31,249,088.04
資產負債表日後第3年	31,249,088.04	31,249,088.04
以後年度	840,847,393.11	864,558,102.44
最低租賃付款額合計	934,594,657.23	963,239,654.60
減：未確認融資費用	510,862,254.59	534,746,735.18
應付融資租賃款	423,732,402.64	428,492,919.42
其中：1年內到期的應付融資租賃款	13,507,176.94	13,277,093.22
1年後到期的應付融資租賃款	410,225,225.70	415,215,826.20

註2：合作方往來款項係本集團部分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。

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 36. 長期應付款(續)

\*長期應付款到期日分析如下：

	2018年	2017年
1年內到期或隨時要求償付	—	—
2年內到期	296,146,670.64	700,621,729.74
3到5年內到期(含3年和5年)	508,669,243.20	184,193,851.37
5年以上	581,105,094.01	530,882,494.31
	<b>1,385,921,007.85</b>	1,415,698,075.42

#### 37. 遞延收益

2018年	年初餘額	本年增加	本年減少	年末餘額
政府補助	192,141,221.74	26,444,069.65	6,129,246.96	212,456,044.43

2017年	年初餘額	本年增加	本年減少	年末餘額
政府補助	195,413,309.31	10,110,000.00	13,382,087.57	192,141,221.74

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 37. 遞延收益(續)

於2018年12月31日，涉及政府補助的負債項目如下：

	年初餘額	本年新增	本年計入 其他收益	年末餘額	與資產/ 收益相關
土地配套補貼款	192,141,221.74	26,444,069.65	6,129,246.96	212,456,044.43	與資產相關

於2017年12月31日，涉及政府補助的負債項目如下：

	年初餘額	本年新增	本年計入 其他收益	年末餘額	與資產/ 收益相關
土地配套補貼款	193,996,084.31	10,110,000.00	11,964,862.57	192,141,221.74	與資產相關
燃氣空調設備補貼款	1,417,225.00	—	1,417,225.00	—	與資產相關
	195,413,309.31	10,110,000.00	13,382,087.57	192,141,221.74	

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 38. 其他非流動負債

	2018年	2017年
項目前期品牌諮詢委託管理費(註1)	1,394,664,911.20	415,120,500.00
商業地產抵押貸款支持證券(註2)	4,786,623,154.06	2,359,400,000.00
	<b>6,181,288,065.26</b>	2,774,520,500.00

註1： 係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2017年9月22日發行家居商場資產支持證券「紅星美凱龍家居賣場資產支持專項計劃一期」。該資產支持專項計劃以本集團位於上海、天津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：「美凱龍1A」，證券代碼：146550)及優先B類(證券簡稱：「美凱龍1B」，證券代碼：146551)。美凱龍1A發行規模為人民幣13.50億元，年收益率5.00%，每年固定償還本金及利息。一年內到期的美凱龍1A的相關金額已經計入一年內到期的非流動負債。美凱龍1B發行規模為10.50億元，年收益率6.20%，存續期為18年，到期一次性償還本金。

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。一年內到期的18紅美A1的相關金額已經計入一年內到期的非流動負債。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。

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

### 39. 股本

2018年	年初餘額	本年增減變動			年末餘額
		發行新股	回購股份	小計	
紅星美凱龍控股	2,480,315,772.00	—	—	—	2,480,315,772.00
上海平安大藥房有限公司	3,688,206.00	—	—	—	3,688,206.00
上海晶海資產管理中心(有限合夥)	56,849,998.00	—	—	—	56,849,998.00
上海凱星企業管理中心(有限合夥)	7,589,999.00	—	—	—	7,589,999.00
上海弘美投資管理中心(有限合夥)	12,659,994.00	—	—	—	12,659,994.00
境外上市外資股(H股)	1,062,813,069.00	—	(388,917,038.00)	(388,917,038.00)	673,896,031.00
境內上市內資股(A股)	—	315,000,000.00	—	315,000,000.00	315,000,000.00
	<b>3,623,917,038.00</b>	<b>315,000,000.00</b>	<b>(388,917,038.00)</b>	<b>(73,917,038.00)</b>	<b>3,550,000,000.00</b>

2017年	年初餘額	本年增減變動			年末餘額
		發行新股	回購股份	小計	
紅星美凱龍控股	2,480,315,772.00	—	—	—	2,480,315,772.00
上海平安大藥房有限公司	3,688,206.00	—	—	—	3,688,206.00
上海晶海資產管理中心(有限合夥)	56,849,998.00	—	—	—	56,849,998.00
上海凱星企業管理中心(有限合夥)	7,589,999.00	—	—	—	7,589,999.00
上海弘美投資管理中心(有限合夥)	12,659,994.00	—	—	—	12,659,994.00
境外上市外資股(H股)	1,062,813,069.00	—	—	—	1,062,813,069.00
	<b>3,623,917,038.00</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>3,623,917,038.00</b>



## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 40. 資本公積

2018年	年初餘額	本年增加	本年減少	年末餘額
股本溢價	5,362,115,385.55	2,912,458,758.24	3,784,555,248.36	4,490,018,895.43
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	(260,600,875.59)
同一控制下合併形成的差額	(180,578,073.16)	—	—	(180,578,073.16)
其他	(243,638,268.34)	177,450,908.61	—	(66,187,359.73)
	5,362,115,385.55	2,912,458,758.24	3,784,555,248.36	4,490,018,895.43

其他說明：

於2018年1月9日，本集團公開發行人民幣普通股(A股)315,000,000股，每股面值人民幣1.00元，扣除發行費用後，募集資金淨額為人民幣3,050,007,849.63元。其中，計入股本計人民幣315,000,000.00元，計入資本公積計人民幣2,735,007,849.63元。

於2018年7月17日，本集團回購註銷部分H股股份，註銷H股股份388,917,038股，扣除發行費用後回購總金額人民幣3,912,871,410.77元。其中，減少股本計人民幣388,917,038.00元，沖減資本公積計人民幣3,523,954,372.77元。

2017年	年初餘額	本年增加	本年減少	年末餘額
股本溢價	5,620,013,738.96	—	257,898,353.41	5,362,115,385.55
其中：				
投資者投入的資本	5,786,331,727.05	—	—	5,786,331,727.05
同一控制下合併形成的差額	(180,578,073.16)	—	—	(180,578,073.16)
其他	14,260,085.07	—	257,898,353.41	(243,638,268.34)
	5,620,013,738.96	—	257,898,353.41	5,362,115,385.55

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

### 41. 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：

	2018年1月1日	會計政策變更	增減變動	2018年12月31日
其他權益工具投資公允價值變動	1,562,965,633.10	114,069,393.88	(449,258,187.71)	1,227,776,839.27

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：

	2017年1月1日	增減變動	2017年12月31日
可供出售金融資產公允價值變動	—	1,562,965,633.10	1,562,965,633.10

合併利潤表中其他綜合收益當期發生額：

2018年	稅前發生額	減：前期計入 其他綜合收益 當期轉入 留存收益	減：所得稅	歸屬於 母公司股東	歸屬於 少數股東
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	(631,139,988.10)	(164,401,529.65)	(116,684,614.60)	(284,856,658.06)	(65,197,185.788)

註1：本期本集團減持持有的歐派家居集團股份有限公司股票1,230,864.00股，並將之前計入其他綜合收益的累計利得約人民幣164,401,529.65元轉入留存收益。

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 41. 其他綜合收益(續)

合併利潤表中其他綜合收益當期發生額：(續)

2017年	稅前發生額	減：前期計入 其他綜合收益		歸屬於 母公司股東	歸屬於 少數股東	
		當期轉入損益	減：所得稅			
不能重分類進損益的其他綜合收益						
	可供出售金融資產公允價值變動	2,315,504,641.63	—	578,876,160.41	1,562,965,633.10	173,662,848.12

#### 42. 盈餘公積

2018年	年初餘額	本年增加	本年減少	年末餘額
法定盈餘公積	1,623,080,808.19	193,766,313.37	—	1,816,847,121.56

2017年	年初餘額	本年增加	本年減少	年末餘額
法定盈餘公積	1,226,111,855.65	396,968,952.54	—	1,623,080,808.19

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。

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 43. 未分配利潤

	2018年	2017年
調整前上年年末未分配利潤	28,254,693,080.77	26,095,809,439.81
會計政策變更追溯調整	(812,868,228.22)	—
調整後年初未分配利潤	27,441,824,852.55	26,095,809,439.81
其他綜合收益結轉留存收益	164,401,529.65	—
歸屬於母公司股東的淨利潤	4,477,411,242.46	4,077,897,749.46
減：提取法定盈餘公積	193,766,313.37	396,968,952.54
應付普通股現金股利(註1)	1,260,453,452.16	1,522,045,155.96
年末未分配利潤	30,629,417,859.13	28,254,693,080.77

註1：2018年6月15日，經本公司2017年度股東大會批准按照已發行之股份3,938,917,038股計算，以每十股向全體股東派發現金紅利人民幣3.20元人民幣；2017年6月8日，經本公司2016年度股東大會批准按照已發行之股份3,623,917,038股計算，以每十股向全體股東派發現金紅利人民幣4.20元人民幣。

## 44. 營業收入及成本

	2018年		2017年	
	收入	成本	收入	成本
主營業務	13,818,321,170.25	4,708,683,899.77	10,822,788,477.84	3,134,520,069.54
其他業務	421,471,330.19	105,015,921.30	136,724,191.93	28,673,446.84
	14,239,792,500.44	4,813,699,821.07	10,959,512,669.77	3,163,193,516.38

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 44. 營業收入及成本(續)

營業收入及成本列示如下：

	2018年		2017年	
	營業收入	營業成本	營業收入	營業成本
租賃及相關收入	7,167,976,016.22	1,607,276,015.02	6,394,481,799.81	1,460,260,678.12
項目前期品牌諮詢委託管理服務收入	1,563,958,422.45	344,158,994.34	1,587,200,094.98	186,492,653.19
項目年度品牌諮詢委託管理服務收入	1,919,812,820.55	1,249,086,087.95	1,539,295,456.42	1,071,511,136.30
工程項目商業管理諮詢費收入	215,024,528.31	15,481,766.04	140,191,047.20	10,448,737.89
商業諮詢費及招商佣金收入	477,982,822.95	47,125,752.98	362,048,979.18	41,508,962.61
建造施工及設計收入	1,479,553,020.36	995,054,981.41	56,129,950.62	43,039,708.61
商品銷售及家裝收入	466,289,187.59	309,325,890.09	294,256,196.34	202,426,401.48
其他收入	949,195,682.01	246,190,333.24	585,909,145.22	147,505,238.18
	<b>14,239,792,500.44</b>	<b>4,813,699,821.07</b>	10,959,512,669.77	3,163,193,516.38

營業收入分解情況

報告分部	租賃相關	委管相關	建造施工及設計	商品銷售及家裝	其他	合計
主要經營地區						
中國大陸	7,167,976,016.22	4,176,778,594.26	1,479,553,020.36	466,289,187.59	949,195,682.01	14,239,792,500.44
收入確認時間						
在某一時點確認收入	—	—	—	133,912,170.20	669,293,676.58	803,205,846.78
在某一時段內確認收入	7,167,976,016.22	4,176,778,594.26	1,479,553,020.36	332,377,017.39	279,902,005.43	13,436,586,653.66
合計	7,167,976,016.22	4,176,778,594.26	1,479,553,020.36	466,289,187.59	949,195,682.01	14,239,792,500.44

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

### 44. 營業收入及成本(續)

合同剩餘履約義務預計確認收入的相關信息

	2019年	2020年及以後	合計
項目前期品牌諮詢委託管理服務收入	1,170,519,873.08	1,289,778,218.12	2,460,298,091.20
項目年度品牌諮詢委託管理服務收入	217,355,411.92	—	217,355,411.92
工程項目商業管理諮詢費收入	70,698,147.66	—	70,698,147.66
商業諮詢費及招商佣金收入	587,744,658.46	—	587,744,658.46
建造施工及設計收入	139,146,183.52	—	139,146,183.52
其他收入	416,514,233.09	—	416,514,233.09
	2,601,978,507.73	1,289,778,218.12	3,891,756,725.85

### 45. 稅金及附加

	2018年	2017年
房產稅	271,788,916.59	216,862,552.49
城市維護建設稅	36,512,281.41	31,714,076.16
教育費附加	30,200,298.20	28,439,091.86
土地使用稅	24,065,295.96	18,723,657.58
印花稅	11,758,877.25	10,709,183.66
其他	13,044,304.82	10,880,957.30
	387,369,974.23	317,329,519.05

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 46. 銷售費用

	2018年	2017年
廣告及宣傳費用	1,116,818,206.66	1,061,299,368.08
能源及維修費用	422,449,462.40	350,853,345.26
職工薪酬及福利費	74,323,302.54	40,026,018.23
售後服務費用	42,012,169.62	38,555,744.07
辦公及行政費用	11,365,384.68	9,089,128.77
折舊及攤銷	10,619,733.02	2,606,052.12
其他費用	22,749,038.38	11,399,732.61
	<b>1,700,337,297.30</b>	<b>1,513,829,389.14</b>

#### 47. 管理費用

	2018年	2017年
職工薪酬及福利費	894,771,469.46	827,583,962.18
辦公及行政費用	340,886,856.32	288,098,672.33
其他專業服務費用	139,569,232.37	110,001,531.53
折舊及攤銷	50,425,617.50	47,681,503.37
審計費用	11,506,348.94	10,859,774.08
能源及維修費用	6,405,972.57	7,707,149.02
其他費用	47,395,913.64	69,855,606.53
	<b>1,490,961,410.80</b>	<b>1,361,788,199.04</b>

\*2018年本集團審計師薪金為人民幣8,000,000.00元(2017年：人民幣6,500,000.00元)。

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

### 48. 研發費用

	2018年	2017年
職工薪酬及福利費	35,721,638.25	—
折舊及攤銷	554,111.08	—
其他費用	6,890,120.18	—
	<b>43,165,869.51</b>	—

### 49. 財務費用

	2018年	2017年
利息支出	1,873,767,131.68	1,481,716,865.07
減：利息收入	301,034,720.66	125,689,801.56
減：利息資本化金額	203,009,008.25	220,390,374.37
匯兌損益	139,958,434.14	(22,054,553.37)
其他	23,469,535.44	18,257,907.88
	<b>1,533,151,372.35</b>	1,131,840,043.65

利息費用資本化金額已計入投資性房地產。

利息收入明細如下：

	2018年	2017年
貨幣資金	137,377,000.40	81,523,764.90
債權投資	163,657,720.26	44,166,036.66
	<b>301,034,720.66</b>	125,689,801.56



## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 50. 資產減值損失

	2018年	2017年
壞賬損失	—	258,861,250.82
可供出售金融資產減值損失	—	24,575,000.00
	—	283,436,250.82

#### 51. 信用減值損失(僅適用於2018年)

	2018年	2017年
應收票據及應收賬款壞賬損失	165,785,135.83	—
合同資產減值損失	(14,131,205.26)	—
其他應收款壞賬損失	78,346,174.77	—
其他流動資產減值損失	11,800,000.00	—
一年內到期的非流動資產減值損失	50,000.00	—
長期應收款壞賬損失	4,740,604.85	—
其他非流動資產減值損失	903,998.80	—
	247,494,708.99	—

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

### 52. 其他收益

	2018年	2017年
土地配套費補貼款及燃氣空調設備補貼款	6,129,246.96	13,382,087.57
其他與日常經營活動相關的政府補助	105,030,642.46	48,905,918.26
	111,159,889.42	62,288,005.83

其他與日常活動相關的政府補助如下：

	2018年	2017年	與資產／收益相關
補貼款(註1)	18,952,925.52	17,007,742.33	與收益相關
政府專項補助(註2)	26,441,029.06	19,661,079.89	與收益相關
獎勵扶持金(註3)	59,636,687.88	12,237,096.04	與收益相關
	105,030,642.46	48,905,918.26	

註1： 補貼款主要係從政府收到的稅收返還款及補貼。

註2： 政府專項補助主要係從政府收到的專項產業扶持資金等。

註3： 獎勵扶持金主要係從政府收到的其他政策獎勵扶持資金等。

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 53. 投資收益

	2018年	2017年
權益法核算的長期股權投資收益	183,468,563.89	129,258,920.85
收到其他權益工具分紅	37,142,415.79	—
收到其他非流動金融資產分紅	20,301,299.92	1,025,000.00
處置其他非流動金融資產投資收益	17,500,000.00	—
處置交易性金融資產產生的投資損失	(289,640.30)	—
處置聯營公司投資產生的投資損失	(28,449,710.38)	880,397.44
處置可供出售金融資產取得的投資收益	—	8,000,000.00
處置對子公司投資產生的投資收益	—	494,732,793.04
	<b>229,672,928.92</b>	<b>633,897,111.33</b>

#### 54. 公允價值變動收益

	2018年	2017年
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產	(53,163,503.89)	—
其中：交易性權益工具投資	(53,163,503.89)	—
按公允價值計量的投資性房地產	1,820,173,117.45	1,996,188,694.30
	<b>1,767,009,613.56</b>	<b>1,996,188,694.30</b>

#### 55. 資產處置收益

	2018年	2017年
固定資產處置收益(損失)	(656,552.23)	35,964,572.41

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

### 56. 營業外收入

	2018年	2017年	計入2018年 非經常性損益
企業合併損益	9,857,414.57	—	9,857,414.57
項目終止收入	9,433,962.26	4,245,283.00	9,433,962.26
違約補償收入	2,847,757.85	77,399,032.54	2,847,757.85
其他(註)	16,373,631.99	30,605,913.81	16,373,631.99
	<b>38,512,766.67</b>	112,250,229.35	<b>38,512,766.67</b>

註： 其他主要係無需支付的款項等其他與日常經營無關的收入。

### 57. 營業外支出

	2018年	2017年	計入2018年 非經常性損益
賠付金(註)	126,155,948.41	16,906,543.41	126,155,948.41
公益性捐贈支出	10,576,739.79	10,947,206.75	10,576,739.79
其他	13,258,272.92	14,794,019.23	13,258,272.92
	<b>149,990,961.12</b>	42,647,769.39	<b>149,990,961.12</b>

註： 本年集團與長沙理想的訴訟結案，判決公司合計賠付長沙理想人民幣1.1億元，於本年計入營業外支出。

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 58. 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、52

種類	金額	列報項目	計入 當期損益的金額
與收益相關	59,636,687.88	獎勵扶持金	59,636,687.88
與收益相關	26,441,029.06	政府專項補助	26,441,029.06
與收益相關	18,952,925.52	補貼款	18,952,925.52
與資產相關	212,456,044.43	土地配套補貼款	6,129,246.96

#### 59. 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：

	2018年	2017年
職工薪酬	3,548,994,555.81	2,997,474,793.05
建造合同	1,437,023,046.84	441,593,506.01
廣告及宣傳費用	1,182,270,802.23	1,092,246,840.32
場地租賃費	529,946,786.54	380,793,542.16
能源及維修費用	496,248,368.58	409,473,821.04
辦公及行政費用	365,878,479.62	302,328,580.59
其他專業服務費用	159,097,086.69	136,534,432.14
折舊及攤銷	182,623,727.41	134,377,174.92
售後服務費用	57,432,792.44	40,980,641.59
審計費用	11,613,680.32	13,784,168.31
其他費用	77,035,072.20	89,223,604.43
	<b>8,048,164,398.68</b>	<b>6,038,811,104.56</b>

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 60. 所得稅費用

	2018年	2017年
當期所得稅費用	429,550,144.25	874,054,845.55
遞延所得稅費用	884,322,284.05	833,967,929.68
	<b>1,313,872,428.30</b>	1,708,022,775.23

所得稅費用與利潤總額的關係列示如下：

	2018年	2017年
利潤總額	6,019,319,731.41	5,986,036,595.52
按法定稅率計算的所得稅費用	1,504,829,932.86	1,496,509,148.87
某些子公司適用不同稅率的影響	(334,417,800.94)	(558,579,070.31)
對以前期間當期所得稅的調整(註1)	(382,558,906.00)	19,786,831.51
歸屬於合營企業和聯營企業的損益	(45,867,140.97)	(47,562,997.57)
不可抵扣的成本、費用和損失的影響	55,504,679.98	45,022,046.02
利用以前年度可抵扣虧損	(3,793,958.10)	(4,331,532.07)
未確認的可抵扣暫時性差異的影響和可抵扣虧損	520,175,621.47	248,111,343.09
處置子公司的納稅影響	—	509,067,005.69
按本集團實際稅率計算的所得稅費用	<b>1,313,872,428.30</b>	1,708,022,775.23

註1：本集團下屬子公司紅星美凱龍家居商場管理有限公司(以下簡稱「紅星商管」)於2017年5月與煙台紅星國際家居管理有限公司(以下簡稱「煙台紅星」)簽署股權轉讓協議，以對全資子公司天津紅星美凱龍國際家居廣場有限公司和天津紅星美凱龍國際傢俱建材廣場有限公司(合併簡稱「天津兩家子公司」)的長期股權投資(於交易日的評估公允價值為人民幣26.24億元，賬面價值為人民幣1.7億元)(以下簡稱「股權支付」)以及現金人民幣0.26億元(以下簡稱「非股權支付」)作為支付對價，收購煙台紅星對全資子公司鄭州雋凱企業管理諮詢有限公司(以下簡稱「鄭州雋凱」)的長期股權投資(於交易日的評估公允價值為人民幣26.50億元)。(以下簡稱「業務重組」)。於2017年12月31日，由於針對該業務重組尚未取得稅務師事務所出具的《企業所得稅匯算清繳納稅審核報告》，且尚未完

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 60. 所得稅費用(續)

註1：(續)

成2017年度的企業所得稅年度納稅申報及相關的備案程序，本集團認為該業務重組事項所涉及的企業所得稅存在重大不確定性，因為對該業務重組事項所涉及企業所得稅進行了計提，總計人民幣3.7億元。於2018年，北京中瑞岳華稅務事務所出具了《企業所得稅匯算清繳納稅審核報告》，且本集團完成了2017年度企業所得稅年度納稅申報，因此衝回2017年末計提的企業所得稅中的股權支付部分對應的企業所得稅，總計人民幣3.66億元，剩餘人民幣0.04億元已經於2018年支付。

#### 61. 每股收益

	2018年 元/股	2017年 元/股
基本每股收益持續經營	1.20	1.13
稀釋每股收益持續經營	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。

基本每股收益的具體計算如下：

	2018年	2017年
收益		
歸屬於本公司普通股股東的當期淨利潤	4,477,411,242.46	4,077,897,749.46

	2018年	2017年
股份		
本公司發行在外普通股的加權平均數	3,746,302,941.16	3,623,917,038.00

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 62. 現金流量表項目註釋

	2018年	2017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	362,921,102.49	875,964,049.84
代收代付貨款淨額	104,475,144.55	842,954,110.27
收回小額貸款	—	275,496,848.64
營業外收入及政府補助	160,130,064.21	171,266,147.61
利息收入	137,377,000.40	116,959,614.61
	<b>764,903,311.65</b>	2,282,640,770.97
支付其他與經營活動有關的現金		
支付的費用等款項	2,043,046,415.22	1,868,095,826.99
銀行手續費等支出	9,366,518.79	4,724,075.43
營業外支出	36,107,406.12	42,340,125.98
發放小額貸款	—	292,392,650.00
存放於央行的準備金	769,553.61	205,655,403.94
	<b>2,089,289,893.74</b>	2,413,208,082.34
收到其他與投資活動有關的現金		
項目相關的資金往來款	308,370,584.46	306,869,685.79
收回項目相關的委託貸款	464,881,571.44	110,694,880.86
資金拆借利息收入	89,544,027.90	8,730,186.95
理財產品贖回	3,000,000.00	374,000,000.00
受限制資金收回	57,745,334.65	353,533,407.10
到期日三個月以上銀行定期存款贖回	94,223,310.50	158,230,595.44
	<b>1,017,764,828.95</b>	1,312,058,756.14



## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 62 現金流量表項目註釋(續)

	2018年	2017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	2,354,569,000.04	823,475,106.39
發放項目相關的委託貸款	1,665,973,226.85	533,385,000.00
購買理財產品	55,000,000.00	277,000,000.00
受限制資金的支付	428,465,778.68	323,563,198.54
到期日三個月以上的銀行定期存款	278,230,000.00	94,729,041.70
	4,782,238,005.57	2,052,152,346.63
收到其他與籌資活動有關的現金		
項目相關的資金往來款	—	6,099,043.31
支付其他與籌資活動有關的現金		
項目相關的資金往來款	29,777,067.57	31,446,128.92
貸款手續費	14,103,016.65	13,556,050.00
收購少數股東股權	371,800,000.00	269,899,085.21
回購普通股股份	3,912,871,410.77	—
	4,328,551,494.99	314,901,264.13

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 63. 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：	2018年	2017年
淨利潤	4,705,447,303.11	4,278,013,820.29
加：信用減值損失	247,494,708.99	
資產減值損失	—	283,436,250.82
固定資產折舊	53,835,143.59	44,249,856.07
無形資產攤銷	35,455,622.48	25,626,846.72
長期待攤費用攤銷	93,332,961.34	64,500,472.13
遞延收益的攤銷	(6,129,246.96)	(3,272,087.57)
處置固定資產、無形資產和 其他長期資產的損失／(收益)	656,552.23	(35,964,572.41)
公允價值變動收益	(1,767,009,613.56)	(1,996,188,694.30)
財務費用	1,661,161,853.96	1,221,804,465.25
投資收益	(229,672,928.92)	(633,897,111.33)
遞延所得稅資產增加	(103,689,134.14)	(123,974,608.73)
遞延所得稅負債增加	1,294,261,987.34	610,054,940.97
存貨的減少	(131,061,142.47)	(74,953,160.63)
經營性應收項目的增加	(1,698,852,561.09)	(1,209,743,569.00)
經營性應付項目的增加	1,702,699,198.45	4,078,776,080.55
經營活動產生的現金流量淨額	5,857,930,704.35	6,528,468,928.83
現金及現金等價物淨變動：		
現金的年末餘額	7,614,487,228.69	10,269,293,739.45
減：現金的年初餘額	10,269,293,739.45	5,892,424,707.42
現金及現金等價物淨增加額	(2,654,806,510.76)	4,376,869,032.03

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(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

	2018年	2017年
取得子公司及其他營業單位的價格	2,648,440,001.00	744,072,700.00
取得子公司及其他營業單位支付的現金和現金等價物	2,202,795,001.00	744,072,700.00
減：取得子公司及其他營業單位持有的現金和現金等價物	229,788,223.17	3,787,025.90
取得子公司及其他營業單位支付的現金淨額	1,973,006,777.83	740,285,674.10

處置子公司及其他營業單位的信息

	2018年	2017年
處置子公司及其他營業單位的價格	5,000,000.00	2,953,179,200.00
處置子公司及其他營業單位收到的現金和現金等價物	5,000,000.00	2,953,179,200.00
減：取得子公司及其他營業單位持有的現金和現金等價物	4,604.39	172,059,603.77
處置子公司及其他營業單位收到的現金淨額	4,995,395.61	2,781,119,596.23

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

### 63. 現金流量表補充資料(續)

#### (3) 現金及現金等價物

	2018年	2017年
現金	<b>7,614,487,228.69</b>	10,269,293,739.45
其中：庫存現金	<b>46,557,254.36</b>	47,859,870.87
可隨時用於支付的銀行存款	<b>7,567,929,974.33</b>	10,221,433,868.58
年末現金及現金等價物餘額	<b>7,614,487,228.69</b>	10,269,293,739.45

### 64. 所有權或使用權受到限制的資產

	2018年	2017年	受限原因
貨幣資金	<b>80,000,000.00</b>	32,262,664.29	借款質押
貨幣資金	<b>14,002,046.63</b>	16,032,670.36	工程保證金
貨幣資金	<b>100,000,000.00</b>	—	銀票保證金
貨幣資金	<b>209,000,000.00</b>	9,450,000.00	法院凍結
貨幣資金	<b>25,463,732.05</b>	—	存出投資款
貨幣資金	<b>206,424,957.55</b>	205,655,403.94	存放於央行的存款準備金
投資性房地產	<b>59,492,974,400.00</b>	54,025,000,000.00	借款、CMBS、信託質／抵押
其他權益工具投資	<b>1,385,139,862.92</b>	—	借款質押
	<b>61,513,004,999.15</b>	54,288,400,738.59	

其他說明：

本年末，南京卡子門商場、上海真北商場、濟南紅星商場、鄭州紅星商場、上海金橋商場、鄭州紅星、哈爾濱西客站、北京西四環在相關貸款期間的營業收入被用於借款抵押和質押；星龍家居、天津河東、北京紅星和煙台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。

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 65. 外幣貨幣性項目

	2018年			2017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	652,314.78	6.8632	4,476,966.80	37,632,036.13	6.5342	245,895,250.48
港幣	5,167,917.39	0.8762	4,528,129.20	120,764.37	0.8359	100,948.14
應付債券						
美元	296,697,389.29	6.8632	2,036,293,522.18	294,384,289.51	6.5342	1,923,565,824.50
短期借款						
港幣	1,057,699,850.00	0.8762	926,756,740.00	—	—	—

## 六、合併範圍的變動

### 1. 非同一控制下企業合併

2018年8月，本集團以現金人民幣10億元，取得了銀泰(永清)新城投資有限公司(「銀泰新城投資」)70%股權，由於合併前後合併雙方不受同一方或相同的多方最終控制，故本合併屬於非同一控制下企業合併。本集團於2018年9月1日已取得對銀泰新城投資的控制，並於2018年9月4日完成工商變更登記手續，因此購買日確定為2018年9月1日。

於2018年6月，本集團依據簽訂的股權轉讓協議，受讓寧波紅星美凱龍家居購物廣場有限公司(「寧波澳洋」)80%的股權。由於合併前後合併雙方不受同一方或相同的多方最最終控制，故本合併屬於非同一控制下企業合併。於2018年6月19日，寧波澳洋完成了工商變更，並取得了對寧波澳洋的控制。因此，購買日確定為2018年6月19日。

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 六、合併範圍的變動(續)

#### 1. 非同一控制下企業合併(續)

銀泰新城投資及寧波澳洋的可辨認資產和負債於購買日的公允價值和賬面價值合計如下：

	收購日公允價值	收購日賬面價值
貨幣資金	22,615,966.78	22,615,966.78
預付款項	9,775,075.00	9,775,075.00
其他應收款	31,661,887.11	31,661,887.11
投資性房地產	736,177,185.50	736,177,185.50
長期股權投資	44,529,049.90	44,529,049.90
固定資產	2,730,385.40	1,184,461.37
其他非流動資產	2,109,876,919.98	250,015,771.38
其他資產	3,451,588.87	3,451,588.87
短期借款	(160,000,000.00)	(160,000,000.00)
應付賬款	(3,223,785.78)	(3,223,785.78)
預收賬款	(15,216,809.54)	(15,216,809.54)
其他應付款	(542,558,670.77)	(542,558,670.77)
長期借款	(288,000,000.00)	(288,000,000.00)
遞延所得稅負債	(506,197,031.16)	(22,578,225.84)
其他負債	(2,968,310.91)	(2,968,310.91)
	1,442,653,450.38	64,865,183.07
少數股東權益	432,796,034.81	19,459,554.62
	1,009,857,415.57	45,405,628.45
超出合併成本計入當期損益部分	9,857,414.57	
	1,000,000,001.00(註)	

註：該金額係本集團在企業合併中支付的現金人民幣1,000,000,001.00元。

## 六、合併範圍的變動(續)

### 1. 非同一控制下企業合併(續)

銀泰新城投資及寧波澳洋自購買日起至本年末的經營成果和現金流量列示如下：

	收購日 至12月31日期間
營業收入	42,356,255.81
淨虧損	(7,825,611.80)
現金流量淨額	(10,089,913.83)

### 2. 其他原因的合併範圍變動

資產收購

本年度本集團完成的資產收購如下：

2018年3月，本集團與Capital Retail China Developments (B) Pte. Ltd. 簽訂股權轉讓協議，以人民幣50,000,000.00元的對價收購了昆山凱德商用置業有限公司(「昆山凱德」)100%股權。

2018年4月，本集團與China DRTV, Inc. 簽訂股權轉讓協議，以人民幣360,000,000.00元的對價收購了收購了上海好記星數碼科技有限公司(「上海好記星」)100%股權。

2018年5月，本集團與北京金科展昊置業有限公司簽訂股權轉讓協議，以人民幣1,220,000,000.00元的對價收購蘇州星凱科家居有限公司(「蘇州星凱科」)100%股權。

2018年8月，本集團與鄭州華商匯控股有限公司簽訂股權轉讓協議，以人民幣5,500,000.00元的對價收購了鄭州華商匯華融置業有限公司(「鄭州華商匯」)55%股權。



## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 六、合併範圍的變動(續)

#### 2. 其他原因的合併範圍變動(續)

資產收購(續)

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。

被收購資產名稱	取得時點	取得成本	取得比例(%)	股權取得方式	取得時點的確定依據
昆山凱德	2018年3月20日	50,000,000.00	100.00%	現金	被購買方的資產控制權 交接給購買方的日期
蘇州星凱科	2018年4月30日	1,220,000,000.00	100.00%	現金	被購買方的資產控制權 交接給購買方的日期
上海好記星	2018年4月27日	360,000,000.00	100.00%	現金	被購買方的資產控制權 交接給購買方的日期
鄭州華商匯	2018年8月31日	5,500,000.00	55.00%	現金	被購買方的資產控制權 交接給購買方的日期

## 六、合併範圍的變動(續)

### 2. 其他原因的合併範圍變動(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	
成都紅星美凱龍物流有限公司	四川省	四川省	倉儲物流	—	100.00	新設公司
上海倍美物流有限公司	上海市	上海市	倉儲物流	—	100.00	新設公司
吉林紅星美凱龍物流有限公司	吉林省	吉林省	倉儲物流	—	100.00	新設公司
上海倍茂物流有限公司	上海市	上海市	倉儲物流	—	100.00	新設公司
上海倍邁物流有限公司	上海市	上海市	倉儲物流	—	100.00	新設公司
上海倍皓物流有限公司	上海市	上海市	倉儲物流	—	100.00	新設公司
安徽紅星美凱龍物流有限公司	安徽省	安徽省	倉儲物流	—	100.00	新設公司
上海倍邦物流有限公司	上海市	上海市	倉儲物流	—	100.00	新設公司
上海倍耀物流有限公司	上海市	上海市	倉儲物流	—	100.00	新設公司
上海倍躍物流有限公司	上海市	上海市	倉儲物流	—	100.00	新設公司
上海倍朗物流有限公司	上海市	上海市	倉儲物流	—	100.00	新設公司
上海宏岳物流有限公司	上海市	上海市	倉儲物流	—	100.00	新設公司
重慶紅星歐麗洛雅家居有限公司	重慶市	重慶市	場地租賃管理	100.00	—	新設公司
常州美龍貿易有限公司	江蘇省	江蘇省	家居銷售	100.00	—	新設公司

# 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

## 六、合併範圍的變動(續)

### 2. 其他原因的合併範圍變動(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	
上海締圖家居有限公司(註1)	上海市	上海市	進出口業務	—	55.00	新設公司
太原紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	山西省	山西省	場地租賃管理	60.00	—	新設公司
南通紅星美凱龍家居廣場有限公司	江蘇省	江蘇省	場地租賃管理	100.00	—	新設公司
廣州紅星美凱龍家居建材有限公司	廣東省	廣東省	場地租賃管理	95.00	—	新設公司
南寧紅星美凱龍世博家居展覽中心有限公司	廣西省	廣西省	場地租賃管理	100.00	—	新設公司
霍爾果斯紅居企業管理有限公司	新疆	新疆	企業管理諮詢	70.00	—	新設公司
成都紅星美凱龍新南商業管理有限公司	四川省	四川省	企業管理諮詢	100.00	—	新設公司
上海或京商業管理有限公司	上海市	上海市	企業管理諮詢	65.00	—	新設公司
上海星藝佳品牌管理有限公司	上海市	上海市	品牌管理	—	100.00	新設公司
上海夢晟實業有限公司	上海市	上海市	企業管理諮詢	—	100.00	新設公司
蘇州工業園區霍金聚商業管理有限公司	江蘇省	江蘇省	企業管理諮詢	—	100.00	新設公司
上海紅星美凱龍住建裝配設計有限公司	上海市	上海市	建築裝飾	—	100.00	新設公司

## 六、合併範圍的變動(續)

### 2. 其他原因的合併範圍變動(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	
上海紅星美凱龍住建築配科技有限公司	上海市	上海市	建築裝飾	—	100.00	新設公司
孝感家倍得建築裝飾科技有限公司	湖北省	湖北省	建築裝飾	—	70.00	新設公司
西安紅星美凱龍世博家居有限公司	陝西省	陝西省	場地租賃管理	100.00	—	新設公司
太原紅星美凱龍全球家居廣場有限公司	山西省	山西省	場地租賃管理	51.00	—	新設公司
佛山紅星美凱龍家居生活廣場有限公司	廣東省	廣東省	場地租賃管理	100.00	—	新設公司
霍爾果斯雅睿創業投資有限公司	新疆	新疆	投資管理	90.00	—	新設公司
霍爾果斯紅星易鳴創業投資有限公司	新疆	新疆	投資管理	90.00	—	新設公司
上海紅星歐麗洛雅品牌管理有限公司	上海市	上海市	品牌管理	100.00	—	新設公司
寧波梅山保稅港區星凱贏資產管理有限公司	浙江省	浙江省	投資管理	—	51.00	新設公司
上海家金所投資管理有限公司	上海市	上海市	投資管理	—	100.00	新設公司
上海星聚供應鏈管理有限公司	上海市	上海市	供應鏈管理	—	60.00	新設公司
上海紅星美凱龍商業保理有限公司	上海市	上海市	應收賬款融資	—	100.00	新設公司

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 六、合併範圍的變動(續)

#### 2. 其他原因的合併範圍變動(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	
上海懷星文化發展有限公司	上海市	上海市	文化藝術交流	80.00	—	新設公司
上海紅星美凱龍設計雲信息科技有限公司	上海市	上海市	信息科技技術開發	100.00	—	新設公司
西藏紅星美凱龍企業管理有限公司	西藏	西藏	企業管理諮詢	100.00	—	新設公司
上海紅星美凱龍展覽服務有限公司	上海市	上海市	展覽展示服務	55.00	—	新設公司
贛州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	江西省	江西省	場地租賃管理	70.00	—	新設公司
上海家金所企業徵信服務有限公司(註2)	上海市	上海市	投資管理	—	70.00	新設公司

註1：本公司持有上海紅星美凱龍國際貿易有限公司55.00%股份，上海紅星美凱龍國際貿易有限公司持有上海締圖家居有限公司55.00%股份。

註2：上海家金所企業徵信服務有限公司為本集團2018年新設立公司，並於2018年將股權轉讓給紅星美凱龍控股集團有限公司。

註銷的子公司

本年本集團註銷的子公司為南京紅星國際家居廣場管理服務有限公司。

## 七、在其他主體中的權益

### 1. 在重要子公司中的權益

本公司子公司的情况如下：

子公司名稱	主要經營地	註冊地	業務性質	註冊資本		持股比例(%)		註釋
				人民幣萬元		直接	間接	
通過設立或投資等方式取得的子公司								
合肥紅星美凱龍物流有限公司	安徽省	安徽省	倉儲物流	5,000.00	—	100.00		
陝西紅星美凱龍物流有限公司	陝西省	陝西省	倉儲物流	5,000.00	—	100.00		
重慶紅星美凱龍物流有限公司	重慶市	重慶市	倉儲物流	15,000.00	—	100.00		
天津紅星美凱龍物流有限公司	天津市	天津市	倉儲物流	5,000.00	—	60.00		
貴州紅星美凱龍物流有限公司	貴州省	貴州省	倉儲物流	6,500.00	—	100.00		
成都紅星美凱龍物流有限公司	四川省	四川省	倉儲物流	5,500.00	—	100.00		
上海倍美物流有限公司	上海市	上海市	倉儲物流	6,000.00	—	100.00		
吉林紅星美凱龍物流有限公司	吉林省	吉林省	倉儲物流	4,000.00	—	100.00		
上海倍茂物流有限公司	上海市	上海市	倉儲物流	6,500.00	—	100.00		
上海倍邁物流有限公司	上海市	上海市	倉儲物流	10,000.00	—	100.00		
上海倍皓物流有限公司	上海市	上海市	倉儲物流	6,000.00	—	100.00		
安徽紅星美凱龍物流有限公司	安徽省	安徽省	倉儲物流	10,000.00	—	100.00		
上海倍邦物流有限公司	上海市	上海市	倉儲物流	12,500.00	—	100.00		
上海倍耀物流有限公司	上海市	上海市	倉儲物流	15,000.00	—	100.00		
上海倍躍物流有限公司	上海市	上海市	倉儲物流	6,000.00	—	100.00		
上海倍朗物流有限公司	上海市	上海市	倉儲物流	6,000.00	—	100.00		
上海宏岳物流有限公司	上海市	上海市	倉儲物流	6,300.00	—	100.00		
長沙紅星美凱龍家居生活廣場有限公司	湖南省	湖南省	場地租賃管理	500.00	100.00	—		
上海紅星美凱龍環球家居設計博覽有限公司	上海市	上海市	場地租賃管理	5,000.00	—	94.00		

# 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(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)

子公司名稱	主要經營地	註冊地	業務性質	註冊資本	持股比例(%)		註釋
				人民幣萬元	直接	間接	
通過設立或投資等方式取得的子公司(續)							
杭州紅星美凱龍世博家居有限公司	浙江省	浙江省	場地租賃管理	2,000.00	100.00	—	
重慶紅星美凱龍環球家居生活廣場有限責任公司	重慶市	重慶市	場地租賃管理	1,000.00	100.00	—	
武漢紅星美凱龍世博家居廣場發展有限公司	湖北省	湖北省	場地租賃管理	55,287.87	100.00	—	
北京星凱京洲傢俱廣場有限公司	北京市	北京市	場地租賃管理	3,000.00	—	51.00	
上海紅星美凱龍家居藝術設計博覽有限公司	上海市	上海市	場地租賃管理	44,500.00	100.00	—	
煙台紅星美凱龍家居有限公司	山東省	山東省	場地租賃管理	17,500.00	100.00	—	
瀋陽名都家居廣場有限公司	遼寧省	遼寧省	場地租賃管理	25,500.00	60.00	—	
北京世紀歐美商業投資有限公司	北京市	北京市	場地租賃管理	5,000.00	—	80.00	
重慶紅星美凱龍博覽家居生活廣場有限責任公司	重慶市	重慶市	場地租賃管理	28,000.00	100.00	—	
長沙市銀紅家居有限公司	湖南省	湖南省	場地租賃管理	25,000.00	100.00	—	
天津紅星美凱龍家居家飾生活廣場有限公司	天津市	天津市	場地租賃管理	42,487.87	100.00	—	
盤錦紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司	遼寧省	遼寧省	場地租賃管理	9,000.00	100.00	—	
瀋陽紅星美凱龍家居有限公司	遼寧省	遼寧省	場地租賃管理	3,000.00	100.00	—	

## 七、在其他主體中的權益(續)

## 1. 在重要子公司中的權益(續)

子公司名稱	主要經營地	註冊地	業務性質	註冊資本	持股比例(%)		註釋
				人民幣萬元	直接	間接	
通過設立或投資等方式取得的子公司(續)							
哈爾濱紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	黑龍江省	黑龍江省	場地租賃管理	31,000.00	100.00	—	
重慶紅星美凱龍中坤家居生活廣場有限責任公司	重慶市	重慶市	場地租賃管理	10,000.00	55.00	—	
中山紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	廣東省	廣東省	場地租賃管理	14,993.93	100.00	—	
瀋陽大東紅星美凱龍傢俱建材市場有限公司	遼寧省	遼寧省	場地租賃管理	300.00	100.00	—	
西安紅星美凱龍家居生活廣場有限公司	陝西省	陝西省	場地租賃管理	20,000.00	75.00	—	
大慶紅星美凱龍世博家居有限公司	黑龍江省	黑龍江省	場地租賃管理	10,000.00	70.00	—	
北京世紀凱隆商業投資有限公司	北京市	北京市	場地租賃管理	1,000.00	100.00	—	
天津紅星美凱龍時尚家居廣場有限公司	天津市	天津市	場地租賃管理	500.00	100.00	—	
瀋陽紅星美凱龍世博家居有限公司	遼寧省	遼寧省	場地租賃管理	4,675.74	100.00	—	
上海紅星美凱龍住建集採商貿有限公司	上海市	上海市	場地租賃管理	2,000.00	100.00	—	
蘭州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	甘肅省	甘肅省	場地租賃管理	3,000.00	100.00	—	



# 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(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)

子公司名稱	主要經營地	註冊地	業務性質	註冊資本	持股比例(%)		註釋
				人民幣萬元	直接	間接	
通過設立或投資等方式取得的子公司(續)							
烏魯木齊紅星美凱龍家居世博廣場有限公司	新疆自治區	新疆自治區	場地租賃管理	5,000.00	100.00	—	
東莞紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	廣東省	廣東省	場地租賃管理	10,000.00	70.00	—	
長沙紅星美凱龍世博家居生活廣場有限公司	湖南省	湖南省	場地租賃管理	1,000.00	100.00	—	
上海紅星美凱龍星龍家居有限公司	上海市	上海市	場地租賃管理	3,900.00	100.00	—	
紅星美凱龍世博(天津)家居生活廣場有限公司	天津市	天津市	場地租賃管理	14,200.00	100.00	—	
常熟紅星美凱龍全球家居有限公司	江蘇省	江蘇省	場地租賃管理	100.00	—	100.00	
上海紅星美凱龍楷恆家居有限公司	上海市	上海市	場地租賃管理	500.00	100.00	—	
成都紅星美凱龍天府世博家居廣場有限公司	四川省	四川省	場地租賃管理	5,000.00	100.00	—	
成都天府新區紅星美凱龍世貿家居有限公司	四川省	四川省	場地租賃管理	21,000.00	100.00	—	
長沙紅星美凱龍金霞家居生活廣場有限公司	湖南省	湖南省	場地租賃管理	12,000.00	100.00	—	
武漢紅星美凱龍全球家居廣場發展有限公司	湖北省	湖北省	場地租賃管理	1,000.00	100.00	—	
西寧紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	青海省	青海省	場地租賃管理	18,000.00	100.00	—	
蘇州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	江蘇省	江蘇省	場地租賃管理	8,000.00	60.00	—	

## 七、在其他主體中的權益(續)

### 1. 在重要子公司中的權益(續)

子公司名稱	主要經營地	註冊地	業務性質	註冊資本 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(續)							
昆明紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	雲南省	雲南省	場地租賃管理	500.00	—	87.47	
重慶紅星美凱龍國際家居生活廣場有限責任公司	重慶市	重慶市	場地租賃管理	5,000.00	100.00	—	
上海金山紅星美凱龍全球家居有限公司	上海市	上海市	場地租賃管理	2,500.00	100.00	—	
雲南紅星美凱龍家居生活廣場有限公司	雲南省	雲南省	場地租賃管理	8,000.00	87.47	—	
南昌紅星美凱龍全球家居廣場有限公司	江西省	江西省	場地租賃管理	3,000.00	51.00	—	
西安紅星美凱龍世博家居有限公司	陝西省	陝西省	場地租賃管理	10,000.00	100.00	—	
昆山紅星美凱龍裝飾材料有限公司	江蘇省	江蘇省	場地租賃管理	13,962.17	100.00	—	
蘇州星凱科家居有限公司	江蘇省	江蘇省	場地租賃管理	68,190.88	—	100.00	
太原紅星美凱龍全球家居廣場有限公司	山西省	山西省	場地租賃管理	1,000.00	51.00	—	
佛山紅星美凱龍家居生活廣場有限公司	廣東省	廣東省	場地租賃管理	5,000.00	100.00	—	
常州美龍貿易有限公司	江蘇省	江蘇省	家居銷售	50.00	100.00	—	
孝感家倍得建築裝飾科技有限公司	湖北省	湖北省	建築裝飾	100.00	—	70.00	
上海締圖家居有限公司	上海市	上海市	場地租賃管理	1,000.00	—	30.00	1

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(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)

子公司名稱	主要經營地	註冊地	業務性質	註冊資本 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(續)							
太原紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	山西省	山西省	場地租賃管理	5,000.00	60.00	—	
南通紅星美世博家居廣場有限公司	江蘇省	江蘇省	場地租賃管理	15,000.00	100.00	—	
廣州紅星美凱龍家居建材有限公司	廣東省	廣東省	場地租賃管理	5,000.00	95.00	—	
贛州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	江西省	江西省	場地租賃管理	1,000.00	70.00	—	
紅星眾盈投資有限公司	西藏自治區	西藏自治區	投資管理	5,000.00	100.00	—	
霍爾果斯雅睿創業投資有限公司	新疆自治區	新疆自治區	投資管理	3,000.00	90.00	—	
霍爾果斯紅星易鳴創業投資有限公司	新疆自治區	新疆自治區	投資管理	5,000.00	90.00	—	
紅星美凱龍家居集團財務有限責任公司	上海市	上海市	貸款業務	30,000.00	90.00	10.00	
上海紅星美凱龍家品會電子商務有限公司	上海市	上海市	電子商務	1,840.00	—	100.00	
上海紅星美凱龍網絡技術有限公司	上海市	上海市	電子商務	3,000.00	—	66.80	
上海紅星美凱龍裝修公網絡技術有限公司	上海市	上海市	電子商務	3,000.00	—	66.80	

## 七、在其他主體中的權益(續)

### 1. 在重要子公司中的權益(續)

子公司名稱	主要經營地	註冊地	業務性質	註冊資本	持股比例(%)		註釋
				人民幣萬元	直接	間接	
通過設立或投資等方式取得的子公司(續)							
上海安家網絡科技有限公司	上海市	上海市	電子商務	100.00	—	66.80	
上海愛逛家電子商務有限公司	上海市	上海市	電子商務	100.00	—	66.80	
上海家聚信息技術有限公司	上海市	上海市	電子商務	100.00	—	66.80	
上海紅美網絡科技有限公司	上海市	上海市	電子商務	100.00	—	100.00	
山西星易通匯網絡科技有限公司	山西省	山西省	電子商務	10,000.00	—	100.00	
上海紅星美凱龍悅家互聯網科技有限公司	上海市	上海市	電子商務	20,000.00	—	76.00	
西藏紅星美凱龍企業管理有限公司	西藏自治區	西藏自治區	企業管理諮詢	30,000.00	100.00	—	
上海星聚供應鏈管理有限公司	上海市	上海市	供應鏈管理	750.00	—	60.00	
重慶紅星歐麗洛雅家居有限公司	重慶市	重慶市	場地租賃管理	5,000.00	100.00	—	
上海紅星美凱龍德家裝飾工程有限公司	上海市	上海市	家裝設計	2,000.00	—	100.00	
上海美昊裝飾設計工程有限公司	上海市	上海市	家裝設計	250.00	—	100.00	
上海峰迪瀧裝飾設計工程有限公司	上海市	上海市	家裝設計	200.00	—	80.00	
上海家鼎建築裝飾設計工程有限公司	上海市	上海市	家裝設計	500.00	—	80.00	
重慶家欣裝飾設計工程有限公司	重慶市	重慶市	家裝設計	200.00	—	70.00	

# 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(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)

子公司名稱	主要經營地	註冊地	業務性質	註冊資本	持股比例(%)		註釋
				人民幣萬元	直接	間接	
通過設立或投資等方式取得的子公司(續)							
上海星和宅配家居服務有限公司	上海市	上海市	家裝設計	2,000.00	100.00	—	
上海紅星美凱龍住建裝配設計有限公司	上海市	上海市	家裝設計	500.00	—	100.00	
上海星家裝飾建材有限公司	上海市	上海市	建材超市	2,000.00	—	100.00	
上海家倍得實業有限公司	上海市	上海市	建築裝飾	200.00	—	80.00	
上海紅星美凱龍國際貿易有限公司	上海市	上海市	進出口業務	500.00	55.00	—	
上海紅星美凱龍美居商貿有限公司	上海市	上海市	進出口業務	500.00	51.00	—	
上海紅星美凱龍勞務派遣有限公司	上海市	上海市	勞務派遣	200.00	100.00	—	
上海紅星美凱龍品牌管理有限公司	上海市	上海市	品牌管理	500.00	100.00	—	
北京紅星美凱龍家居市場有限公司	北京市	北京市	品牌管理	200.00	—	100.00	
揚州紅星美凱龍國際家居廣場有限公司	江蘇省	江蘇省	品牌管理	300.00	100.00	—	
上海紅星美凱龍裝飾家居市場經營管理有限公司	上海市	上海市	品牌管理	50.00	—	100.00	
成都紅星歐麗洛雅品牌管理有限公司	四川省	四川省	品牌管理	10,000.00	—	100.00	
昆山紅星美凱龍全球家居有限公司	江蘇省	江蘇省	品牌管理	100.00	100.00	—	

## 七、在其他主體中的權益(續)

### 1. 在重要子公司中的權益(續)

子公司名稱	主要經營地	註冊地	業務性質	註冊資本 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(續)							
桐鄉紅星美凱龍世博家居廣場管理有限公司	浙江省	浙江省	品牌管理	50.00	100.00	—	
北京紅星美凱龍企業經營管理有限公司	北京市	北京市	品牌管理	300.00	90.00	10.00	
無錫紅星美凱龍經營管理有限公司	江蘇省	江蘇省	品牌管理	100.00	70.00	30.00	
衢州紅星美凱龍世博市場管理服務有限公司	浙江省	浙江省	品牌管理	100.00	100.00	—	
上海紅星歐麗洛雅品牌管理有限公司	上海市	上海市	品牌管理	500.00	100.00	—	
上海星藝佳品牌管理有限公司	上海市	上海市	品牌管理	500.00	—	100.00	
上海吉盛偉邦環球家居品牌管理有限公司	上海市	上海市	管理諮詢	10,000.00	100.00	—	
紅星美凱龍成都商業管理有限公司	四川省	四川省	管理諮詢	50,500.00	—	100.00	
紅星美凱龍成都企業管理諮詢有限公司	四川省	四川省	管理諮詢	50,500.00	—	100.00	
紅星美凱龍(上海)企業管理有限公司	上海市	上海市	管理諮詢	10,000.00	100.00	—	
紅星美凱龍企業管理諮詢有限公司	新疆自治區	新疆自治區	企業管理諮詢	10,000.00	100.00	—	
紅星歐麗洛雅企業管理有限公司	新疆自治區	新疆自治區	企業管理諮詢	10,000.00	—	100.00	

# 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(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)

子公司名稱	主要經營地	註冊地	業務性質	註冊資本	持股比例(%)		註釋
				人民幣萬元	直接	間接	
通過設立或投資等方式取得的子公司(續)							
霍爾果斯紅星美凱龍商業管理有限公司	新疆自治區	新疆自治區	企業管理諮詢	500.00	—	100.00	
煙台欣歡企業管理有限公司	山東省	山東省	企業管理諮詢	500.00	—	100.00	
鄭州馬鎧企業管理諮詢有限公司	河南省	河南省	企業管理諮詢	265,000.00	—	100.00	
上海美凱龍星荷資產管理有限公司	上海市	上海市	企業管理諮詢	1,000.00	100.00	—	
上海宇慕企業管理有限公司	上海市	上海市	企業管理諮詢	500.00	100.00	—	
上海宇煦企業管理有限公司	上海市	上海市	企業管理諮詢	500.00	100.00	—	
上海宇築企業管理有限公司	上海市	上海市	企業管理諮詢	500.00	100.00	—	
上海宇霄企業管理有限公司	上海市	上海市	企業管理諮詢	500.00	100.00	—	
鄭州東晟企業管理有限公司	河南省	河南省	企業管理諮詢	500.00	—	100.00	

## 七、在其他主體中的權益(續)

## 1. 在重要子公司中的權益(續)

子公司名稱	主要經營地	註冊地	業務性質	註冊資本	持股比例(%)		註釋
				人民幣萬元	直接	間接	
通過設立或投資等方式取得的子公司(續)							
龍之惠(上海)設施管理服務有限公司	上海市	上海市	企業管理諮詢	500.00	—	50.00	2
霍爾果斯紅居企業管理有限公司	新疆自治區	新疆自治區	企業管理諮詢	1,000.00	70.00	—	
成都紅星美凱龍新南商業管理有限公司	成都市	成都市	企業管理諮詢	500.00	100.00	—	
上海或京商業管理有限公司	上海市	上海市	企業管理諮詢	1,000.00	65.00	—	
天津津瑞企業管理有限公司	天津市	天津市	企業管理諮詢	71,286.98	100.00	—	
上海夢晟實業有限公司	上海市	上海市	企業管理諮詢	500.00	—	100.00	
蘇州工業園區霍金聚商業管理有限公司	江蘇省	江蘇省	企業管理諮詢	100.00	—	100.00	
武漢紅星美凱龍環球家居廣場發展有限公司	湖北省	湖北省	場地租賃管理	14,993.93	100.00	—	
合肥紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	安徽省	安徽省	場地租賃管理	34,984.83	100.00	—	
南京紅星美凱龍國際家居有限責任公司	江蘇省	江蘇省	場地租賃管理	76,401.70	100.00	—	



# 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(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)

子公司名稱	主要經營地	註冊地	業務性質	註冊資本 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(續)							
天津紅星美凱龍國際家居博覽有限公司	天津市	天津市	場地租賃管理	31,428.57	65.00	—	
天津紅星美凱龍世貿家居有限公司	天津市	天津市	場地租賃管理	20,000.00	100.00	—	
哈爾濱紅星美凱龍國際家居有限公司	黑龍江省	黑龍江省	場地租賃管理	34,981.80	100.00	—	
長春紅星美凱龍世博家居生活廣場有限公司	吉林省	吉林省	場地租賃管理	6,800.00	100.00	—	
上海星易通匯商務服務有限公司	上海市	上海市	商業服務	15,000.00	100.00	—	
上海紅星美凱龍融資租賃有限公司	上海市	上海市	設備租賃	100,000.00	—	100.00	
上海好記星數碼科技有限公司	上海市	上海市	倉儲物流	2,000.00美元	—	100.00	
合樂投資有限公司	香港	香港	市場服務、投資	1,000.00美元	—	100.00	
上海紅星美凱龍全球家居市場經營管理有限公司	上海市	上海市	市場公司	50.00	—	99.00	
上海紅星歐麗洛雅家居市場經營管理有限公司	上海市	上海市	市場公司	50.00	100.00	—	
上海紅星美凱龍美家居市場經營管理有限公司	上海市	上海市	市場公司	100.00	100.00	—	
上海晶都投資有限公司	上海市	上海市	投資管理	1,000.00	51.00	—	
上海紅星美凱龍商務諮詢有限公司	上海市	上海市	投資管理	100.00	65.00	—	
上海紅星美凱龍商貿有限公司	上海市	上海市	投資管理	5,000.00	100.00	—	

## 七、在其他主體中的權益(續)

### 1. 在重要子公司中的權益(續)

子公司名稱	主要經營地	註冊地	業務性質	註冊資本 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(續)							
紅星喜兆投資有限公司	西藏自治區	西藏自治區	投資管理	10,000.00	90.00	—	
紅星美凱龍家居商場管理有限公司	西藏自治區	西藏自治區	投資管理	5,000.00	100.00	—	
上海紅星美凱龍資產管理有限公司	上海市	上海市	投資管理	5,000.00	—	70.00	
上海祁星投資有限公司	上海市	上海市	投資管理	1,000.00	—	100.00	
香港紅星美凱龍全球家居有限公司	香港	香港	投資管理	10,000.00	100.00	—	
上海家金所金融科技信息服務有限公司	上海市	上海市	投資管理	10,000.00	—	70.00	
上海家金所投資控股有限公司	上海市	上海市	投資管理	20,000.00	70.00	—	
上海家金所投資管理有限公司	上海市	上海市	投資管理	5,000.00	—	100.00	
上海泛居網絡科技有限公司	上海市	上海市	網絡技術	3,000.00	—	53.64	
上海懷星文化發展有限公司	上海市	上海市	文化藝術交流	200.00	80.00	—	
紅星美凱龍家居集團(上海)物流有限公司	上海市	上海市	物流服務	10,000.00	60.00	—	
河南西西里亞物業管理有限公司	河南省	河南省	物業管理	100.00	—	100.00	

# 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(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)

子公司名稱	主要經營地	註冊地	業務性質	註冊資本	持股比例(%)		註釋
				人民幣萬元	直接	間接	
通過設立或投資等方式取得的子公司(續)							
上海紅星美凱龍設計雲信息科技有限公司	上海市	上海市	信息科技技術開發	5,000.00	100.00	—	
上海紅星美凱龍商業保理有限公司	上海市	上海市	應收賬款融資	50,000.00	—	100.00	
上海紅星美凱龍展覽服務有限公司	上海市	上海市	展覽展示服務	500.00	55.00	—	
南寧紅星美凱龍世博家居展覽中心有限公司	廣西省	廣西省	展覽展示服務	5,000.00	100.00	—	
寧波梅山保稅港區星凱贏資產管理有限公司	浙江省	浙江省	資產管理	1,000.00	—	51.00	
常州家頻道家居飾品有限公司	江蘇省	江蘇省	自營銷售	100.00	—	100.00	
上海悠美家居有限公司	上海市	上海市	自營銷售	2,000.00	—	100.00	
紅星美凱龍凱撒至尊(上海)家居有限公司	上海市	上海市	自營銷售	20,000.00	100.00	—	
上海紅星美凱龍住建裝配科技有限公司	上海市	上海市	企業管理諮詢	500.00	—	100.00	
非同一控制下企業合併取得的子公司							
上海虹欣歐凱家居有限公司	上海市	上海市	場地租賃管理	10,000.00	50.00	—	3
上海新偉置業有限公司	上海市	上海市	場地租賃管理	5,000.00	40.00	56.00	
成都長益紅星美凱龍家居市場經營管理有限公司	四川省	四川省	場地租賃管理	2,000.00	—	50.00	4

## 七、在其他主體中的權益(續)

### 1. 在重要子公司中的權益(續)

子公司名稱	主要經營地	註冊地	業務性質	註冊資本 人民幣萬元	持股比例(%)		註釋
					直接	間接	
非同一控制下企業合併取得的子公司(續)							
無錫紅星美凱龍家居生活廣場有限公司	江蘇省	江蘇省	場地租賃管理	53,481.80	100.00	—	
廊坊市凱宏家居廣場有限公司	河北省	河北省	場地租賃管理	10,000.00	70.00	—	
呼和浩特市紅星美凱龍世博家居廣場有限責任公司	內蒙古自治區	內蒙古自治區	場地租賃管理	10,000.00	100.00	—	
昆明迪肯商貿有限公司	雲南省	雲南省	場地租賃管理	100.00	63.00	—	
蘇州工業園區中翔美通倉儲銷售有限公司	江蘇省	江蘇省	場地租賃管理	10,000.00	55.00	—	
寧波紅星美凱龍家居購物廣場有限公司	浙江省	浙江省	場地租賃管理	8,000.00	80.00	20.00	
鄭州華商匯華融置業有限公司	河南省	河南省	場地租賃管理	10,000.00	55.00	—	
大連紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	遼寧省	遼寧省	場地租賃管理	4,000.00	62.00	—	
安徽盛世鼎通物流有限公司	安徽省	安徽省	倉儲物流	5,000.00	—	100.00	
上海鼎勝建築工程管理設計有限公司	上海市	上海市	工程設計	500.00	—	100.00	
上海家倍得裝飾工程有限公司	上海市	上海市	家裝設計	2,000.00	—	80.00	
銀泰(永清)新城投資有限公司	河北省	河北省	產業投資	10,000.00	—	70.00	

# 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(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)

子公司名稱	主要經營地	註冊地	業務性質	註冊資本 人民幣萬元	持股比例(%)		註釋
					直接	間接	
非同一控制下企業合併取得的子公司(續)							
滄州銀泰基業建設開發有限公司	河北省	河北省	建築建設	10,000.00	—	53.00	
涞水銀泰旅遊開發有限公司	河北省	河北省	旅遊開發	1,000.00	—	57.00	
上海星藝佳商業管理有限公司	上海市	上海市	管理諮詢	1,000.00	100.00	—	
上海增敏企業管理有限公司	上海市	上海市	管理諮詢	10.00	—	100.00	
鄭州紅星美凱龍全球家居生活廣場經營管理 有限公司	河南省	河南省	市場公司	100.00	51.00	9.31	
安徽騰輝投資集團合肥有限公司	安徽省	安徽省	投資管理	20,000.00	100.00	—	
上海紅星美凱龍知識產權代理有限公司	上海市	上海市	知識產權	50.00	—	100.00	
同一控制下的企業合併取得的子公司							
常州美凱龍國際電腦家電裝飾城有限公司	江蘇省	江蘇省	場地租賃管理	1,000.00	100.00	—	
常州世界傢俱家居廣場有限公司	江蘇省	江蘇省	場地租賃管理	500.00	100.00	—	
無錫紅星美凱龍國際傢俱裝飾有限公司	江蘇省	江蘇省	場地租賃管理	5,000.00	90.00	10.00	
連雲港紅星美凱龍國際家居廣場有限公司	江蘇省	江蘇省	場地租賃管理	300.00	60.00	40.00	
南京紅星國際傢俱裝飾城有限公司	江蘇省	江蘇省	場地租賃管理	2,000.00	100.00	—	

## 七、在其他主體中的權益(續)

### 1. 在重要子公司中的權益(續)

子公司名稱	主要經營地	註冊地	業務性質	註冊資本 人民幣萬元	持股比例(%)		註釋
					直接	間接	
同一控制下的企業合併取得的子公司(續)							
南京名都家居廣場有限公司	江蘇省	江蘇省	場地租賃管理	8,000.00	60.00	40.00	
上海紅星美凱龍裝飾傢俱有限公司	上海市	上海市	場地租賃管理	5,000.00	89.00	5.00	
上海紅星美凱龍全球家居有限公司	上海市	上海市	場地租賃管理	15,000.00	100.00	—	
上海山海藝術傢俱有限公司	上海市	上海市	場地租賃管理	24,255.00	—	100.00	
長沙紅星美凱龍國際家居藝術博覽中心有限公司	湖南省	湖南省	場地租賃管理	300.00	100.00	—	
濟南紅星美凱龍世博家居生活廣場有限公司	山東省	山東省	場地租賃管理	10,260.00	70.00	—	
成都紅星美凱龍世博家居生活廣場有限責任公司	四川省	四川省	場地租賃管理	3,000.00	100.00	—	
鄭州紅星美凱龍國際家居有限公司	河南省	河南省	場地租賃管理	3,000.00	51.00	9.31	
重慶紅星美凱龍世博家居生活廣場有限責任公司	重慶市	重慶市	場地租賃管理	3,000.00	100.00	—	
常州紅陽家居生活廣場有限公司	江蘇省	江蘇省	場地租賃管理	6,000.00	—	26.00	5
瀋陽紅星美凱龍博覽家居有限公司	遼寧省	遼寧省	場地租賃管理	5,000.00	100.00	—	
北京紅星美凱龍國際傢俱建材廣場有限公司	北京市	北京市	場地租賃管理	5,000.00	100.00	—	
北京紅星美凱龍世博傢俱廣場有限公司	北京市	北京市	場地租賃管理	2,999.00	100.00	—	

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(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)

子公司名稱	主要經營地	註冊地	業務性質	註冊資本 人民幣萬元	持股比例(%)		註釋
					直接	間接	
同一控制下的企業合併取得的子公司(續)							
紅星美凱龍環球(北京)傢俱建材廣場有限公司	北京市	北京市	場地租賃管理	1,000.00	—	100.00	
包頭紅星美凱龍家居生活廣場有限責任公司	內蒙古自治區	內蒙古自治區	場地租賃管理	500.00	100.00	—	
上海紅美電子商務有限公司	上海市	上海市	電子商務	5,000.00	100.00	—	
上海紅星美凱龍廣告有限公司	上海市	上海市	廣告公司	100.00	—	100.00	
江蘇蘇南建築安裝工程有限公司	江蘇省	江蘇省	建築建設	20,000.00	100.00	—	
上海紅星美凱龍家居市場經營管理有限公司	上海市	上海市	市場公司	2,000.00	90.00	—	
常州紅星美凱龍裝飾家居用品市場有限公司	江蘇省	江蘇省	市場公司	500.00	—	100.00	
上海紅星美凱龍傢俱裝飾市場經營管理有限公司	上海市	上海市	市場公司	300.00	45.00	52.00	
北京美凱龍傢俱建材市場有限公司	北京市	北京市	市場公司	300.00	20.00	80.00	
北京紅星美凱龍世博傢俱建材廣場有限公司	北京市	北京市	市場公司	200.00	—	100.00	
上海星凱程鵬企業管理有限公司	上海市	上海市	投資管理	1,000.00	100.00	—	
上海紅星美凱龍實業有限公司	上海市	上海市	投資管理	10,000.00	100.00	—	

## 七、在其他主體中的權益(續)

### 1. 在重要子公司中的權益(續)

註釋1：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2：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3：上海虹欣歐凱家居有限公司董事會共設5席，本集團董事長車建興擔任其董事長，車建芳擔任其董事，能對其實施控制。

註釋4：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，本集團能對其實施控制。

註釋5：常州紅陽家居生活廣場有限公司設執行董事1名，由本集團車建興擔任，總經理和法定代表人均由執行董事兼任，本集團能對其實施控制。

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分房屋產權，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，山東芙蓉集團有限公司不參與濟南紅星的日常經營管理和其他利潤分配。根據相關合同約定，本集團將山東芙蓉集團有限公司出資重分類至負債，不作為權益工具處理。



## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(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。

根據本公司與常州紅陽家居生活廣場有限公司股東常州武進三陽購物中心有限公司簽署的相關合同，自2009年起21年內，常州武進三陽購物中心有限公司取得固定回報，不參與常州紅陽家居生活廣場有限公司的其他利潤分配。自第22年開始，雙方同股同權，共負盈虧。根據相關合同約定，本集團將對應少數股東權益分拆為金融負債和權益工具兩部分，並分別列示。

根據本公司與成都長益紅星美凱龍家居市場經營管理有限公司股東成都長城實業集團有限公司簽署的相關合同，自2017年起10年內，成都長城實業集團有限公司取得固定回報，不參與成都長益紅星美凱龍家居市場經營管理有限公司的其他利潤分配。根據相關合同約定，本集團將對應少數股東權益分拆為金融負債和權益工具兩部分，並分別列示。

## 七、在其他主體中的權益(續)

### 1. 在重要子公司中的權益(續)

存在重要少數股東權益的子公司有鄭州紅星美凱龍國際家居有限公司(以下簡稱「鄭州紅星」)、大連紅星美凱龍世博家居廣場有限公司(以下簡稱「大連紅星」)、銀泰(永清)新城投資有限公司(以下簡稱「銀泰新城投資」)及成都長益紅星美凱龍家居市場經營管理有限公司(以下簡稱「成都長益」)，具體情況如下：

#### 2018年

	少數股東 持股比例	歸屬於少數 股東的損益	向少數股東 支付股利	年末累計 少數股東權益
鄭州紅星	39.69%	81,766,859.66	52,919,413.37	896,423,908.60
銀泰新城投資	30.00%	319,815.03	—	432,049,914.18
成都長益	50.00%	21,578,351.95	—	364,417,848.91

#### 2017年

	少數股東 持股比例	歸屬於少數 股東的損益	向少數股東 支付股利	年末累計 少數股東權益
鄭州紅星	40.50%	124,852,136.50	63,769,654.35	867,576,462.31
成都長益	50.00%	14,385,541.86	—	344,839,716.14

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(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：

2018年	鄭州紅星	銀泰新城投資	成都長益
流動資產	1,064,749,991.54	36,906,323.85	451,839,023.10
非流動資產	3,312,336,742.56	2,187,586,210.15	1,229,596,693.53
資產合計	4,377,086,734.10	2,224,492,534.00	1,681,435,716.63
流動負債	1,036,249,982.69	309,261,363.32	368,935,529.00
非流動負債	938,693,550.68	475,064,790.08	283,664,489.81
負債合計	1,974,943,533.37	784,326,153.40	652,600,018.81
營業收入	326,194,749.72	—	69,794,342.11
淨利潤	206,013,755.75	1,066,050.10	39,156,265.54
綜合收益總額	206,013,755.75	1,066,050.10	39,156,265.54
經營活動產生的現金流量淨額	231,929,613.55	8,813,582.98	43,156,703.90

## 七、在其他主體中的權益(續)

### 1. 在重要子公司中的權益(續)

2017年	鄭州紅星	成都長益
流動資產	245,887,923.58	345,133,780.12
非流動資產	3,277,889,912.88	1,321,545,358.78
資產合計	3,523,777,836.46	1,666,679,138.90
流動負債	253,551,550.05	63,950,135.11
非流動負債	1,074,096,841.43	613,049,571.52
負債合計	1,327,648,391.48	676,999,706.63
營業收入	269,142,174.93	70,621,775.80
淨利潤	309,454,309.46	83,466,720.76
綜合收益總額	309,454,309.46	83,466,720.76
經營活動產生的現金流量淨額	106,673,090.68	28,767,348.61

### 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

2018年6月，本集團以人民幣350,000,000.00元向長春紅星美凱龍全球家居置業有限公司(以下簡稱「長春紅星」)之少數股東收購其持有的長春紅星30%的股權，收購完成後，本集團享有的長春紅星所有者權益份額由70%上升至100%，調減資本公積人民幣217,271,045.23元。

2018年2月，本集團以人民幣51,000,000.00元向上海家倍得裝飾工程有限公司(以下簡稱「家倍得裝飾」)之少數股東收購其持有的家倍得裝飾30%的股權，收購完成後，本集團享有的家倍得裝飾所有者權益份額由50%上升至80%，調減資本公積人民幣42,529,830.35元。

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 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(續)

2018年1月，本集團以人民幣12,296,340.00元現金、人民幣34,079,044.40元債權豁免及公允價值人民幣215,026,964.96元的其他非流動資產作為對價向瀋陽紅星美凱龍世博家居有限公司(以下簡稱「瀋陽紅星」)之少數股東收購其持有的瀋陽紅星27%的股權，收購完成後，本集團享有的瀋陽紅星所有者權益份額由73%上升至100%，調減資本公積人民幣0.00元。

交易對於少數股東權益及歸屬於母公司所有者權益的影響：

	長春紅星	家倍得裝飾	瀋陽世博	合計
購買成本				
現金	350,000,000.00	51,000,000.00	12,296,340.00	413,296,340.00
債權豁免	—	—	34,079,044.40	34,079,044.40
其他非流動資產	—	—	215,026,964.96	215,026,964.96
購買成本對價合計	350,000,000.00	51,000,000.00	261,402,349.36	662,402,349.36
減：按取得的股權比例 計算的子公司 淨資產份額	132,728,954.77	8,470,169.66	261,402,349.36	402,601,473.79
差額	217,271,045.23	42,529,830.36	—	259,800,875.59
其中：調整資本公積	217,271,045.23	42,529,830.36	—	260,600,875.59

## 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	持股比例(%)		會計處理	註釋
					直接	間接		
<b>合營企業</b>								
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	1,000.00萬元	50.00	—	權益法	
南昌紅星美凱龍環球家居博覽中心 有限責任公司	江西	江西	租賃和商務服務業	5,000.00萬元	54.00	—	權益法	1
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	2,000.00萬元	—	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	3,000.00萬元	50.00	—	權益法	
永清銀泰新城建設開發有限公司	河北	河北	建築業	10,000.00萬元	—	30.00	權益法	2
永清銀通建設開發有限公司	河北	河北	建築業	5,000.00萬元	—	30.00	權益法	3
成都東泰商城有限公司	四川	四川	房地產業	8,300.00萬元	50.00	—	權益法	
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	1,000.00萬元	60.00	—	權益法	4
<b>聯營企業</b>								
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	500萬元	—	22.00	權益法	
美屋三六五(天津)科技有限公司	天津	天津	科學研究和技術服務業	94.55萬元	8.84	—	權益法	5
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	145.22萬元	—	15.00	權益法	5

# 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(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	持股比例(%)		會計處理	註釋
					直接	間接		
聯營企業(續)								
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	5,680.25萬元	—	10.00	權益法	5
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	2,884.50萬元	—	16.67	權益法	5
上海紫光樂聯物聯網科技有限公司	上海	上海	科學研究和技術服務業	2,523.67萬元	—	15.03	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	2,340.09萬元	—	6.00	權益法	5
上海壹佰米網絡科技有限公司	上海	上海	科學研究和技術服務業	986.61萬元	—	12.02	權益法	5
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	1,727.12萬元	—	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	1,235.30萬元	—	14.29	權益法	5
杭州紅星美凱龍環球家居有限公司	浙江	浙江	批發和零售業	10,000.00萬元	19.00	—	權益法	5
乾智(上海)家居有限公司	上海	上海	批發和零售業	500.00萬元	30.00	—	權益法	
陝西紅星和記家居購物廣場有限公司	陝西	陝西	批發和零售業	2,500.00萬元	18.00	—	權益法	5
克拉斯國際家居有限公司	北京	北京	批發和零售業	20,000.00萬元	—	30.00	權益法	
上海瑞尚環保科技有限公司	上海	上海	批發和零售業	1,388.66萬元	—	7.2	權益法	5
浙江中廣電器股份有限公司	浙江	浙江	批發和零售業	12,100.00萬元	—	8.00	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	持股比例(%)		會計處理	註釋
					直接	間接		
聯營企業(續)								
上海灣寓投資管理有限公司	上海	上海	租賃和商務服務業	1,365.11萬元	—	4.94	權益法	5
深圳紅星美凱龍世紀中心家居生活廣場有限公司	廣東	廣東	租賃和商務服務業	500.00萬元	—	37.00	權益法	
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	3,968.25萬元	—	9.00	權益法	5
邯鄲市峰峰礦區皇室房地產開發有限公司	河北	河北	房地產業	5,000.00萬元	—	20.00	權益法	
邯鄲市紅星皇室置業有限公司	河北	河北	房地產業	2,000.00萬元	—	20.00	權益法	
濰坊濱星置業有限公司	山東	山東	房地產業	30,000.00萬元	—	30.00	權益法	
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	6,000.00萬元	18.00	—	權益法	5
成都居家通物流有限責任公司	四川	四川	交通運輸、倉儲和郵政業	666.67萬元	—	16.67	權益法	5
SUNSEAPARKINGINC.	開曼	開曼	交通運輸、倉儲和郵政業	6,000.00萬元	—	15.00	權益法	5
蘇州市蘇品傢俱有限公司	江蘇	江蘇	製造業	2,349.07萬元	—	15.00	權益法	5
四川良木道門窗型材有限公司	四川	四川	製造業	8,000.00萬元	—	24.20	權益法	
中山市威法家居製品有限公司	廣東	廣東	製造業	1,665.83萬元	—	13.00	權益法	5
上海嘉辰建築裝潢工程有限公司	上海	上海	建築業	2,040.83萬元	4.90	—	權益法	5



## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(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	持股比例(%)		會計處理	註釋
					直接	間接		
聯營企業(續)								
遼寧誠安建設有限公司	遼寧	遼寧	建築業	3,529.50萬元	—	30.00	權益法	
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	1,111.11萬元	—	9.00	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	1,111.12萬元	—	15.00	權益法	5
海爾消費金融有限公司	山東	山東	金融業	100,000.00萬元	—	25.00	權益法	
蕪湖美和資產管理有限公司	安徽	安徽	金融業	100.00萬元	—	49.00	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	30,000.00萬元	35.00	—	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)

註釋1：公司章程約定董事會會議必須經全體董事一致同意後方可作出決議並實施，故南昌紅星美凱龍環球家居博覽中心有限責任公司為合營公司。

註釋2：公司章程約定董事會由三名董事組成，其中集團子公司銀泰新城任命2名，另一股東北京亞通房地產開發有限責任公司任命一名。同時，董事會作出決議需全體董事一致通過，故永清銀泰新城建設開發有限公司為集團合營公司。

註釋3：公司章程約定董事會由三名董事組成，其中集團子公司銀泰新城投資任命2名，另一股東北京亞通房地產開發有限責任公司任命一名。同時，董事會作出決議需全體董事一致通過，故永清銀通建設開發有限公司為集團合營公司。

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。

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(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

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：

	2018年	2017年
流動資產	<b>414,184,788.69</b>	345,450,012.65
其中：現金和現金等價物	<b>107,020,013.70</b>	76,713,271.88
非流動資產	<b>1,877,673,835.57</b>	1,728,407,680.70
資產合計	<b>2,291,858,624.26</b>	2,073,857,693.35
流動負債	<b>94,547,054.26</b>	109,493,177.47
非流動負債	<b>400,714,909.18</b>	359,328,872.11
負債合計	<b>495,261,963.44</b>	468,822,049.58
按持股比例享有的淨資產份額	<b>898,298,330.41</b>	802,517,821.89
投資的賬面價值	<b>898,298,330.41</b>	802,517,821.89

	2018年	2017年
營業收入	<b>160,082,195.90</b>	161,141,074.76
財務費用	<b>(1,544,673.97)</b>	1,248,742.59
所得稅費用	<b>63,426,956.73</b>	69,233,962.41
淨利潤	<b>225,953,954.82</b>	206,544,404.39
綜合收益總額	<b>225,953,954.82</b>	206,544,404.39

## 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)

本集團的重要合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：

	2018年	2017年
流動資產	<b>11,694,909,823.93</b>	5,302,281,433.61
其中：現金和現金等價物	<b>1,067,380,418.52</b>	133,677,383.62
非流動資產	<b>133,353,755.82</b>	486,418,749.15
資產合計	<b>11,828,263,579.75</b>	5,788,700,182.76
流動負債	<b>2,943,304,721.85</b>	3,261,497,303.87
非流動負債	<b>7,620,000,000.00</b>	1,930,000,000.00
負債合計	<b>10,563,304,721.85</b>	5,191,497,303.87
按持股比例享有的淨資產份額	<b>316,239,714.48</b>	149,300,719.72
投資的賬面價值	<b>307,746,162.44</b>	140,817,361.27

	2018年	2017年
營業收入	<b>1,048,479,712.45</b>	253,481,525.10
財務費用	<b>(626,585,106.24)</b>	(86,647,917.38)
所得稅費用	<b>56,028,509.87</b>	15,939,598.46
淨利潤	<b>167,715,204.68</b>	47,688,140.74
綜合收益總額	<b>167,715,204.68</b>	47,688,140.74

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(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)

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：

	2018年	2017年
合營企業		
投資賬面價值合計	<b>175,838,416.91</b>	60,793,848.52
下列各項按持股比例計算的合計數		
— 淨利潤	<b>22,522,717.15</b>	21,137,065.50
— 其他綜合收益	—	—
— 綜合收益總額	<b>22,522,717.15</b>	21,137,065.50
聯營企業		
投資賬面價值合計	<b>1,644,218,218.73</b>	609,689,263.07
下列各項按持股比例計算的合計數		
— 淨利潤	<b>91,549,008.42</b>	17,937,533.97
— 其他綜合收益	—	—
— 綜合收益總額	<b>91,549,008.42</b>	17,937,533.97

## 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：

2018年

金融資產

	以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產			以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益		合計
	準則要求	指定	以攤餘成本計量	準則要求	指定	
貨幣資金	—	—	8,527,607,964.92	—	—	8,527,607,964.92
交易性金融資產	236,256,219.87	—	—	—	—	236,256,219.87
應收票據及應收賬款	—	—	1,687,918,584.76	—	—	1,687,918,584.76
合同資產	—	—	807,109,773.17	—	—	807,109,773.17
其他應收款	—	—	1,936,025,518.72	—	—	1,936,025,518.72
一年內到期的非流動資產	—	—	314,950,000.00	—	—	314,950,000.00
其他流動資產	—	—	1,116,166,866.66	55,000,000.00	—	1,171,166,866.66
長期應收款	—	—	1,795,159,925.01	—	—	1,795,159,925.01
其他權益工具投資	—	—	—	—	3,302,748,467.57	3,302,748,467.57
其他非流動金融資產	324,850,000.00	—	—	—	—	324,850,000.00
其他非流動資產	—	—	509,121,312.81	—	—	509,121,312.81
	561,106,219.87	—	16,694,059,946.05	55,000,000.00	3,302,748,467.57	20,621,914,633.49

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 八、與金融工具相關的風險(續)

#### 1. 金融工具分類(續)

2018年(續)

金融負債

	以攤餘成本計量的 金融負債
應付票據及應付賬款	970,116,980.34
其他應付款	8,695,651,670.29
長期應付款	1,385,921,007.85
短期借款	5,148,516,740.00
一年內到期的非流動負債	3,948,619,684.75
其他流動負債	1,000,000,000.00
長期借款	14,306,362,773.00
應付債券	7,156,394,519.96
其他非流動負債	4,786,623,154.06
	47,398,206,530.25

## 八、與金融工具相關的風險(續)

### 1. 金融工具分類(續)

2017年

金融資產

	以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產				可供出售	合計
	初始確認時	交易性	以攤餘成本計量	貸款和應收款項	金融資產	
貨幣資金	—	—	10,626,917,788.54	—	—	10,626,917,788.54
應收票據及應收賬款	—	—	—	1,170,430,013.77	—	1,170,430,013.77
其他應收款	—	—	—	1,734,498,124.83	—	1,734,498,124.83
一年內到期的非流動資產	—	—	—	120,000,000.00	—	120,000,000.00
其他流動資產	—	—	—	250,000,000.00	3,000,000.00	253,000,000.00
可供出售金融資產	—	—	—	—	3,062,451,062.40	3,062,451,062.40
長期應收款	—	—	—	1,301,785,294.30	—	1,301,785,294.30
其他非流動資產	—	—	—	608,369,577.66	—	608,369,577.66
	—	—	10,626,917,788.54	5,185,083,010.56	3,065,451,062.40	18,877,451,861.50



## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 八、與金融工具相關的風險(續)

#### 1. 金融工具分類(續)

2017年(續)

金融負債

	以攤餘成本計量的 金融負債
應付票據及應付賬款	491,215,018.66
其他應付款	7,517,400,891.86
長期應付款	1,415,698,075.42
短期借款	300,010,000.00
一年內到期的非流動負債	9,550,075,473.97
長期借款	11,372,664,484.81
應付債券	4,896,478,160.15
其他非流動負債	2,359,400,000.00
	<hr/>
	37,902,942,104.87

## 八、與金融工具相關的風險(續)

### 2. 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、股權投資、債權投資、應收票據及應收賬款、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、其他非流動資產、應付票據及應付賬款、其他應付款、短期借款、長期借款、一年內到期的非流動負債、應付債券、長期應付款、其他非流動負債等。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。

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票據及應收賬款、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，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。

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 八、與金融工具相關的風險(續)

#### 2. 金融工具風險(續)

##### 信用風險(續)

本集團按照標準信用條款向客戶銷售商品提供服務，有關應收賬款最大信用風險敞口的披露如下表所示：

	2018年	2017年
應收賬款賬面餘額	<b>2,838,666,935.49</b>	1,937,182,197.46
減：壞賬準備	<b>1,150,748,350.73</b>	766,752,183.69
賬面價值	<b>1,687,918,584.76</b>	1,170,430,013.77

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。

##### 2018年

##### 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)

### 2. 金融工具風險(續)

信用風險(續)

2018年(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。

# 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

## 八、與金融工具相關的風險(續)

### 2. 金融工具風險(續)

信用風險(續)

2018年(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。

*前瞻性信息*

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、其他應收款及合同資產的風險敞口詳見附註五、3、5和7。

## 八、與金融工具相關的風險(續)

### 2. 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2018年12月31日，本集團38.6%(2017年12月31日：42.8%)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：

#### 2018年

	即期或1年				合計
	以內到期	1-2年	2-5年	5年以上	
應付賬款	970,116,980.34	—	—	—	970,116,980.34
其他應付款	8,695,651,670.29	—	—	—	8,695,651,670.29
長期應付款	—	322,012,163.63	584,124,913.97	972,904,273.74	1,879,041,351.34
短期借款	5,307,377,037.49	—	—	—	5,307,377,037.49
一年內到期的非流動負債	4,074,428,918.22	—	—	—	4,074,428,918.22
其他流動負債	1,054,750,000.00	—	—	—	1,054,750,000.00
長期借款	725,561,341.06	3,430,891,032.83	7,309,818,318.76	6,297,554,355.47	17,763,825,048.12
應付債券	363,672,607.60	3,502,355,139.38	4,238,268,624.54	—	8,104,296,371.52
其他非流動負債	340,020,054.79	2,671,795,808.22	2,660,164,901.37	—	5,671,980,764.38
	21,531,578,609.79	9,927,054,144.06	14,792,376,758.64	7,270,458,629.21	53,521,468,141.70

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 八、與金融工具相關的風險(續)

#### 2. 金融工具風險(續)

##### 流動性風險(續)

2017年

	即期或1年 以內到期	1-2年	2-5年	5年以上	合計
應付賬款	491,215,018.66	—	—	—	491,215,018.66
其他應付款	7,517,400,891.86	—	—	—	7,517,400,891.86
長期應付款	—	726,808,261.30	260,742,305.72	939,987,960.72	1,927,538,527.74
短期借款	308,475,770.11	—	—	—	308,475,770.11
一年內到期的非流動負債	10,069,621,861.48	—	—	—	10,069,621,861.48
長期借款	555,404,265.67	2,192,146,647.96	6,386,944,599.89	4,867,461,048.44	14,001,956,561.96
應付債券	182,742,768.00	1,658,290,713.21	3,729,973,729.84	—	5,571,007,211.05
其他非流動負債	151,600,000.00	158,450,000.00	2,484,510,000.00	—	2,794,560,000.00
	19,276,460,575.78	4,735,695,622.47	12,862,170,635.45	5,807,449,009.16	42,681,775,842.86

##### 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。

## 八、與金融工具相關的風險(續)

## 2. 金融工具風險(續)

市場風險(續)

利率風險(續)

下表為利率風險的敏感性分析，反映了在其他所有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。

2018年

	基點 增加/(減少)	淨損益 增加/(減少)	股東權益合計 增加/(減少)
銀行借款	50	(72,955,798.17)	(72,955,798.17)
銀行借款	(50)	72,955,798.17	72,955,798.17

2017年

	基點 增加/(減少)	淨損益 增加/(減少)	股東權益合計 增加/(減少)
銀行借款	50	(43,772,529.32)	(43,772,529.32)
銀行借款	(50)	43,772,529.32	43,772,529.32

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。



## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 八、與金融工具相關的風險(續)

#### 2. 金融工具風險(續)

市場風險(續)

匯率風險(續)

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。

2018年

	匯率增加 /(減少)%	淨損益 增加/(減少)	股東權益合計 增加/(減少)
人民幣對美元貶值	(5)	(76,193,120.83)	(76,193,120.83)
人民幣對美元升值	5	76,193,120.83	76,193,120.83
人民幣對港幣貶值	(5)	(34,583,567.98)	(34,583,567.98)
人民幣對港幣升值	5	34,583,567.98	34,583,567.98

2017年

	匯率增加 /(減少)%	淨損益 增加/(減少)	股東權益合計 增加/(減少)
人民幣對美元貶值	(5)	(62,912,646.53)	(62,912,646.53)
人民幣對美元升值	5	62,912,646.53	62,912,646.53
人民幣對港幣貶值	(5)	(3,785.51)	(3,785.51)
人民幣對港幣升值	5	3,785.51	3,785.51

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2018年12月31日，本集團暴露於因歸類為交易性權益工具投資(附註五、2)和其他權益工具投資(附註五、13)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)

## 2. 金融工具風險(續)

市場風險(續)

匯率風險(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：

	2018年		2017年	
	2018年末	最高/最低	2017年末	最高/最低
上海—A股指數	2,493.90	3,587.03 / 2,449.20	3,307.17	3,450.49 / 3,016.53
深圳—A股指數	7,239.79	11,633.46 / 7,084.44	11,040.45	11,714.98 / 9,482.84

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。

## 2018年

	權益工具 投資 賬面價值	淨損益 增加/(減少)	其他綜合收益 的稅後淨額 增加/(減少)	股東權益 合計 增加/(減少)
權益工具投資	98,710,995.00	7,403,324.63 /	103,885,489.72 /	111,288,814.34 /
— 上海—交易性金融資產		(7,403,324.63)	(103,885,489.72)	(111,288,814.34)
— 深圳—交易性金融資產	85,320,024.87	6,399,001.87 /		6,399,001.87 /
— 以公允價值計量的非上市 權益工具投資		(6,399,001.87)		(6,399,001.87)
— 其他權益投資	1,917,608,604.65		143,820,645.35 / (143,820,645.35)	143,820,645.35 / (143,820,645.35)

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 八、與金融工具相關的風險(續)

#### 2. 金融工具風險(續)

2017年

	權益工具 投資 賬面價值	淨損益 增加/(減少)	其他綜合收益 的稅後淨額 增加/(減少)	股東權益 合計 增加/(減少)
以公允價值計量的				
其他權益工具投資				
— 可供出售金融資產	3,062,451,062.40	—	229,683,829.68 / (229,683,829.68)	229,683,829.68 / (229,683,829.68)

#### 3. 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。2018年度和2017年度，資本管理目標、政策或程序未發生變化。

## 八、與金融工具相關的風險(續)

## 3. 資本管理(續)

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。淨負債包括銀行貸款、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(包括股本、資本公積、盈餘公積及未分配利潤)，本集團於資產負債表日的槓桿比率如下：

	2018年	2017年
短期借款	5,148,516,740.00	300,010,000.00
一年內到期的非流動負債	3,948,619,684.75	9,550,075,473.97
其他流動負債	1,000,000,000.00	
長期借款	14,306,362,773.00	11,372,664,484.81
應付債券	7,156,394,519.96	4,896,478,160.15
應付融資租賃款	410,225,225.70	415,215,826.20
其他非流動負債	4,786,623,154.06	2,359,400,000.00
現金及現金等價物	7,614,487,228.69	10,269,293,739.45
淨負債	29,142,254,865.78	18,624,550,205.68
調整後資本	40,486,283,876.12	38,863,806,312.51
資本和淨負債	69,628,538,744.90	57,488,356,518.19
槓桿比率	42%	32%

# 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

## 九、公允價值的披露

### 1. 以公允價值計量的資產和負債

下表列式了本集團相關資產和負債的公允價值計量層級：

2018年

	公允價值計量使用的輸入值			合計
	活躍市場報價 (第一層次)	重要可觀察輸入值 (第二層次)	重要不可觀察輸入值 (第三層次)	
持續的公允價值計量				
交易性金融資產				
權益工具投資	184,031,019.87	—	—	184,031,019.87
債權工具投資	—	—	52,225,200.00	52,225,200.00
其他權益工具投資	1,385,139,862.92	190,553,624.00	1,727,054,980.65	3,302,748,467.57
其他非流動金融資產	—	—	324,850,000.00	324,850,000.00
其他流動資產	—	—	55,000,000.00	55,000,000.00
投資性房地產出租的建築物	—	—	78,533,000,000.00	78,533,000,000.00
資產合計	1,569,170,882.79	190,553,624.00	80,692,130,180.65	82,451,854,687.44

2017年

	公允價值計量使用的輸入值			合計
	活躍市場報價 (第一層次)	重要可觀察輸入值 (第二層次)	重要不可觀察輸入值 (第三層次)	
持續的公允價值計量				
可供出售金融資產權益				
工具投資	2,200,652,330.85	—	—	2,200,652,330.85
投資性房地產出租的建築物	—	—	70,831,000,000.00	70,831,000,000.00
資產合計	2,200,652,330.85	—	70,831,000,000.00	73,031,652,330.85

## 九、公允價值的披露(續)

### 2. 以公允價值披露的資產和負債

2018年

	公允價值計量使用的輸入值			合計
	活躍市場報價 (第一層次)	重要可觀察輸入值 (第二層次)	重要不可觀察輸入值 (第三層次)	
應付債券	—	13,478,530,105.31	—	13,478,530,105.31

2017年

	公允價值計量使用的輸入值			合計
	活躍市場報價 (第一層次)	重要可觀察輸入值 (第二層次)	重要不可觀察輸入值 (第三層次)	
應付債券	—	10,375,081,495.00	—	10,375,081,495.00

### 3. 公允價值估值

金融工具公允價值

以下是本集團除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：

	2018年12月31日		2018年1月1日		2017年12月31日	
	賬面價值	公允價值	賬面價值	公允價值	賬面價值	公允價值
金融負債						
應付債券	8,652,968,240.75	13,478,530,105.31	10,383,192,449.03	10,375,081,495.00	10,383,192,449.03	10,375,081,495.00

管理層已經評估了貨幣資金、應收票據及應收賬款、應付票據及應付賬款、其他應付款等，因剩餘期限不長，公允價值與賬面價值相若。

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(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)

本集團的財務部門由會計機構負責人，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。

長期應收款、長短期借款、應付債券等，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。2018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，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172,705,000.00元；採用較為有利的假設，公允價值增加約人民幣172,705,000.00元。

## 九、公允價值的披露(續)

### 3. 公允價值估值(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2018年12月31日和2017年12月31日的公允價值由與本集團無關聯的獨立評估師萬隆(上海)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。



## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 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：

2018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—建成物業	2018年 71,804,000,000.00 2017年 67,864,000,000.00	收益法	單位可出租面積 價格(每平方米/月) 資本化率	2018年：人民幣11元至276元 2017年：人民幣22元至290元 2018年：5.5%至8.0% 2017年：5.5%至8.0%
投資性房地產—處於開發階段 早期的在建物業	2018年 2,067,000,000.00 2017年 1,794,000,000.00	直接比較法	投資性房地產單位 面積價格(每平方米)	2018年：人民幣565元至5,486元 2017年：人民幣525元至6,403元
投資性房地產—其他在建物業	2018年 4,662,000,000.00 2017年 1,173,000,000.00	假設開發法	單位可出租面積價格 (每平方米/月) 資本化率	2018年：人民幣32元至101元 2017年：人民幣34元至44元 2018年：4.0%至6.5% 2017年：6.5%至7.0%
其他權益工具投資	2018年 1,727,054,980.65	可比公司法	流動性折扣率	2018年：42.20%
其他非流動金融資產	2018年 324,850,000.00	現金流量 折現法	風險調整折現率	2018年：0.8%至8.5%
交易性金融資產— 債權工具投資	2018年 52,225,200.00	現金流量 折現法	風險調整折現率	2018年：3%

## 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：

2018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		購買	發行	出售	結算	年末餘額	年末持有的資產 計入損益的當期 未實現利得或 損失的變動
				計入損益	計入其他 綜合收益						
投資性房地產	70,831,000,000.00	—	—	1,820,173,117.45	—	5,881,826,882.55	—	—	—	78,533,000,000.00	1,820,173,117.45

	年初餘額	採用新金融工具 準則的影響	當期利得或損失總額		購買	發行	出售	結算	年末餘額	年末持有的資產 計入損益的當期 未實現利得或 損失的變動
			計入損益	計入其他 綜合收益						
其他非流動金融資產	—	298,350,000.00	—	—	32,500,000.00	—	—	—	324,850,000.00	—
交易性金融資產	—	—	—	—	52,225,200.00	—	—	—	52,225,200.00	—
其他權益工具投資	—	789,860,025.43	—	236,266,211.14	707,928,744.08	—	(7,000,000.00)	—	1,727,054,980.65	—
	—	1,082,210,025.43	—	236,266,211.14	792,653,944.08	—	(7,000,000.00)	—	2,104,130,180.65	—

2017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		購買	發行	出售	結算	年末餘額	年末持有的資產 計入損益的當期 未實現利得或 損失的變動
				計入損益	計入其他 綜合收益						
投資性房地產	66,948,000,000.00	—	—	1,996,188,694.30	—	4,768,711,322.00	—	(2,881,900,016.30)	—	70,831,000,000.00	1,985,661,070.69

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(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：

	2018年	
	與金融資產 有關的損益	與非金融資產 有關的損益
計入當期損益的利得或損失總額	—	<b>1,820,173,117.45</b>
年末持有的資產計入的當期末實現利得或損失的變動	—	<b>1,820,173,117.45</b>

	2017年	
	與金融資產 有關的損益	與非金融資產 有關的損益
計入當期損益的利得或損失總額	—	1,996,188,694.30
年末持有的資產計入的當期末實現利得或損失的變動	—	1,985,661,070.69

#### 6. 公允價值層次轉換

本年度無公允價值層次轉換發生。

## 十、關聯方關係及其交易

### 1. 母公司

	註冊地	業務性質	註冊資本 人民幣	對本公司 持股比例 (%)	對本公司 表決權 比例(%)
紅星美凱龍控股集團有限公司	中國上海	投資管理	20,000萬元	69.87	69.87

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。

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 十、關聯方關係及其交易(續)

#### 4. 其他關聯方

關聯方關係	
陳淑紅	與最終實際控制人關係密切的家庭成員
車建芳	與最終實際控制人關係密切的家庭成員
錢玉梅	與最終實際控制人關係密切的家庭成員
車國興	與最終實際控制人關係密切的家庭成員
車冕楨	與最終實際控制人關係密切的家庭成員
紅星傢俱集團有限公司	最終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(「重慶企發」)	最終實際控制人控制的企業
常州市紅星裝飾城	最終實際控制人控制的企業
常州市紅星傢俱總廠有限公司	與最終實際控制人關係密切的家庭成員控制的企業
濟寧鴻瑞置業有限公司	與最終實際控制人關係密切的家庭成員控制的企業
陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司	與最終實際控制人關係密切的家庭成員控制的企業
徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司	與最終實際控制人關係密切的家庭成員控制的企業
徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城有限公司	與最終實際控制人關係密切的家庭成員控制的企業
揚州凱龍管理諮詢有限公司	與最終實際控制人關係密切的家庭成員控制的企業

## 十、關聯方關係及其交易(續)

### 4. 其他關聯方(續)

關聯方關係	
揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場置業有限公司	與最終實際控制人關係密切的家庭成員控制的企業
興化市星凱家居生活廣場有限公司	與最終實際控制人關係密切的家庭成員有重大影響的企業
上海愛琴海商業集團股份有限公司	由紅星控股控股的企業
上海星誠藝佳家居有限責任公司	由紅星控股控股的企業
蘇州紅星美凱龍房地產開發有限公司	由紅星控股控股的企業
寧波匯鑫置業有限公司	由紅星控股控股的企業
成都紅星美凱龍置業有限公司	重慶企發之子公司
寧波凱龍置業有限公司	重慶企發之子公司
上海洪美置業有限公司	重慶企發之子公司
瀋陽紅星美凱龍物業管理有限公司	重慶企發之子公司
上海星龍房地產開發有限公司	重慶企發之子公司
綠地集團成都金牛房地產開發有限公司	重慶企發之合營公司

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 十、關聯方關係及其交易(續)

#### 4. 其他關聯方(續)

	關聯方關係
曹仲民	董監高關係密切的家庭成員
張建芳	實際控制人關係密切的家庭成員
朱青嶺	董監高關係密切的家庭成員
常州市藝致傢俱有限公司	董監高關係密切的家庭成員投資或控制的企業
南京市浦口區立力成傢俱經營部	實際控制人關係密切的家庭成員控制或任職的企業
雲南紅星美凱龍物業管理有限公司	重慶企發之子公司
上海黃浦紅星小額貸款有限公司	由紅星控股控股的企業
青島紅星國際置業有限公司	重慶企發之子公司
上海紅星美凱龍置業有限公司	重慶企發之子公司
上海星琛互動娛樂科技有限公司	由紅星控股控股的企業
南京美凱龍商務信息諮詢有限公司	由紅星控股控股的企業
山西亞泰聖景房地產開發有限公司	重慶企發之子公司
天津市華運商貿物業有限公司	重慶企發之子公司
上海凱昕影院管理有限公司	由紅星控股控股的企業
上海紅星美凱龍企業經營管理有限公司	重慶企發之子公司

## 十、關聯方關係及其交易(續)

### 4. 其他關聯方(續)

其他說明：

寧波紅星美凱龍家居購物廣場有限公司，原名寧波澳洋家居購物廣場有限公司，2018年被紅星美凱龍家居集團股份有限公司收購為子公司。

上海金山紅星美凱龍全球家居有限公司2017年被紅星美凱龍家居集團股份有限公司收購為子公司。

2018年紅星美凱龍家居集團股份有限公司已經處置持有的全部的深圳紅星美凱龍世紀中心家居生活廣場有限公司的股份。



## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(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

##### (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	2018年	2017年
紅星傢俱集團有限公司	商品購買	—	226,205.13
常州市紅星傢俱總廠有限公司	商品購買	494,496.00	—
綠地集團成都金牛房地產開發有限公司	商品購買	2,860,262.62	—
上海星龍房地產開發有限公司	商品購買	8,920,075.70	—
瀋陽紅星美凱龍物業管理有限公司	商品購買	3,584,282.95	1,912,000.00
雲南紅星美凱龍物業管理有限公司	商品購買	1,191,941.28	—
上海嘉展建築裝潢工程有限公司	購買商品	45,194,933.76	13,136,691.55
遼寧誠安建設有限公司	購買商品	37,299,899.82	—
		<b>99,545,892.13</b>	15,274,896.68
蕪湖明輝商業管理有限公司	存款結息	8,530.31	—

## 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		2018年	2017年
成都東泰商城有限公司	聯合營銷	110,226.42	—
濟寧鴻瑞置業有限公司	聯合營銷	143,330.19	—
廈門寶象紅星美凱龍家居生活廣場有限公司	聯合營銷	42,405.66	—
蕪湖明輝商業管理有限公司	聯合營銷	220,792.47	115,066.04
揚州凱龍管理諮詢有限公司	聯合營銷	134,500.00	310,254.72
		<b>651,254.74</b>	425,320.76
成都東泰商城有限公司	空間廣告位租賃／ 管理費	283,018.87	—
濟寧鴻瑞置業有限公司	空間廣告位租賃／ 管理費	360,623.66	112,380.95
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	494,815.16	—

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(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	2018年	2017年
陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司	空間廣告位租賃／ 管理費	521,158.94	85,444.75
蕪湖明輝商業管理有限公司	空間廣告位租賃／ 管理費	794,030.83	704,132.45
徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城 有限公司	空間廣告位租賃／ 管理費	81,904.76	—
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	179,492.28	118,857.15
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	392,857.00	—

## 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	2018年	2017年
揚州凱龍管理諮詢有限公司	空間廣告位租賃/ 管理費	125,786.16	188,679.24
		<b>3,233,687.66</b>	1,209,494.54
成都東泰商城有限公司	接受勞務	43,257.90	—
紅星美凱龍控股集團有限公司	接受勞務	7,984.00	—
蕪湖明輝商業管理有限公司	接受勞務	144,292.46	—
瀋陽紅星美凱龍物業管理有限公司	接受勞務	498,000.00	—
		<b>693,534.36</b>	—

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(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	2018年	2017年
上海黃浦紅星小額貸款有限公司	出售商品	5,650.00	—
揚州凱龍管理諮詢有限公司	出售商品	22,592.50	—
		<b>28,242.50</b>	—
紅星美凱龍控股集團有限公司	提供勞務	47,041.32	—
廈門寶象紅星美凱龍家居生活廣場有限公司	提供勞務	8,490.57	—
上海紅星美凱龍置業有限公司	提供勞務	26,614.84	—
上海星琛互動娛樂科技有限公司	提供勞務	36,238.28	—
上海星誠藝佳家居有限責任公司	提供勞務	7,775.00	—
		<b>126,160.01</b>	—

## 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	2018年	2017年
徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城 有限公司	品牌委管服務 <b>2,085,378.70</b>	1,433,962.32
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>3,510,380.04</b>	2,339,622.72
興化市星凱家居生活廣場有限公司	品牌委管服務 <b>1,679,245.28</b>	1,886,792.45
濟寧鴻瑞置業有限公司	品牌委管服務 <b>2,830,188.68</b>	3,792,442.94
陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司	品牌委管服務 <b>2,830,188.68</b>	2,830,188.72
蕪湖明輝商業管理有限公司	品牌委管服務 <b>2,830,188.68</b>	2,830,188.72
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>1,886,792.45</b>	1,886,792.40
綠地集團成都金牛房地產開發 有限公司	品牌委管服務 <b>3,773,584.91</b>	3,773,584.92
寧波紅星美凱龍家居購物廣場 有限公司	品牌委管服務 不適用	2,285,658.68
	<b>21,425,947.42</b>	23,059,233.87

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(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	2018年	2017年
成都東泰商城有限公司	星易通匯預付卡手續費收入	22,117.38	114,322.64
廈門寶象紅星美凱龍家居生活廣場有限公司	星易通匯預付卡手續費收入	84,150.94	—
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	20,415.27	23,194.13
蕪湖明輝商業管理有限公司	星易通匯預付卡手續費收入	27,652.83	211,458.15
徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城有限公司	星易通匯預付卡手續費收入	4,976.25	8,181.89
揚州凱龍管理諮詢有限公司	星易通匯預付卡手續費收入	32,905.66	125,142.22
		<b>192,218.33</b>	482,299.03

## 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	2018年	2017年
上海愛琴海商業集團股份有限公司	服務收入	<b>136,310.68</b>	131,844.66
紅星美凱龍控股集團有限公司	服務收入	—	7,115.09
錢玉梅	服務收入	—	2,830.19
曹仲民	服務收入	<b>5,121.62</b>	3,144.65
張建芳	服務收入	<b>4,528.30</b>	—
海爾消費金融有限公司	服務收入	<b>374,525.36</b>	927,979.84
廈門寶象紅星美凱龍家居生活廣場 有限公司	服務收入	—	113,822.64
泰興紅星美凱龍家居家飾品 有限公司	服務收入	<b>3,150.94</b>	—
蕪湖明輝商業管理有限公司	服務收入	<b>14,672.27</b>	—
常州市藝致傢俱有限公司	服務收入	<b>4,528.30</b>	—
成都東泰商城有限公司	服務收入	<b>67,886.24</b>	—
		<b>610,723.71</b>	1,186,737.07



# 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(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	2018年	2017年
山西亞泰聖景房地產開發有限公司	設計諮詢收入	—	1,723,273.58
上海洪美置業有限公司	設計諮詢收入	—	427,924.52
青島紅星國際置業有限公司	設計諮詢收入	<b>754,716.98</b>	—
蘇州紅星美凱龍房地產開發有限公司	設計諮詢收入	<b>3,301,886.79</b>	—
寧波凱龍置業有限公司	設計諮詢收入	<b>6,224,914.78</b>	2,015,532.92
寧波匯鑫置業有限公司	設計諮詢收入	<b>2,202,081.18</b>	—
上海灣寓投資管理有限公司	設計諮詢收入	<b>1,923,811.54</b>	—
上海紫光樂聯物聯網科技有限公司	設計諮詢收入	<b>1,245,270.00</b>	—
上海洪美置業有限公司	設計諮詢收入	<b>322,392.95</b>	—
南京美凱龍商務信息諮詢有限公司	設計諮詢收入	<b>271,176.00</b>	—
紅星美凱龍控股集團有限公司	設計諮詢收入	<b>2,060.00</b>	—
		<b>16,248,310.22</b>	4,166,731.02
曹仲民	貸款利息收入	—	28,222.24
朱青嶺	貸款利息收入	—	365,566.05
		—	393,788.29

## 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	2018年	2017年
常州市紅星傢俱總廠有限公司	商場鋪位	27,827.62	—
南京市浦口區立力成傢俱經營部	商場鋪位	364,282.59	2,724.06
錢玉梅	商場鋪位	437,205.25	731,401.93
車冕楨	商場鋪位	326,958.24	—
曹仲民	商場鋪位	778,933.80	812,433.51
張建芳	商場鋪位	188,706.94	188,835.36
常州市藝致傢俱有限公司	商場鋪位	578,061.84	456,948.00
		<b>2,701,976.28</b>	2,192,342.86

# 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(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	2018年	2017年
常州市紅星裝飾城	商場	<b>16,249,537.62</b>	16,391,971.47
車國興	員工宿舍	<b>369,600.00</b>	336,000.00
上海洪美置業有限公司	商場	—	313,365.05
上海金山紅星美凱龍全球家居有限公司	商場	不適用	7,623,142.84
深圳紅星美凱龍家居生活廣場有限公司	商場鋪位	—	2,378,892.00
陳淑紅	員工宿舍	<b>52,000.00</b>	—
成都東泰商城有限公司	商場	<b>340,970.41</b>	176,549.60
濟寧鴻瑞置業有限公司	商場鋪位	<b>23,809.57</b>	—
陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司	商場鋪位	<b>117,204.98</b>	—
天津市華運商貿物業有限公司	商場	<b>73,590.41</b>	—
揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場置業有限公司	商場鋪位	<b>202,931.84</b>	—
		<b>17,429,644.83</b>	27,219,920.96

## 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

2018年

	擔保金額	擔保起始日	擔保到期日	擔保是否履行完畢
車建興、陳淑紅及紅星美凱龍控股集團有限公司	—	2017年7月25日	2020年7月25日	是
車建興(註1)	115,000,000.00	2014年3月4日	2019年2月19日	否
車建興(註2)	340,000,000.00	2016年6月8日	2026年6月8日	否
車建興、紅星美凱龍控股集團有限公司、紅星傢俱集團有限公司(註3)	—	2012年10月9日	2022年10月9日	是
紅星美凱龍控股集團有限公司	285,000,000.00	2018年7月26日	2019年7月26日	否
紅星美凱龍控股集團有限公司、蘇州市木瀆集團有限公司	400,000,000.00	2018年7月13日	2028年7月12日	否
紅星美凱龍控股集團有限公司(註4)	279,000,000.00	2018年2月26日	2026年2月26日	否

# 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(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1：該借款另以上海虹欣歐凱家居有限公司的投資性房地產作為抵押。

註2：該借款另以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3：該借款另以北京紅星美凱龍世博傢俱廣場有限公司的投資性房地產為抵押，並以貨幣資金和商場在貸款期內全部營業收入質押。

註4：該借款另以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。

#### 2017年

	擔保金額	擔保起始日	擔保到期日	擔保是否履行完畢
車建興、陳淑紅及紅星美凱龍控股集團有限公司	300,000,000.00	2017年7月25日	2020年7月25日	否
車建興	255,000,000.00	2014年3月4日	2019年2月19日	否
車建興	367,500,000.00	2016年6月8日	2026年6月8日	否
車建興、紅星美凱龍控股集團有限公司、紅星傢俱集團有限公司	583,035,125.07	2012年10月9日	2022年10月9日	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)

提供關聯方擔保

2018年

	擔保金額	擔保起始日	擔保到期日	擔保是否履行完畢
海爾消費金融有限公司	無	2016年11月8日	2019年11月8日	是

說明：於2016年11月8日，本公司為聯營公司海爾消費金融向海爾集團財務責任有限公司的貸款人民幣2,500,000,000.00元提供25%的連帶責任擔保，期限為3年。本期末，該項借款已經在2018年全額償還。

2017年

	擔保金額	擔保起始日	擔保到期日	擔保是否履行完畢
海爾消費金融有限公司	400,000,000.00	2016年11月8日	2019年11月8日	否

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(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)

###### 資金拆入

###### 2018年

2018年無關聯方資金拆入。

###### 2017年

	拆借金額	起始日	到期日	其他說明
綠地集團成都金牛房地產 開發有限公司	5,343,647.75	不適用	不適用	於需要時償還

###### 資金拆出

###### 2018年

	拆借金額	起始日	到期日	其他說明
上海名藝商業企業發展 有限公司	6,800,000.00			於需要時償還， 免息
杭州紅星美凱龍環球家居 有限公司	4,504,425.00			於需要時償還， 免息
邯鄲市峰峰礦區皇室房 地產開發有限公司	300,000,000.00	2018年6月14日	2019年6月13日	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	5,000,000.00			於需要時償還， 免息

## 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)

## 資金拆出(續)

2017年

	拆借金額	起始日	到期日	其他說明
上海名藝商業企業發展 有限公司	7,800,000.50			於需要時償還， 免息
陝西鴻瑞家居生活廣場 有限公司	3,645,231.60			於需要時償還， 免息
杭州紅星美凱龍環球家居 有限公司	94,348,629.00			於需要時償還， 免息
南昌紅星美凱龍環球家居 博覽中心有限責任公司	84,970,532.70			於需要時償還， 免息
曹仲民	800,000.00	2017年6月15日	2017年 12月14日	12.70%
朱青嶺	10,000,000.00	2017年2月13日	2017年 12月27日	9.00%



## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(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) 其他關聯方交易

	註釋	2018年	2017年
關鍵管理人員薪酬		48,825,949.64	31,525,000.00

##### (5) 關聯方資產轉讓

	註釋	交易內容	2018年	2017年
紅星美凱龍控股集團 有限公司	註1	處置長期股權投資	1.00	—
紅星美凱龍控股集團 有限公司	註2	處置其他權益工具	5,000,000.00	—

註1：上海家金所投資控股有限公司將上海家金所企業微信服務有限公司100%股權轉讓給紅星美凱龍控股集團有限公司，轉讓價格1.00元。

註2：紅星美凱龍家居集團股份有限公司將上海熱一網絡科技有限公司5%的股權轉讓給紅星美凱龍控股集團有限公司，轉讓價格5,000,000.00元。

## 十、關聯方關係及其交易(續)

### 6. 關聯方應收款項餘額

	2018年		2017年	
	賬面餘額	壞賬準備	賬面餘額	壞賬準備
應收票據及應收賬款				
上海嘉辰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
寧波凱龍置業有限公司	1,829,041.31	82,306.86	—	—
上海星誠藝佳家居有限責任公司	1,220,467.20	54,921.02	—	—
深圳華生大家居集團有限公司	666,666.66	30,000.00	—	—
興化市星凱家居生活廣場有限公司	468,333.43	57,605.01	248,333.39	12,416.67
上海紫光樂聯物聯網科技有限公司	451,693.15	55,558.26	—	—
寧波匯鑫置業有限公司	370,876.53	16,689.44	—	—
上海灣寓投資管理有限公司	254,710.00	11,461.95	—	—
上海洪美置業有限公司	84,840.95	3,817.84	—	—
上海凱昕影院管理有限公司	50,000.00	6,150.00	—	—
上海星琛互動娛樂科技有限公司	38,412.58	4,724.75	—	—
紅星美凱龍控股集團有限公司	3,967.00	487.94	—	—
徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城有限公司	—	—	10,000.00	500.00
	<b>18,439,008.81</b>	<b>13,323,723.07</b>	13,258,333.39	13,012,916.67

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 十、關聯方關係及其交易(續)

#### 6. 關聯方應收款項餘額(續)

	2018年		2017年	
	賬面餘額	壞賬準備	賬面餘額	壞賬準備
預付款項				
深圳紅星美凱龍家居生活廣場有限公司	1,775,286.31	—	—	—
瀋陽紅星美凱龍物業管理有限公司	600,000.00	—	—	—
遼寧誠安建設有限公司	600,000.00	—	—	—
上海嘉展建築裝潢工程有限公司	572,805.00	—	—	—
成都東泰商城有限公司	200,372.27	—	—	—
濟寧鴻瑞置業有限公司	187,614.06	—	—	—
廈門寶象紅星美凱龍家居生活廣場有限公司	166,042.15	—	—	—
蕪湖明輝商業管理有限公司	163,832.14	—	—	—
陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司	159,633.42	—	—	—
徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司	150,476.39	—	—	—
揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場置業有限公司	130,969.33	—	—	—
綠地集團成都金牛房地產開發有限公司	23,030.74	—	—	—
武漢市正凱物流有限公司	17,237.99	—	—	—
	4,747,299.80	—	—	—

## 十、關聯方關係及其交易(續)

### 6. 關聯方應收款項餘額(續)

	2018年		2017年	
	賬面餘額	壞賬準備	賬面餘額	壞賬準備
其他應收款				
邯鄲市峰峰礦區皇室房地產開發有限公司	300,000,000.00	23,282,996.53	—	—
上海名藝商業企業發展有限公司	112,200,000.50	5,610,000.03	105,400,000.50	5,270,000.02
車建興(註1)	154,384,500.54	—	—	—
蕪湖美和資產管理有限公司	10,000,000.00	776,099.88	—	—
上海紫光樂聯物聯網科技有限公司	10,000,000.00	776,099.88	—	—
陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司	4,954,532.02	1,504,325.49	12,040,969.93	1,041,143.29
杭州紅星美凱龍環球家居有限公司	4,504,425.00	349,588.37	—	—
上海星誠藝佳家居有限責任公司	2,892,905.64	1,302,204.37	2,899,405.64	144,970.28
興化市星凱家居生活廣場有限公司	1,170,984.78	90,880.12	—	—
蕪湖明輝商業管理有限公司	1,052,880.00	—	1,127,050.00	56,352.50
深圳紅星美凱龍世紀中心家居生活廣場有限公司	811,586.35	17,621.54	811,586.35	40,579.32
深圳紅星美凱龍家居生活廣場有限公司	37,877.00	2,939.63	—	—

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 十、關聯方關係及其交易(續)

#### 6. 關聯方應收款項餘額(續)

	2018年		2017年	
	賬面餘額	壞賬準備	賬面餘額	壞賬準備
其他應收款(續)				
徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司	32,944.17	2,556.80	1,145,053.90	57,252.70
廣東三維家信息科技有限公司	21,961.22	—	—	—
上海紅星美凱龍企業經營管理有限公司	6,642.00	—	—	—
廈門寶象紅星美凱龍家居生活廣場有限公司	4,000.00	—	376,630.00	18,831.50
蘇州市蘇品傢俱有限公司	3,093.00	285.16	—	—
徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城有限公司	1,912.38	—	720,115.50	36,005.78
成都東泰商城有限公司	—	—	390,000.00	19,500.00
	<b>602,080,244.60</b>	<b>33,715,597.80</b>	124,910,811.82	6,684,635.39

## 十、關聯方關係及其交易(續)

### 6. 關聯方應收款項餘額(續)

	2018年		2017年	
	賬面餘額	壞賬準備	賬面餘額	壞賬準備
長期應收款				
杭州紅星美凱龍環球家居有限公司	218,144,320.00	2,181,443.20	218,144,320.00	—
南昌紅星美凱龍環球家居博覽中心有限責任公司	174,054,495.62	1,740,544.96	84,970,532.70	—
陝西紅星和記家居購物廣場有限公司	31,340,000.00	313,400.00	—	—
廈門寶象紅星美凱龍家居生活廣場有限公司	27,500,000.00	275,000.00	22,500,000.00	—
	451,038,815.62	4,510,388.16	325,614,852.70	—
其他非流動資產				
成都紅星美凱龍置業有限公司	247,705,000.00	—	247,705,000.00	—

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 十、關聯方關係及其交易(續)

#### 6. 關聯方應收款項餘額(續)

##### 關聯方應付款項餘額

	2018年	2017年
其他應付款		
上海紅星美凱龍企業經營管理有限公司	58,316,168.31	—
神玉島文化旅遊控股股份有限公司	35,000,000.00	—
重慶紅星美凱龍企業發展有限公司	7,870,158.00	—
綠地集團成都金牛房地產開發有限公司	5,029,569.72	9,019,918.53
興化市星凱家居生活廣場有限公司	3,403,537.78	—
武漢市正凱物流有限公司	1,770,960.23	—
上海嘉展建築裝潢工程有限公司	1,300,296.24	999,000.00
株洲紅星新安居實業有限公司	1,232,222.36	—
遼寧誠安建設有限公司	600,676.43	—
上海紫光樂聯物聯網科技有限公司	415,088.33	—
上海天合智能科技股份有限公司	235,904.32	300,904.32
蕪湖明輝商業管理有限公司	149,320.69	1,046,382.16
蘇州市蘇品傢俱有限公司	115,615.32	—
江蘇佰麗愛家家居科技有限公司	110,371.00	—

## 十、關聯方關係及其交易(續)

## 6. 關聯方應收款項餘額(續)

## 關聯方應付款項餘額(續)

	2018年	2017年
其他應付款(續)		
南京市浦口區立力成傢俱經營部	85,075.20	—
車建芳	70,150.00	—
錢玉梅	61,003.20	—
陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司	56,962.54	—
揚州凱龍管理諮詢有限公司	45,191.59	212,862.59
徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司	41,436.68	—
克拉斯國際家居有限公司	40,000.00	—
深圳華生大家居集團有限公司	40,000.00	—
雲南紅星美凱龍置業有限公司	36,104.33	—
四川良木道門窗型材有限公司	30,000.00	—
常州市紅星傢俱總廠有限公司	21,186.00	—
常州市藝致傢俱有限公司	18,000.00	—
上海洪美置業有限公司	15,910.00	20,000,000.00
曹仲民	12,000.00	—
成都東泰商城有限公司	8,852.18	467,221.94
徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城有限公司	1,912.38	20,536.42



## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 十、關聯方關係及其交易(續)

#### 6. 關聯方應收款項餘額(續)

關聯方應付款項餘額(續)

	2018年	2017年
其他應付款(續)		
廈門寶象紅星美凱龍家居生活廣場有限公司	1,843.72	—
深圳紅星美凱龍世紀中心家居生活廣場有限公司	不適用	11,544,722.36
寧波紅星美凱龍家居購物廣場有限公司	不適用	1,522,037.31
	<b>132,511,516.55</b>	45,133,585.63
預收款項		
綠地集團成都金牛房地產開發有限公司	—	2,610,045.66
上海紫光樂聯物聯網科技有限公司	577,040.25	—
蘇州市蘇品傢俱有限公司	471,522.23	—
陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司	108,000.00	—
張建芳	16,573.28	16,575.98
曹仲民	4,051.02	10,792.17
寧波紅星美凱龍家居購物廣場有限公司	不適用	18,466.67

## 十、關聯方關係及其交易(續)

### 6. 關聯方應收款項餘額(續)

#### 關聯方應付款項餘額(續)

	2018年	2017年
蕪湖明輝商業管理有限公司	—	684,246.58
徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司	—	365,435.37
濟寧鴻瑞置業有限公司	—	902,377.29
興化市星凱家居生活廣場有限公司	—	850,342.47
錢玉梅	—	113,450.41
	<b>1,177,186.78</b>	5,571,732.60
<b>應付賬款</b>		
上海嘉展建築裝潢工程有限公司	<b>19,801,237.74</b>	—
遼寧誠安建設有限公司	<b>12,272,932.21</b>	—
常州市紅星傢俱總廠有限公司	<b>341,500.50</b>	—
	<b>32,415,670.45</b>	—

註1：其他應收款中對車建興的應收款項已於2019年3月21日全額收回，金額共計154,384,500.54元。

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 十一、承諾及或有事項

#### 1. 重要承諾事項

	2018年	2017年
已簽約但未撥備		
資本承諾	<b>3,310,000,000.00</b>	2,654,884,000.00
投資承諾	<b>1,618,733,000.00</b>	589,902,000.00
	<b>4,928,733,000.00</b>	3,244,786,000.00

#### 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、長沙理想房地產開發有限公司(長沙理想)訴訟判決

2012年3月，合作方長沙理想房地產開發有限公司與本公司簽訂項目合作合同，在長沙合作建設經營傢俱建材商場項目，由長沙理想房地產開發有限公司提供項目土地，本公司投入全部建設資金並負責項目的報批報建等工作。根據合同約定，本公司應在2012年7月18日前動工建設，並在2014年1月18日前全部完工交付使用、開張營業。2017年3月，長沙理想房地產開發有限公司向湖南省高級人民法院提起訴訟，主張本公司沒有撥付建設資金進行工程建設且未能在約定時間前開張營業，並分別於2017年5月、6月及2018年8月屢次變更訴訟請求，要求與本公司解除項目合作合同，本公司已支付的履約保證金人民幣6,000萬元不予退還，並由本公司向長沙理想賠償違約金人民幣14,598.3萬元、預期收益人民幣41,682.8萬元及承擔現場基坑回填處理費及訴訟費等相關費用。本公司認為長沙理想房地產開發有限公司對合作合同的履行構成了違約，於2017年4月向湖南省高級人民法院提出反訴，並於2017年5月及2018年8月變更訴訟請求，請求解除本公司與長沙理想房地產開發有限公司簽訂的項目合作合同，且應由長沙理想房地產開發有限公司向本公司雙倍退還履約保證金人民幣12,000萬元，返還本公司在合資項目中已經投入的人民幣6,210.2萬元，並按其訴訟請求金額的20%賠償本公司人民幣1,242.1萬元並承擔律師代理費鑒定費等相關費用。

截至本財務報表批准報出日，案件一審已結案，判決結果如下：本公司已支付給長沙理想的履約保證金人民幣6,000萬元，不再退還；由長沙理想於判決生效之日起30日內一次性支付本公司基坑開挖成本費用人民幣100萬元；本公司於判決生效之日起30日內一次性支付長沙理想預期利益損失人民幣4,800萬元、律師代理費人民幣120萬元。公司於2019年1月16日達成和解，本集團不再向公司主張任何權利。本集團已在2018年度財務報表中確認該部分賠償損失，並於期後全額支付了上述款項。

集團實際控制人車建興委託紅星美凱龍控股集團有限公司(「紅星控股」)向本集團兌見托底承諾。於2019年3月21日，本集團收到紅星控股人民幣10,920萬元。

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 十二、資產負債表日後事項(續)

#### 2、派發股利

2018年 公司擬派發現金股利人民幣958,500,000.00元(含稅)，以2018年7月H股回購之後總股本3,550,000,000股進行計算，每10股派發現金股利人民幣2.7元(含稅)，擬派發現金股息佔2018年合併報表歸屬於上市公司股東淨利潤21.41%。現金股利以人民幣計值和宣佈，以人民幣向A股股東支付，以港幣向H股股東支付。公司2018年度利潤分配預案已經於2019年3月27日，在公司第三屆董事會第九次會議(定期)審議通過，尚需公司股東大會審議通過。

#### 3、中期票據

2018年9月12日，公司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)，同意接受公司中期票據註冊，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1月23日-2019年1月24日，公司成功發行了2019年度第一期中期票據，實際發行總額5億元，發行利率5.75%。

## 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) 商品銷售及相關服務分部
- (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。該指標係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。

# 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

## 十三、其他重要事項(續)

### 1、分部報告(續)

經營分部(續)

2018年

	自營及租賃分部	委託經營 管理分部	建造施工及 設計分部	商品銷售及 相關服務分部	其他分部	未分配項目	調整和抵銷	合併
對外交易收入	7,167,976,016.22	4,176,778,594.26	1,479,553,020.36	466,289,187.59	949,195,682.01	—	—	14,239,792,500.44
分部間交易收入	—	—	—	—	—	—	—	—
分部營業收入合計	7,167,976,016.22	4,176,778,594.26	1,479,553,020.36	466,289,187.59	949,195,682.01	—	—	14,239,792,500.44
減：營業成本	1,607,276,015.02	1,655,852,601.31	995,054,981.41	309,325,890.09	246,190,333.24	—	—	4,813,699,821.07
税金及附加	339,809,034.92	31,054,622.13	4,511,494.10	1,201,533.26	10,793,289.82	—	—	387,369,974.23
銷售費用	1,067,339,463.58	427,255,474.50	—	112,253,294.05	93,489,065.17	—	—	1,700,337,297.30
管理費用	559,774,169.55	404,918,084.17	107,799,959.14	115,456,405.50	303,012,792.44	—	—	1,490,961,410.80
研發費用	—	—	—	—	—	43,165,869.51	—	43,165,869.51
財務費用	—	—	—	—	—	1,533,151,372.35	—	1,533,151,372.35
信用減值損失	—	—	—	—	—	247,494,708.99	—	247,494,708.99
加：其他收益	—	—	—	—	—	111,159,889.42	—	111,159,889.42
投資收益	—	—	—	—	—	229,672,928.92	—	229,672,928.92
公允價值變動收益	—	—	—	—	—	1,767,009,613.56	—	1,767,009,613.56
資產處置收益	—	—	—	—	—	(656,552.23)	—	(656,552.23)
營業利潤/(虧損)	3,593,777,333.15	1,657,697,812.15	372,186,585.71	(71,947,935.31)	295,710,201.34	283,373,928.82	—	6,130,797,925.86
加：營業外收入	—	—	—	—	—	38,512,766.67	—	38,512,766.67
減：營業外支出	—	—	—	—	—	149,990,961.12	—	149,990,961.12
利潤總額/(虧損)	3,593,777,333.15	1,657,697,812.15	372,186,585.71	(71,947,935.31)	295,710,201.34	171,895,734.37	—	6,019,319,731.41
減：所得稅費用	—	—	—	—	—	1,313,872,428.30	—	1,313,872,428.30
淨利潤/(虧損)	3,593,777,333.15	1,657,697,812.15	372,186,585.71	(71,947,935.31)	295,710,201.34	(1,141,976,693.93)	—	4,705,447,303.11

### 十三、其他重要事項(續)

#### 1、分部報告(續)

##### 經營分部(續)

##### 2017年

	自營及租賃分部	委託經營 管理分部	建造施工及 設計分部	商品銷售及 相關服務分部	其他分部	未分配項目	調整和抵銷	合併
對外交易收入	6,394,481,799.81	3,628,735,577.78	56,129,950.62	294,256,196.34	585,909,145.22	—	—	10,959,512,669.77
分部間交易收入	—	—	—	—	—	—	—	—
分部營業收入合計	6,394,481,799.81	3,628,735,577.78	56,129,950.62	294,256,196.34	585,909,145.22	—	—	10,959,512,669.77
減：營業成本	1,460,260,678.12	1,309,961,489.99	43,039,708.61	202,426,401.48	147,505,238.18	—	—	3,163,193,516.38
稅金及附加	282,205,871.01	24,510,343.51	2,160,766.61	1,560,902.77	6,891,635.15	—	—	317,329,519.05
銷售費用	1,053,466,814.00	357,421,594.86	—	67,588,171.53	35,352,808.75	—	—	1,513,829,389.14
管理費用	551,169,073.45	416,045,618.47	56,252,434.81	101,842,126.33	172,768,001.87	63,710,944.11	—	1,361,788,199.04
財務費用	—	—	—	—	—	1,131,840,043.65	—	1,131,840,043.65
資產減值損失	—	—	—	—	—	283,436,250.82	—	283,436,250.82
加：其他收益	—	—	—	—	—	62,288,005.83	—	62,288,005.83
投資收益	—	—	—	—	—	633,897,111.33	—	633,897,111.33
公允價值變動收益	—	—	—	—	—	1,996,188,694.30	—	1,996,188,694.30
資產處置收益	—	—	—	—	—	35,964,572.41	—	35,964,572.41
營業利潤/(虧損)	3,047,379,363.23	1,520,796,530.95	(45,322,959.41)	(79,161,405.77)	223,391,461.27	1,249,351,145.29	—	5,916,434,135.56
加：營業外收入	—	—	—	—	—	112,250,229.35	—	112,250,229.35
減：營業外支出	—	—	—	—	—	42,647,769.39	—	42,647,769.39
利潤總額/(虧損)	3,047,379,363.23	1,520,796,530.95	(45,322,959.41)	(79,161,405.77)	223,391,461.27	1,318,953,605.25	—	5,986,036,595.52
減：所得稅費用	—	—	—	—	—	1,708,022,775.23	—	1,708,022,775.23
淨利潤/(虧損)	3,047,379,363.23	1,520,796,530.95	(45,322,959.41)	(79,161,405.77)	223,391,461.27	(389,069,169.98)	—	4,278,013,820.29



## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 十三、其他重要事項(續)

#### 2. 租賃

##### 作為承租人

融資租賃：於2018年12月31日，未確認融資費用的餘額為人民幣510,862,254.59元(於2017年12月31日，未確認融資費用的餘額為人民幣534,746,735.18元)，採用實際利率法在租賃期內各個期間進行分攤。根據與出租人簽訂的租賃合同，不可撤銷租賃的最低租賃付款額如下：

	2018年	2017年
1年以內(含1年)	31,249,088.04	36,183,376.08
1年至2年(含2年)	31,249,088.04	31,249,088.04
2年至3年(含3年)	31,249,088.04	31,249,088.04
3年以上	840,847,393.11	864,558,102.44
	<b>934,594,657.23</b>	963,239,654.60

重大經營租賃：根據與出租人簽訂的租賃合同，不可撤銷租賃的最低租賃付款額如下：

	2018年	2017年
1年以內(含1年)	665,024,000.00	636,533,000.00
1年至2年(含2年)	677,663,000.00	593,895,000.00
2年至3年(含3年)	555,336,000.00	559,792,000.00
3年以上	5,808,486,000.00	3,448,280,000.00
	<b>7,706,509,000.00</b>	5,238,500,000.00

## 十三、其他重要事項(續)

### \*3. 董事及監事薪酬

計提的董事薪酬	2018年	2017年
董事薪金	2,597,000.00	2,600,000.00
工資及津貼	13,127,000.00	18,072,000.00
獎金	7,181,000.00	7,365,000.00
養老金	296,000.00	230,000.00
除養老金以外的社保及公積金	266,000.00	210,000.00
	<b>23,467,000.00</b>	<b>28,477,000.00</b>

#### 執行董事

計提的執行董事薪酬如下：

2018年	其他					合計
	董事薪金	工資及津貼	獎金	養老金	社保基金	
車建興	—	3,418,000.00	—	50,000.00	45,000.00	3,513,000.00
張琪	—	2,797,000.00	—	46,000.00	41,000.00	2,884,000.00
車建芳	—	2,418,000.00	2,163,000.00	50,000.00	45,000.00	4,676,000.00
蔣小忠	—	1,818,000.00	3,580,000.00	50,000.00	45,000.00	5,493,000.00
郭丙合	—	1,458,000.00	943,000.00	50,000.00	45,000.00	2,496,000.00
	—	<b>11,909,000.00</b>	<b>6,686,000.00</b>	<b>246,000.00</b>	<b>221,000.00</b>	<b>19,062,000.00</b>

2017年	其他					合計
	董事薪金	工資及津貼	獎金	養老金	社保基金	
車建興	—	6,618,000.00	1,650,000.00	46,000.00	42,000.00	8,356,000.00
張琪	—	6,000,000.00	1,640,000.00	46,000.00	42,000.00	7,728,000.00
車建芳	—	2,418,000.00	1,200,000.00	46,000.00	42,000.00	3,706,000.00
蔣小忠	—	1,818,000.00	2,375,000.00	46,000.00	42,000.00	4,281,000.00
	—	<b>16,854,000.00</b>	<b>6,865,000.00</b>	<b>184,000.00</b>	<b>168,000.00</b>	<b>24,071,000.00</b>

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 十三、其他重要事項(續)

#### \*3. 董事及監事薪酬(續)

非執行董事

計提的非執行董事薪酬如下：

2018年	董事薪金	工資及津貼	獎金	養老金	其他 社保基金	合計
陳淑紅	—	1,218,000.00	495,000.00	50,000.00	45,000.00	1,809,000.00
徐國峰	—	—	—	—	—	—
Joseph Raymond Gagnon	—	—	—	—	—	—
張其奇	—	—	—	—	—	—
	—	1,218,000.00	495,000.00	50,000.00	45,000.00	1,809,000.00

2017年	董事薪金	工資及津貼	獎金	養老金	其他 社保基金	合計
陳淑紅	—	1,218,000.00	500,000.00	46,000.00	42,000.00	1,806,000.00
徐國峰	—	—	—	—	—	—
Joseph Raymond Gagnon	—	—	—	—	—	—
張其奇	—	—	—	—	—	—
	—	1,218,000.00	500,000.00	46,000.00	42,000.00	1,806,000.00

## 十三、其他重要事項(續)

## \*3. 董事及監事薪酬(續)

## 獨立非執行董事

計提的獨立非執行董事薪金	2018年	2017年
李振寧(註1)	550,000.00	600,000.00
Ding Yuan(丁遠)(註1)	733,000.00	800,000.00
LEE Kwan Hung(李均雄)	600,000.00	600,000.00
錢世政	600,000.00	600,000.00
趙崇佚(註2)	57,000.00	—
王嘯(註2)	57,000.00	—
	<b>2,597,000.00</b>	<b>2,600,000.00</b>

本年不存在其他應付獨立非執行董事薪酬(2017: 無)。

## 監事

計提的監事薪酬如下：

2018年	監事薪金	工資及津貼	獎金	養老金	其他 社保基金	合計
潘寧	—	1,218,000.00	600,000.00	50,220.00	45,334.55	1,913,554.55
巢艷萍	—	710,400.00	231,369.00	50,220.00	45,334.55	1,037,323.55
陳崗	180,000.00	—	—	—	—	180,000.00
鄭洪濤	180,000.00	—	—	—	—	180,000.00
吳凱盈	—	—	—	—	—	—
	<b>360,000.00</b>	<b>1,928,400.00</b>	<b>831,369.00</b>	<b>100,440.00</b>	<b>90,669.10</b>	<b>3,310,878.10</b>

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。

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 十三、其他重要事項(續)

#### \*3. 董事及監事薪酬(續)

##### 監事(續)

本年度，執行董事及非執行董事均未收取任何董事酬金。

註1：於2018年11月28日辭任本公司獨立非執行董事。

註2：於2018年11月28日擔任本公司獨立非執行董事。

計提的監事薪酬如下：

2017年	監事薪金	工資及津貼	獎金	養老金	其他 社保基金	合計
潘寧	—	1,218,000.00	584,000.00	46,000.00	42,000.00	1,890,000.00
巢艷萍	—	710,000.00	—	46,000.00	42,000.00	798,000.00
陳崗	180,000.00	—	—	—	—	180,000.00
鄭洪濤	180,000.00	—	—	—	—	180,000.00
吳凱盈	—	—	—	—	—	—
	360,000.00	1,928,000.00	584,000.00	92,000.00	84,000.00	3,048,000.00

#### \*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3位董事和2位行政總裁(2017：4位董事)，其薪酬詳情如附註十三、3所示。剩餘2位(2017：1位)非董事的薪酬最高僱員薪酬詳情如下所示：

	2018年	2017年
董事薪金		
工資及津貼	3,456,000.00	1,218,000.00
獎金	3,419,047.49	500,000.00
養老金	50,220.00	46,000.00
除養老金以外的社保及公積金	45,334.55	42,000.00

### 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(續)

扣除個人所得稅前的薪酬在以下範圍內的人數如下：

	2018年	2017年
港幣3,000,001元至港幣3,500,000元 (折合人民幣2,629千元至3,067千元)	1	—
港幣3,500,001元至港幣4,000,000元 (折合人民幣3,067千元至3,505千元)	—	1
港幣4,500,001元至港幣5,000,000元 (折合人民幣3,943千元至4,381千元)	1	—

#### \*5. 養老金計劃

	2018年	2017年
養老金計劃繳納淨額	289,888,161.21	211,375,216.32

2018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

#### \*6. 總資產減流動負債

	2018年12月31日 本集團	2017年12月31日 本集團
總資產	110,860,717,818.56	97,014,624,091.31
減：流動負債	25,313,806,916.61	22,716,747,441.19
總資產減流動負債	85,546,910,901.95	74,297,876,650.12

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 十三、其他重要事項(續)

#### \*6. 總資產減流動負債(續)

	2018年12月31日 本公司	2017年12月31日 本公司
總資產	<b>48,502,749,563.29</b>	39,735,259,665.96
減：流動負債	<b>24,206,702,337.56</b>	20,440,440,216.22
總資產減流動負債	<b>24,296,047,225.73</b>	19,294,819,449.74

#### 7. 比較數據

如附註三、32所述，根據《關於修訂印發2018年度一般企業財務報表格式的通知》(財會[2018]15號)，財務報表中若干項目的會計處理和列報以及財務報表中的金額已經過修改，以符合新的要求。相應地，若干以前年度數據已經調整，若干比較數據已經過重分類並重述，以符合本年度的列報和會計處理要求。

#### 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。

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋

## 1. 應收票據及應收賬款

	2018年	2017年
應收賬款	1,517,778,273.71	1,172,992,405.38
減：壞賬準備	940,816,218.89	688,235,179.47
	576,962,054.82	484,757,225.91

應收賬款壞賬準備的變動如下：

	上年餘額	年初餘額(註1)	本年計提	本年轉回	本年核銷	年末餘額
2018年	688,235,179.47	177,334,527.94	90,246,511.48	15,000,000.00	—	940,816,218.89
2017年	580,787,391.64	—	113,167,787.83	5,720,000.00	—	688,235,179.47

註1：係執行新金融工具準則壞賬準備對年初的影響金額。

	2018年			
	賬面餘額 金額	比例(%)	壞賬準備 金額	計提比例(%)
單項計提壞賬準備	886,000,865.46	58.37	806,961,654.65	91.08
按信用風險特徵組合 計提壞賬準備	631,777,408.25	41.63	133,854,564.24	21.19
	1,517,778,273.71	100.00	940,816,218.89	61.99



## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 十四、母公司財務報表主要項目註釋(續)

#### 1. 應收票據及應收賬款(續)

	2017年			
	賬面餘額 金額	比例(%)	壞賬準備 金額	計提比例(%)
單項金額重大並單獨 計提壞賬準備	608,400,174.73	51.87	533,574,668.96	87.70
按信用風險特徵組合 計提壞賬準備	472,017,246.60	40.24	64,464,285.32	13.66
單項金額不重大但單獨 計提壞賬準備	92,574,984.05	7.89	90,196,225.19	97.43
	1,172,992,405.38	100.00	688,235,179.47	58.67

應收賬款的賬齡分析如下：

	2018年	2017年
1年以內	244,694,239.64	237,348,735.50
1年至2年	150,008,648.61	111,368,511.10
2年至3年	164,417,337.43	74,800,000.00
3年以上	958,658,048.03	749,475,158.78
減：應收賬款壞賬準備	940,816,218.89	688,235,179.47
	576,962,054.82	484,757,225.91

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋(續)

### 1. 應收票據及應收賬款(續)

於2018年12月31日，單項計提壞賬準備的應收賬款情況如下：

	賬面餘額	壞賬準備	計提比例	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
江蘇鹽城二建集團有限公司	30,600,000.00	30,600,000.00	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
江蘇省建築工程集團有限公司	26,000,000.00	23,000,000.00	88.46%	預計部分應收款項無法收回
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
江蘇江都建設集團有限公司	16,000,000.00	16,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
吉林市中凱房地產集團有限公司	15,200,000.00	15,200,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
江蘇江中集團有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
西昌市鴻博置業有限公司	15,000,000.00	10,000,000.00	66.67%	預計部分應收款項無法收回
牡丹江昌星置業股份有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
通遼市萬家福商貿有限公司	14,600,000.00	14,600,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 十四、母公司財務報表主要項目註釋(續)

#### 1. 應收票據及應收賬款(續)

於2018年12月31日，單項計提壞賬準備的應收賬款情況如下：(續)

	賬面餘額	壞賬準備	計提比例	計提理由
廣西晟力裝飾工程有限公司	14,000,000.00	14,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
內蒙古宏泰房地產開發有限公司	14,000,000.00	14,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
陝西錦雄工貿有限公司	14,000,000.00	14,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
亳州億都置業有限公司	14,000,000.00	14,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
許昌豐泰地產有限公司	13,500,000.00	13,500,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
上海嘉展建築裝潢工程有限公司	13,000,000.00	13,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
貴州萬商置業有限公司	11,000,000.00	11,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
咸陽麗萊房地產開發有限公司	10,500,000.00	10,500,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
銅仁佳誠置業有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
山西星河房地產開發有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
蒙自星鼎商貿有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
廣西遠辰客家文化城投資有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
江蘇睿博置業發展有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	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. 應收票據及應收賬款(續)

於2018年12月31日，單項計提壞賬準備的應收賬款情況如下：(續)

	賬面餘額	壞賬準備	計提比例	計提理由
湖南金羅灣置業有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
甘肅星泓房地產開發有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
湖北奧特萊斯投資發展有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
湖北美弘置業有限公司	9,750,000.00	9,750,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
廣州市環博展覽有限公司	9,666,667.68	9,666,667.68	100.00%	預計應收款項無法收回
永安市吳元置業有限公司	9,000,000.00	9,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
江蘇金都置業有限公司	8,500,000.00	8,500,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
溫州紅星國際家居廣場有限公司	8,465,479.46	8,465,479.46	100.00%	預計應收款項無法收回
貴州靈智農業集團置業有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
樂山市五通橋區天成商貿有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
貴州萬晉置業有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
涇縣申鑫置業有限公司	7,500,000.00	7,500,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
山西光宇投資集團有限公司	7,500,000.00	7,500,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 十四、母公司財務報表主要項目註釋(續)

#### 1. 應收票據及應收賬款(續)

於2018年12月31日，單項計提壞賬準備的應收賬款情況如下：(續)

	賬面餘額	壞賬準備	計提比例	計提理由
江西立信置業投資集團有限公司	7,500,000.00	7,500,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
濱州怡森房地產開發有限公司	7,451,000.00	6,201,000.00	83.22%	預計部分應收款項無法收回
河北景奧房地產開發有限公司	7,000,000.00	7,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
深圳市布吉三聯實業發展有限公司	6,273,965.27	6,273,965.27	100.00%	預計應收款項無法收回
深圳市盛世聚龍投資有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
寧德聯信置業有限公司	7,000,000.00	7,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
晉中市天河房地產開發有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
貴州瑞騰商業運營管理有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
南通德爾物流有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
吉林省松原飛宇房地產開發有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
浙江港海建設集團有限公司	5,000,000.00	3,979,876.69	79.60%	預計部分應收款項無法收回
煙台北方溫州城開發有限公司	8,102,533.34	8,102,533.34	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. 應收票據及應收賬款(續)

於2018年12月31日，單項計提壞賬準備的應收賬款情況如下：(續)

	賬面餘額	壞賬準備	計提比例	計提理由
安徽凱越房地產開發有限公司	7,500,000.00	7,500,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
茶博匯投資有限公司	7,000,000.00	7,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
江西永康置業有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
三門峽市鑫都置業有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
江西溫贛實業發展有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
武漢紐賓凱控股有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
衡陽星美置業發展有限公司	4,500,000.00	4,500,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
陽泉市豪門房地產開發有限公司	9,203,503.34	9,203,503.34	100.00%	預計應收款項無法收回
餘姚市成龍金屬材料有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
郴州市東麟紅至星房地產開發有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
承德縣凱隆房地產開發有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
石家莊潤鑫房地產開發有限公司	3,500,000.00	3,500,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
貴州金銘達房地產開發有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 十四、母公司財務報表主要項目註釋(續)

#### 1. 應收票據及應收賬款(續)

於2018年12月31日，單項計提壞賬準備的應收賬款情況如下：(續)

	賬面餘額	壞賬準備	計提比例	計提理由
博樂市匯富房地產開發有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
保定方北房地產開發有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
濰坊北大科技園建設開發有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
庫爾勒市龍興實業有限責任公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
濟寧浩恆房地產開發有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
三明市海鑫投資有限公司	2,833,333.33	2,833,333.33	100.00%	預計應收款項無法收回
貴州金源達房地產開發有限公司	2,500,000.00	2,500,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
貴陽普天德傑同德房地產開發有限公司	2,500,000.00	2,500,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
承德兆通物流有限責任公司	2,220,000.00	2,220,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
雲南創森房地產開發有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
內蒙古聞都置業有限責任公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
昆明紅凱房地產開發有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
餘姚市龍鼎商業廣場有限公司	2,000,000.00	1,800,000.00	90.00%	預計部分應收款項無法收回

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋(續)

## 1. 應收票據及應收賬款(續)

於2018年12月31日，單項計提壞賬準備的應收賬款情況如下：(續)

	賬面餘額	壞賬準備	計提比例	計提理由
溫州東甌建設集團有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
江蘇滬潤置業有限公司	1,800,000.00	1,800,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
浙江億豐商業投資管理有限公司	1,696,721.31	1,696,721.31	100.00%	預計應收款項無法收回
漳州盛達房地產開發有限公司	1,550,000.00	1,550,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
廣西貫通置業發展有限公司	1,500,000.00	1,500,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
包頭中益置業有限責任公司	1,500,000.00	1,500,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
株洲新安居置業有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
通遼高第房地產開發有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
其他	167,087,661.73	98,518,574.23	58.96%	預計部分應收款項無法收回
	886,000,865.46	806,961,654.65	91.08%	



## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 十四、母公司財務報表主要項目註釋(續)

#### 1. 應收票據及應收賬款(續)

於2017年12月31日，單項金額重大並單獨計提壞賬準備的應收賬款情況如下：

	賬面餘額	壞賬準備	計提比例	計提理由
江蘇鹽城二建集團有限公司	82,600,000.00	56,600,000.00	68.52%	預計部分應收款項無法收回
石家莊潤鑫房地產開發有限公司	55,914,383.56	13,841,438.36	24.75%	預計部分應收款項無法收回
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
江蘇江中集團有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
福清市星融置業有限公司	17,000,000.00	17,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
通化市凱龍商業廣場有限公司	16,232,137.90	15,282,137.90	94.15%	預計部分應收款項無法收回
江蘇江都建設集團有限公司	16,000,000.00	16,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
廣西晟力裝飾工程有限公司	14,000,000.00	14,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
上海嘉辰建築裝潢工程有限公司	13,000,000.00	13,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
江西立信置業投資集團有限公司	11,500,000.00	11,500,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
貴州靈智農業集團置業有限公司	11,250,000.00	10,350,000.00	92.00%	預計部分應收款項無法收回
貴州萬商置業有限公司	11,000,000.00	11,000,000.00	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	11,000,000.00	11,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
廣西遠辰客家文化城投資有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	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. 應收票據及應收賬款(續)

於2017年12月31日，單項金額重大並單獨計提壞賬準備的應收賬款情況如下：(續)

	賬面餘額	壞賬準備	計提比例	計提理由
南寧潤嘉房地產開發有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
廣州市環博展覽有限公司	9,666,667.68	9,666,667.68	100.00%	預計應收款項無法收回
陽泉市豪門房地產開發有限公司	9,246,575.34	9,246,575.34	100.00%	預計應收款項無法收回
貴州金源華府置業有限公司	9,000,000.00	9,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
煙台北方溫州城開發有限公司	8,749,965.52	8,134,904.95	92.97%	預計部分應收款項無法收回
貴州萬晉置業有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
貴州金源達房地產開發有限公司	7,500,000.00	7,500,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
山西光宇投資集團有限公司	7,500,000.00	7,500,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
香港皇室控股集團有限公司	7,500,000.00	7,500,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
安徽凱越房地產開發有限公司	7,500,000.00	7,500,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
杭州康昇貿易有限公司	7,500,000.00	6,300,000.00	84.00%	預計部分應收款項無法收回
濱州怡森房地產開發有限公司	7,451,000.00	5,076,000.00	68.13%	預計部分應收款項無法收回
茶博匯投資有限公司	7,000,000.00	7,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
寧德聯信置業有限公司	7,000,000.00	7,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 十四、母公司財務報表主要項目註釋(續)

#### 1. 應收票據及應收賬款(續)

於2017年12月31日，單項金額重大並單獨計提壞賬準備的應收賬款情況如下：(續)

	賬面餘額	壞賬準備	計提比例	計提理由
溫州紅聯家居有限公司	6,665,479.46	6,665,479.46	100.00%	預計應收款項無法收回
深圳市布吉三聯實業發展有限公司	6,273,965.27	6,273,965.27	100.00%	預計應收款項無法收回
貴州新峰藥業有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
山西星河房地產開發有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
許昌豐泰地產有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
永安市吳元置業有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
餘姚市龍鼎商業廣場有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
襄樊遠馳實業有限公司	5,800,000.00	5,800,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
吉林省松原飛宇房地產開發有限公司	5,750,000.00	5,037,500.00	87.61%	預計部分應收款項無法收回
河北景奧房地產開發有限公司	5,500,000.00	5,500,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
武漢紐賓凱控股有限公司	5,500,000.00	5,500,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
分宜縣永康置業有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
阜南縣天阜置業發展有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
江西溫贛實業發展有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	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. 應收票據及應收賬款(續)

於2017年12月31日，單項金額重大並單獨計提壞賬準備的應收賬款情況如下：(續)

	賬面餘額	壞賬準備	計提比例	計提理由
晉中市天河房地產開發有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
樂山市五通橋區天成商貿有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
牡丹江昌星置業股份有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
南通德爾物流有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
三門峽市鑫都置業有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
深圳中溢申發投資發展有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
銅仁佳誠置業有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
武漢致豐房地產開發有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
宿州市晟源家居信息有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
雲南金鼎高實業有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
浙江港海建設集團有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
保定方北房地產開發有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
江蘇滬潤置業有限公司	1,800,000.00	1,800,000.00	100.00%	預計應收款項無法收回
	608,400,174.73	533,574,668.96	87.70%	

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 十四、母公司財務報表主要項目註釋(續)

#### 1. 應收票據及應收賬款(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：

	2018年		
	估計發生違約的 賬面餘額	預期信用 損失率 (%)	整個存續期預期 信用損失
組合一：項目前期品牌諮詢服務			
1年以內	137,400,000.00	9.00	12,366,000.00
1-2年	92,500,000.00	14.00	12,950,000.00
2-3年	90,572,817.43	20.00	18,114,563.48
3-4年	103,300,000.00	31.50	32,539,500.00
4-5年	44,707,182.57	48.61	21,733,701.53
5-6年	14,000,000.00	61.83	8,656,200.00
6年以上	5,500,000.00	100.00	5,500,000.00
	487,980,000.00	22.92	111,859,965.01
組合二：建設施工及設計服務	—	—	—

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋(續)

### 1. 應收票據及應收賬款(續)

	2018年		
	估計發生違約 的賬面餘額	預期信用 損失率 (%)	整個存續期預期 信用損失
組合三：其他類諮詢服務			
1年以內	54,004,038.02	10.28	5,551,615.11
1-2年	30,808,648.63	17.65	5,437,726.48
2-3年	11,494,520.00	35.61	4,093,198.57
3-4年	5,000,000.00	100.00	5,000,000.00
	<b>101,307,206.65</b>	<b>19.82</b>	<b>20,082,540.16</b>

	2018年		
	估計發生違約 的賬面餘額	預期信用 損失率 (%)	整個存續期預期 信用損失
組合四：租賃相關收入			
1年以內	615,204.25	4.50	27,684.19

	2018年		
	估計發生違約 的賬面餘額	預期信用 損失率 (%)	整個存續期預期 信用損失
組合五：其他			
1年以內	25,174,997.37	4.50	1,132,874.88
1-2年	16,699,999.98	4.50	751,500.00
	<b>41,874,997.35</b>	<b>4.50</b>	<b>1,884,374.88</b>

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 十四、母公司財務報表主要項目註釋(續)

#### 1. 應收票據及應收賬款(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：

	賬面餘額	2017年 計提比例 (%)	壞賬準備
1年以內	237,348,735.50	5.00	11,867,434.21
1年至2年	111,368,511.10	10.00	11,136,851.11
2年至3年	74,800,000.00	20.00	14,960,000.00
3年至4年	44,000,000.00	50.00	22,000,000.00
5年以上	4,500,000.00	100.00	4,500,000.00
	472,017,246.60	13.66	64,464,285.32

2018年計提壞賬準備人民幣90,246,511.48元(2017年：人民幣113,167,787.83元)，收回或轉回壞賬準備人民幣15,000,000.00元(2017年：人民幣5,720,000.00元)。2018年無實際核銷的應收賬款(2017年：無)。

本年金額重大的壞賬準備收回或轉回：

單位名稱	收回或轉回金額	收回方式
江蘇江中集團有限公司	15,000,000.00	收回應收賬款

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋(續)

### 1. 應收票據及應收賬款(續)

於2018年12月31日，應收賬款金額前五名如下：

	年末餘額	佔應收款餘額 合計數的比例 (%)	壞賬準備 年末餘額
常州市武進建設工程有限公司	55,000,000.00	3.62	55,000,000.00
江蘇鹽城二建集團有限公司	30,600,000.00	2.02	30,600,000.00
江蘇省建築工程集團有限公司	26,000,000.00	1.71	23,000,000.00
貴州金源華府置業有限公司	23,000,000.00	1.52	23,000,000.00
宣威市新天地房地產開發有限公司	20,000,000.00	1.32	20,000,000.00
	154,600,000.00	10.19	151,600,000.00

### 2. 其他應收款

	2018年	2017年
應收利息	67,912,338.35	—
應收股利	2,734,160,000.00	3,131,960,000.00
其他應收款	22,464,077,505.65	18,405,457,235.10
	25,266,149,844.00	21,537,417,235.10

應收利息

	2018年	2017年
借款利息	67,912,338.35	—



## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(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

	2018年	2017年
上海星凱程鵬企業管理有限公司	976,000,000.00	576,000,000.00
紅星美凱龍家居商場管理有限公司	637,000,000.00	2,000,000,000.00
上海紅星美凱龍全球家居有限公司	210,000,000.00	176,000,000.00
重慶紅星美凱龍世博家居生活廣場有限責任公司	156,000,000.00	29,000,000.00
瀋陽紅星美凱龍家居有限公司	126,000,000.00	—
上海紅星美凱龍裝飾傢俱城有限公司	83,660,000.00	89,000,000.00
北京紅星美凱龍世博傢俱廣場有限公司	82,000,000.00	—
無錫紅星美凱龍國際傢俱裝飾有限公司	64,800,000.00	—
常州美凱龍國際電腦家電裝飾城有限公司	55,500,000.00	18,000,000.00
北京紅星美凱龍國際傢俱建材廣場有限公司	55,000,000.00	—
常州世界傢俱家居廣場有限公司	54,000,000.00	22,000,000.00
重慶紅星美凱龍環球家居生活廣場有限責任公司	44,000,000.00	—
瀋陽紅星美凱龍世博家居有限公司	39,000,000.00	—

## 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)

	2018年	2017年
杭州紅星美凱龍世博家居有限公司	37,000,000.00	18,000,000.00
南京名都家居廣場有限公司	31,200,000.00	—
南京紅星國際傢俱裝飾城有限公司	27,000,000.00	75,000,000.00
長沙紅星美凱龍家居生活廣場有限公司	23,000,000.00	—
揚州紅星美凱龍國際家居廣場有限公司	15,000,000.00	—
上海紅星美凱龍楷恆家居有限公司	9,000,000.00	—
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
上海新偉置業有限公司	—	32,000,000.00
上海紅星美凱龍家居市場經營管理有限公司	—	36,000,000.00
鄭州紅星美凱龍國際家居有限公司	—	51,960,000.00
	<b>2,734,160,000.00</b>	<b>3,131,960,000.00</b>

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(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)

其他應收款的賬齡分析如下：

	2018年	2017年
1年以內	<b>19,054,734,114.39</b>	15,127,723,264.17
1年至2年	<b>98,560,020.00</b>	13,134,082.28
2年至3年	<b>9,700,000.00</b>	22,428,435.74
3年以上	<b>3,975,629,242.67</b>	3,834,446,115.38
減：其他應收款壞賬準備	<b>674,545,871.41</b>	592,274,662.47
	<b>22,464,077,505.65</b>	18,405,457,235.10

	2017年			
	賬面餘額	比例	壞賬準備	計提比例
	金額	(%)	金額	(%)
單項金額重大並單獨計提壞賬準備	3,698,327,893.33	19.47	562,299,239.60	15.20
按信用風險特徵組合計提壞賬準備	15,291,981,320.91	80.49	22,625,422.87	0.15
單項金額不重大但單獨計提壞賬準備	7,422,683.33	0.04	7,350,000.00	99.02
	18,997,731,897.57	100.00	592,274,662.47	3.12

## 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：

	第一階段 未來12個月 預期信用損失	第二階段 整個存續期 預期信用損失 (單項評估)	第二階段 整個存續期 預期信用損失 (組合評估)	第三階段 已發生信用 減值金融資產 (整個存續期)	合計
2018年1月1日餘額	22,625,422.87	—	—	569,649,239.60	592,274,662.47
— 轉入第二階段	—	—	—	—	—
— 轉入第三階段	—	—	—	—	—
— 轉回第二階段	—	—	—	—	—
— 轉回第一階段	—	—	—	—	—
本期計提	3,747,111.57	—	—	78,524,097.37	82,271,208.94
本期轉回	—	—	—	—	—
	26,372,534.44	—	—	648,173,336.97	674,545,871.41

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(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)

於2017年12月31日，單項金額重大並單獨計提壞賬準備的其他應收款情況如下：

	賬面餘額	壞賬準備	計提比例	計提理由
上海星凱程騰企業管理有限公司	1,147,945,032.57	17,874,886.21	1.56	預計應收款項無法收回
紅星美凱龍世博(天津)家居生活廣場有限公司	893,147,559.66	93,648,300.00	10.49	預計應收款項無法收回
上海紅星美凱龍家居藝術設計博覽有限公司	694,030,004.07	129,552,550.73	18.67	預計部分應收款項無法收回
武漢紅星美凱龍世博家居廣場發展有限公司	668,742,429.66	100,000,000.00	14.95	預計應收款項無法收回
上海星家裝飾建材有限公司	70,650,000.00	61,811,558.73	87.49	預計應收款項無法收回
重慶紅星美凱龍博覽家居生活廣場有限責任公司	66,705,245.32	30,772,151.83	46.13	預計應收款項無法收回
天津紅星美凱龍時尚家居廣場有限公司	54,119,655.10	50,219,635.10	92.79	預計應收款項無法收回
瀋陽大東紅星美凱龍傢俱建材市場有限公司	39,617,941.11	31,700,000.00	80.01	預計應收款項無法收回
包頭紅星美凱龍家居生活廣場有限責任公司	37,324,838.84	20,674,970.00	55.39	預計應收款項無法收回
立卓興宇影視傳媒廣告(北京)有限公司	14,045,187.00	14,045,187.00	100.00	預計應收款項無法收回
濰坊凱利置業有限公司	12,000,000.00	12,000,000.00	100.00	預計應收款項無法收回
	3,698,327,893.33	562,299,239.60	15.20	

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋(續)

### 2. 其他應收款(續)

本集團採用賬齡分析法計提壞賬準備的其他應收款情況如下：

	賬面餘額	2017年 計提比例 (%)	壞賬準備
1年以內	176,103,519.74	5.00	8,805,175.99
1年至2年	537,369.93	10.00	53,736.99
2年至3年	14,428,435.24	20.00	2,885,687.05
3年至4年	500,703.18	50.00	250,351.59
4年至5年	871,000.00	80.00	696,800.00
	192,441,028.09	6.60	12,691,751.62

採用餘額百分比法計提壞賬準備的其他應收款情況如下：

	賬面餘額	2017年 計提比例 (%)	壞賬準備
組合二	198,673,425.12	5.00	9,933,671.25

2018年計提壞賬準備人民幣82,271,208.94元(2017年：人民幣131,567,873.65元)·收回或轉回壞賬準備人民幣0.00元(2017年：人民幣0.00元)。

2018年實際核銷的應收賬款為人民幣0.00元(2017年：人民幣12,200,000.00元)。

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(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：

	2018年	2017年
借款及代墊款		
— 對關聯方	22,310,629,865.39	18,162,868,765.04
— 對第三方	98,870,935.64	187,716,771.70
定金及保證金	52,802,821.76	53,728,096.62
其他	1,773,882.86	1,143,601.74
	<b>22,464,077,505.65</b>	<b>18,405,457,235.10</b>

於2018年12月31日，其他應收款金額前五名如下：

	年末餘額	佔其他應收款餘額合計數的比例 (%)	性質	賬齡	壞賬準備 年末餘額
南京名都家居廣場有限公司	1,445,966,149.79	6.25	子公司往來款	一年以內	—
上海紅星美凱龍家居藝術設計博覽有限公司	985,216,304.45	4.26	子公司往來款	一年以內	129,552,550.73
紅星美凱龍世博(天津)家居生活廣場有限公司	889,756,259.43	3.85	子公司往來款	一年以內	80,000,000.00
武漢紅星美凱龍世博家居廣場發展有限公司	871,357,784.03	3.77	子公司往來款	一年以內	100,000,000.00
上海虹欣歐凱家居有限公司	782,329,717.28	3.38	子公司往來款	一年以內	—
	<b>4,974,626,214.98</b>	<b>21.51</b>			<b>309,552,550.73</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2017年12月31日，其他應收款金額前五名如下：

	年末餘額	佔其他應收款餘額合計數的比例 (%)	性質	賬齡	壞賬準備 年末餘額
上海星凱程鵬企業管理有限公司	1,147,945,032.57	6.04	子公司往來款	一年以內	17,874,886.21
天津紅星美凱龍國際家居博覽有限公司	1,022,223,347.08	5.38	子公司往來款	一年以內	—
紅星美凱龍世博(天津)家居生活廣場有限公司	893,147,559.66	4.70	子公司往來款	一年以內	93,648,300.00
上海虹欣歐凱家居有限公司	703,291,355.41	3.70	子公司往來款	一年以內	—
上海紅星美凱龍家居藝術設計博覽有限公司	694,030,004.07	3.65	子公司往來款	一年以內	129,552,550.73
	4,460,637,298.79	23.47			241,075,736.94



# 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(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

2018年

	年初餘額	本年變動		權益法下 投資損益	年末賬面價值
		追加投資	減少投資		
對子公司投資					
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)
常州世界傢俱家居廣場有限公司	15,447,913.31	—	—	—	15,447,913.31
無錫紅星美凱龍國際傢俱裝飾有限公司	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
南京紅星際傢俱裝飾城有限公司	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傢俱城有限公司	136,115,702.30	—	—	—	136,115,702.30
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
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)
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

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋(續)

### 3. 長期股權投資(續)

2018年(續)

	年初餘額	本年變動		權益法下 投資損益	年末賬面價值
		追加投資	減少投資		
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
上海紅星美凱龍傢俱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
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

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(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)

2018年(續)

	年初餘額	本年變動		權益法下 投資損益	年末賬面價值
		追加投資	減少投資		
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家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	94,087,000.00	60,000,000.00	—	—	154,087,000.00
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
上海星凱程鵬企業管理有限公司	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
煙台紅星國際家居管理有限公司	—	—	—	—	—
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
瀋陽大東紅星美凱龍傢俱建材市場有限公司	3,000,000.00	—	—	—	3,000,000.00

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋(續)

### 3. 長期股權投資(續)

2018年(續)

	年初餘額	本年變動		權益法下 投資損益	年末賬面價值
		追加投資	減少投資		
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
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

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(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)

2018年(續)

	年初餘額	本年變動		權益法下 投資損益	年末賬面價值
		追加投資	減少投資		
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	47,600,000.00	350,000,000.00	—	—	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
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	53,170,000.00	100,000,000.00	—	—	153,170,000.00
瀋陽紅星美凱龍世博家居有限公司	35,068,057.50	46,375,384.40	—	—	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
上海紅星美凱龍網絡技術有限公司	81,500,000.00	—	(81,500,000.00)	—	—
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

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋(續)

### 3. 長期股權投資(續)

2018年(續)

	年初餘額	本年變動		權益法下 投資損益	年末賬面價值
		追加投資	減少投資		
昆明迪肯商貿有限公司	177,690,900.00	—	—	—	177,690,900.00
上海紅星美凱龍裝修公網絡技術有限公司	3,200,000.00	—	(3,200,000.00)	—	—
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
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
蘇州工業園區中翔美通倉儲銷售有限公司	157,923,842.65	—	—	—	157,923,842.65
上海星和宅配家居服務有限公司	3,000,000.00	17,000,000.00	—	—	20,000,000.00
紅星美凱龍家居集團(上海)物流有限公司	40,886,820.00	13,113,180.00	—	—	54,000,000.00
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
上海黃浦紅星小額貸款有限公司	—	—	—	—	—
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

# 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(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)

2018年(續)

	年初餘額	本年變動		權益法下 投資損益	年末賬面價值
		追加投資	減少投資		
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傢俱建材廣場有限公司	344,780,641.87	—	—	—	344,780,641.87
北京紅星美凱龍世博傢俱廣場有限公司	31,856,462.57	—	—	—	31,856,462.57
北京美凱龍傢俱建材市場有限公司	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
北京和合聚眾廣告傳媒有限公司	—	—	—	—	—
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
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	—	—	—	270,000,000.00
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

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋(續)

### 3. 長期股權投資(續)

2018年(續)

	年初餘額	本年變動		權益法下 投資損益	年末賬面價值
		追加投資	減少投資		
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	72,162,700.00	175,000,000.00	—	—	247,162,700.00
上海紅星美凱龍勞務派遣有限公司	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
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	—	—	—	140,000,000.00
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
上海紅星歐麗洛雅品牌管理有限公司	—	100,000.00	—	—	100,000.00
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
鄭州華商匯華融置業有限公司	—	5,500,000.00	—	—	5,500,000.00



# 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(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)

2018年(續)

	本年變動				年末賬面價值
	年初餘額	追加投資	減少投資	權益法下 投資損益	
昆明紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	—	—	—	—	—
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
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	—	—	51,000,000.00
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
昆山凱德商用置業有限公司	—	50,428,227.57	—	—	50,428,227.57
常州美龍貿易有限公司	—	30,000.00	—	—	30,000.00
寧波澳洋家居購物廣場有限公司	—	1.00	—	—	1.00
小計	10,105,491,893.88	2,502,722,792.97	(84,700,000.00)	—	12,523,514,686.85

## 十四、母公司財務報表主要項目註釋(續)

### 3. 長期股權投資(續)

2018年(續)

	年初餘額	本年變動		權益法下 投資損益	年末賬面價值
		追加投資	減少投資		
合營企業					
廈門寶象紅星美凱龍家居生活廣場有限公司	4,279,068.25	—	—	(3,555,120.75)	723,947.50
成都東泰商城有限公司	805,528,810.79	—	—	95,780,508.44	901,309,319.23
上海名藝商業企業發展有限公司	19,733,335.25	—	—	21,278,661.38	41,011,996.63
南昌紅星美凱龍環球家居博覽中心有限責任公司	27,000,000.00	—	—	(9,013,425.68)	17,986,574.32
深圳紅星美凱龍商業管理有限公司	—	180,000.00	—	(5,968.28)	174,031.72
小計	856,541,214.29	180,000.00	—	104,484,655.11	961,205,869.40

# 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(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)

2018年(續)

	年初餘額	本年變動		權益法下 投資損益	年末賬面價值
		追加投資	減少投資		
<b>聯營企業</b>					
浙江名都投資有限公司	165,300,000.00	—	—	—	<b>165,300,000.00</b>
深圳紅星美凱龍世紀中心家居生活廣場有限公司	45,255,062.96	—	(45,255,062.96)	—	—
武漢紅星美凱龍正達物流有限公司	—	—	—	—	—
武漢市正凱物流有限公司	127,000,000.00	—	—	(16,825.42)	<b>126,983,174.58</b>
美屋三五(天津)科技有限公司	17,900,796.13	—	—	(783,921.88)	<b>17,116,874.25</b>
上海嘉展建築裝潢工程有限公司	7,304,104.60	—	—	330,718.29	<b>7,634,822.89</b>
上海熱一網絡科技有限公司	5,274,701.29	—	(5,000,000.00)	(274,701.29)	—
杭州紅星美凱龍環球家居有限公司	58,626,478.44	—	—	5,229,752.25	<b>63,856,230.69</b>
神玉島文化旅遊控股股份有限公司	—	200,000,000.00	—	(5,236,546.50)	<b>194,763,453.50</b>
乾智(上海)家居有限公司	—	1,500,000.00	—	—	<b>1,500,000.00</b>
陝西紅星和記家居購物廣場有限公司	—	4,500,000.00	—	—	<b>4,500,000.00</b>
小計	426,661,143.42	206,000,000.00	(50,255,062.96)	(751,524.55)	<b>581,654,555.91</b>
合計	11,388,694,251.59	2,708,902,792.97	134,955,062.96	103,733,130.56	<b>14,066,375,112.16</b>

## 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

	2018年		2017年	
	收入	成本	收入	成本
主營業務	1,733,807,905.19	357,146,747.26	1,704,748,683.71	276,523,553.00
其他業務	213,257,842.68	—	178,885,386.15	—
	<b>1,947,065,747.87</b>	<b>357,146,747.26</b>	1,883,634,069.86	276,523,553.00

營業收入列示如下：

	2018年	2017年
項目前期品牌諮詢委託管理服務收入	309,897,178.13	426,444,691.13
項目年度品牌諮詢委託管理服務收入	308,941,518.85	257,799,705.77
租賃及管理收入	784,218,146.13	811,765,296.17
其他收入	544,008,904.76	387,624,376.79
合計	<b>1,947,065,747.87</b>	1,883,634,069.86

### 5. 投資收益

	2018年	2017年
成本法核算的長期股權投資收益	1,914,190,837.86	3,895,388,000.00
權益法核算的長期股權投資收益	103,733,130.56	115,726,018.01
處置長期股權投資產生的投資收益/(損失)	(72,570,506.00)	1,867,397.44
其他債權投資在持有期間取得的投資收益	2,523,405.48	—
合計	<b>1,947,876,867.90</b>	4,012,981,415.45

## 綜合財務報表附註

2018年12月31日止年度(人民幣元)

### 十四、母公司財務報表主要項目註釋(續)

#### 6. 貨幣資金

於2018年12月31日，本公司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。

# 補充資料

2018年12月31日(人民幣元)

## 1. 非經常性損益明細表

	2018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分	(656,552.23)
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)	111,159,889.42
計入當期損益的對非金融企業收取的資金佔用費	238,677,360.90
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	9,857,414.57
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	21,490,571.51
單獨進行減值測試的應收款項減值準備轉回	48,810,841.80
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	1,820,173,117.45
除上述各項之外的其他營業外收入和支出	(121,335,609.02)
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分處置聯營公司投資產生的投資收益	78,705,000.00
	(28,449,710.38)
所得稅影響數	(138,530,698.66)
少數股東權益影響數(稅後)	(128,644,223.34)
	1,911,257,402.02

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。

## 補充資料

2018年12月31日(人民幣元)

### 2. 淨資產收益率和每股收益

2018年

	加權平均 淨資產收益率 (%)	每股收益 基本	稀釋
歸屬於公司普通股股東的淨利潤	10.63	1.20	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	6.23	0.68	不適用

2017年

	加權平均 淨資產收益率 (%)	每股收益 基本	稀釋
歸屬於公司普通股股東的淨利潤	10.48	1.13	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	5.93	0.64	不適用

本集團無稀釋性潛在普通股。

# 五年財務概要

	截至12月31日止年度				
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收入	<b>14,239,793</b>	10,959,513	9,436,082	8,756,120	7,935,131
淨利潤	<b>4,705,447</b>	4,278,014	3,673,442	4,369,755	3,922,004
— 本公司擁有人	<b>4,477,411</b>	4,077,898	3,397,183	4,098,068	3,632,917
— 非控股權益	<b>228,036</b>	200,116	276,259	271,687	289,087
每股盈利					
— 基本(人民幣元)	<b>1.20</b>	1.13	0.94	1.22	1.21
— 攤薄(人民幣元)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

	於12月31日				
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
— 非流動資產	<b>95,142,125</b>	82,447,132	72,739,319	75,328,818	66,792,413
— 流動資產	<b>15,718,593</b>	14,567,492	8,796,085	7,860,755	5,125,479
資產總額	<b>110,860,718</b>	97,014,624	81,535,404	83,189,573	71,917,892
— 流動負債	<b>25,313,807</b>	22,716,747	13,542,202	10,622,807	10,419,993
— 非流動負債	<b>40,251,085</b>	30,365,903	28,072,429	27,298,562	24,084,806
負債總額	<b>65,564,892</b>	53,082,651	41,614,631	37,921,369	34,504,799
資產淨額	<b>45,295,826</b>	43,931,973	39,920,773	45,268,204	37,413,093
權益總額	<b>45,295,826</b>	43,931,973	39,920,773	45,268,204	37,413,093
— 本公司擁有人應佔權益	<b>41,714,061</b>	40,426,772	36,565,852	41,144,559	33,444,992
— 非控股權益	<b>3,581,765</b>	3,505,201	3,354,921	4,123,645	3,968,101

2018、2017及2016年度的財務概要乃摘錄自根據中國企業會計準則編製的綜合財務報表，而2015及2014年度的財務概要乃摘錄自根據國際財務報告準則編製的相應報告期間的本集團綜合財務報表。



# 釋義

「A股」	指	本公司根據A股發行而發行的每股面值人民幣1.00元的普通股已於上海證券交易所上市並以人民幣交易
「股東週年大會」	指	本公司建議於2019年5月16日(星期四)召開之股東週年大會
「公司章程」	指	本公司章程(經不時修訂)
「聯繫人」	指	具有《上市規則》賦予的涵義
「審計委員會」	指	董事會審計委員會
「董事會」	指	本公司董事會
「常州美凱龍」	指	常州美凱龍國際電腦家電裝飾城有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，為本公司的直接全資附屬公司
「常州市紅星裝飾城」	指	常州市紅星裝飾城，一家於1998年11月13日在中國成立的有限責任公司，由車建興先生直接全資擁有
「成都置業」	指	成都紅星美凱龍置業有限公司，一家於2009年10月27日在中國成立的有限責任公司，由紅星企發間接全資擁有
「中國」	指	中華人民共和國，除文義另有所指外，就本年度報告而言不包括香港、澳門特別行政區及台灣地區
「緊密聯繫人」	指	具有《上市規則》賦予的涵義
「本公司」或「紅星美凱龍」	指	紅星美凱龍家居集團股份有限公司，一家在中國成立的中外合資股份有限公司，其H股已於香港聯交所主板上市及買賣，其A股已於上海證券交易所上市及買賣

「《公司法》」	指	《中華人民共和國公司法》
「關連人士」	指	具有《上市規則》賦予的涵義
「綜合財務報表」	指	本集團於截至2018年12月31日止年度之經審核綜合財務報表
「控股股東」	指	具有《上市規則》賦予的涵義，且除文義另有所指外，指車先生及紅星美凱龍控股
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四所載《企業管治守則》
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「董事」	指	本公司董事
「內資股」	指	本公司發行的普通股，以人民幣計值，每股面值人民幣1.00元，並以人民幣認購及繳足
「GDP」	指	國內生產總值；除另有所指外，對GDP增長率的所有提述均指GDP實際增長率，而非名義增長率
「全球發售」	指	首次公開發售H股，藉此，H股於2015年6月26日在香港聯交所主板上市
「綠地金牛」	指	綠地集團成都金牛房地產開發有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，為我們的關連人士，由綠地集團成都置業有限公司及成都置業分別間接持有50%及50%的股權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

## 釋義

「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資普通股，在香港聯交所上市及買賣
「港幣」	指	香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「《國際財務報告準則》」	指	《國際財務報告準則》
「濟寧鴻瑞」	指	濟寧鴻瑞置業有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，為我們的關連人士，由錢玉梅女士、張建芳女士及獨立第三方江蘇可瑞資產管理有限公司分別直接持有40.2%、26.8%及33%的股權
「上市」	指	H股在香港聯交所主板上市
「上市規則」或「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「主板」	指	由香港聯交所運作的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於香港聯交所創業板，並與其並行運作
「委管商場」	指	我們根據委管協議管理的商場
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
「財政部」	指	中華人民共和國財政部

「車先生」	指	車建興先生
「提名委員會」	指	董事會提名委員會
「其他城市」	指	僅就本年度報告而言，地級市，不包括一線城市、二線城市及三線城市
「自營商場」	指	以下所有商場：(i)我們擁有全部或大部分經營面積的商場；(ii)回購商場（成都金牛商場除外）；(iii)我們租賃的商場；(iv)我們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；及(v)與聯營企業或合營企業合作夥伴共同持有且由我們經營的商場。進一步詳情請參閱本公司招股章程。
「項目公司」	指	持有若干委管商場公司的項目公司，其各為「項目公司」
「紅星傢俱集團」	指	紅星傢俱集團有限公司，前稱為常州紅星傢俱集團公司，一家於1994年6月27日在中國成立的公司，由車建興先生、常州市紅星裝飾城及車建芳女士分別持有45%、45%及10%的股權
「薪酬與考核委員會」	指	董事會薪酬與考核委員會
「報告期」	指	由2018年1月1日至2018年12月31日的期間
「回購協議」	指	本公司與成都置業簽訂的一份日期為2015年10月23日的回購協議
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣

## 釋義

「紅星企發」	指	重慶紅星美凱龍企業發展有限公司(前稱「上海紅星美凱龍企業發展有限公司」)，一家於2010年6月11日在中國成立的有限責任公司，由紅星美凱龍控股、Millbranch Investment SRL(美國華平投資集團的聯屬公司)、Candlewood Investment SRL、Springwood Investment SRL、連雲港至高市政工程有限公司、上海洪美、上海美龍資產管理有限公司及上海興凱企業管理有限公司分別持有70.15%、14%、8.08%、4.72%、0.81%、0.37%、1.66%及0.22%的股權
「紅星美凱龍控股」	指	紅星美凱龍控股集團有限公司(前稱「上海紅星美凱龍投資有限公司」)，一家於中國成立的有限責任公司，為本公司控股股東，由車建興先生及車建芳女士分別持有92%及8%的股權
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「陝西鴻瑞」	指	陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，為我們的關連人士，由錢玉梅女士、張建芳女士及江蘇可瑞資產管理有限公與顏曉境(各自為獨立第三方)分別持有39.6%、26.4%及34%的股權
「上海洪美」	指	上海洪美投資管理中心(有限合夥)，一家於2012年2月27日在中國成立的有限合夥公司，為本公司股東持有本公司已發行股份約0.35%
「股份」	指	本公司股份，包括內資股及H股
「股東」	指	指本公司股份持有人
「戰略與投資委員會」	指	董事會戰略與投資委員會
「監事」	指	本公司監事會成員

「監事會」	指 本公司監事會
「一線城市」	指 就本年度報告而言，上海、北京、廣州及深圳
「二線城市」	指 就本年度報告而言，指重慶、天津、蘇州、杭州、鄭州、長沙、烏魯木齊、寧波、成都、蘭州、南京、南寧、南昌、廈門、合肥、呼和浩特、哈爾濱、大連、太原、昆明、無錫、青島、西安、長春、石家莊、武漢、沈陽、濟南、溫州、福州、貴陽、佛山、東莞及海口
「三線城市」	指 就本年度報告而言，大慶、中山、鹽城、包頭、台州、平頂山、吉林、安陽、江門、赤峰、邢台、周口、宜昌、岳陽、松原、金華、邯鄲、信陽、保定、南通、南陽、咸陽、威海、柳州、泉州、洛陽、茂名、唐山、徐州、桂林、株洲、泰安、泰州、珠海、常州、常德、淮安、淄博、聊城、通遼、郴州、廊坊、惠州、湛江、湖州、焦作、鄂爾多斯、菏澤、新鄉、玉林、嘉興、漳州、德州、鞍山、衡陽、襄陽、東營、臨邑、揚州、棗莊、滄州、濟寧、濱州、濰坊、煙台、紹興、蕪湖、許昌、贛州、連雲港、鎮江、銀川、拉薩、西寧及商丘
「星易通匯」	指 上海星易通匯商務服務有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為本公司的直接全資附屬公司
「徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城」	指 徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，為本公司關連人士，由車建林先生、車建國先生及周立忱與王莉莉（各自為獨立第三方）分別直接持有50%、25%及25%的股權
「徐州紅星美凱龍 全球家居生活廣場」	指 徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，為本公司關連人士，由車建林先生及車建國先生分別持有75%及25%的股權



## 釋義

「揚州紅星美凱龍  
全球家居生活廣場」

指 揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場置業有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，為本公司關連人士，由車建林先生及獨立第三方顏曉境分別直接持有95%及5%的股權

「招股章程」

指 本公司日期為2015年6月16日的招股章程



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