

审计报告

红星美凯龙家居集团股份有限公司

容诚审字[2026]215Z0429号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京



目 录

<u>序号</u>	<u>内 容</u>	<u>页码</u>
1	审计报告	1 - 6
2	合并资产负债表	1
3	合并利润表	2
4	合并现金流量表	3
5	合并所有者权益变动表	4 - 5
6	母公司资产负债表	6
7	母公司利润表	7
8	母公司现金流量表	8
9	母公司所有者权益变动表	9 - 10
10	财务报表附注	11 - 197



审计报告

容诚审字[2026]215Z0429号

红星美凯龙家居集团股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了红星美凯龙家居集团股份有限公司（以下简称美凯龙公司）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了美凯龙公司 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。除“与持续经营相关的重大不确定性”部分所述事项外，我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

（一） 投资性房地产公允价值的确定



1、事项描述

截至 2025 年 12 月 31 日，美凯龙公司投资性房地产公允价值为 706.50 亿元，占资产总额的比例为 80.88%。美凯龙公司投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，美凯龙公司管理层（以下简称管理层）聘请具有相关资质的第三方评估机构对投资性房地产的公允价值进行评估。

参见财务报表附注三、16，附注五、16 及附注五、56。

由于投资性房地产金额重大，且投资性房地产公允价值的评估涉及重大的管理层估计、假设和判断，包括预计租金收入、折现率、空置率、投资性房地产所在地区的经济环境及未来趋势分析等，不确定性较高。因此，我们将投资性房地产公允价值的确定作为关键审计事项。

2、审计应对

我们对投资性房地产公允价值的确定实施的相关程序主要包括：

（1）对第三方评估机构的客观性、独立性及专业胜任能力进行评价；

（2）获取资产评估报告，选取重大或典型样本，并利用内部评估专家协助我们对资产评估报告所采用的评估方法和假设、选用的主要评估参数的合理性进行评价，通过检查历史数据和公开市场资料评价管理层估值所使用数据的准确性；

（3）复核财务报表中与投资性房地产公允价值相关的披露充分性。

（二）应收款项和合同资产的减值

1、事项描述

截至 2025 年 12 月 31 日，应收款项（具体包括应收账款、其他应收款、其他流动资产中委托贷款和资金拆借、长期应收款、一年内到期的非流动资产、其他非流动资产中委托贷款和资金拆借部分）和合同资产的账面余额为 69.72 亿元，减值准备 42.10 亿元，账面价值占资产总额的比例为 3.16%。

管理层根据应收款项和合同资产的构成以及近年来不同类型的客户回款及信用情况，将应收款项和合同资产划分成不同的信用风险特征组合类别。针对每个



信用风险特征组合类别，管理层根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项和合同资产的实际损失率为基础，结合前瞻性考虑，分别估计应收款项和合同资产的预期信用损失率。对于各个不同的风险等级分别制定不同的减值准备计提比例，据此计提减值准备。

参见财务报表附注三、10，附注三、13，附注五、4，附注五、7，附注五、9，附注五、10，附注五、11，附注五、12，附注五、24、附注五、57及附注五、58。

由于应收款项的不同信用风险特征组合类别的划分、预期信用损失率和前瞻性调整的估计等，都涉及重大的管理层的判断和估计，存在较大的估计不确定性。并且，各种参数的设定需要基于较为复杂的历史数据的统计和分析。因此，我们将该事项判断为关键审计事项。

2、审计应对

我们对应收款项和合同资产的减值实施的相关程序主要包括：

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

(2) 复核并评价管理层用以估计应收款项和合同资产减值准备的“预期信用损失模型”的合理性，以及计提的减值准备的充分性。评估预期信用损失所采用的关键假设和参数，包括根据行业情况评价前瞻性系数选取的合理性；

(3) 与管理层讨论、评估存在违约、减值迹象的应收款项和合同资产。检查相关的支持性证据，包括期后收款、评价客户的信用历史、经营情况和还款能力等，判断公司管理层计提减值准备的合理性；

(4) 复核管理层对应收款项及合同资产减值准备相关披露的充分性。

四、其他信息

管理层对其他信息负责。其他信息包括美凯龙公司 2025 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表



任何形式的鉴证结论。

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估美凯龙公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算美凯龙公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督美凯龙公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大



错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对美凯龙公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致美凯龙公司不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

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

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

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

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



(此页无正文, 为红星美凯龙家居集团股份有限公司容诚审字[2026]215Z0429号报告之签字盖章页。)



中国·北京

中国注册会计师: 邱小娇 
邱小娇 (项目合伙人)

中国注册会计师: 李平 
李平

2026年3月30日



合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：红星美凯龙家居集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日	项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	五、1	3,221,390,029.36	3,794,656,071.56	短期借款	五、26	2,037,382,916.68	2,142,390,978.03
交易性金融资产	五、2	111,621.60	144,634,242.51	交易性金融负债		-	-
衍生金融资产		-	-	衍生金融负债		-	-
应收票据	五、3	276,182.95	2,361,775.00	应付票据	五、27	-	309,172,944.99
应收账款	五、4	449,346,990.59	585,203,534.40	应付账款	五、28	962,349,863.20	1,402,974,329.82
应收款项融资	五、5	1,899.50	11,764,612.37	预收款项	五、29	624,055,009.61	730,600,137.03
预付款项	五、6	109,986,894.38	265,414,052.80	合同负债	五、30	575,123,281.89	749,288,875.50
其他应收款	五、7	509,427,506.30	694,144,780.56	应付职工薪酬	五、31	351,382,027.74	471,197,504.92
其中：应收利息		190,611.49	173,082.42	应交税费	五、32	368,321,407.12	326,009,584.53
应收股利			31,000,000.00	其他应付款	五、33	16,554,097,261.63	16,162,609,818.34
存货	五、8	25,927,209.09	53,065,471.64	其中：应付利息			
合同资产	五、9	411,207,178.04	1,008,633,901.21	应付股利		180,190,617.54	136,339,394.88
持有待售资产		-	-	持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动资产	五、10	707,113,993.36	1,071,377,334.67	一年内到期的非流动负债	五、34	7,840,350,568.44	6,383,402,632.60
其他流动资产	五、11	1,002,016,849.27	1,344,500,039.75	其他流动负债	五、35	184,767,533.52	253,485,610.17
流动资产合计		6,436,806,354.44	8,975,755,816.47	流动负债合计		29,497,829,869.83	28,931,132,415.93
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资		-	-	长期借款	五、36	17,657,762,756.75	17,703,683,711.83
其他债权投资		-	-	应付债券	五、37	-	-
长期应收款	五、12	74,120,973.94	251,297,367.28	其中：优先股			
长期股权投资	五、13	2,366,116,665.58	3,329,208,109.59	永续债			
其他权益工具投资	五、14	508,783,686.11	1,230,891,718.94	租赁负债	五、38	1,614,676,552.49	1,624,283,012.31
其他非流动金融资产	五、15	93,400,000.00	160,878,765.36	长期应付款	五、39	440,966,282.02	472,935,771.06
投资性房地产	五、16	70,649,800,000.00	91,042,200,000.00	长期应付职工薪酬			
固定资产	五、17	1,920,626,493.99	2,581,676,609.36	预计负债		-	-
在建工程	五、18	27,942,002.33	17,419,777.78	递延收益	五、40	154,688,397.04	160,611,975.28
生产性生物资产				递延所得税负债	五、23	9,040,184,429.20	13,160,126,505.64
油气资产				其他非流动负债	五、41	5,032,951,857.55	4,663,654,110.60
使用权资产	五、19	1,536,160,145.36	1,578,575,407.41	非流动负债合计		33,941,230,275.05	37,785,295,086.72
无形资产	五、20	42,716,460.33	64,170,938.75	负债合计		63,439,060,144.88	66,716,427,502.65
开发支出		-	-	所有者权益：			
商誉	五、21		97,597,047.85	股本	五、42	4,354,732,673.00	4,354,732,673.00
长期待摊费用	五、22	116,045,566.28	184,308,677.47	其他权益工具		-	-
递延所得税资产	五、23	2,607,866,884.75	3,889,344,211.77	其中：优先股			
其他非流动资产	五、24	975,280,758.45	2,833,898,304.54	永续债			
非流动资产合计		80,918,859,637.12	107,261,466,936.10	资本公积	五、43	7,235,020,494.28	7,235,567,339.32
				减：库存股	五、44	5,003,481.44	5,003,481.44
				其他综合收益	五、45	9,655,446.13	361,430,032.80
				专项储备		-	-
				盈余公积	五、46	2,293,732,034.41	2,293,732,034.41
				未分配利润	五、47	8,637,100,677.71	32,249,238,260.80
				归属于母公司所有者权益合计		22,525,237,844.09	46,489,696,858.89
				少数股东权益		1,391,368,002.59	3,031,098,391.03
				所有者权益合计		23,916,605,846.68	49,520,795,249.92
资产总计		87,355,665,991.56	116,237,222,752.57	负债和所有者权益总计		87,355,665,991.56	116,237,222,752.57

法定代表人：李玉刚

李玉刚

主管会计工作负责人：

杨映武

杨映武

会计机构负责人：

刘雅斌

刘雅斌



合并利润表

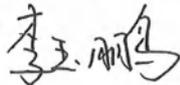
2025年度

编制单位：红星美凯龙家居集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2025年度	2024年度
一、营业总收入		6,581,940,812.80	7,821,265,939.71
其中：营业收入	五、48	6,581,940,812.80	7,821,265,939.71
二、营业总成本		6,914,504,720.32	8,211,590,433.29
其中：营业成本	五、48	2,646,118,348.27	3,264,973,399.10
税金及附加	五、49	491,847,177.24	391,406,369.72
销售费用	五、50	837,155,560.35	1,028,347,521.33
管理费用	五、51	777,315,435.82	1,025,706,075.65
研发费用	五、52	4,756,036.31	13,365,877.46
财务费用	五、53	2,157,312,162.33	2,487,791,190.03
其中：利息费用		2,160,297,201.68	2,531,193,301.76
利息收入		37,168,097.20	110,681,509.16
加：其他收益	五、54	50,021,423.56	61,716,814.52
投资收益（损失以“-”号填列）	五、55	-216,046,045.42	-29,578,508.14
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-292,259,269.42	8,128,115.64
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、56	-23,441,580,840.02	-2,028,664,232.86
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、57	-908,813,125.53	-930,161,138.15
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、58	-2,995,082,120.57	-246,553,111.85
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、59	18,556,393.50	165,720,016.39
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-27,825,508,222.00	-3,397,844,653.67
加：营业外收入	五、60	86,371,577.21	76,295,800.95
减：营业外支出	五、61	259,665,431.97	281,089,986.06
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-27,998,802,076.76	-3,602,638,838.78
减：所得税费用	五、62	-2,532,603,357.36	-412,508,895.65
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-25,466,198,719.40	-3,190,129,943.13
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-25,466,198,719.40	-3,190,129,943.13
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-23,722,257,667.01	-2,983,497,056.49
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-1,743,941,052.39	-206,632,886.64
六、其他综合收益的税后净额		-245,926,938.87	-123,591,438.12
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	五、63	-241,654,502.75	-122,365,002.64
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-240,640,702.20	-127,443,934.22
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动		-240,640,702.20	-127,443,934.22
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2. 将重分类进损益的其他综合收益		-1,013,800.55	5,078,931.58
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			4,407,511.04
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额		-1,013,800.55	671,420.54
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-4,272,436.12	-1,226,435.48
七、综合收益总额		-25,712,125,658.27	-3,313,721,381.25
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-23,963,912,169.76	-3,105,862,059.13
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-1,748,213,488.51	-207,859,322.12
八、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）		-5.45	-0.69
（二）稀释每股收益（元/股）		不适用	不适用

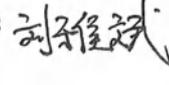
法定代表人：李玉鹏



主管会计工作负责人：杨映武



会计机构负责人：刘雅斌




合并现金流量表

2025年度

编制单位：红星美凯龙家居集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2025年度	2024年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		7,241,345,605.36	7,832,611,502.07
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、64(1)	231,843,931.90	375,280,132.17
经营活动现金流入小计		7,473,189,537.26	8,207,891,634.24
购买商品、接受劳务支付的现金		1,094,188,230.44	1,243,732,842.33
支付给职工以及为职工支付的现金		1,878,213,669.30	2,197,251,081.57
支付的各项税费		1,105,635,360.72	1,414,293,253.12
支付其他与经营活动有关的现金	五、64(1)	2,578,685,559.13	3,136,240,706.86
经营活动现金流出小计		6,656,722,819.59	7,991,517,883.88
经营活动产生的现金流量净额		816,466,717.67	216,373,750.36
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		258,849,437.00	413,376,510.82
取得投资收益收到的现金		28,789,643.84	46,939,927.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		13,629,659.79	3,774,636.91
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		200,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金	五、64(2)	756,522,971.05	2,110,902,374.61
投资活动现金流入小计		1,057,991,711.68	2,574,993,449.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		266,827,806.52	370,279,049.76
投资支付的现金		9,000,000.00	2,578,355.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		959,646,342.49	2,054,615.85
支付其他与投资活动有关的现金	五、64(2)	439,212,768.32	1,568,921,913.33
投资活动现金流出小计		1,674,686,917.33	1,943,833,933.94
投资活动产生的现金流量净额		-616,695,205.65	631,159,515.86
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		7,685,000.00	10,987,500.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		7,685,000.00	10,987,500.00
取得借款收到的现金		11,107,086,651.50	13,141,842,164.36
收到其他与筹资活动有关的现金	五、64(3)	8,475,782,386.11	16,243,999,664.48
筹资活动现金流入小计		19,590,554,037.61	29,396,829,328.84
偿还债务支付的现金		8,782,611,163.34	18,744,882,404.04
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,650,554,041.35	1,972,890,856.30
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		68,719,924.52	40,623,358.80
支付其他与筹资活动有关的现金	五、64(3)	9,680,207,468.07	8,921,693,376.96
筹资活动现金流出小计		20,113,372,672.76	29,639,466,637.30
筹资活动产生的现金流量净额		-522,818,635.15	-242,637,308.46
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		-219,449.95	136,802.98
五、现金及现金等价物净增加额			
		-323,266,573.08	605,032,760.74
加：期初现金及现金等价物余额		3,111,832,972.03	2,506,800,211.29
六、期末现金及现金等价物余额			
		2,788,566,398.95	3,111,832,972.03

法定代表人：李玉鹏

主管会计工作负责人：杨映武

会计机构负责人：刘雅斌

李玉鹏

杨映武

刘雅斌



合并所有者权益变动表

2025年度

单位：元 币种：人民币

项目	2025年度										所有者权益合计		
	归属于母公司所有者权益												
	股本	其他权益工具 优先股	永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		小计	少数股东权益
一、上年年末余额	4,354,732,673.00	-	-	-	7,235,567,539.32	5,003,481.44	361,430,032.80	-	2,293,732,034.41	32,249,238,260.80	46,489,696,858.89	3,031,098,391.03	49,520,795,249.92
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年年初余额	4,354,732,673.00	-	-	-	7,235,567,539.32	5,003,481.44	361,430,032.80	-	2,293,732,034.41	32,249,238,260.80	46,489,696,858.89	3,031,098,391.03	49,520,795,249.92
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)					-546,845.04	-	-351,774,586.67	-	-	-23,612,137,583.09	-23,564,459,014.80	-1,639,730,388.44	-25,604,189,403.24
(一) 综合收益总额							-241,654,502.75			-23,722,257,667.01	-23,563,912,169.76	-1,748,213,488.51	-25,712,125,658.27
(二) 所有者投入和减少资本					-546,845.04	-					-546,845.04	237,182,651.09	236,635,806.05
1. 所有者投入的普通股												7,685,000.00	7,685,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 收购少数股东股权													
5. 其他					-546,845.04								
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 对所有者(或股东)的分配													
3. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本年提取													
2. 本年使用													
(六) 其他													
四、本年年末余额	4,354,732,673.00	-	-	-	7,235,020,494.28	5,003,481.44	9,655,446.13	-	2,293,732,034.41	8,637,100,677.71	22,525,237,844.09	1,391,368,002.59	23,916,605,846.68

法定代表人：李玉鹏

主管会计工作负责人：柳殿武

会计机构负责人：刘雅斌

李小明

柳殿武

刘雅斌



合并所有者权益变动表

2025年度

项目	2024年度											所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	
	股本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计			
一、上年年末余额	4,354,732,673.00	-	7,255,302,699.22	5,003,481.44	624,273,397.24	-	2,293,732,034.41	35,092,256,955.49	49,615,294,277.92	3,206,371,772.53	52,821,666,000.45	
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年年初余额	4,354,732,673.00	-	7,255,302,699.22	5,003,481.44	624,273,397.24	-	2,293,732,034.41	35,092,256,955.49	49,615,294,277.92	3,206,371,772.53	52,821,666,000.45	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-19,735,359.90	-	-262,843,364.44	-	-	-2,843,018,694.69	-3,125,597,419.03	-1,752,273,331.50	-3,300,870,750.53	
(一) 综合收益总额					-122,365,002.64			-2,983,497,056.49	-3,105,862,059.13	-207,859,322.12	-3,313,721,381.25	
(二) 所有者投入和减少资本									-19,735,359.90	63,949,042.24	44,213,682.34	
1. 所有者投入的普通股										10,587,500.00	10,587,500.00	
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 收购少数股东股权			1,599,909.33						1,599,909.33	-4,851,630.07	-3,251,720.74	
5. 其他			-21,335,269.23						-21,335,269.23	58,213,172.31	36,877,903.08	
(三) 利润分配										-31,363,051.62	-31,363,051.62	
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配										-31,363,051.62	-31,363,051.62	
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转					-140,478,361.80			140,478,361.80				
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益					-140,478,361.80			140,478,361.80				
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本年提取												
2. 本年使用												
(六) 其他												
四、本年年末余额	4,354,732,673.00	-	7,235,567,339.32	5,003,481.44	361,430,032.80	-	2,293,732,034.41	32,249,238,260.80	46,489,696,858.89	3,031,098,391.03	49,520,795,249.92	

编制单位：红盾美勒龙家居集团股份有限公司



法定代表人：李玉刚

主管会计工作负责人：杨咏武

会计机构负责人：刘雅斌

李玉刚 (Signature)

杨咏武 (Signature)

刘雅斌 (Signature)



母公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：红星美凯龙家居集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

资产	附注	2025-12-31	2024-12-31	负债和所有者权益	附注	2025-12-31	2024-12-31
流动资产：				流动负债：			
货币资金		262,239,053.93	371,769,367.26	短期借款		2,813,245,694.46	3,567,512,586.59
交易性金融资产		111,621.60	100,106,745.04	交易性金融负债		-	
衍生金融资产		-	-	衍生金融负债		-	
应收票据		-	-	应付票据		-	
应收账款	十五、1	71,200,583.18	93,173,919.62	应付账款		99,992,772.38	85,429,447.48
应收款项融资		-	-	预收款项		44,350,866.20	47,991,496.84
预付款项		3,635,681.71	7,896,530.23	合同负债		194,377,583.55	383,298,771.12
其他应收款	十五、2	33,249,392,051.63	30,469,085,159.20	应付职工薪酬		79,090,478.05	142,138,676.41
其中：应收利息				应交税费		8,415,161.76	5,399,787.94
应收股利		713,572,897.82	825,572,897.82	其他应付款		34,499,603,038.74	29,297,919,798.19
存货		2,732,777.05	3,829,838.88	其中：应付利息			
合同资产		-	9,683,800.00	应付股利		104,339,394.88	104,339,394.88
持有待售资产		-	-	持有待售负债		-	
一年内到期的非流动资产		403,730,727.80	693,582,888.39	一年内到期的非流动负债		1,280,054,339.39	2,642,581,812.50
其他流动资产		185,480,864.14	390,145,470.21	其他流动负债		128,638,712.12	151,311,411.05
流动资产合计		34,178,523,361.04	32,139,273,718.83	流动负债合计		39,147,768,646.65	36,323,583,788.12
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资		-	-	长期借款		1,643,409,105.22	1,461,822,915.79
其他债权投资		-	-	应付债券		-	
长期应收款		633,176,556.28	743,439,420.12	其中：优先股			
长期股权投资	十五、3	24,285,123,372.50	24,297,594,695.69	永续债			
其他权益工具投资		242,815,969.87	534,966,551.51	租赁负债		1,355,544,784.10	1,453,411,618.15
其他非流动金融资产		525,050,000.00	524,824,000.00	长期应付款		81,400,100.79	85,469,448.93
投资性房地产		-	-	长期应付职工薪酬			
固定资产		12,046,115.90	10,403,407.04	预计负债		-	
在建工程		37,316,857.08	27,308,811.92	递延收益		-	
生产性生物资产				递延所得税负债		-	
油气资产				其他非流动负债		832,583,769.74	941,457,726.92
使用权资产		1,379,005,694.97	1,504,369,849.09	非流动负债合计		3,912,937,759.85	3,942,161,709.79
无形资产		16,227,329.99	28,359,991.17	负债合计		43,060,706,406.50	40,265,745,497.91
开发支出		-	-	所有者权益：			
商誉		-	-	股本		4,354,732,673.00	4,354,732,673.00
长期待摊费用		7,574,957.83	11,140,988.46	其他权益工具		-	
递延所得税资产		1,645,059,367.21	1,223,279,631.73	其中：优先股			
其他非流动资产		389,598,527.40	221,069,425.52	永续债			
非流动资产合计		29,172,994,749.03	29,126,756,772.25	资本公积		8,462,137,684.71	8,462,137,684.71
				减：库存股		5,003,481.44	5,003,481.44
				其他综合收益		-415,757,455.62	-255,344,911.34
				专项储备		-	
				盈余公积		2,113,913,467.18	2,113,913,467.18
				未分配利润		5,780,788,815.74	6,329,849,561.06
				所有者权益合计		20,290,811,703.57	21,000,284,993.17
资产总计		63,351,518,110.07	61,266,030,491.08	负债和所有者权益总计		63,351,518,110.07	61,266,030,491.08

法定代表人：李玉刚

主管会计工作负责人：杨映武

会计机构负责人：刘雅斌

李玉刚

杨映武

刘雅斌



母公司利润表

2025年度

编制单位：红星美凯龙家居集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2025年度	2024年度
一、营业收入	十五、4	759,996,109.51	1,033,351,726.79
减：营业成本	十五、4	129,211,629.85	170,191,993.19
税金及附加		9,366,785.08	10,482,619.61
销售费用		153,381,588.28	249,271,235.50
管理费用		539,304,589.73	615,629,542.27
研发费用		-	-
财务费用		754,571,997.41	795,026,378.05
其中：利息费用		1,500,087,062.84	1,590,569,263.70
利息收入		767,475,033.53	850,072,199.83
加：其他收益		16,378,425.00	6,482,830.33
投资收益（损失以“-”号填列）	十五、5	1,208,995,085.10	385,667,238.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-416,250,222.86	18,629,063.84
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-4,900,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-1,123,171,432.57	-955,398,124.18
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-274,310,516.61	-1,411,244.89
资产处置收益（损失以“-”号填列）		3,295,063.66	737,814.65
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-994,653,856.26	-1,376,071,526.99
加：营业外收入		8,951,338.25	17,193,658.83
减：营业外支出		39,567,047.67	30,373,721.06
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,025,269,565.68	-1,389,251,589.22
减：所得税费用		-396,119,853.69	-487,665,233.30
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-629,149,711.99	-901,586,355.92
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-629,149,711.99	-901,586,355.92
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-80,323,577.61	-423,553,517.96
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-80,323,577.61	-423,553,517.96
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动		-80,323,577.61	-423,553,517.96
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-709,473,289.60	-1,325,139,873.88
七、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：李玉鹏

主管会计工作负责人：杨映武

会计机构负责人：刘雅斌






母公司现金流量表

2025年度

编制单位：红星美凯龙家居集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2025年度	2024年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		291,649,190.38	263,600,303.71
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		279,763,170.83	429,237,589.53
经营活动现金流入小计		571,412,361.21	692,837,893.24
购买商品、接受劳务支付的现金		19,633,385.35	40,415,696.56
支付给职工以及为职工支付的现金		412,194,334.66	461,305,206.52
支付的各项税费		83,385,147.64	146,033,221.44
支付其他与经营活动有关的现金		525,215,241.02	786,790,866.16
经营活动现金流出小计		1,040,428,108.67	1,434,544,990.68
经营活动产生的现金流量净额		-469,015,747.46	-741,707,097.44
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		167,395,062.55	323,617,246.80
取得投资收益收到的现金		107,102,310.47	176,040,449.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		5,677,573.48	1,038,015.64
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,121,938,663.57	-
收到其他与投资活动有关的现金		3,929,282,409.16	1,862,085,476.70
投资活动现金流入小计		5,331,396,019.23	2,362,781,188.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,079,593.07	7,513,076.60
投资支付的现金		221,466,529.83	963,750,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			-
支付其他与投资活动有关的现金		3,644,146,289.43	6,962,781,927.21
投资活动现金流出小计		3,869,692,412.33	7,934,045,003.81
投资活动产生的现金流量净额		1,461,703,606.90	-5,571,263,815.03
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		-	1.00
取得借款收到的现金		8,479,920,000.00	12,325,560,224.91
收到其他与筹资活动有关的现金		14,549,360,838.33	21,259,915,263.92
筹资活动现金流入小计		23,029,280,838.33	33,585,475,489.83
偿还债务支付的现金		10,397,265,069.44	13,924,362,948.47
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		439,106,307.98	626,877,143.84
支付其他与筹资活动有关的现金		13,324,305,667.55	12,703,957,660.59
筹资活动现金流出小计		24,160,677,044.97	27,255,197,752.90
筹资活动产生的现金流量净额		-1,131,396,206.64	6,330,277,736.93
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-987.84	718.92
五、现金及现金等价物净增加额		-138,709,335.04	17,307,543.38
加：期初现金及现金等价物余额		186,176,727.32	168,869,183.94
六、期末现金及现金等价物余额		47,467,392.28	186,176,727.32

法定代表人：李玉鹏

主管会计工作负责人：杨映武

会计机构负责人：刘雅斌

李玉鹏

杨映武

刘雅斌



母公司所有者权益变动表

2025年度

编制单位：红星美凯龙家居集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2025年度				所有者权益合计				
	股本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库存股		其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	4,354,732,673.00	-	8,462,137,684.71	5,003,481.44	-255,344,911.34	-	2,113,913,467.18	6,329,849,561.06	21,000,284,993.17
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	4,354,732,673.00	-	8,462,137,684.71	5,003,481.44	-255,344,911.34	-	2,113,913,467.18	6,329,849,561.06	21,000,284,993.17
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)					-160,412,544.28			-549,060,745.32	-709,473,289.60
(一) 综合收益总额					-80,323,577.61			-629,149,711.99	-709,473,289.60
(二) 所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入的普通股									
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入所有者权益的金额									
4. 其他									
(三) 利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 对所有者(或股东)的分配									
3. 其他									
(四) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本(或股本)					-80,088,966.67			80,088,966.67	
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 设定受益计划变动额结转留存收益									
5. 其他综合收益结转留存收益					-80,088,966.67			80,088,966.67	
6. 其他									
(五) 专项储备									
1. 本年提取									
2. 本年使用									
(六) 其他									
四、本年年末余额	4,354,732,673.00	-	8,462,137,684.71	5,003,481.44	-415,757,455.62	-	2,113,913,467.18	5,780,788,815.74	20,290,811,703.57

法定代表人：李玉鹏

主管会计工作负责人：杨映武

会计机构负责人：刘雅斌

刘雅斌

李玉鹏



母公司所有者权益变动表
2024年度

编制单位：红星美凯龙家居集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2024年度						所有者权益合计				
	股本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益		专项储备	盈余公积	未分配利润	
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	4,354,732,673.00	-	-	-	8,462,137,684.71	5,003,481.44	300,643,612.98	-	2,113,913,467.18	7,099,000,910.62	22,325,424,867.05
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	4,354,732,673.00	-	-	-	8,462,137,684.71	5,003,481.44	300,643,612.98	-	2,113,913,467.18	7,099,000,910.62	22,325,424,867.05
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-555,988,524.32	-	-	-769,151,949.56	-1,325,139,873.88
(一) 综合收益总额							-423,553,317.96	-	-	-901,586,355.92	-1,325,139,873.88
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益							-132,435,006.36			132,435,006.36	
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本年提取											
2. 本年使用											
(六) 其他											
四、本年年末余额	4,354,732,673.00	-	-	-	8,462,137,684.71	5,003,481.44	-255,344,911.34	-	2,113,913,467.18	6,329,849,561.06	21,000,284,993.17

法定代表人：李玉刚

主管会计工作负责人：杨映武

会计机构负责人：刘雅斌

李玉刚
杨映武
刘雅斌



红星美凯龙家居集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司的基本情况

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

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

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

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

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

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



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

根据本公司董事会提议并由 2015 年第四次临时股东大会批准,并于 2015 年 5 月 8 日经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]822 号文许可,本公司完成了向境外投资者发行 543,588,000 股境外上市外资股(H 股)的工作,每股面值人民币 1.00 元,每股发行价港币 13.28 元,本公司注册资本变更为人民币 3,623,917,038.00 元。于 2015 年 6 月 26 日,本次公开发行境外上市外资股(H 股)在香港联合证券交易所上市交易。

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

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

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

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

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



截至 2025 年 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数 4,354,732,673 股，注册资本为 4,354,732,673 元。

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

财务报表批准报出日：本财务报表业经本公司董事会于 2026 年 3 月 30 日决议批准报出。

二、财务报表的编制基础

1. 编制基础

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

2. 持续经营

截至 2025 年 12 月 31 日止，本公司流动负债合计金额超过流动资产合计金额人民币 230.61 亿元。本公司管理层对自 2026 年 1 月 1 日起 12 个月的持续经营活动进行了评估，考虑到截至 2025 年 12 月 31 日本公司持有尚未使用的银行授信额度和本公司预期经营现金流入及融资安排，本公司认为截至 2025 年 12 月 31 日的流动资产小于流动负债而承担的流动性风险保持在可控范围内，对本公司的持续经营和财务报表不构成重大影响。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

三、重要会计政策及会计估计

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

1. 遵循企业会计准则的声明

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



2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

本公司正常营业周期为一年。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币，境外(分)子公司按经营所处的主要经济环境中的货币为记账本位币。

5. 重要性标准确定方法和选择依据

项 目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	单项计提金额 \geq 6,000 万元
本期重要的应收款项核销	单笔核销金额 \geq 6,000 万元
合同资产账面价值发生重大变动	账面价值变动金额超过资产总额的 0.125%
重要的一年内到期的非流动资产	占报表项目余额 5%以上且金额 \geq 6,000 万元
合同负债账面价值发生重大变动	账面价值变动金额超过资产总额的 0.125%
重要的账龄超过一年的其他应付款	占报表项目余额 0.5%以上且金额 \geq 6,000 万元
重要的非全资子公司	少数股东持股超过 20%，且子公司资产总额超过合并报表资产总额的 2%
重要的合营或联营企业	对合营企业或联营企业的长期股权投资账面价值超过资产总额的 0.25%

6. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

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

通过分步交易实现同一控制下企业合并的会计处理方法见附注三、7（5）。

(2) 非同一控制下的企业合并



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

通过分步交易实现非同一控制下企业合并的会计处理方法见附注三、7（5）。

（3）企业合并中有关交易费用的处理

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

7. 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

（1）控制的判断标准和合并范围的确定

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

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

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

（2）合并财务报表的编制方法



本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

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

- ①合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目。
- ②抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额。
- ③抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响。内部交易表明相关资产发生减值损失的，应当全额确认该部分损失。
- ④站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

(3) 报告期内增减子公司的处理

①增加子公司或业务

A. 同一控制下企业合并增加的子公司或业务

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

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

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

B. 非同一控制下企业合并增加的子公司或业务

(a) 编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

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

(c) 编制合并现金流量表时，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并



现金流量表。

②处置子公司或业务

A.编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

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

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

(4) 合并抵销中的特殊考虑

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

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

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

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

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

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



(5) 特殊交易的会计处理

①购买少数股东股权

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

②通过多次交易分步取得子公司控制权的

A.通过多次交易分步实现同一控制下企业合并

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

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

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

B.通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并

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

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，购买日之前持有的被购买方股权被指定为以公允价值计量且



其变动计入其他综合收益的金融资产的，公允价值与其账面价值之间的差额计入留存收益，该股权原计入其他综合收益的累计公允价值变动转出至留存收益；购买日之前持有的被购买方的股权作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或者权益法核算的长期股权投资的，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及权益法核算下的除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益在购买日采用与被投资方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，与其相关的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

③本公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权

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

④本公司处置对子公司长期股权投资且丧失控制权

A. 一次交易处置

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

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

B. 多次交易分步处置

在合并财务报表中，应首先判断分步交易是否属于“一揽子交易”。

如果分步交易不属于“一揽子交易”的，在个别财务报表中，对丧失子公司控制权之前的各项交易，结转每一次处置股权相对应的长期股权投资的账面价值，所得价款与处



置长期股权投资账面价值之间的差额计入当期投资收益；在合并财务报表中，应按照“母公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权”的有关规定处理。

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

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

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

⑤ 因子公司的少数股东增资而稀释母公司拥有的股权比例

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

8. 现金及现金等价物的确定标准

现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9. 外币业务和外币报表折算

(1) 外币交易时折算汇率的确定方法



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

（2）资产负债表日外币货币性项目的折算方法

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

（3）外币报表折算方法

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

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

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

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

④产生的外币财务报表折算差额，在编制合并财务报表时，在合并资产负债表中所



有者权益项目下的“其他综合收益”项目列示。

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

10. 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

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

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

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

（2）金融资产的分类与计量

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

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损



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

金融资产的后续计量取决于其分类：

①以摊余成本计量的金融资产

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

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(3) 金融负债的分类与计量

本公司将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、低于



市场利率贷款的贷款承诺及财务担保合同负债及以摊余成本计量的金融负债。

金融负债的后续计量取决于其分类：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

②贷款承诺及财务担保合同负债

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

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

③以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

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

②如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融



工具合同规定本公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或合同义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本公司自身权益工具的市场价格以外变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

（4）衍生金融工具及嵌入衍生工具

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

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

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

（5）金融工具减值

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

①预期信用损失的计量

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



源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

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

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

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

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

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

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

A. 应收款项/合同资产

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



应收票据确定组合的依据如下：

应收票据组合 1 商业承兑汇票

应收票据组合 2 银行承兑汇票

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

应收账款确定组合的依据如下：

应收账款组合 1 应收合并范围内关联方款项

应收账款组合 2 应收项目前期品牌咨询委托管理服务客户

应收账款组合 3 应收建筑施工及设计服务客户

应收账款组合 4 应收其他类咨询服务客户

应收账款组合 5 应收租赁及相关收入客户

应收账款组合 6 应收其他客户

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

其他应收款确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1 应收利息

其他应收款组合 2 应收股利

其他应收款组合 3 应收合并范围内关联方款项

其他应收款组合 4 应收其他款项

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

应收款项融资确定组合的依据如下：



应收款项融资组合 应收票据组合

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

合同资产确定组合的依据如下：

合同资产组合 1 建筑施工及设计服务

合同资产组合 2 项目前期品牌咨询委托管理费服务

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

长期应收款确定组合的依据如下：

长期应收款组合 1 应收保证金

长期应收款组合 2 应收项目贷款

长期应收款组合 3 应收租赁保证金

长期应收款组合 4 应收其他款项

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

B. 债权投资、其他债权投资

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

②具有较低的信用风险

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



③信用风险显著增加

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

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

A.信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；

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

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

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

E.预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；

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

G.债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

H.合同付款是否发生逾期超过（含）30日。

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

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

④已发生信用减值的金融资产



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

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

⑤预期信用损失准备的列报

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

⑥核销

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

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(6) 金融资产转移

金融资产转移是指下列两种情形：

A.将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；

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

①终止确认所转移的金融资产



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

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

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

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.所转移金融资产的账面价值；

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

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

A.终止确认部分在终止确认日的账面价值；

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

②继续涉入所转移的金融资产

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



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

③继续确认所转移的金融资产

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

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

（7）金融资产和金融负债的抵销

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

本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

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

（8）金融工具公允价值的确定方法

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、11。

11. 公允价值计量

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

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

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

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价



值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

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

①估值技术

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

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

②公允价值层次

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

12. 存货

(1) 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的库存商品、低值易耗品等。

(2) 发出存货的计价方法

本公司存货发出时采用加权平均法计价。

(3) 存货的盘存制度



本公司存货采用永续盘存制，每年至少盘点一次，盘盈及盘亏金额计入当年度损益。

（4）存货跌价准备的确认标准和计提方法

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

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

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

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

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

（5）周转材料的摊销方法

低值易耗品摊销方法：在领用时采用一次转销法。

13. 合同资产及合同负债

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

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注三、10。

合同资产和合同负债在资产负债表中单独列示。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。不同合同下的合同资产和合同负债不能相互抵销。



14. 合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

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

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

②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。

③该成本预期能够收回。

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

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

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

①因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

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

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

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



15. 长期股权投资

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

（1）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

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

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

（2）初始投资成本确定

①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

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



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

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

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

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

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

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

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

(3) 后续计量及损益确认方法

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

①成本法

采用成本法核算的长期股权投资，追加或收回投资时调整长期股权投资的成本；被



投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

②权益法

按照权益法核算的长期股权投资，一般会计处理为：

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

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

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

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



(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注三、21。

16. 投资性房地产

(1) 投资性房地产的分类

投资性房产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括：

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

(2) 投资性房地产的计量模式

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

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

17. 固定资产

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

(1) 确认条件

固定资产在同时满足下列条件时，按取得时的实际成本予以确认：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。



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

(2) 各类固定资产的折旧方法

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

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

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时扣除已计提的固定资产减值准备。

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

18. 在建工程

(1) 在建工程以立项项目分类核算。

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

19. 借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间



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

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

其他的借款利息、折价或溢价和汇兑差额，计入发生当期的损益。

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

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

（2）借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

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

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

20. 无形资产

（1）无形资产的计价方法

按取得时的实际成本入账。

（2）无形资产使用寿命及摊销

①使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

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



项 目	预计使用寿命	依据
其他	3 年	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命

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

②无形资产的摊销

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

(3) 研发支出归集范围

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

(4) 划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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

②在本公司已完成研究阶段的工作后再进行的开发活动作为开发阶段。

(5) 开发阶段支出资本化的具体条件

开发阶段的支出同时满足下列条件时，才能确认为无形资产：

A.完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

B.具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

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



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

E.归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

21. 长期资产减值

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

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

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

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。



22. 长期待摊费用

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

本公司长期待摊费用在受益期内平均摊销，各项费用摊销的年限如下：

项 目	摊销年限
租入的固定资产改良支出	3-10 年
其他	3-5 年

23. 职工薪酬

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

（1）短期薪酬的会计处理方法

①职工基本薪酬（工资、奖金、津贴、补贴）

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

②职工福利费

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

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

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

（2）离职后福利的会计处理方法

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



(3) 辞退福利的会计处理方法

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

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

24. 预计负债

(1) 预计负债的确认标准

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

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

(2) 预计负债的计量方法

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

25. 股份支付

(1) 股份支付的种类

本公司股份支付为以权益结算的股份支付。

(2) 权益工具公允价值的确定方法

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

(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据



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

（4）股份支付计划实施的会计处理

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

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

（5）股份支付计划修改的会计处理

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

（6）股份支付计划终止的会计处理

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

①将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本应在剩余等待期内确认的金额；

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

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

26. 收入确认原则和计量方法



（1）一般原则

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

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

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

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

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

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；

②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；

③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

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



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

（2）具体方法

本公司收入确认的具体方法如下：

①与委托经营管理商场相关收入

A. 项目前期品牌咨询委托管理服务收入

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

B. 项目年度品牌咨询委托管理服务收入

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

C. 招商佣金收入

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

D. 商业咨询费收入

商业咨询费收入系本公司为自有、租赁、合营联营商场、委托经营管理商场之外的



经营物业提供开发策划阶段的商业咨询服务而产生的收入。本公司按合同约定的收费方法计算确定的金额在提供商业咨询服务期间确认收入。

②建造施工及设计收入

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

③家装及商品销售收入

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

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

④其他收入

A. 战略咨询费收入

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

B. 联合营销收入

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

27. 政府补助

(1) 政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ①本公司能够满足政府补助所附条件；



②本公司能够收到政府补助。

(2) 政府补助的计量

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

(3) 政府补助的会计处理

①与资产相关的政府补助

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

②与收益相关的政府补助

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

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

用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

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

28. 递延所得税资产和递延所得税负债

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



(1) 递延所得税资产的确认

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

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

- A. 该项交易不是企业合并；
- B. 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

但同时满足上述两个条件，且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不适用该项豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，本公司在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

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

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

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

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

(2) 递延所得税负债的确认

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

- ①因下列交易或事项中产生的应纳税暂时性差异对所得税的影响不确认为递延所



得税负债：

A.商誉的初始确认；

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

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

A.本公司能够控制暂时性差异转回的时间；

B.该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

（3）特定交易或事项所涉及的递延所得税负债或资产的确认

①与企业合并相关的递延所得税负债或资产

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

②直接计入所有者权益的项目

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

③可弥补亏损和税款抵减

A.本公司自身经营产生的可弥补亏损以及税款抵减

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



B.因企业合并而形成的可弥补的被合并企业的未弥补亏损

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

④合并抵销形成的暂时性差异

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

⑤以权益结算的股份支付

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

(4) 递延所得税资产和递延所得税负债以净额列示的依据

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

①本公司拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

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

29. 租赁



(1) 租赁的识别

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

(2) 单独租赁的识别

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

(3) 本公司作为承租人的会计处理方法

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

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

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

① 使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；



- 承租人发生的初始直接费用；
- 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司按照预计负债的确认标准和计量方法对该成本进行确认和计量，详见附注三、24。
- 前述成本属于为生产存货而发生的将计入存货成本。

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

②租赁负债

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

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

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

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



(4) 本公司作为出租人的会计处理方法

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

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

(5) 租赁变更的会计处理

① 租赁变更作为一项单独租赁

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

② 租赁变更未作为一项单独租赁

A. 本公司作为承租人

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

就上述租赁负债调整的影响，区分以下情形进行会计处理：

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

B. 本公司作为出租人

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

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更



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

(6) 售后租回

本公司按照附注三、26 的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

① 本公司作为卖方（承租人）

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照附注三、10 对该金融负债进行会计处理。该资产转让属于销售的，本公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

② 本公司作为买方（出租人）

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照附注三、10 对该金融资产进行会计处理。该资产转让属于销售的，本公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并对资产出租进行会计处理。

30. 回购公司股份

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

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

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

31. 资产证券化业务



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

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

（1）终止确认证券化资产

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

（2）继续确认证券化资产

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

（3）继续涉入证券化资产

不属于上述两种情形的，本公司分别以下两种情况进行处理：

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

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

32. 重大会计判断和估计

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



投资性房地产公允价值计量

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

应收账款预期信用损失的计量

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

除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）

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

递延所得税资产

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

未上市权益投资的公允价值确定

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



代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。

33. 重要会计政策和会计估计的变更

(1) 重要会计政策变更

本报告期内，本公司无重要会计政策变更。

(2) 重要会计估计变更

本报告期内，本公司无重要会计估计变更。

四、税项

1. 主要税种及税率

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

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

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

本公司子公司存在不同企业所得税税率的情况

纳税主体名称	所得税税率
成都红星美凯龙新南商业管理有限公司	15%
上海红星美凯龙建筑设计有限公司	15%

2. 税收优惠

本公司下属成都红星美凯龙新南商业管理有限公司，根据财政部、税务总局、国家发展改革委公告2020年第23号《财政部 税务总局 国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》享受企业所得税优惠政策，上述公司满足相关条件，本年度



适用税率为 15%。

本公司下属上海红星美凯龙建筑设计有限公司于 2025 年 12 月取得《高新技术企业证书》，证书编号：GR202531006396，有效期 3 年，本年度适用税率为 15%。

五、合并财务报表项目注释

1. 货币资金

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
库存现金	3,802,383.96	5,930,976.52
银行存款	2,793,332,207.44	3,145,702,005.38
其他货币资金	424,255,437.96	643,023,089.66
合计	3,221,390,029.36	3,794,656,071.56
其中：存放在境外的款项总额	6,382,555.76	4,842,448.90

说明：（1）于 2025 年 12 月 31 日，其他货币资金余额 424,255,437.96 元，其中：23,948,778.29 元系用作借款担保的保证金（2024 年 12 月 31 日：304,968,650.07 元），330,649,162.13 元系被冻结的款项（2024 年 12 月 31 日：247,239,417.54 元），42,782,935.59 元系存放于中国人民银行的存款准备金（2024 年 12 月 31 日：74,445,263.82 元），615,496.58 元系存放于证券户的存出投资款（2024 年 12 月 31 日：1,309,333.96 元），14,933,300.21 元系保证金（2024 年 12 月 31 日：12,707,360.39 元），11,325,765.16 元为存于第三方平台的货币资金（2024 年 12 月 31 日：2,353,063.88 元）。

（2）于 2025 年 12 月 31 日，银行存款中三个月以上到期的定期存款为 19,893,957.61 元（2024 年 12 月 31 日：42,153,073.75 元）。

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

2. 交易性金融资产

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	111,621.60	144,634,242.51
其中：债权工具投资	111,621.60	63,521,804.15
基金		81,112,438.36
合计	111,621.60	144,634,242.51

说明：交易性金融资产减少主要系基金及信托产品本期赎回所致。



3.应收票据

(1) 分类列示

种 类	2025 年 12 月 31 日			2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	226,182.95		226,182.95			
商业承兑汇票	50,000.00		50,000.00	2,361,775.00		2,361,775.00
合计	276,182.95		276,182.95	2,361,775.00		2,361,775.00

(2) 期末已背书或贴现但尚未到期的应收票据

项 目	终止确认金额	未终止确认金额
商业承兑汇票		30,800.00

4.应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
1 年以内	415,138,259.80	479,448,215.35
1 至 2 年	150,151,283.31	292,671,877.40
2 至 3 年	248,300,537.27	207,153,585.37
3 年以上	1,166,601,765.65	1,171,193,251.03
小计	1,980,191,846.03	2,150,466,929.15
减：坏账准备	1,530,844,855.44	1,565,263,394.75
合计	449,346,990.59	585,203,534.40

(2) 按坏账计提方法分类披露

类 别	2025 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	1,237,074,042.18	62.47	1,171,823,616.76	94.73	65,250,425.42
按组合计提坏账准备	743,117,803.85	37.53	359,021,238.68	48.31	384,096,565.17
1.组合 2					
2.组合 3	298,517,167.29	15.08	163,557,368.69	54.79	134,959,798.60
3.组合 4	179,607,420.31	9.07	128,512,963.64	71.55	51,094,456.67
4.组合 5	186,479,452.15	9.42	63,417,787.65	34.01	123,061,664.50
5.组合 6	78,513,764.10	3.96	3,533,118.70	4.50	74,980,645.40
合计	1,980,191,846.03	100.00	1,530,844,855.44	77.31	449,346,990.59



(续上表)

类别	2024年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	803,128,303.25	37.35	802,662,292.42	99.94	466,010.83
按组合计提坏账准备	1,347,338,625.90	62.65	762,601,102.33	56.60	584,737,523.57
1.组合2	388,655,770.46	18.06	341,724,661.64	87.92	46,931,108.82
2.组合3	389,811,594.90	18.13	230,953,647.72	59.25	158,857,947.18
3.组合4	219,094,486.32	10.19	142,248,920.98	64.93	76,845,565.34
4.组合5	248,333,714.52	11.55	43,108,934.27	17.36	205,224,780.25
5.组合6	101,443,059.70	4.72	4,564,937.72	4.50	96,878,121.98
合计	2,150,466,929.15	100.00	1,565,263,394.75	72.79	585,203,534.40

关于组合2: 于2025年12月31日, 项目前期品牌咨询委托管理服务的相关项目推进缓慢, 公司结合实际情况逐项梳理, 并按单项计提坏账准备的方法对识别的信用风险进行了相应处理。

①于2025年12月31日, 按单项计提坏账准备的说明

名称	2025年12月31日			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
沈阳红兴置业有限公司	63,934,957.47	63,934,957.47	100.00	预计无法收回
其他	1,173,139,084.71	1,107,888,659.29	94.44	预计无法收回
合计	1,237,074,042.18	1,171,823,616.76	94.73	—

坏账准备计提的具体说明: 本期基于房地产行业下行压力持续及对具体客户的回款预期下降等综合因素, 针对部分业务单项计提坏账准备。

②于2025年12月31日, 按组合3计提坏账准备的应收账款

账龄	2025年12月31日			2024年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	112,960,376.54	13,555,245.22	12.00	111,794,937.70	13,258,879.61	11.86
1-2年	35,857,042.59	12,682,635.96	35.37	54,103,506.16	18,714,402.78	34.59
2-3年	32,173,234.53	19,792,973.88	61.52	64,144,033.28	39,211,247.54	61.13
3年以上	117,526,513.63	117,526,513.63	100.00	159,769,117.76	159,769,117.76	100.00
合计	298,517,167.29	163,557,368.69	54.79	389,811,594.90	230,953,647.70	59.25



③于 2025 年 12 月 31 日，按组合 4 计提坏账准备的应收账款

账龄	2025 年 12 月 31 日			2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	54,114,060.48	23,501,736.48	43.43	83,502,012.24	35,045,794.56	41.97
1-2 年	42,151,198.01	26,563,684.99	63.02	58,935,118.74	34,412,215.83	58.39
2-3 年	38,601,101.36	33,706,481.71	87.32	25,370,372.39	21,503,927.64	84.76
3 年以上	44,741,060.46	44,741,060.46	100.00	51,286,982.95	51,286,982.95	100.00
合计	179,607,420.31	128,512,963.64	71.55	219,094,486.32	142,248,920.98	64.93

④于 2025 年 12 月 31 日，按组合 5 计提坏账准备的应收账款

账龄	2025 年 12 月 31 日			2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	96,131,788.28	4,325,930.46	4.50	189,793,100.07	8,540,688.98	4.50
1-2 年	32,728,593.38	1,472,786.70	4.50	25,101,957.24	1,129,588.08	4.50
2 年以上	57,619,070.49	57,619,070.49	100.00	33,438,657.21	33,438,657.21	100.00
合计	186,479,452.15	63,417,787.65	34.01	248,333,714.52	43,108,934.27	17.36

⑤于 2025 年 12 月 31 日，按组合 6 计提坏账准备的应收账款

账龄	2025 年 12 月 31 日			2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	45,280,178.78	2,037,607.36	4.50	65,323,799.29	2,939,571.00	4.50
1 年以上	33,233,585.32	1,495,511.34	4.50	36,119,260.41	1,625,366.72	4.50
合计	78,513,764.10	3,533,118.70	4.50	101,443,059.70	4,564,937.72	4.50

按组合计提坏账准备的确认标准及说明见附注三、10。

(3) 坏账准备的变动情况

类别	2024 年 12 月 31 日	本期变动金额				2025 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提 坏账准备	802,662,292.42	552,113,110.57	63,684,759.04	68,078,212.73	-51,188,814.46	1,171,823,616.76
组合计提 坏账准备	762,601,102.33	-368,634,999.94			-34,944,863.71	359,021,238.68
合计	1,565,263,394.75	183,478,110.63	63,684,759.04	68,078,212.73	-86,133,678.17	1,530,844,855.44

(4) 本期实际核销的应收账款情况

项目	核销金额
实际核销的应收账款	68,078,212.73



说明：本期无重要的应收账款核销情况。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
衢州市慧城奥莱商业管理有限公司		189,128,760.25	189,128,760.25	5.58	99,153,664.25
信阳华信商业发展有限公司	89,916,209.44	85,731,404.27	175,647,613.71	5.18	22,677,893.07
宁波凯创置业有限公司	101,810,804.37	16,594,662.55	118,405,466.92	3.49	53,099,365.99
郑州华商汇房地产开发有限公司	46,000,000.00	28,006,833.49	74,006,833.49	2.18	74,006,833.49
西安佳和兴家居有限责任公司	7,681,303.06	59,251,571.51	66,932,874.57	1.98	11,252,955.45
合计	245,408,316.87	378,713,232.07	624,121,548.94	18.42	260,190,712.25

5. 应收款项融资

(1) 分类列示

项目	2025年12月31日公允价值	2024年12月31日公允价值
应收票据	1,899.50	11,764,612.37

(2) 期末已背书或贴现但尚未到期的应收款项融资

项目	终止确认金额	未终止确认金额
银行承兑汇票	2,182,977.99	
应收账款电子凭证(金单)	5,403,979.92	
合计	7,586,957.91	

6. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	2025年12月31日		2024年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	66,935,429.13	60.86	218,569,404.09	82.35
1至2年	26,562,019.27	24.15	24,871,224.32	9.37
2至3年	7,578,959.45	6.89	14,658,488.00	5.52
3年以上	8,910,486.53	8.10	7,314,936.39	2.76
合计	109,986,894.38	100.00	265,414,052.80	100.00

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款项情况



单位名称	2025年12月31日余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
国网辽宁省电力有限公司	7,550,382.64	6.86
国网上海市电力公司	6,915,976.26	6.29
上海圆迈贸易有限公司	5,119,791.00	4.65
国网汇通金财(北京)信息科技有限公司	4,945,743.46	4.50
楠书房文化发展有限公司	4,424,778.64	4.02
合计	28,956,672.00	26.32

7.其他应收款

(1) 分类列示

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
应收利息	190,611.49	173,082.42
应收股利		31,000,000.00
其他应收款	509,236,894.81	662,971,698.14
合计	509,427,506.30	694,144,780.56

(2) 应收利息

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
应收利息	190,611.49	173,082.42
减：坏账准备		
合计	190,611.49	173,082.42

(3) 应收股利

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
成都东泰商城有限公司		31,000,000.00
减：坏账准备		
合计		31,000,000.00

(4) 其他应收款

①按账龄披露

账龄	2025年12月31日	2024年12月31日
1年以内	295,065,958.34	408,137,099.93
1至2年	44,625,201.90	88,696,488.32
2至3年	73,461,120.94	44,685,485.61
3年以上	296,690,983.49	456,826,435.25
小计	709,843,264.67	998,345,509.11



账 龄	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
减：坏账准备	200,606,369.86	335,373,810.97
合计	509,236,894.81	662,971,698.14

②按款项性质分类情况

款项性质	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
往来款及代垫款	478,818,504.68	715,946,048.23
代收代付商家款	88,469,594.96	180,568,514.00
定金及保证金	90,053,633.50	64,542,010.11
其他	52,501,531.53	37,288,936.77
小计	709,843,264.67	998,345,509.11
减：坏账准备	200,606,369.86	335,373,810.97
合计	509,236,894.81	662,971,698.14

③坏账准备的变动情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024 年 12 月 31 日余额	217,597,046.55		117,776,764.42	335,373,810.97
2025 年 1 月 1 日余额在本期	217,597,046.55		117,776,764.42	335,373,810.97
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-85,147,461.42		85,147,461.42	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-3,306,286.54		45,386,420.23	42,080,133.69
本期转回				
本期转销				
本期核销			-152,489,580.31	-152,489,580.31
其他变动			-24,357,994.49	-24,357,994.49
2025 年 12 月 31 日余额	129,143,298.59		71,463,071.27	200,606,369.86

④本期实际核销的其他应收款情况

项 目	核销金额
实际核销的其他应收款	152,489,580.31

说明：本期无重要的其他应收款核销情况。



⑤按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	2025年12月31日余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备
上海名艺商业企业发展有限公司	往来款及代垫款	146,600,000.00	3-4年、4-5年、5年以上	20.65	7,330,000.00
江苏润元科技小额贷款有限公司	往来款及代垫款	46,376,523.34	1年以内	6.53	3,306,646.11
北京中展伟宏投资管理公司	定金及保证金	30,000,000.00	1年以内	4.23	30,000.00
芜湖明辉商业管理有限公司	往来款及代垫款	24,032,315.10	3-4年、4-5年	3.39	1,201,615.76
海南天马行空文化影视传媒有限公司	往来款及代垫款	19,737,455.39	5年以上	2.78	19,737,455.39
合计	/	266,746,293.83	/	37.58	31,605,717.26

8.存货

(1) 存货分类

项目	2025年12月31日			2024年12月31日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
库存商品	95,053,658.70	93,489,059.29	1,564,599.41	121,111,629.20	111,485,272.37	9,626,356.83
低值易耗品	24,362,609.68		24,362,609.68	43,439,114.81		43,439,114.81
合计	119,416,268.38	93,489,059.29	25,927,209.09	164,550,744.01	111,485,272.37	53,065,471.64

(2) 存货跌价准备或合同履约成本减值准备

项目	2024年12月31日	本期增加金额		本期减少金额		2025年12月31日
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	111,485,272.37	2,399,482.09		20,395,695.17		93,489,059.29

9.合同资产

(1) 合同资产情况

项目	2025年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
建筑施工及设计服务	757,115,127.88	345,907,949.84	411,207,178.04
项目前期品牌咨询委托管理费服务	651,028,810.24	651,028,810.24	
小计	1,408,143,938.12	996,936,760.08	411,207,178.04
减：列示于其他非流动资产的合同资产			



项 目	2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
合计	1,408,143,938.12	996,936,760.08	411,207,178.04

(续上表)

项 目	2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
建筑施工及设计服务	1,270,857,844.66	433,880,934.79	836,976,909.87
项目前期品牌咨询委托管理费服务	659,063,036.43	487,406,045.09	171,656,991.34
小计	1,929,920,881.09	921,286,979.88	1,008,633,901.21
减：列示于其他非流动资产的合同资产			
合计	1,929,920,881.09	921,286,979.88	1,008,633,901.21

(2) 合同资产的账面价值本期发生的重大变动金额和原因

项 目	变动金额	变动原因
建筑施工及设计服务	-425,769,731.83	处置子公司，项目状态的进一步变动以及合同资产减值准备的计提
项目前期品牌咨询委托管理费服务	-171,656,991.34	项目状态的进一步变动以及合同资产减值准备的计提
合计	-597,426,723.17	—

(3) 按减值计提方法分类披露

类 别	2025 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		减值准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提减值准备	1,036,859,906.48	73.63	946,884,810.48	91.32	89,975,096.00
按组合计提减值准备	371,284,031.64	26.37	50,051,949.60	13.48	321,232,082.04
合计	1,408,143,938.12	100.00	996,936,760.08	70.80	411,207,178.04

(续上表)

类 别	2024 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		减值准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提减值准备	743,567,422.79	38.53	719,457,571.84	96.76	24,109,850.95
按组合计提减值准备	1,186,353,458.30	61.47	201,829,408.04	17.01	984,524,050.26
合计	1,929,920,881.09	100.00	921,286,979.88	47.74	1,008,633,901.21

(4) 减值准备的变动情况



项 目	2024 年 12 月 31 日	本期变动金额				2025 年 12 月 31 日
		本期计提	本期转回	本期转 销/核销	其他变动	
建筑施工 及设计服 务	433,880,934.79	103,072,949.92	388,212.29		-190,657,722.58	345,907,949.84
项目前期 品牌咨询 委托管理 费服务	487,406,045.09	163,622,765.15				651,028,810.24
合计	921,286,979.88	266,695,715.07	388,212.29		-190,657,722.58	996,983,147.08

(5) 本期实际核销的合同资产情况

说明：本期无实际核销的合同资产。

10. 一年内到期的非流动资产

(1) 按款项性质分类情况

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
一年内到期的委托贷款及资金拆借	1,226,148,199.93	1,318,894,414.49
减：减值准备	519,034,206.57	247,517,079.82
合计	707,113,993.36	1,071,377,334.67

其中，重要的一年内到期的非流动资产

项 目	2025 年 12 月 31 日		
	期末余额	约定利率	到期日
西安佳和兴家居有限责任公司	573,084,385.45	11.00%	逾期(注 1)
宁波凯创置业有限公司	285,429,733.00	12.00%	逾期(注 2)
安徽龙檀置业有限公司	235,653,260.27	12.00%	逾期(注 3)
浙江名都投资有限公司	73,530,764.96	5.78%	部分逾期(注 4)
合计	1,167,698,143.68	—	—

注 1：于 2025 年 12 月 31 日，本公司对西安佳和兴家居有限责任公司（以下简称“西安佳和兴”）资金拆借本息共计人民币 573,084,385.45 元已逾期。该笔贷款系公司与西安佳和兴于 2022 年签订借款合同产生，管理层基于该笔借款预计可收回金额情况的测算，截至 2025 年 12 月 31 日，已针对西安佳和兴资金拆借本息计提减值准备 272,636,303.66 元；

注 2：于 2025 年 12 月 31 日，本公司对宁波凯创置业有限公司(以下简称“宁波凯创”)资金拆借本金共计人民币 285,429,733.00 元已逾期。该笔贷款系公司与宁波凯创于



2021年签订借款合同产生，管理层基于该笔借款预计可收回金额情况的测算，截至2025年12月31日，已针对宁波凯创资金拆借本金计提减值准备33,670,098.90元；

注3：于2025年12月31日，本公司对安徽龙檀置业有限公司(以下简称“安徽龙檀”)委托贷款本息共计人民币235,653,260.27元已逾期。该笔贷款系公司与安徽龙檀于2022年签订借款合同产生，协议中约定自借款发放日起计算借款期限不超过12个月，由安徽龙檀股东及其关联方提供连带保证担保，以灵璧县红凯商贸有限公司持有的安徽龙檀19%的股权质押并于2024年12月取得在建建筑103套房产的抵押权，管理层基于该笔借款预计可收回金额情况的测算，截至2025年12月31日，已针对安徽龙檀所有委托贷款本息计提减值准备194,127,312.27元；

注4：于2025年12月31日，本公司对浙江名都投资有限公司(以下简称“浙江名都”)资产拆借本息共计人民币73,530,764.96元,其中已逾期借款本金41,310,000.00元，剩余借款将于2026年1月和2026年7月到期。经公司管理层评估，该笔借款不存在特殊减值风险，截止2025年12月31日，已针对浙江名都委托贷款本息计提减值准备735,307.65元。

(2) 减值准备的计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024年12月31日余额	2,195,555.00	7,863,595.99	237,457,928.83	247,517,079.82
2025年1月1日余额在本期	2,195,555.00	7,863,595.99	237,457,928.83	247,517,079.82
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-601,700.00	-7,313,441.19	7,915,141.19	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-1,488,355.00	185,152.85	302,246,328.90	300,943,126.75
本期转回				
本期转销				
本期核销			-29,426,000.00	-29,426,000.00
其他变动				
2025年12月31日余额	105,500.00	735,307.65	518,193,398.92	519,034,206.57



11.其他流动资产

(1) 按款项性质分类情况

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
预缴税金	608,338,772.01	597,603,290.24
委托贷款及资金拆借	1,202,931,686.81	1,314,096,232.17
小计	1,811,270,458.82	1,911,699,522.41
减：其他流动资产减值准备	809,253,609.55	567,199,482.66
合计	1,002,016,849.27	1,344,500,039.75

(2) 坏账准备的变动情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024 年 12 月 31 日余额	953,245.51	418,800.51	565,827,436.64	567,199,482.66
——转入第二阶段				
——转入第三阶段	-723,290.88	-275,318.00	998,608.88	
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	-191,497.76	-3,482.51	327,745,886.68	327,550,906.41
本期收回			-200,000.00	-200,000.00
本期核销			-85,296,779.52	-85,296,779.52
2025 年 12 月 31 日余额	38,456.87	140,000.00	809,075,152.68	809,253,609.55

12.长期应收款

(1) 长期应收款情况

项 目	2025 年 12 月 31 日			2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
保证金	101,460,167.20	69,791,700.17	31,668,467.03	100,260,000.00	32,068,260.00	68,191,740.00
项目贷款	82,152,416.64	73,659,083.56	8,493,333.08	118,869,680.02	1,188,696.80	117,680,983.22
租赁保证金	33,993,167.00	33,993.17	33,959,173.83	65,490,134.20	65,490.14	65,424,644.06
合计	217,605,750.84	143,484,776.90	74,120,973.94	284,619,814.22	33,322,446.94	251,297,367.28



(2) 坏账准备的变动情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预 期信用损失(未 发生信用减值)	整个存续期预 期信用损失(已 发生信用减值)	
2024 年 12 月 31 日余额	951,675.49	370,771.45	32,000,000.00	33,322,446.94
2024 年 12 月 31 日余额在本期	951,675.49	370,771.45	32,000,000.00	33,322,446.94
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-529,854.51	-370,771.45	900,625.96	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-330,296.80		110,492,626.76	110,162,329.96
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025 年 12 月 31 日余额	91,524.18		143,393,252.72	143,484,776.90



13. 长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

被投资单位	2024年12月31日	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业						
成都东泰商城有限公司	764,287,606.63			-175,651,844.79		
上海中贸美凯龙经贸发展有限公司	49,810,679.49			-4,494,367.97		
上海名艺商业企业发展有限公司	148,290,652.23			-27,441,514.64		
芜湖明辉商业管理有限公司	30,574,915.35			-5,488,318.74		
芜湖信宇弘企业管理有限公司						
深圳红星美凯龙商业管理有限公司						
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司						
杭州建美场景科技有限公司	1,594,250.87			585,376.80		
小计	994,558,104.57			-212,490,669.34		
二、联营企业						
海尔消费金融有限公司	707,750,741.43			115,813,709.12		
山东银座家居有限公司	433,530,022.97			-44,031,232.97		
神玉岛文化旅游控股股份有限公司	157,877,063.62			-73,250,347.01		
亚细亚新材料科技股份有限公司	229,535,834.74					
广东三维家信息科技有限公司	79,912,876.88			56,469.62		
SunseaparkingInc	91,804,868.16			-574,202.72		
武汉市正凯物流有限公司	99,487,847.57			-50,115,429.54		



被投资单位	2024年12月31日	本期增减变动				其他权益变动
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	
潍坊滨星置业有限公司	88,251,104.78			-83,497.97		
浙江中广电器集团股份有限公司	100,666,200.43			-657,365.84		
上海鑫诚安建设有限公司	58,103,361.30					
上海天合智能科技股份有限公司	67,786,744.05			181,755.46		
苏州市苏品宅配文化有限公司	14,911,265.14			-5,101,616.42		
深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司						
北京比邻弘科科技有限公司	2,618,089.86					
上海墙尚环保科技有限公司						
IcolorPrivateLimited						
超级智慧家（上海）物联网科技有限公司						
成都艾格家具有限公司	12,739,016.83		12,739,016.83			
江苏佰丽爱家居科技有限公司	29,845,701.00		29,845,701.00			
大城信息科技(上海)有限公司						
爱彼萝网络科技(北京)有限公司						
北京康力优蓝机器人科技有限公司						
上海嘉展建筑装饰潢工程有限公司						
广州火数银花信息科技有限公司	4,232,171.31		4,232,171.31			
深圳华生大家居集团有限公司	7,685,547.25			-4,932,044.41		-607,605.59
安卿家居用品(上海)有限公司	494,162.89			-105,251.26		
芜湖美和资产管理有限公司			1,980,000.00	3,527,649.72		
上海智谛智能科技有限公司						



被投资单位	2024年12月31日	本期增减变动					其他权益变动
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	
美尚(广州)化妆品股份有限公司	22,853,238.55			-143,966.68			
上海威来适装饰科技有限公司							
中装集采(北京)信息技术有限公司							
星派商业物业经营(广州)有限公司							
上海美凯龙物业管理服务有限公司	85,309,140.42			26,247,863.34			
西安佳和兴家居有限责任公司	38,745,230.71	7,600,000.00		-46,345,230.71			
上海丽浩环保科技有限公司	509,775.13			-255,861.81			
美宅(上海)建筑科技有限公司							
小计	2,334,650,005.02	7,600,000.00	48,796,889.14	-79,768,600.08			-607,605.59
合计	3,329,208,109.59	7,600,000.00	48,796,889.14	-292,259,269.42			-607,605.59

(续上表)

被投资单位	本期增减变动			2025年12月31日	减值准备余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
成都东泰商城有限公司				588,635,761.84	
上海中贸美凯龙经贸发展有限公司				45,316,311.52	
上海名艺商业企业发展有限公司				120,849,137.59	
芜湖明辉商业管理有限公司				25,086,596.61	23,815,531.00
芜湖信宇弘企业管理有限公司					11,013,309.88
深圳红星美凯龙商业管理有限公司					
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司					



被投资单位	本期增减变动			2025年12月31日	减值准备余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
杭州建美场景景科技有限公司				2,179,627.67	
小计				782,067,435.23	34,828,840.88
二、联营企业					
海尔消费金融有限公司				823,564,450.55	
山东银座家居有限公司				389,498,790.00	
神玉岛文化旅游控股股份有限公司		84,626,716.61			84,626,716.61
亚细亚新材料科技股份有限公司		190,035,834.74		39,500,000.00	190,035,834.74
广东三维家信息科技有限公司		79,969,346.50			79,969,346.50
SunseaparkingInc	5,139,715.02	50,624,143.65		35,466,806.77	50,624,143.65
武汉市正凯物流有限公司				49,372,418.03	
潍坊滨星置业有限公司		88,167,606.81			88,167,606.81
浙江中广电器集团股份有限公司		81,008,834.59		19,000,000.00	81,008,834.59
上海鑫诚安建设有限公司				58,103,361.30	
上海天合智能科技股份有限公司				67,968,499.51	
苏州市苏品宅配文化有限公司		9,809,648.72			43,627,510.45
深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司					
北京比邻弘科技有限公司				2,618,089.86	30,877,448.38
上海墙尚环保科技有限公司					18,513,635.50
IcolorPrivateLimited					18,945,917.65
超级智慧家（上海）物联网科技有限公司					
成都艾格家具有限公司					



被投资单位	本期增减变动			2025年12月31日	减值准备余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
江苏佰丽爱家居科技有限公司					
大域信息科技(上海)有限公司					19,011,975.72
爱菠萝网络科技(北京)有限公司					13,396,307.27
北京康力优蓝机器人科技有限公司					7,193,772.48
上海嘉展建筑装饰工程有限公司					
广州火数银花信息科技有限公司					
深圳华生大家居集团有限公司				2,145,897.25	
安伽家居用品(上海)有限公司		388,911.63			388,911.63
芜湖美和资产管理咨询有限公司	1,547,649.72				
上海智谛智能科技有限公司					
美尚(广州)化妆品股份有限公司		22,709,271.87			22,709,271.87
上海威来适装饰科技有限公司					
中装集采(北京)信息技术有限公司					
星派商业物业经营(广州)有限公司					
上海美凯龙物业管理服务有限公司	15,000,000.00			96,557,003.76	
西安佳和兴家居有限责任公司					
上海丽浩环保科技有限公司				253,913.32	1,132,810.30
美宅(上海)建筑科技有限公司					976,000.00
小计	21,687,364.74	607,340,315.12		1,584,049,230.35	751,206,044.15
合计	21,687,364.74	607,340,315.12		2,366,116,665.58	786,034,885.03

(2) 长期股权投资减值测试情况



本公司综合以下一项或多项可观察事实，判断对被投资公司的长期股权投资于 2025 年度是否存在减值迹象，并对其可收回金额进行了估计，可回收金额根据公允价值减去处置费用后的净额确定：

- ①被投资公司与其他股东、供应商或本公司发生合同纠纷而涉及重大诉讼；
- ②被投资公司业务发生重大变化；
- ③被投资公司财务报表各项重要数据表明其盈利能力、现金流等表现不如预期，或在合理期限内经营状况未发生明显好转。

14.其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

项 目	2024 年 12 月 31 日	本期增减变动				2025 年 12 月 31 日
		追加投 资	减少投资	本期计入其他 综合收益的利 得	本期计入其他 综合收益的损 失	
济南财金复星惟实股权投资基金合伙企业(有限 合伙)	173,966,533.20		3,369,761.86		1,429,498.37	169,167,272.97
BlackSesameInternationalHoldingLimited	156,971,709.86		33,349,116.74		50,558,087.15	73,064,505.97
AibbeInc.	107,677,000.00				64,231,866.00	43,445,134.00
WerideInc	102,519,317.00		22,148,418.17		37,312,088.86	43,058,809.97
宁波梅山保税港区启安股权投资合伙企业（有限 合伙）	28,266,429.47		4,929,035.48	16,196,787.28		39,534,181.27
箭牌家居集团股份有限公司	33,304,572.22			3,211,071.24		36,515,643.46
深圳市安思疆科技有限公司	34,582,809.19				4,792,084.19	29,790,725.00
慕思健康睡眠股份有限公司	115,426,368.00		65,324,903.41		20,744,416.87	29,357,047.72
深圳市欧瑞博科技股份有限公司	32,238,274.91				17,633,554.91	14,604,720.00
斑斓信息科技（上海）有限公司	14,265,951.92					14,265,951.92



项 目	2024年 12月31日	本期增减变动				2025年 12月31日
		追加投 资	减少投资	本期计入其他 综合收益的利 得	本期计入其他 综合收益的损 失	
深圳市建筑装饰（集团）有限公司	20,332,800.00		13,000,000.00		2,366,660.00	4,966,140.00
北京停简单信息技术有限公司	81,857,108.48				78,553,843.66	3,303,264.82
宁波梅山保税港区奇君股权投资合伙企业(有限合伙)	132,824,467.78		111,189,452.11		21,635,015.67	-
深圳远超智慧生活股份有限公司	101,219,000.00					
广东皇派定制家居集团股份有限公司	21,800,000.00		101,219,000.00			
浙江喜尔康智能家居股份有限公司	36,965,600.00		21,800,000.00			
上海檀叙企业管理咨询中心(有限合伙)	19,500,000.00		19,547,967.00	47,967.00	36,965,600.00	
良木道门窗集团有限公司	8,292,046.40		8,292,046.40			
其他	8,881,730.51				1,171,441.50	7,710,289.01
合计	1,230,891,718.94	404,169,701.17	19,455,825.52	19,455,825.52	337,394,157.18	508,783,686.11

(续上表)

项 目	本期确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失
济南财金复星惟实股权投资基金合伙企业(有限合伙)	2,193,229.57	49,954,152.45	
BlackSesameInternationalHoldingLimited		64,158,164.80	
AibbeInc.			33,486,005.61
WerideInc		28,883,737.36	
宁波梅山保税港区启安股权投资合伙企业（有限合伙）	236,363.33	34,749,694.92	
箭牌家居集团股份有限公司	544,941.43		17,590,956.54
深圳市安思疆科技有限公司		9,790,725.00	



项 目	本期确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失
慕思健康睡眠股份有限公司	3,048,885.65	15,837,879.44	
深圳市欧瑞博科技股份有限公司		4,604,720.00	
斑澜信息科技有限公司			25,734,048.08
深圳市建筑装饰(集团)有限公司			2,033,860.00
北京停简单信息技术有限公司			39,196,735.18
宁波梅山保税港区奇君股权投资合伙企业(有限合伙)			-
深圳远超智慧生活股份有限公司			
广东皇派定制家居集团股份有限公司			
浙江喜尔康智能家居股份有限公司			41,300,000.00
上海檀叙企业管理咨询中心(有限合伙)			
良木道门窗集团有限公司			
其他			
合计	6,023,419.98	207,979,073.97	168,972,450.40
			328,314,055.81



(2) 本期终止确认的其他权益工具投资

项 目	终止确认的原因	因终止确认转入留存收益的累计利得	因终止确认转入留存收益的累计损失
宁波梅山保税港区奇君股权投资合伙企业(有限合伙)	处置	68,423,118.47	
慕思健康睡眠股份有限公司	部分处置	34,578,471.69	
BlackSesameInternationalHoldingLimited	部分处置	29,761,713.83	
WerideInc	部分处置	16,123,019.13	
广东皇派定制家居集团股份有限公司	处置		2,405,696.00
宁波梅山保税港区启安股权投资合伙企业(有限合伙)	部分处置	4,329,592.83	
上海檀叙企业管理咨询中心(有限合伙)	处置		412,033.00
良木道门窗集团有限公司	处置		8,225,783.58
合计	—	153,215,915.95	11,043,512.58

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

②本公司 2025 年处置了账面价值 404,169,701.17 元其他权益工具投资(2024 年：355,871,434.10 元)，共计 142,172,403.37 (含税) 从其他综合收益转入留存收益 (2024 年：191,083,677.21 元)；

③于 2025 年 12 月 31 日，本公司持有的价值为 32,603,200.54 元其他权益工具投资已被冻结(2024 年 12 月 31 日，其他权益工具投资中用于质押担保以取得借款的金额为：96,037,400.00 元)。

15.其他非流动金融资产

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	93,400,000.00	160,878,765.36

16.投资性房地产

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物	在建工程	合计
1.2024 年 12 月 31 日	82,743,200,000.00	8,299,000,000.00	91,042,200,000.00
2.本期增加金额	3,672,048,761.57	-672,436,240.15	2,999,612,521.42
(1) 外购	132,287,342.37	5,563,759.85	137,851,102.22
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	1,175,089,161.20	-678,000,000.00	497,089,161.20



项 目	房屋、建筑物	在建工程	合计
(3) 企业合并增加	2,364,672,258.00		2,364,672,258.00
3.本期减少金额	22,106,448,761.57	1,285,563,759.85	23,392,012,521.42
(1) 处置	22,830,763.37		22,830,763.37
(2) 公允价值变动	22,083,617,998.20	1,285,563,759.85	23,369,181,758.05
4. 2025 年 12 月 31 日	64,308,800,000.00	6,341,000,000.00	70,649,800,000.00

说明：于 2025 年 12 月 31 日，本集团持有的价值为人民币 61,520,800,000.00 元的投资性房地产所有权或使用权受到限制（2024 年度：80,746,200,000.00 元），部分用于抵押担保以取得借款、融资租赁款及商业地产抵押贷款支持证券等合计人民币 30,942,301,437.49 元，参见“附注五、25 所有权或使用权受到限制的资产”。

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
兰州世博家居商场	384,000,000.00	不动产证正在办理
成都蜀西路商场	259,000,000.00	不动产证正在办理

17. 固定资产

(1) 分类列示

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
固定资产	1,920,626,493.99	2,581,676,609.36

(2) 固定资产

① 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备、器具及家具	合计
一、账面原值：					
1. 2024 年 12 月 31 日	3,113,740,011.97	9,302,056.09	83,815,674.40	435,693,083.56	3,642,550,826.02
2. 本期增加金额	69,138,892.85		137,060.16	12,618,249.50	81,894,202.51
(1) 购置	69,138,892.85			12,242,892.25	81,381,785.10
(2) 企业合并增加			137,060.16	375,357.25	512,417.41
3. 本期减少金额	559,033,548.97	139,334.42	32,254,498.33	24,371,639.49	615,799,021.21
(1) 处置或报废		139,334.42	31,713,498.33	18,478,568.20	50,331,400.95
(2) 处置子公司减少			541,000.00	5,893,071.29	6,434,071.29
(3) 转入投资性房地产	559,033,548.97				559,033,548.97
4. 2025 年 12 月 31 日	2,623,845,355.85	9,162,721.67	51,698,236.23	423,939,693.57	3,108,646,007.32
二、累计折旧					



项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备、器具及家具	合计
1.2024年12月31日	589,816,785.22	5,238,217.47	72,924,169.31	392,895,044.66	1,060,874,216.66
2.本期增加金额	71,870,336.38	1,749,246.98	3,699,516.56	16,115,153.90	93,434,253.82
(1) 计提	71,870,336.38	1,749,246.98	3,699,516.56	16,115,153.90	93,434,253.82
(2) 企业合并增加					
3.本期减少金额	61,944,387.77	89,384.33	29,437,691.64	22,830,078.58	114,301,542.32
(1) 处置或报废		89,384.33	28,923,741.64	17,256,541.67	46,269,667.64
(2) 处置子公司减少			513,950.00	5,573,536.91	6,087,486.91
(3) 转入投资性房地产	61,944,387.77				61,944,387.77
4.2025年12月31日	599,742,733.83	6,898,080.12	47,185,994.23	386,180,119.98	1,040,006,928.16
三、减值准备					
1.2024年12月31日					
2.本期增加金额	148,012,585.17				148,012,585.17
其中：计提	148,012,585.17				148,012,585.17
3.本期减少金额					
其中：处置或报废					
4.2025年12月31日	148,012,585.17				148,012,585.17
四、固定资产账面价值					
1.2025年12月31日账面价值	1,876,090,036.85	2,264,641.55	4,512,242.00	37,759,573.59	1,920,626,493.99
2.2024年12月31日账面价值	2,523,923,226.75	4,063,838.62	10,891,505.09	42,798,038.90	2,581,676,609.36

②未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	2025年12月31日账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋建筑物	91,118,517.84	说明

说明：A、于2025年12月31日，本公司持有的账面价值为70,876,041.96元（2024年12月31日：85,492,589.52元）的商场物业在项目合作方拥有使用权的土地上，土地用途为科研、设计，使用权类型为划拨用地。本公司根据与项目合作方的相关协议将该房产确认为固定资产，本公司不持有该房产的产权证；

B、于2025年12月31日，本公司通过受让方式持有的账面价值为20,242,475.88元（2024年12月31日：24,259,963.75元）的商场物业，由于该处物业历史遗留的土地问题，尚未完成产权转让过户登记手续。

③于2025年12月31日，本集团持有的价值为人民币1,742,086,817.35元的固定资产所有权或使用权受到限制（2024年度：2,409,392,922.51元），部分用于抵押担保以取得借款合计人民币690,068,019.42元，参见“五、25所有权或使用权受限资产”。



④固定资产的减值测试情况

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
房屋及建筑物	348,528,258.83	200,515,673.66	148,012,585.17	依据类似资产市场交易价格、新旧程度、变现情况确定公允价值；处置费用考虑增值税、交易税费等实际可能发生费用测算	类似资产市场交易价格依据公开市场同类资产交易行情、市场价格变动指数综合确定	类似资产市场交易价格
合计	348,528,258.83	200,515,673.66	148,012,585.17	/	/	/

18.在建工程

(1) 分类列示

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
在建工程	27,942,002.33	17,419,777.78

(2) 在建工程情况

项目	2025年12月31日			2024年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
信息化系统建设等在建项目	27,942,002.33		27,942,002.33	17,419,777.78		17,419,777.78

19.使用权资产

(1) 使用权资产情况

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值：		
1.2024年12月31日	3,832,917,019.90	3,832,917,019.90
2.本期增加金额	491,788,114.42	491,788,114.42
3.本期减少金额	786,427,380.94	786,427,380.94
4.2025年12月31日	3,538,277,753.38	3,538,277,753.38
二、累计折旧		



项 目	房屋及建筑物	合计
1.2024年12月31日	2,254,341,612.49	2,254,341,612.49
2.本期增加金额	281,359,546.11	281,359,546.11
其中：计提	281,359,546.11	281,359,546.11
3.本期减少金额	533,583,550.58	533,583,550.58
其中：处置	533,583,550.58	533,583,550.58
4.2025年12月31日	2,002,117,608.02	2,002,117,608.02
三、减值准备		
1.2024年12月31日		
2.本期增加金额		
其中：计提		
3.本期减少金额		
其中：处置		
4.2025年12月31日		
四、账面价值		
1.2025年12月31日账面价值	1,536,160,145.36	1,536,160,145.36
2.2024年12月31日账面价值	1,578,575,407.41	1,578,575,407.41

20.无形资产

(1) 无形资产情况

项 目	软件	商标使用权	其他	合计
一、账面原值				
1.2024年12月31日	285,027,841.58	525,000,000.00	45,045,863.73	855,073,705.31
2.本期增加金额	1,467,227.83		4,490,623.71	5,957,851.54
(1) 购置	1,123,848.28			1,123,848.28
(2) 在建工程转入	343,379.55		4,490,623.71	4,834,003.26
3.本期减少金额	3,995,237.93		2,456,675.02	6,451,912.95
(1) 处置			2,428,952.25	2,428,952.25
(2) 处置子公司减少	3,995,237.93		27,722.77	4,022,960.70
4.2025年12月31日	282,499,831.48	525,000,000.00	47,079,812.42	854,579,643.90
二、累计摊销				
1.2024年12月31日	227,454,992.03	110,414,311.81	38,447,774.53	376,317,078.37
2.本期增加金额	20,834,616.86		5,832,860.58	26,667,477.44
其中：计提	20,834,616.86		5,832,860.58	26,667,477.44
3.本期减少金额	3,995,237.93		1,711,822.50	5,707,060.43
(1) 处置			1,684,099.73	1,684,099.73



项 目	软件	商标使用权	其他	合计
(2) 处置子公司减少	3,995,237.93		27,722.77	4,022,960.70
4.2025 年 12 月 31 日	244,294,370.96	110,414,311.81	42,568,812.61	397,277,495.38
三、减值准备				
1.2024 年 12 月 31 日		414,585,688.19		414,585,688.19
2.本期增加金额				
其中：计提				
3.本期减少金额				
其中：处置				
4.2025 年 12 月 31 日		414,585,688.19		414,585,688.19
四、账面价值				
1.2025 年 12 月 31 日账面价值	38,205,460.52		4,510,999.81	42,716,460.33
2.2024 年 12 月 31 日账面价值	57,572,849.55		6,598,089.20	64,170,938.75

(2) 期末公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例

截至 2025 年 12 月 31 日通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例为 23.19%。

21.商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	2024 年 12 月 31 日	本期增加		本期减少		2025 年 12 月 31 日
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
苏州工业园区红星美凯龙家居有限公司	16,592,357.41					16,592,357.41
鑫笙物业管理（上海）有限公司	81,004,690.44					81,004,690.44
合计	97,597,047.85					97,597,047.85

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	2024 年 12 月 31 日	本期增加		本期减少		2025 年 12 月 31 日
		计提	其他	处置	其他	
苏州工业园区红星美凯龙家居有限公司		16,592,357.41				16,592,357.41
鑫笙物业管理（上海）有限公司		81,004,690.44				81,004,690.44
合计		97,597,047.85				97,597,047.85

(3) 商誉所在的资产组或资产组组合的相关信息



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

(4) 可收回金额的具体确定方法

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

①苏州工业园区红星美凯龙家居有限公司（“苏州红星”）

商誉所属子公司被认定为一个资产组进行商誉减值测试。商誉所在资产组的可收回金额按照资产组的预计未来现金流量的现值确定，其未来现金流量基于管理层批准的预测期的财务预算确定。该预测期间资产组现金流量预测所用的税前折现率是 5.00%。经测算苏州红星预计未来现金流量的现值低于资产组组合账面价值，本公司认为收购苏州红星形成的商誉应全额计提减值。

②鑫笙物业管理（上海）有限公司（“上海鑫笙”）

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

22. 长期待摊费用

项 目	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少		2025 年 12 月 31 日
			本期摊销	其他减少	
租入固定资产改良支出	51,242,569.34	10,995,162.54	22,310,474.86	22,278,212.90	17,649,044.12
其他	133,066,108.13	16,845,691.62	51,334,943.18	180,334.41	98,396,522.16
合计	184,308,677.47	27,840,854.16	73,645,418.04	22,458,547.31	116,045,566.28



23.递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项 目	2025年12月31日		2024年12月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	4,816,958,298.94	1,203,234,561.76	5,786,029,472.25	1,431,830,349.73
可抵扣亏损	2,341,908,620.74	581,691,748.46	6,667,314,559.29	1,644,923,092.17
计提尚未支付的费用	1,679,855,941.47	413,967,887.61	1,875,619,460.15	468,592,299.88
与资产相关的递延收益	154,688,397.04	38,672,099.26	160,611,975.28	40,152,993.82
提前采购20年物业服务收取的一次性折扣款	705,692,430.12	176,423,107.53	778,600,389.23	194,650,097.31
广告费用超支	512,870,722.11	127,730,846.14	477,088,993.11	118,445,707.11
集团内部交易资本化的长期资产	325,994,191.32	81,498,547.83	320,569,514.78	80,142,378.69
合计	10,537,968,601.74	2,623,218,798.59	16,065,834,364.09	3,978,736,918.71

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项 目	2025年12月31日		2024年12月31日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
其他权益工具投资公允价值变动			339,775,753.19	65,666,209.35
投资性房地产公允价值变动	35,682,403,234.88	8,920,600,808.70	50,839,734,183.99	12,709,933,546.00
企业合并产生的公允价值调整	539,742,137.36	134,935,534.34	1,895,677,828.92	473,919,457.23
合计	36,222,145,372.24	9,055,536,343.04	53,075,187,766.10	13,249,519,212.58

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项 目	递延所得税资产和负债于2025年12月31日互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债于2025年12月31日余额	递延所得税资产和负债于2024年12月31日互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债于2024年12月31日余额
递延所得税资产	15,351,913.84	2,607,866,884.75	89,392,706.94	3,889,344,211.77
递延所得税负债	15,351,913.84	9,040,184,429.20	89,392,706.94	13,160,126,505.64

(4) 未确认递延所得税资产明细

项 目	2025年12月31日	2024年12月31日
可抵扣暂时性差异	8,302,801,203.78	
可抵扣亏损	11,764,341,538.70	7,599,630,543.39
合计	20,067,142,742.48	7,599,630,543.39



(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
2025 年		1,248,938,720.02
2026 年	1,855,011,478.19	1,141,354,082.70
2027 年	1,878,585,691.30	1,660,604,739.92
2028 年	2,256,212,382.36	1,468,335,581.53
2029 年	2,510,947,157.50	2,080,397,419.22
2030 年	3,263,584,829.35	
合计	11,764,341,538.70	7,599,630,543.39



24.其他非流动资产

(1) 按款项性质分类情况

项 目	2025年12月31日			2024年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付工程款及土地补偿代垫款(注1)	1,438,072,905.31	990,525,604.78	447,547,300.53	1,447,462,494.86	238,488,613.90	1,208,973,880.96
土地整理相关收益权(注2)	1,835,867,940.18	1,835,867,940.18		1,835,867,940.18	714,479,743.50	1,121,388,196.68
预付物业购置款(注3)	140,751,911.15	22,155,977.16	118,595,933.99	111,151,403.00	31,333,848.75	79,817,554.25
委托贷款及资金拆借(注4)	227,245,000.00	10,304,779.50	216,940,220.50	251,565,000.00	7,643,630.78	243,921,369.22
预付股权转让款	53,300,000.00		53,300,000.00	62,900,000.00	22,000,000.00	40,900,000.00
预付回购款	247,705,000.00	123,852,500.00	123,852,500.00	247,705,000.00	123,852,500.00	123,852,500.00
保证金	15,044,803.43		15,044,803.43	15,044,803.43		15,044,803.43
合计	3,957,987,560.07	2,982,706,801.62	975,280,758.45	3,971,696,641.47	1,137,798,336.93	2,833,898,304.54

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

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

注3：预付物业购置款主要系本公司为购置商业物业所支付的预付款项，以及公司从上游企业受偿的其他零星资产；

注4：报告期末，本公司主要委托贷款及资金拆借如下：

①本公司向浙江名都投资有限公司发放的借款利率为5.78%的借款，于2025年12月31日，借款本金余额为103,275,000.00元，借款期限为2020年9月至2030年1月，根据合同还款计划将48,190,000.00元列示为其他非流动资产；



②公司向苏州市白领家居广场发放的借款利率为 4.95%的借款，于 2025 年 12 月 31 日，借款本金余额为 69,821,000.00 元，借款期限为 2021 年 11 月至 2030 年 6 月，报告期各期末本金全部列示为其他非流动资产。



25.所有权或使用权受到限制的资产

项 目	2025 年 12 月 31 日			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	412,929,672.80	412,929,672.80	其他	包含:用于借款的保证金;保函保证金;农民工保证金;冻结款项;存放于证券户的存出投资款;存放于中国人民银行的存款准备金
其他权益工具投资	32,603,200.54	32,603,200.54	冻结	股权冻结
长期股权投资	145,190,071.54	145,190,071.54	质押	借款质押
投资性房地产	61,520,800,000	61,520,800,000	抵押等	借款、CMBS、融资租赁抵押及其他情况等
固定资产(房屋建筑物)	2,169,526,190.75	1,742,086,817.35	抵押等	借款抵押及其他情况等
合计	64,281,049,135.63	63,853,609,762.23	—	—

(续上表)

项 目	2024 年 12 月 31 日			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	640,670,025.78	640,670,025.78	其他	包含:用于借款的保证金;保函保证金;农民工保证金;冻结款项;存放于证券户的存出投资款;存放于中国人民银行的存款准备金
其他权益工具投资	96,037,400.00	96,037,400.00	质押	借款质押
长期股权投资	161,603,210.76	161,603,210.76	质押	借款质押
投资性房地产	80,746,200,000.00	80,746,200,000.00	抵押等	借款、CMBS、融资租赁、债券抵押及其他情况等
固定资产(房屋建筑物)	2,697,076,313.36	2,409,392,922.51	抵押等	借款抵押及其他情况等
合计	84,341,586,949.90	84,053,903,559.05	—	—

说明：哈尔滨西客站商场、金山杭州湾商场、南京名都商场、南京浦口商场、宁波红星美凯龙商场、重庆欧丽洛雅商场，上海金桥商场、上海浦江商场、上海吴中路商场、上海真北商场、天津河东商场、郑州红星商场 1 号馆、中山世博商场、济南红星商场、北京西四环商场、武汉世博商场、杭州古墩商场、上海宝山商场、南昌西湖商场、武汉汉阳商场、合肥四里河商场、天津红桥商场、天津河西商场、厦门红星商管，在相关借款期间的营业收入被用于借款质押；新伟置业商场、北京东四环商场、烟台红星商场、天津滨海商场、重庆江北商场在相关期间的营业收入被用于资产支持证券（CMBS）质



押；呼和浩特商场在借款相关期间的营业收入被用于融资租赁借款质押。

26.短期借款

(1) 短期借款分类

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
质押借款		473,231,877.23
质押及保证借款	500,125,000.00	
抵押借款	1,151,779,722.22	1,397,279,721.04
抵押及保证借款	200,220,000.00	
抵押及质押及保证借款	175,245,972.24	
抵押及质押借款		204,694,065.66
信用借款	10,012,222.22	67,185,314.10
合计	2,037,382,916.68	2,142,390,978.03

说明：①短期借款分类的说明：质押及保证借款系以商场在借款期内全部营业收入形成的应收债权作为质押物并由集团内关联公司提供担保取得的借款；抵押借款系以投资性房地产为抵押取得的借款；抵押及保证借款系以投资性房地产为抵押并由集团内关联公司提供担保取得的借款；抵押及质押及保证借款系以投资性房地产抵押、以集团内公司股权作为质押物并由集团内关联公司提供担保取得的借款；信用借款系以公司自身信用资质取得的借款。②于 2025 年 12 月 31 日，上述借款的年利率为 3.00%-4.60%(2024 年 12 月 31 日：3.10%-5.00%)。

(2) 于 2025 年 12 月 31 日，本公司不存在已逾期未偿还的短期借款。

27.应付票据

种 类	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
商业承兑汇票		17,295,949.79
银行承兑汇票		291,876,995.20
合计		309,172,944.99

28.应付账款

(1) 按性质列示

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应付工程款	724,837,295.04	986,868,782.48
应付工程物资或广告款	237,512,568.16	416,105,547.34



项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
合计	962,349,863.20	1,402,974,329.82

(2) 于 2025 年 12 月 31 日，本公司无账龄超过 1 年的重要应付账款。

29.预收款项

(1) 预收款项列示

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
租金及相关款项	624,055,009.61	730,600,137.03

(2) 于 2025 年 12 月 31 日，本公司无账龄超过 1 年的重要预收款项

30.合同负债

(1) 合同负债情况

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
项目前期品牌咨询委托管理服务	149,220,378.99	166,924,781.47
项目年度品牌咨询委托管理服务	84,782,140.32	85,766,078.05
商业咨询费及招商佣金	129,172,212.55	140,657,983.01
建造施工及设计	59,672,062.91	108,462,846.73
营销服务及其他	152,276,487.12	247,477,186.24
合计	575,123,281.89	749,288,875.50

(2) 本期账面价值发生重大变动的金额和原因

项 目	变动金额	变动原因
营销服务及其他	-95,200,699.12	项目进度的进一步推动所致

31.应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项 目	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 12 月 31 日
一、短期薪酬	434,434,442.85	1,463,291,410.98	1,558,945,326.91	338,780,526.92
二、离职后福利-设定提存计划	9,919,104.10	157,955,715.52	159,796,213.76	8,078,605.86
三、辞退福利	26,843,957.97	140,302,461.39	162,623,524.40	4,522,894.96
合计	471,197,504.92	1,761,549,587.89	1,881,365,065.07	351,382,027.74

(2) 短期薪酬列示



项 目	2024年 12月31日	本期增加	本期减少	2025年 12月31日
一、工资、奖金、津贴和补贴	417,339,035.85	1,222,974,555.91	1,314,511,884.10	325,801,707.66
二、职工福利费	62,366.92	59,877,107.64	59,917,043.56	22,431.00
三、社会保险费	6,175,382.48	86,142,415.01	88,170,161.64	4,147,635.85
其中：医疗保险费	5,934,525.34	80,860,308.12	82,886,890.05	3,907,943.41
工伤保险费	205,549.73	3,969,071.55	3,980,605.85	194,015.43
生育保险费	35,307.41	1,313,035.34	1,302,665.74	45,677.01
四、住房公积金	8,361,010.78	83,181,822.69	85,271,438.95	6,271,394.52
五、工会经费和职工教育经费	2,496,646.82	11,115,509.73	11,074,798.66	2,537,357.89
合计	434,434,442.85	1,463,291,410.98	1,558,945,326.91	338,780,526.92

(3) 设定提存计划列示

项 目	2024年 12月31日	本期增加	本期减少	2025年 12月31日
离职后福利：				
1.基本养老保险	9,878,710.78	152,624,393.20	154,678,116.39	7,824,987.59
2.失业保险费	40,393.32	5,331,322.32	5,118,097.37	253,618.27
合计	9,919,104.10	157,955,715.52	159,796,213.76	8,078,605.86

32.应交税费

项 目	2025年12月31日	2024年12月31日
增值税	50,809,778.49	57,726,763.77
企业所得税	183,321,050.38	178,161,130.63
房产税	103,398,002.66	65,766,651.00
其他	30,792,575.59	24,355,039.13
合计	368,321,407.12	326,009,584.53

33.其他应付款

(1) 分类列示

项 目	2025年12月31日	2024年12月31日
应付股利	180,190,617.54	136,339,394.88
其他应付款	16,373,906,644.09	16,026,270,423.46
合计	16,554,097,261.63	16,162,609,818.34

(2) 应付股利

项 目	2025年12月31日	2024年12月31日
厦门建发股份有限公司	83,436,678.00	83,436,678.00



项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
浙江名都投资有限公司	50,000,000.00	
联发集团有限公司	20,902,716.88	20,902,716.88
上海楚森商务咨询中心（有限合伙）	17,851,222.66	20,000,000.00
吴业添	8,000,000.00	8,000,000.00
金燕		4,000,000.00
合计	180,190,617.54	136,339,394.88

(3) 其他应付款

①按款项性质列示其他应付款

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
往来拆借款	11,394,778,794.92	9,725,732,643.74
合作方往来款项	954,450,530.81	821,223,229.50
商户质量保证金及押金	2,078,374,753.74	2,394,000,544.23
代收商户货款	280,791,073.77	535,755,839.28
应付物业购置款	138,723,028.73	218,027,258.27
应付建筑商款项	250,835,348.17	275,052,823.18
商户租赁定金	314,293,819.75	371,295,678.08
预提费用	460,659,956.53	386,483,058.63
股权转让款	235,516,111.64	291,040,926.44
应付预付卡款项	53,906,293.47	49,694,832.77
其他	211,576,932.56	957,963,589.34
合计	16,373,906,644.09	16,026,270,423.46

②期末账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	2025 年 12 月 31 日余额	未偿还或未结转的原因
厦门建发股份有限公司	6,680,617,872.44	尚未支付
山西众答暄企业管理咨询有限公司	238,233,070.70	尚未支付
成都东泰商城有限公司	132,087,056.19	尚未支付
郑州华商汇控股有限公司	130,740,250.03	少数股东项目投入款
北京城建投资发展股份有限公司	115,725,328.62	尚未支付
北京城建成都置业有限公司	93,202,556.45	尚未支付
合计	7,390,606,134.43	—

34. 一年内到期的非流动负债

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	3,560,372,649.84	3,777,078,205.98



项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
一年内到期的应付债券		1,790,841,441.31
一年内到期的租赁负债	555,163,099.47	601,377,053.98
一年内到期的长期借款-利息	32,589,573.12	32,143,909.69
一年内到期的应付债券-利息		29,733,410.36
一年内到期的提前采购 20 年物业服务收取的折扣	72,540,623.85	72,907,959.11
一年内到期的商业地产抵押贷款支持证券-本金	3,586,772,552.75	58,240,000.00
一年内到期的商业地产抵押贷款支持证券-利息	32,912,069.41	21,080,652.17
合计	7,840,350,568.44	6,383,402,632.60

35.其他流动负债

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
待转销项税额	184,736,733.52	253,318,060.17
未终止确认票据	30,800.00	167,550.00
合计	184,767,533.52	253,485,610.17

36.长期借款

(1) 长期借款分类

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
抵押借款	4,019,580,044.13	4,108,520,530.30
抵押及质押	6,854,262,683.04	8,933,557,475.27
抵押及保证	2,357,708,229.75	2,835,337,015.59
抵押及质押及保证	7,986,584,449.67	5,603,346,896.65
小计	21,218,135,406.59	21,480,761,917.81
减：一年内到期的长期借款	3,560,372,649.84	3,777,078,205.98
合计	17,657,762,756.75	17,703,683,711.83

说明：①抵押借款系以投资性房地产和固定资产为抵押取得的借款；②抵押及质押借款系以投资性房地产为抵押并以商场在借款期内全部营业收入形成的应收债权或集团内公司股权作为质押物取得的借款；③抵押及保证借款系公司以投资性房地产等抵押并由关联方、第三方或集团内公司提供担保取得的借款；④抵押及质押及保证借款系公司以投资性房地产抵押、以商场在借款期内全部营业收入形成的应收债权或集团内公司股权作为质押物并由关联方或集团内公司提供担保取得的借款。

(2) 于 2025 年 12 月 31 日，上述借款的年利率为 3.10%-7.00%（2024 年 12 月 31 日：3.55%-7.50%）。



37. 应付债券

(1) 应付债券

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
公司债券		
小计		1,790,841,441.31
减：一年内到期的应付债券		1,790,841,441.31
合计		1,790,841,441.31

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

债券名称	面值	票面利率（%）	发行日期	债券期限	发行金额	2024年12月31日
红星美凯龙家居集团股份有限公司于2025年到期的2.497亿美元5.20%信用增强债券(注)	1,000.00	5.20	2022/8/26	3年	1,697,888,076.75	1,820,574,851.67
减：一年内到期的应付债券						1,820,574,851.67
合计					1,697,888,076.75	

(续上表)

债券名称	转入一年内到期	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	汇兑损益	2025年12月31日	是否违约
红星美凯龙家居集团股份有限公司于2025年到期的2.497亿美元5.20%信用增强债券(注)		59,466,820.75	4,102,038.79	1,888,771,324.98	4,627,613.77		否
减：一年内到期的应付债券							
合计							

注：2022年8月26日，本公司发行了信用增强美元债券，面值共计249,700,000美元，以付息式固定利率计息，票面利率5.20%，债券存续期为3年，按半年付息。截至资产负债表日，已按时、足额完成了还本、付息工作。



38.租赁负债

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
租赁付款额	2,702,522,216.57	2,853,920,187.05
减：未确认融资费用	532,682,564.61	628,260,120.76
小计	2,169,839,651.96	2,225,660,066.29
减：一年内到期的租赁负债	555,163,099.47	601,377,053.98
合计	1,614,676,552.49	1,624,283,012.31

39.长期应付款

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
合作方往来款项（注）	440,966,282.02	472,935,771.06
减：一年内到期的长期应付款项		
合计	440,966,282.02	472,935,771.06

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

40.递延收益

项 目	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 12 月 31 日
政府补助	160,611,975.28		5,923,578.24	154,688,397.04
合计	160,611,975.28		5,923,578.24	154,688,397.04

41.其他非流动负债

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
项目前期品牌咨询委托管理服务(注 1)	341,503,881.50	414,245,184.95
商业地产抵押贷款支持证券(注 2)	4,058,296,169.77	3,543,716,495.53
提前采购 20 年物业服务收取的折扣(注 3)	633,151,806.28	705,692,430.12
合计	5,032,951,857.55	4,663,654,110.60

注 1：项目前期品牌咨询委托管理服务系公司基于委托管理合同确认的合同负债；

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



内的还本计划合计 3,538,719,552.75 元结转至一年内到期的非流动负债；

公司于 2025 年 10 月 29 日发行家居商场资产支持证券“中信建投-建美-西南全球家居 1 号店及天津滨海商场资产支持专项计划”。该资产支持专项计划以位于天津滨海新区塘沽云山道 2857 号的天津滨海商场和位于重庆市渝北区天宫殿街道新南路 888 号（金科星城）的西南全球家居 1 号店两处产权及其占用范围内的土地使用权作抵押；专项计划包括优先级和次级。其中优先级发行规模为人民币 16.57 亿元，收益率为 3.8%，存续期为 14.95 年，每季度固定偿还本金及利息。次级发行规模为 0.01 亿元，无固定收益率，获取超额收益，存续期为 14.95 年，到期一次性还本。其中，一年内的还本计划 48,053,000.00 元结转至一年内到期的非流动负债。

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

注 3：本公司于 2021 年与旭辉永升（海南）投资有限公司（以下简称“旭辉永升”）签订协议，约定本公司 71 家自营商场未来 20 年的物业服务，由旭辉永升的子公司上海美凯龙物业管理服务有限公司提供，享受折扣款优惠，该折扣应在后续接受物业服务的期间分摊，冲减物业服务成本。于 2025 年 12 月 31 日，尚未摊销的余额总计 705,692,430.13 元，其中将于未来一年内摊销的金额 72,540,623.85 元计入一年内到期的非流动负债，将于一年后摊销的金额人民币 633,151,806.28 元计入其他非流动负债。

42.股本

项 目	2024 年 12 月 31 日	本次增减变动（+、-）					2025 年 12 月 31 日
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	4,354,732,673.00						4,354,732,673.00

43.资本公积

项 目	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 12 月 31 日
资本溢价（股本溢价）	7,269,841,823.24			7,269,841,823.24
其他资本公积	-34,274,483.92		546,845.04	-34,821,328.96



项 目	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 12 月 31 日
合计	7,235,567,339.32		546,845.04	7,235,020,494.28

说明：其他资本公积减少 546,845.04 元系本公司投资的联营企业其他所有者权益变动导致调整长期股权投资账面价值，同时减少资本公积。

44.库存股

项 目	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 12 月 31 日
库存股	5,003,481.44			5,003,481.44



45.其他综合收益

项 目	2024年12月 31日	本期发生金额						2025年12月31 日
		本期所得税前发 生额	减：前期计 入其他综合 收益当期转 入损益	减：前期计入 其他综合收益 当期转入留存 收益	减：所得税费 用	税后归属于母公 司	税后归属于少 数股东	
一、不能重分类进损 益的其他综合收益	274,803,796.74	-317,938,331.66		110,120,083.92	-73,025,193.34	-350,760,786.12	-4,272,436.12	-75,956,989.38
其中：其他权益工具 投资公允价值变动	274,803,796.74	-317,938,331.66		110,120,083.92	-73,025,193.34	-350,760,786.12	-4,272,436.12	-75,956,989.38
二、将重分类进损益 的其他综合收益	86,626,236.06	-1,013,800.55				-1,013,800.55		85,612,435.51
其中：权益法下可转 损益的其他综合收益	4,407,511.04							4,407,511.04
其中：外币财务报表 折算差额	820,346.59	-1,013,800.55				-1,013,800.55		-193,453.96
自用房地产转换为以 公允价值模式计量的 投资性房地产	81,398,378.43							81,398,378.43
其他综合收益合计	361,430,032.80	-318,952,132.21		110,120,083.92	-73,025,193.34	-351,774,586.67	-4,272,436.12	9,655,446.13



46. 盈余公积

项 目	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 12 月 31 日
法定盈余公积	2,293,732,034.41			2,293,732,034.41

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

47. 未分配利润

项 目	2025 年度	2024 年度
调整前上期末未分配利润	32,249,238,260.80	35,092,256,955.49
调整后期初未分配利润	32,249,238,260.80	35,092,256,955.49
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-23,722,257,667.01	-2,983,497,056.49
应付普通股股利		
加：其他综合收益结转留存收益	110,120,083.92	140,478,361.80
期末未分配利润	8,637,100,677.71	32,249,238,260.80

48. 营业收入和营业成本

项 目	2025 年度		2024 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	6,449,562,562.35	2,613,778,663.00	7,720,334,347.24	3,230,956,190.69
其他业务	132,378,250.45	32,339,685.27	100,931,592.47	34,017,208.41
合计	6,581,940,812.80	2,646,118,348.27	7,821,265,939.71	3,264,973,399.10



(1) 主营业务收入、主营业务成本的分解信息

合同分类	2025 年度										
	委托经营管理分部		建筑装饰服务分部		其他分部		合计				
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	
按经营地区分类											
中国大陆	1,191,309,644.56	714,532,561.55	107,807,713.36	154,811,231.51	348,336,664.81	139,602,433.96	1,647,454,022.73	1,008,946,227.02			
合计	1,191,309,644.56	714,532,561.55	107,807,713.36	154,811,231.51	348,336,664.81	139,602,433.96	1,647,454,022.73	1,008,946,227.02			
按收入确认时间分类											
在某一时点履约			24,477,456.41	19,802,959.16	57,968,925.46	33,114,887.57	82,446,381.87	52,917,846.73			
在某一时段内履约	1,191,309,644.56	714,532,561.55	83,330,256.95	135,008,272.35	290,367,739.35	106,487,546.39	1,565,007,640.86	956,028,380.29			
合计	1,191,309,644.56	714,532,561.55	107,807,713.36	154,811,231.51	348,336,664.81	139,602,433.96	1,647,454,022.73	1,008,946,227.02			

合同分类	2024 年度									
	委托经营管理分部		建筑装饰服务分部		其他分部		合计			
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
按经营地区分类										
中国大陆	1,460,145,680.12	899,304,119.73	332,128,588.48	283,055,633.62	634,638,914.84	210,091,777.20	2,426,913,183.44	1,392,451,530.55		
合计	1,460,145,680.12	899,304,119.73	332,128,588.48	283,055,633.62	634,638,914.84	210,091,777.20	2,426,913,183.44	1,392,451,530.55		
按收入确认时间分类										
在某一时点履约			1,988,341.40	963,873.24	206,934,557.30	88,595,017.87	208,922,898.70	89,558,891.11		
在某一时段内履约	1,460,145,680.12	899,304,119.73	330,140,247.08	282,091,760.38	427,704,357.54	121,496,759.33	2,217,990,284.74	1,302,892,639.44		
合计	1,460,145,680.12	899,304,119.73	332,128,588.48	283,055,633.62	634,638,914.84	210,091,777.20	2,426,913,183.44	1,392,451,530.55		

(续上表)



(2) 履约义务的说明

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

(3) 与剩余履约义务有关的信息

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 1,916,416,098.77 元，其中：380,534,806.95 元预计将于 2026 年度确认收入。

(4) 营业收入扣除情况

项目	2025 年度		2024 年度	
	金额(元)	具体扣除情况	金额(元)	具体扣除情况
营业收入	6,581,940,812.80		7,821,265,939.71	



项 目	2025 年度		2024 年度	
	金额（元）	具体扣除情况	金额（元）	具体扣除情况
营业收入扣除项目合计金额	22,218,556.21		1,476,152.49	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重（%）	0.34		0.02	
一、与主营业务无关的业务收入	—	—	—	—
1.正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	19,256,590.11	物业处置收入		
2. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。	2,961,966.10	贸易收入	1,476,152.49	贸易收入
与主营业务无关的业务收入小计	22,218,556.21		1,476,152.49	
营业收入扣除后金额	6,559,722,256.59		7,819,789,787.22	

49.税金及附加

项 目	2025 年度	2024 年度
城市维护建设税	21,572,641.32	26,113,634.05
教育费附加	17,717,474.98	20,657,325.21
房产税	405,005,043.64	298,968,743.45
土地使用税	29,615,055.22	28,415,058.03
印花税	9,675,931.91	7,717,160.25
其他	8,261,030.17	9,534,448.73
合计	491,847,177.24	391,406,369.72

50.销售费用

项 目	2025 年度	2024 年度
广告及宣传费用	489,917,040.35	613,266,631.73
能源及维修费用	304,057,097.27	349,269,927.29
职工薪酬及福利费	10,921,581.97	27,256,339.24
售后服务费用	26,889,936.24	33,903,521.03
办公及行政费用	1,577,760.28	2,729,718.18
折旧与摊销	2,862,019.82	1,271,932.10
其他费用	930,124.42	649,451.76



项 目	2025 年度	2024 年度
合计	837,155,560.35	1,028,347,521.33

51.管理费用

项 目	2025 年度	2024 年度
职工薪酬	418,074,129.65	555,881,980.70
办公及行政费用	114,135,330.63	154,050,622.43
其他专业服务费用	112,878,491.99	136,489,539.05
折旧及摊销	83,304,547.20	117,832,477.04
能源及维修费用	8,289,040.97	15,334,320.60
其他费用	40,633,895.38	46,117,135.83
合计	777,315,435.82	1,025,706,075.65

52.研发费用

项 目	2025 年度	2024 年度
职工薪酬	4,756,036.31	9,939,435.17
折旧及摊销		3,402,582.29
其他费用		23,860.00
合计	4,756,036.31	13,365,877.46

53.财务费用

项 目	2025 年度	2024 年度
利息支出	2,160,297,201.68	2,531,795,628.98
减：利息收入	37,168,097.20	110,681,509.16
减：利息资本化金额		602,327.22
汇兑净损益	6,462,748.55	32,676,907.85
其他	27,720,309.30	34,602,489.58
合计	2,157,312,162.33	2,487,791,190.03

54.其他收益

项 目	2025 年度	2024 年度
一、计入其他收益的政府补助	5,923,578.24	5,886,078.24
其中：与递延收益相关的政府补助	5,923,578.24	5,886,078.24
二、其他与日常活动相关且计入其他收益的项目	44,097,845.32	55,830,736.28
其中：补贴款	23,792,506.06	33,881,578.09
政府专项补助	20,305,176.64	21,878,057.42
奖励扶持金	162.62	71,100.77
合计	50,021,423.56	61,716,814.52



55. 投资收益

项目	2025 年度	2024 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-292,259,269.42	8,128,115.64
交易性金融资产在持有期间的投资收益	50,301.12	2,829.64
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	6,023,419.98	14,430,931.14
处置交易性金融资产取得的投资收益	5,094,623.64	4,664,512.29
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	2,500,001.00	-2,449,999.00
处置联营公司投资产生的投资收益	65,796,716.48	-56,036,453.04
其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益	9,250,600.00	1,849,657.53
处置/注销对子公司投资产生的投资收益	-12,289,497.44	
应收款项融资终止确认收益	-212,940.78	-168,102.34
合计	-216,046,045.42	-29,578,508.14

56. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	2025 年度	2024 年度
交易性金融资产		-125,913.63
按公允价值计量的投资性房地产	-23,369,181,758.05	-1,932,168,543.99
其他非流动金融资产	-72,399,081.97	-96,369,775.24
合计	-23,441,580,840.02	-2,028,664,232.86

57. 信用减值损失

项目	2025 年度	2024 年度
应收账款坏账损失	-119,793,351.59	-367,700,702.63
其他应收款坏账损失	-42,080,133.69	-14,904,953.32
长期应收款坏账损失	-110,162,329.96	-22,866,986.01
其他流动资产减值损失	-327,350,906.41	-251,216,931.45
一年内到期的非流动资产减值损失	-300,943,126.75	-206,764,672.71
其他非流动资产减值损失	-8,483,277.13	-66,706,892.03
合计	-908,813,125.53	-930,161,138.15

58. 资产减值损失

项目	2025 年度	2024 年度
合同资产减值损失	-266,307,502.78	-174,696,344.80
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-2,399,482.09	-71,856,767.05
长期股权投资减值损失	-607,340,315.12	
固定资产减值损失	-148,012,585.17	
其他非流动资产减值损失	-1,873,425,187.56	



项目	2025 年度	2024 年度
商誉减值损失	-97,597,047.85	
合计	-2,995,082,120.57	-246,553,111.85

59.资产处置收益

项目	2025 年度	2024 年度
固定资产处置利得	18,171,130.18	1,294,905.18
使用权资产处置利得	385,263.32	164,425,111.21
合计	18,556,393.50	165,720,016.39

60.营业外收入

项目	2025 年度	2024 年度	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	42,787.43	288,986.00	42,787.43
其中：固定资产处置利得	42,787.43	288,986.00	42,787.43
违约补偿收入	2,926,525.23	3,623,199.06	2,926,525.23
项目终止收入	11,049,169.05	27,759,433.95	11,049,169.05
其他	72,353,095.50	44,624,181.94	72,353,095.50
合计	86,371,577.21	76,295,800.95	86,371,577.21

61.营业外支出

项目	2025 年度	2024 年度	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	22,893,444.48	9,312,789.73	22,893,444.48
其中：固定资产处置损失	22,501,491.96	8,338,396.50	22,501,491.96
无形资产处理损失	391,952.52	974,393.23	391,952.52
赔付金	92,763,098.38	37,288,969.66	92,763,098.38
其他	144,008,889.11	234,488,226.67	144,008,889.11
合计	259,665,431.97	281,089,986.06	259,665,431.97

62.所得税费用**(1) 所得税费用的组成**

项目	2025 年度	2024 年度
当期所得税费用	195,036,882.42	339,113,372.63
递延所得税费用	-2,727,640,239.78	-751,622,268.28
合计	-2,532,603,357.36	-412,508,895.65

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	2025 年度	2024 年度
利润总额	-27,998,802,076.76	-3,602,638,838.78
按法定/适用税率计算的所得税费用	-6,999,700,519.20	-900,659,709.70
子公司适用不同税率的影响	-2,387,894.06	-76,973,291.17
调整以前期间所得税的影响	13,608,391.76	74,968,176.44
非应税收入的影响	-23,608,200.29	-27,788,261.01
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	32,842,469.17	41,089,634.98
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-25,581,394.48	-146,209,378.76
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	4,365,336,272.63	575,599,127.97
权益法核算的合营企业和联营企业损益	106,887,517.11	47,464,805.60
所得税费用	-2,532,603,357.36	-412,508,895.65

63.其他综合收益

其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况以及其他综合收益各项目的调节情况详见附注五、45 其他综合收益。

64.现金流量表项目注释

(1) 与经营活动有关的现金

①收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	2025 年度	2024 年度
收到的定金、保证金及押金等款项	143,434,192.02	287,352,351.22
营业外收入及政府补助	47,024,370.55	59,828,935.34
利息收入	9,723,041.10	16,854,443.34
存放于央行的准备金	31,662,328.23	11,244,402.27
合计	231,843,931.90	375,280,132.17

②支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2025 年度	2024 年度
支付的费用等款项	2,233,604,331.94	2,571,439,090.11
代收代付货款净额	162,865,846.47	271,738,934.44
银行手续费等支出	27,720,309.30	34,602,489.58
营业外支出	154,495,071.42	258,460,192.73
合计	2,578,685,559.13	3,136,240,706.86

(2) 与投资活动有关的现金



①收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	2025 年度	2024 年度
项目相关的资金往来款	68,193,924.29	460,348,775.44
收回项目相关的委托贷款	6,600,000.00	34,400,000.00
资金拆借利息收入	18,249,233.83	23,667,120.47
理财产品赎回	275,619,300.85	1,246,810,377.26
受限制资金收回	357,730,290.98	332,676,101.44
到期日三个月以上银行定期存款赎回	29,259,116.14	13,000,000.00
取得子公司支付的现金净额（负数）	871,104.96	
合计	756,522,971.05	2,110,902,374.61

②支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	2025 年度	2024 年度
项目相关的资金往来款	130,251,135.34	105,832,602.76
购买理财产品	132,472,679.94	890,598,406.86
处置子公司支付的现金净额（负数）	7,836,686.81	
受限制资金的支付	161,652,266.23	540,337,829.96
到期日三个月以上的银行定期存款	7,000,000.00	32,153,073.75
合计	439,212,768.32	1,568,921,913.33

(3) 与筹资活动有关的现金

①收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	2025 年度	2024 年度
项目相关的资金往来款	8,475,782,386.11	16,243,999,664.48

②支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	2025 年度	2024 年度
项目相关的资金往来款	9,272,602,797.64	8,280,325,735.21
收购少数股东股权		13,651,720.74
支付的租赁商场租金	407,604,670.43	627,715,921.01
合计	9,680,207,468.07	8,921,693,376.96

③筹资活动产生的各项负债变动情况

项 目	2024 年 12 月 31 日	本期增加		本期减少		2025 年 12 月 31 日
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	2,142,390,978.03	2,035,000,000.00	53,880,981.17	2,193,889,042.52		2,037,382,916.68
其他应付款	9,863,854,490.71	8,992,724,755.77	2,375,028,217.37	9,430,485,351.60	40,654,566.12	11,760,467,546.13



项 目	2024年12月31日	本期增加		本期减少		2025年12月31日
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
一年内到期的非流动负债	6,310,494,673.49		9,965,208,119.11	8,458,245,342.23	49,647,505.78	7,767,809,944.59
长期借款	17,703,683,711.83	4,430,486,651.50	7,874,199.21		4,484,281,805.79	17,657,762,756.75
租赁负债	1,624,283,012.31		707,027,878.34		716,634,338.16	1,614,676,552.49
其他非流动负债	3,543,716,495.53	4,091,600,000.00	5,472,674.24		3,582,493,000.00	4,058,296,169.77
合计	41,188,423,361.90	19,549,811,407.27	13,114,492,069.44	20,082,619,736.35	8,873,711,215.85	44,896,395,886.41

65.现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2025年度	2024年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-25,466,198,719.40	-3,190,129,943.13
加：资产减值准备	2,995,082,120.57	246,553,111.85
信用减值准备	908,813,125.53	930,161,138.15
固定资产折旧	93,434,253.82	120,689,167.80
使用权资产折旧	281,359,546.11	415,764,703.52
无形资产摊销	26,667,477.44	37,621,044.92
长期待摊费用摊销	73,645,418.04	97,380,785.23
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-18,556,393.50	-165,720,016.39
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	23,441,580,840.02	2,028,664,232.86
财务费用（收益以“-”号填列）	2,046,038,468.76	2,370,645,402.94
投资损失（收益以“-”号填列）	216,046,045.42	29,578,508.14
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	1,281,477,327.02	-774,115,210.74
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-4,009,117,566.80	22,492,942.46
存货的减少（增加以“-”号填列）	24,738,780.46	34,591,683.44
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	849,916,999.07	580,070,304.20
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,928,461,004.89	-2,567,874,104.89
其他		
经营活动产生的现金流量净额	816,466,717.67	216,373,750.36
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		



新增使用权资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	2,788,566,398.95	3,111,832,972.03
减: 现金的期初余额	3,111,832,972.03	2,506,800,211.29
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-323,266,573.08	605,032,760.74

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

项 目	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	980,009,000.00
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	20,362,657.51
加: 以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	959,646,342.49

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

项 目	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	
加: 以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	200,000.00
处置子公司收到的现金净额	200,000.00

(4) 现金和现金等价物构成情况

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
一、现金	2,788,566,398.95	3,111,832,972.03
其中: 库存现金	3,802,383.96	5,930,976.52
可随时用于支付的银行存款	2,773,438,249.83	3,103,548,931.63
可随时用于支付的其他货币资金	11,325,765.16	2,353,063.88
二、现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,788,566,398.95	3,111,832,972.03

(5) 不属于现金及现金等价物的货币资金

项 目	2025 年度	2024 年度	理由
受限货币资金	412,929,672.80	640,670,025.78	包含: 用于借款的保证金; 保函保证金; 农民工保证金; 冻结款项; 存放于证券户的存出投资款; 存放于中国人民银行的存款准备金。
定期存款	19,893,957.61	42,153,073.75	三个月以上到期的定期存款



项 目	2025 年度	2024 年度	理 由
合 计	432,823,630.41	682,823,099.53	/

66.外币货币性项目

项 目	2025 年 12 月 31 日外币余 额	折算汇率	2025 年 12 月 31 日折算 人民币余额
货币资金			11,384,363.57
其中：美元	1,586,237.29	7.0288	11,149,344.66
欧元	20,525.46	8.2355	169,037.43
港币	73,051.39	0.9032	65,981.48

六、合并范围的变更

1. 非同一控制下企业合并

本集团本期无重要非同一控制下企业合并的情况。

2.其他原因的合并范围变动

(1) 新设或投资方式取得的子公司

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
厦门美凯龙家居装饰工程有限公司	福建省	福建省	家装设计	95	5	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海美凯龙企业管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	100		通过设立或投资等方式取得的子公司
沈阳红星美凯龙通惠科技有限公司	辽宁省	辽宁省	其他		100	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津红星美凯龙通惠科技有限公司	天津市	天津市	其他		100	通过设立或投资等方式取得的子公司
乌鲁木齐红星美凯龙通惠科技有限公司	新疆维吾尔自治区	新疆维吾尔自治区	其他		100	通过设立或投资等方式取得的子公司
北京美凯龙通惠贸易有限公司	北京市	北京市	其他		100	通过设立或投资等方式取得的子公司
济南红星美凯龙通惠贸易有限公司	山东省	山东省	其他		100	通过设立或投资等方式取得的子公司
杭州红星美凯龙通惠科技有限公司	浙江省	浙江省	其他		100	通过设立或投资等方式取得的子公司



子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
武汉红星美凯龙通惠贸易有限公司	湖北省	湖北省	其他		100	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆红星美凯龙通惠家居有限公司	重庆市	重庆市	其他		100	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都红星美凯龙通惠贸易有限公司	四川省	四川省	其他		100	通过设立或投资等方式取得的子公司
福州红星美凯龙通惠贸易有限公司	福建省	福建省	其他		100	通过设立或投资等方式取得的子公司
唐山斐凯房地产开发有限公司	河北省	河北省	家居商场运营		100	股权收购
保定斐宁网络科技有限公司	河北省	河北省	家居商场运营		100	股权收购
保定斐隼网络科技有限公司	河北省	河北省	家居商场运营		100	股权收购
保定斐珉环保科技有限公司	河北省	河北省	家居商场运营		100	股权收购
保定斐斌环保科技有限公司	河北省	河北省	家居商场运营		100	股权收购
烟台红星国际家居管理有限公司	山东省	山东省	家居商场运营		100	股权收购
天津红星美凯龙国际家居广场有限公司	天津市	天津市	家居商场运营		100	股权收购
天津红星美凯龙国际家具建材广场有限公司	天津市	天津市	家居商场运营		100	股权收购
上海美凯龙品筑科技有限公司	上海市	上海市	家装设计	95	5	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海卓慧航企业管理有限公司	上海市	上海市	其他	95	5	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海衡达信企业管理有限公司	上海市	上海市	其他	95	5	通过设立或投资等方式取得的子公司
厦门盈泰信企业管理有限公司	福建省	福建省	其他	95	5	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海美凯龙商业管理有限公司	上海市	上海市	其他	95	5	通过设立或投资等方式取得的子公司



子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
西安未央红星美凯龙家居生活广场有限公司	陕西省	陕西省	家居商场运营	95	5	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海美合盈企业管理有限公司	上海市	上海市	其他	95	5	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海美凯龙易泊停车管理有限公司	上海市	上海市	其他	95	5	通过设立或投资等方式取得的子公司

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

1、天津红桥、天津河西物业情况说明

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

项目	烟台红星国际家居管理有限公司	
	购买日公允价值（万元）	购买日账面价值（万元）
资产	230,231.17	236,511.24
流动资产	5,618.07	5,618.07
投资性房地产	224,119.93	230,400.00
其他非流动资产	493.18	493.18
负债	132,231.17	132,231.17
流动负债	132,231.17	132,231.17
净资产	98,000.00	104,280.07
取得的净资产	98,000.00	104,280.07



2、唐山丰南物业情况说明

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

(2) 注销的子公司

上海美凯龙文商商务企业管理有限公司、沈阳大东红星美凯龙家具建材市场有限公司、乾智（上海）家居有限公司、红星美凯龙凯撒至尊（香港）家居有限公司、上海星家装饰建材有限公司、上海美凯龙星荷资产管理有限公司、杭州美凯龙智能产业发展有限公司、上海红星美凯龙亿家装饰工程有限公司共8家主体于2025年注销。

(3) 丧失控制权减少的子公司和结构化主体

上海智澜恒装饰工程有限公司、南昌家倍得装饰工程有限公司、上海红星美凯龙星家居用品有限公司、上海美凯龙尊科设计工程有限公司、上海家倍得实业有限公司、上海居哲企业管理合伙企业（有限合伙）共6家主体于2025年因破产清算丧失控制权。



七、在其他主体中的权益

1.在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
长沙红星美凯龙家居生活广场有限公司	湖南省	5,000,000.00	湖南省	场地租赁管理	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙环球家居设计博览有限公司	上海市	50,000,000.00	上海市	场地租赁管理		97.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
杭州红星美凯龙世博家居有限公司	浙江省	230,000,000.00	浙江省	场地租赁管理	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙品牌管理有限公司	上海市	5,000,000.00	上海市	品牌管理	99.00	1.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆红星美凯龙环球家居生活广场有限责任公司	重庆市	10,000,000.00	重庆市	场地租赁管理	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
武汉红星美凯龙世博家居广场发展有限公司	湖北省	552,878,664.00	湖北省	场地租赁管理	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
北京星凯京洲家具广场有限公司	北京市	30,000,000.00	北京市	场地租赁管理		51.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙家居艺术设计博览有限公司	上海市	445,000,000.00	上海市	场地租赁管理		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙全球家居市场经营管理有限公司	上海市	500,000.00	上海市	市场公司		99.70	通过设立或投资等方式取得的子公司
烟台红星美凯龙家居有限公司	山东省	175,000,000.00	山东省	场地租赁管理	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
沈阳名都家居广场有限公司	辽宁省	255,000,000.00	辽宁省	场地租赁管理	60.00	40.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
北京世纪欧美商业投资有限公司	北京市	50,000,000.00	北京市	场地租赁管理		80.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆红星美凯龙博览家居生活广场有限责任公司	重庆市	280,000,000.00	重庆市	场地租赁管理	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
长沙市银红家居有限公司	湖南省	250,000,000.00	湖南省	场地租赁管理	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司



子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
上海晶都投资有限公司	上海市	10,000,000.00	上海市	投资管理	51.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
天津红星美凯龙家居装饰生活广场有限公司	天津市	424,878,664.00	天津市	场地租赁管理	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
盘锦红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	辽宁省	210,000,000.00	辽宁省	场地租赁管理	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙商务咨询有限公司	上海市	1,000,000.00	上海市	投资管理	65.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
沈阳红星美凯龙家居有限公司	辽宁省	30,000,000.00	辽宁省	场地租赁管理	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙商贸有限公司	上海市	50,000,000.00	上海市	投资管理	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
哈尔滨红星美凯龙世博家居广场有限公司	黑龙江省	310,000,000.00	黑龙江省	场地租赁管理	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆红星美凯龙中坤家居生活广场有限责任公司	重庆市	100,000,000.00	重庆市	场地租赁管理	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
中山红星美凯龙世博家居广场有限公司	广东省	149,939,332.00	广东省	场地租赁管理	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
西安红星美凯龙家居生活广场有限公司	陕西省	200,000,000.00	陕西省	场地租赁管理	75.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
大庆红星美凯龙世博家居有限公司	黑龙江省	100,000,000.00	黑龙江省	场地租赁管理	70.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
北京红星美凯龙家居市场有限公司	北京市	2,000,000.00	北京市	品牌管理		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
武汉红星美凯龙环球家居广场发展有限公司	湖北省	149,939,332.00	湖北省	场地租赁管理	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
北京世纪凯隆商业投资有限公司	北京市	10,000,000.00	北京市	场地租赁管理	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星欧丽洛雅家居市场管理有限公司	上海市	500,000.00	上海市	市场公司	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
合肥红星美凯龙世博家居广场有限公司	安徽省	349,848,330.00	安徽省	场地租赁管理	5.00	95.00	通过设立或投资等方式取得的子公司



子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
南京红星美凯龙国际家居有限责任公司	江苏省	764,016,993.00	江苏省	场地租赁管理	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海星易通汇商务服务有限公司	上海市	45,000,000.00	上海市	商业服务	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙家居电子商务有限公司	上海市	18,400,000.00	上海市	电子商务		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津红星美凯龙国际家居博览有限公司	天津市	314,285,714.29	天津市	场地租赁管理	65.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
天津红星美凯龙世贸家居有限公司	天津市	200,000,000.00	天津市	场地租赁管理	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
哈尔滨红星美凯龙国际家居有限公司	哈尔滨市	349,817,995.00	哈尔滨市	场地租赁管理	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
长春红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	吉林省	68,000,000.00	吉林省	场地租赁管理	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
西藏红星喜兆企业管理有限公司	西藏	100,000,000.00	西藏	投资管理	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙家居商场管理有限公司	西藏	50,000,000.00	西藏	投资管理	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
扬州红星美凯龙国际家居广场有限公司	江苏省	3,000,000.00	江苏省	品牌管理	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙美家居市场经营管理有限公司	上海市	1,000,000.00	上海市	市场公司	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
沈阳红星美凯龙世博家居有限公司	辽宁省	46,757,410.00	辽宁省	场地租赁管理	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海甄多采商贸有限公司	上海市	20,000,000.00	上海市	场地租赁管理	99.00	1.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
兰州红星美凯龙世博家居广场有限公司	甘肃省	30,000,000.00	甘肃省	场地租赁管理	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海甫邦品牌管理有限公司	上海市	5,100,000.00	上海市	管理咨询		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙装饰家居市场经营管理有限公司	上海市	500,000.00	上海市	品牌管理	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙网络技术有限公司	上海市	30,000,000.00	上海市	电子商务		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司



子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
上海红星美凯龙装修公网络技术有限公司	上海市	4,100,000.00	上海市	电子商务		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
云南红星美凯龙家居生活广场有限公司	云南省	80,000,000.00	云南省	场地租赁管理	87.47		通过设立或投资等方式取得的子公司
乌鲁木齐红星美凯龙家居世博广场有限公司	新疆	50,000,000.00	新疆	场地租赁管理	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
东莞红星美凯龙世博家居广场有限公司	广东省	100,000,000.00	广东省	场地租赁管理	70.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海安家网络科技有限公司	上海市	1,000,000.00	上海市	电子商务		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙网络科技有限公司	上海市	1,000,000.00	上海市	电子商务		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都衡锦泽企业管理有限公司	成都市	100,000,000.00	成都市	品牌管理		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙资产管理服务有限公司	上海市	50,000,000.00	上海市	投资管理		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海星和宅配家居服务有限公司	上海市	38,000,000.00	上海市	家装设计	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙家居集团(上海)物流有限公司	上海市	65,000,000.00	上海市	物流服务	60.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙星龙家居有限公司	上海市	39,000,000.00	上海市	场地租赁管理	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
成都旭坤商业管理有限公司	成都市	505,000,000.00	成都市	管理咨询		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都蜀垚企业管理咨询有限公司	成都市	505,000,000.00	成都市	管理咨询		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙楷恒家居有限公司	上海市	5,000,000.00	上海市	场地租赁管理	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
长沙红星美凯龙金霞家居生活广场有限公司	长沙市	120,000,000.00	长沙市	场地租赁管理	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
南昌红星美凯龙全球家居广场有限公司	江西省	30,000,000.00	江西省	场地租赁管理	51.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
昆明红星美凯龙世博家居广场有限公司	云南省	5,000,000.00	云南省	场地租赁管理		87.47	通过设立或投资等方式取得的子公司



子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
重庆红星美凯龙国际家居生活广场有限责任公司	重庆市	121,000,000.00	重庆市	场地租赁管理	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海金山红星美凯龙全球家居有限公司	上海市	25,000,000.00	上海市	场地租赁管理	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
西安红星美凯龙世博家居有限公司	陕西省	100,000,000.00	陕西省	场地租赁管理	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
成都红星美凯龙天府世博家居广场有限公司	成都市	50,000,000.00	成都市	场地租赁管理	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
成都天府新区红星美凯龙世贸家居有限公司	成都市	210,000,000.00	成都市	场地租赁管理	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
香港红星美凯龙全球家居有限公司	香港	100,000,000.00	香港	投资管理	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司	上海市	200,000,000.00	上海市	电子商务		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海家金所投资控股有限公司	上海市	140,100,000.00	上海市	投资管理	95.00	5.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
郑州隽铠企业管理咨询有限公司	河南省	2,650,000,000.00	河南省	企业管理咨询		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
西藏红星众盈企业管理有限公司	西藏	50,000,000.00	西藏	投资管理	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海宇慕企业管理有限公司	上海市	50,000,000.00	上海市	企业管理咨询	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海宇煦企业管理有限公司	上海市	50,000,000.00	上海市	企业管理咨询	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海宇筑企业管理有限公司	上海市	50,000,000.00	上海市	企业管理咨询	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海宇霄企业管理有限公司	上海市	50,000,000.00	上海市	企业管理咨询	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙凯撒至尊(上海)家居有限公司	上海市	200,000,000.00	上海市	自营销售	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
西宁红星美凯龙世博家居广场有限公司	青海省	180,000,000.00	青海省	场地租赁管理		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
霍尔果斯珪鉴企业管理咨询有限公司	新疆	100,000,000.00	新疆	企业管理咨询		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
霍尔果斯欧锦泓企业管理有限公司	新疆	100,000,000.00	新疆	企业管理咨询		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司



子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
霍尔果斯红星美凯龙商业管理有限公司	新疆	5,000,000.00	新疆	企业管理咨询		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海泛居网络科技有限公司	上海市	30,000,000.00	上海市	网络技术		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙信息科技有限公司	上海市	100,000,000.00	上海市	投资管理		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙家居集团财务有限责任公司	上海市	600,000,000.00	上海市	贷款业务	95.00	5.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
龙之惠(上海)设施管理服务服务有限公司	上海市	5,000,000.00	上海市	企业管理咨询		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙国际贸易有限公司	上海市	5,000,000.00	上海市	进出口业务	55.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙美居商贸有限公司(注释1)	上海市	5,000,000.00	上海市	进出口业务		28.05	通过设立或投资等方式取得的子公司
海南红居企业管理有限公司	海南省	10,000,000.00	海南省	企业管理咨询	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
成都红星美凯龙新南商业管理有限公司	四川省	5,000,000.00	四川省	企业管理咨询	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
霍尔果斯雅睿创业投资有限公司	新疆	30,000,000.00	新疆	投资管理	90.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星欧丽洛雅品牌管理有限公司	上海市	5,000,000.00	上海市	品牌管理	99.00	1.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
霍尔果斯红星易鸣创业投资有限公司	新疆	50,000,000.00	新疆	投资管理	90.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海凯淳投资管理服务有限公司	上海市	15,100,000.00	上海市	投资管理		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
昆山红星美凯龙装饰材料有限公司	江苏省	139,621,670.00	江苏省	场地租赁管理	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
天津津瑞企业管理有限公司	天津市	712,869,800.00	天津市	企业管理咨询	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆星凯科家居有限公司	重庆市	681,908,761.90	重庆市	场地租赁管理		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海好记星数码科技有限公司	上海市	135,226,000.00	上海市	仓储物流		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆红星欧丽洛雅家居有限公司	重庆市	340,000,000.00	重庆市	场地租赁管理	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	上海市	50,000,000.00	上海市	信息科技技术开发		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司



子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
上海倍美物流有限公司	上海市	60,000,000.00	上海市	仓储物流		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙展览服务有限公司	上海市	5,000,000.00	上海市	展览展示服务	55.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
太原红星美凯龙全球家居广场有限公司	山西省	10,000,000.00	山西省	场地租赁管理	51.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
吉林红星美凯龙物流有限公司	吉林省	40,000,000.00	吉林省	仓储物流		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海梦晟实业有限公司	上海市	5,000,000.00	上海市	企业管理咨询		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海甄多采装科工程设计有限公司	上海市	5,000,000.00	上海市	家装设计		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海甄多采装建筑工程有限公司	上海市	5,000,000.00	上海市	企业管理咨询		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
郑州红星美凯龙世博家居有限公司	河南省	100,000,000.00	河南省	场地租赁管理	55.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
南通红星美凯龙世博家居有限公司	江苏省	150,000,000.00	江苏省	场地租赁管理	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
南宁红星美凯龙世博家居展览中心有限公司	广西省	305,000,000.00	广西省	展览展示服务	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海宏岳物流有限公司	上海市	63,000,000.00	上海市	仓储物流		60.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
赣州红星美凯龙世博家居广场有限公司	江西省	100,000,000.00	江西省	场地租赁管理	70.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
浙江星卓装饰有限公司	浙江省	50,000,000.00	浙江省	建筑装饰		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司	江西省	365,000,000.00	江西省	场地租赁管理	70.00	30.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津红星美凯龙供应链管理有限公司	天津市	63,000,000.00	天津市	供应链管理		60.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海阪珑商业管理有限公司	上海市	10,000,000.00	上海市	企业管理咨询		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
南通龙美国际家居生活广场有限公司	江苏省	10,000,000.00	江苏省	场地租赁管理	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
北京星永盛信息咨询有限公司	北京市	5,000,000.00	北京市	企业管理咨询		70.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海归谓企业管理有限公司	上海市	2,000,000.00	上海市	企业管理咨询	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司



子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
上海红星美凯龙建筑装饰(集团)有限公司	上海市	50,000,000.00	上海市	建筑装饰	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙生活美学中心管理有限公司	浙江省	50,000,000.00	浙江省	企业管理咨询	95.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
江苏星易盛租赁有限公司	江苏省	50,000,000.00	江苏省	建筑装饰		75.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海美凯龙装饰工程有限公司	上海市	100,000,000.00	上海市	建筑装饰	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
石家庄博宸实业有限公司	石家庄	5,000,000.00	石家庄	企业管理咨询		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
芜湖红星美凯龙世贸家居广场有限公司	安徽省	96,000,000.00	安徽省	场地租赁管理	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
家倍得建筑科技有限公司	浙江省	200,000,000.00	浙江省	建筑装饰	90.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
广州红星美凯龙市场经营管理有限公司	广东省	5,000,000.00	广东省	场地租赁管理	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
海口红星美凯龙全球家居有限公司	海南省	10,000,000.00	海南省	场地租赁管理	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
香港红星美凯龙商业管理有限公司	香港	美元 500 万	香港	企业管理咨询	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海简柳企业管理有限公司	上海市	10,000,000.00	上海市	企业管理咨询		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海合美美学装饰工程有限公司	上海市	7,500,000.00	上海市	建筑装饰		80.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
RedstarGlobalHoldingsLimited	维尔京群岛	美元 5 万	维尔京群岛	其他		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
太原红星美凯龙世贸家居广场有限公司	山西省	50,000,000.00	山西省	场地租赁管理	60.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
红星到家(上海)科技有限公司	上海市	200,000,000.00	上海市	电子商务	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
宿州星通企业管理咨询有限公司	安徽省	1,000,000.00	安徽省	企业管理咨询	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海蕙柳企业管理有限公司	上海市	10,000,000.00	上海市	企业管理咨询		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海费程企业管理有限公司	上海市	10,000,000.00	上海市	企业管理咨询		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
佛山郡达企业管理有限公司	广东省	668,900,000.00	广东省	企业管理咨询	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司



子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
红星美凯龙世博(天津)家居生活广场有限公司	天津市	142,000,000.00	天津市	场地租赁管理	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
昆山红星美凯龙全球家居有限公司	江苏省	1,000,000.00	江苏省	品牌管理	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
北京红星美凯龙企业经营管理有限公司	北京市	3,000,000.00	北京市	品牌管理	90.00	10.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
衢州红星美凯龙世博市场管理服务有限责任公司	浙江省	1,000,000.00	浙江省	品牌管理	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
苏州红星美凯龙世博家居广场有限公司	江苏省	80,000,000.00	江苏省	场地租赁管理	60.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆两江新区红星美凯龙商业管理有限公司	重庆市	50,000,000.00	重庆市	管理咨询	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙商业经营管理有限公司	上海市	50,000,000.00	上海市	企业管理咨询	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
海口海阔达管理咨询服务有限公司	海南省	50,000,000.00	海南省	企业管理咨询		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
北京盈创讯讯科技有限公司	北京市	1,000,000.00	北京市	电子商务		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
JadeAGLogisticsInvestment(HongKong)	香港	港币 1 万	香港	企业管理咨询		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都空港骏达物流有限公司	四川省	美元 1185 万	四川省	仓储物流		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
合肥爱广物流有限公司	安徽省	120,000,000.00	安徽省	仓储物流		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
龙之惠(常州)设施管理科技有限公司	江苏省	600,000.00	江苏省	企业管理咨询		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙科技发展有限公司	上海市	60,000,000.00	上海市	家装设计	80.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海合美家居装饰工程有限公司	上海市	200,000,000.00	上海市	家装设计	80.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
成都红星美凯龙全球家居有限公司	四川省	50,000,000.00	四川省	场地租赁管理	63.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
怀化星欣商业管理有限公司	湖南省	5,000,000.00	湖南省	企业管理咨询		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
厦门世博家居广场有限公司	福建省	30,000,000.00	福建省	家装设计		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
杭州红星美凯龙环球家居有限公司	杭州市	100,000,000.00	杭州市	场地租赁管理	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司



子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
杭州伟量机电五金市场有限公司	杭州市	244,368,334.00	杭州市	场地租赁管理		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
陕西红星和记家居购物广场有限公司	陕西省	406,135,200.00	陕西省	场地租赁管理	87.69		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海虹欣凯家居有限公司(注释2)	上海市	100,000,000.00	上海市	场地租赁管理	50.00		非同一控制下企业合并取得的子公司
上海新伟置业有限公司	上海市	50,000,000.00	上海市	场地租赁管理	40.00	58.20	非同一控制下企业合并取得的子公司
郑州红星美凯龙全球家居生活广场经营管理有限公司	河南省	1,000,000.00	河南省	场地租赁管理	51.00	9.31	非同一控制下企业合并取得的子公司
成都长益红星美凯龙家居市场经营管理有限公司(注释3)	四川省	20,000,000.00	四川省	场地租赁管理		50.00	非同一控制下企业合并取得的子公司
上海红星美凯龙建筑设计有限公司	上海市	5,000,000.00	上海市	工程设计		100.00	非同一控制下企业合并取得的子公司
无锡红星美凯龙家居生活广场有限公司	江苏省	534,817,995.00	江苏省	场地租赁管理	100.00		非同一控制下企业合并取得的子公司
廊坊市凯宏家居广场有限公司	河北省	100,000,000.00	河北省	场地租赁管理	70.00		非同一控制下企业合并取得的子公司
呼和浩特市红星美凯龙世博家居广场有限责任公司	呼和浩特市	100,000,000.00	呼和浩特市	场地租赁管理	100.00		非同一控制下企业合并取得的子公司
昆明迪肯商贸有限公司	昆明市	30,000,000.00	昆明市	场地租赁管理	63.00		非同一控制下企业合并取得的子公司
苏州工业园区红星美凯龙家居有限公司	江苏省	100,000,000.00	江苏省	场地租赁管理	55.00		非同一控制下企业合并取得的子公司
上海星艺佳商业管理有限公司	上海市	10,000,000.00	上海市	管理咨询		100.00	非同一控制下企业合并取得的子公司
宁波红星美凯龙家居购物广场有限公司	浙江省	80,000,000.00	浙江省	场地租赁管理	80.00	20.00	非同一控制下企业合并取得的子公司
上海增敏企业管理有限公司	上海市	100,000.00	上海市	管理咨询		100.00	非同一控制下企业合并取得的子公司
大连红星美凯龙世博家居广场有限公司	辽宁省	40,000,000.00	辽宁省	场地租赁管理	62.00		非同一控制下企业合并取得的子公司
永清银通建设开发有限公司	河北省	50,000,000.00	河北省	产业投资		70.00	非同一控制下企业合并取得的子公司
永清银泰新城建设开发有限公司	河北省	100,000,000.00	河北省	产业投资		70.00	非同一控制下企业合并取得的子公司



子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
银泰(永清)新城投资有限公司	河北省	100,000,000.00	河北省	产业投资		70.00	非同一控制下企业合并取得的子公司
鑫笙物业管理(上海)有限公司	上海市	48,976,570.00	上海市	场地租赁管理	100.00		非同一控制下企业合并取得的子公司
宿州市星丰企业管理咨询有限公司	安徽省	85,000,000.00	安徽省	场地租赁管理	100.00		非同一控制下企业合并取得的子公司
厦门红星美凯龙家居生活广场有限责任公司	福建省	30,000,000.00	福建省	场地租赁管理	100.00		非同一控制下企业合并取得的子公司
常州美凯龙国际电脑装饰城有限公司	江苏省	10,000,000.00	江苏省	场地租赁管理	100.00		同一控制下企业合并取得的子公司
常州世界家具家居广场有限公司	江苏省	5,000,000.00	江苏省	场地租赁管理	100.00		同一控制下企业合并取得的子公司
无锡红星美凯龙国际家具装饰有限公司	江苏省	80,000,000.00	江苏省	场地租赁管理	93.75	6.25	同一控制下企业合并取得的子公司
连云港红星美凯龙国际家居广场有限公司	江苏省	3,000,000.00	江苏省	场地租赁管理	60.00	40.00	同一控制下企业合并取得的子公司
南京红星美凯龙商业运营管理有限公司	江苏省	20,000,000.00	江苏省	场地租赁管理	100.00		同一控制下企业合并取得的子公司
南京名都家居广场有限公司	江苏省	80,000,000.00	江苏省	场地租赁管理	60.00	40.00	同一控制下企业合并取得的子公司
上海红星美凯龙装饰家具城有限公司	上海市	50,000,000.00	上海市	场地租赁管理	92.00	5.00	同一控制下企业合并取得的子公司
上海红星美凯龙全球家居有限公司	上海市	150,000,000.00	上海市	场地租赁管理	100.00		同一控制下企业合并取得的子公司
上海山海艺术家俱有限公司	上海市	242,550,000.00	上海市	场地租赁管理		90.00	同一控制下企业合并取得的子公司
上海红星美凯龙家居市场经营管理有限公司	上海市	20,000,000.00	上海市	市场公司	90.00		同一控制下企业合并取得的子公司
济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	山东省	102,600,000.00	山东省	场地租赁管理	70.00		同一控制下企业合并取得的子公司
成都红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	四川省	30,000,000.00	四川省	场地租赁管理	100.00		同一控制下企业合并取得的子公司
郑州红星美凯龙国际家居有限公司	河南省	30,000,000.00	河南省	场地租赁管理	51.00	9.31	同一控制下企业合并取得的子公司



子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
常州红星美凯龙装饰家居用品市场有限公司	江苏省	5,000,000.00	江苏省	市场公司		100.00	同一控制下企业合并取得的子公司
上海红星美凯龙家具装饰市场经营管理有限公司	上海市	3,000,000.00	上海市	市场公司	45.00	53.35	同一控制下企业合并取得的子公司
重庆红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	重庆市	30,000,000.00	重庆市	场地租赁管理	100.00		同一控制下企业合并取得的子公司
上海星凯程鹏企业管理有限公司	上海市	10,000,000.00	上海市	投资管理	99.00	1.00	同一控制下企业合并取得的子公司
上海红美电子商务有限公司	上海市	50,000,000.00	上海市	电子商务	100.00		同一控制下企业合并取得的子公司
常州红阳家居生活广场有限公司	江苏省	60,000,000.00	江苏省	场地租赁管理		75.01	同一控制下企业合并取得的子公司
江苏南建筑安装工程有限责任公司	江苏省	200,000,000.00	江苏省	建筑建设		100.00	同一控制下企业合并取得的子公司
沈阳红星美凯龙博览家居有限公司	辽宁省	50,000,000.00	辽宁省	场地租赁管理	100.00		同一控制下企业合并取得的子公司
上海红星美凯龙实业有限公司	上海市	100,000,000.00	上海市	投资管理	99.00	1.00	同一控制下企业合并取得的子公司
北京红星美凯龙国际家具建材广场有限公司	北京市	50,000,000.00	北京市	场地租赁管理	100.00		同一控制下企业合并取得的子公司
北京红星美凯龙世博家具广场有限公司	北京市	29,990,000.00	北京市	场地租赁管理	100.00		同一控制下企业合并取得的子公司
北京美凯龙家具建材市场有限公司	北京市	3,000,000.00	北京市	市场公司	20.00	80.00	同一控制下企业合并取得的子公司
北京红星美凯龙世博家具建材广场有限公司	北京市	2,000,000.00	北京市	市场公司		100.00	同一控制下企业合并取得的子公司
包头红星美凯龙家居生活广场有限责任公司	内蒙古	5,000,000.00	内蒙古	场地租赁管理	100.00		同一控制下企业合并取得的子公司
红星美凯龙环球(北京)家具建材广场有限公司	北京市	10,000,000.00	北京市	场地租赁管理		100.00	同一控制下企业合并取得的子公司
美凯龙数字科技有限公司	海南省	100,000,000.00	海南省	电子商务	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司



子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
柳州红星美凯龙家居有限公司	广西壮族自治区	20,000,000.00	广西壮族自治区	场地租赁管理	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
贵州美聚管理有限公司	贵州省	27,624,388.00	贵州省	建筑设计		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
扬州红星美凯龙全球博览家居有限公司	江苏省	10,000,000.00	江苏省	场地租赁管理	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
浙江红星美凯龙商业经营管理有限公司	浙江省	50,000,000.00	浙江省	企业管理咨询	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
芜湖远澈御祺投资中心(有限合伙)	安徽省	1,030,100,000.00	安徽省	投资管理	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
天津远密企业管理咨询有限公司	天津市	1,000,000.00	天津市	投资管理		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳星科智创产业发展有限公司	广东省	1,000,000.00	广东省	物业管理	90.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海宸檀实业有限公司	上海市	5,100,000.00	上海市	新业态		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
晋江红星美凯龙国际家居有限公司	福建省	30,000,000.00	福建省	自营租赁	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
厦门红星美凯龙商业营运管理有限公司	福建省	1,000,000,000.00	福建省	投资管理	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
苏州尼红盛企业管理有限公司	江苏省	1,000,000.00	江苏省	其他	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
厦门信美企业管理咨询有限公司	福建省	1,000,000,000.00	福建省	投资管理		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙绿能(上海)科技有限公司	上海市	6,000,000.00	上海市	新业态	95.00	5.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海建美智慧汽车服务有限公司	上海市	10,000,000.00	上海市	汽车销售	51.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
天津美凯龙甄选家居科技有限公司	天津市	1,000,000.00	天津市	其他		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
厦门美凯龙家居装饰工程有限公司	福建省	2,000,000.00	福建省	家装设计	95.00	5.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海美凯龙企业管理有限公司	上海市	10,000,000.00	上海市	投资管理	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
沈阳红星美凯龙通惠科技有限公司	辽宁省	2,000,000.00	辽宁省	其他		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司



子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
天津红星美凯龙通惠科技有限公司	天津市	2,000,000.00	天津市	其他		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
乌鲁木齐红星美凯龙通惠科技有限公司	新疆维吾尔自治区	2,000,000.00	新疆维吾尔自治区	其他		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
北京美凯龙通惠贸易有限公司	北京市	2,000,000.00	北京市	其他		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
济南红星美凯龙通惠贸易有限公司	山东省	2,000,000.00	山东省	其他		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
杭州红星美凯龙通惠科技有限公司	浙江省	2,000,000.00	浙江省	其他		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
武汉红星美凯龙通惠贸易有限公司	湖北省	2,000,000.00	湖北省	其他		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆红星美凯龙通惠家居有限公司	重庆市	2,000,000.00	重庆市	其他		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都红星美凯龙通惠贸易有限公司	四川省	2,000,000.00	四川省	其他		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
福州红星美凯龙通惠贸易有限公司	福建省	2,000,000.00	福建省	其他		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
唐山斐凯商业管理有限公司	河北省	10,000,000.00	河北省	场地租赁管理		100.00	股权收购
保定斐宁网络科技有限公司	河北省	1,000,000.00	河北省	场地租赁管理		100.00	股权收购
保定斐隼网络科技有限公司	河北省	1,000,000.00	河北省	场地租赁管理		100.00	股权收购
保定斐珉环保科技有限公司	河北省	1,000,000.00	河北省	场地租赁管理		100.00	股权收购
保定斐斌环保科技有限公司	河北省	1,000,000.00	河北省	场地租赁管理		100.00	股权收购
烟台红星国际家居管理有限公司	山东省	1,350,000,000.00	山东省	场地租赁管理		100.00	股权收购
天津红星美凯龙国际家居广场有限公司	天津市	30,000,000.00	天津市	场地租赁管理		100.00	股权收购
天津红星美凯龙国际家具建材广场有限公司	天津市	38,000,000.00	天津市	场地租赁管理		100.00	股权收购
上海美凯龙品筑科技有限公司	上海市	15,000,000.00	上海市	家装设计	95.00	5.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
长春红星美凯龙通惠科技有限公司	吉林省	2,000,000.00	吉林省	其他		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司



子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
上海石飞建设工程有限公司	上海市	20,000,000.00	上海市	家装设计		100.00	非同一控制下企业合并取得的子公司
上海卓慧航企业管理有限公司	上海市	10,000,000.00	上海市	企业管理咨询	95.00	5.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海衡达信企业管理有限公司	上海市	10,000,000.00	上海市	企业管理咨询	95.00	5.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
厦门盈泰信企业管理有限公司	福建省	1,000,000.00	福建省	企业管理咨询	95.00	5.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海美凯龙商业管理有限公司	上海市	1,000,000.00	上海市	企业管理咨询	95.00	5.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
西安未央红星美凯龙家居生活广场有限公司	陕西省	1,000,000.00	陕西省	场地租赁管理		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海美合盈企业管理有限公司	上海市	500,000.00	上海市	企业管理咨询	95.00	5.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海美凯龙易泊车管理有限公司	上海市	5,000,000.00	上海市	其他	95.00	5.00	通过设立或投资等方式取得的子公司



①在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明

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

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

②持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

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

注释2：上海虹欣欧凯家居有限公司董事会共设5席，其中3席由本集团委派，本集团能对其实施控制；

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

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
郑州红星美凯龙国际家居有限公司(“郑州红星”)	39.69%	-371,819,208.51	90,690,000.00	687,793,359.38

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息



子公司名称	2025年12月31日					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
郑州红星	520,167,799.39	2,681,393,691.12	3,201,561,490.51	201,231,237.54	1,029,462,646.73	1,230,693,884.27

(续上表)

子公司名称	2024年12月31日					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
郑州红星	673,522,815.45	3,953,660,818.70	4,627,183,634.15	97,204,909.66	1,446,252,873.08	1,543,457,782.74

子公司名称	2025年度			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
郑州红星	186,660,693.05	-936,808,285.48	-936,808,285.48	41,665,193.79

(续上表)

子公司名称	2024年度			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
郑州红星	198,833,115.58	34,342,676.65	34,342,676.65	96,099,833.92

2.在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

无

3.在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
成都东泰商城有限公司	四川	四川	场地租赁管理	50.00		权益法
海尔消费金融有限公司	山东	山东	金融业		25.00	权益法
山东银座家居有限公司	山东	山东	租赁和商务服务业	46.50		权益法

(2) 重要合营企业的主要财务信息

项目	2025年12月31日/ 2025年度	2024年12月31日/ 2024年度
	成都东泰商城有限公司	成都东泰商城有限公司
流动资产	546,004,935.93	513,520,388.25
其中：现金和现金等价物	6,250,556.49	30,724,959.22
非流动资产	908,693,187.66	1,416,334,654.90



项 目	2025 年 12 月 31 日/ 2025 年度	2024 年 12 月 31 日/ 2024 年度
	成都东泰商城有限公司	成都东泰商城有限公司
资产合计	1,454,698,123.59	1,929,855,043.15
流动负债	78,559,300.69	80,097,964.28
非流动负债	198,867,299.24	321,181,865.65
负债合计	277,426,599.93	401,279,829.93
按持股比例计算的净资产份额	588,635,761.84	764,287,606.63
对合营企业权益投资的账面价值	588,635,761.84	764,287,606.63
营业收入	59,458,379.87	70,231,570.13
财务费用	-8,630,564.10	-11,592,817.52
所得税费用	-116,872,406.32	10,708,066.51
净利润	-351,303,689.58	28,935,053.45
综合收益总额	-351,303,689.58	28,935,053.45
本期收到的来自合营企业的股利		

(3) 重要联营企业的主要财务信息

项 目	2025 年 12 月 31 日/ 2025 年度		2024 年 12 月 31 日/ 2024 年度	
	海尔消费金融有限 公司	山东银座家居有 限公司	海尔消费金融有 限公司	山东银座家居有限 公司
流动资产	36,342,663,786.48	200,844,994.31	29,005,091,846.62	235,437,773.84
非流动资产	416,027,436.47	1,103,501,148.82	342,966,397.70	1,302,583,363.73
资产合计	36,758,691,222.95	1,304,346,143.13	29,348,058,244.32	1,538,021,137.57
流动负债	30,902,537,342.05	233,619,046.31	24,970,945,140.13	273,610,402.18
非流动负债	2,561,896,078.70	562,745,380.91	1,546,110,138.47	661,738,195.88
负债合计	33,464,433,420.75	796,364,427.22	26,517,055,278.60	935,348,598.06
按持股比例计算的 净资产份额	823,564,450.55	236,211,497.90	707,750,741.43	280,242,730.87
调整事项		153,287,292.10		153,287,292.10
——其他		153,287,292.10		153,287,292.10
对联营企业权益投 资的账面价值	823,564,450.55	389,498,790.00	707,750,741.43	433,530,022.97
营业收入	3,550,692,063.14	234,355,668.89	3,167,778,577.05	292,703,389.03
净利润	463,254,836.48	-94,690,823.60	445,233,128.33	-3,102,477.57
综合收益总额	463,254,836.48	-94,690,823.60	445,233,128.33	-3,102,477.57
本期收到的来自联 营企业的股利				



注：调整事项：投资的账面价值与按持股比例享有的净资产份额之间的差异，系：
①长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位净资产份额的部分；②新租赁准则影响之调整。

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项 目	2025 年 12 月 31 日/ 2025 年 度	2024 年 12 月 31 日/ 2024 年度
合营企业：		
投资账面价值合计	193,431,673.39	230,270,497.94
下列各项按持股比例计算的合计数		
——净利润	-36,838,824.55	-43,178,576.41
——其他综合收益		
——综合收益总额	-36,838,824.55	-43,178,576.41
联营企业：		
投资账面价值合计	370,985,989.80	1,193,369,240.62
下列各项按持股比例计算的合计数		
——净利润	-151,551,076.23	-73,026,464.69
——其他综合收益		4,407,511.04
——综合收益总额	-151,551,076.23	-68,618,953.65

(5) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业 名称	2024 年 12 月 31 日累 积未确认的损失	本期未确认的损失（或 本期分享的净利润）	2025 年 12 月 31 日累 积未确认的损失
深圳红星美凯龙商业 管理有限公司	-11,232,737.38		-11,232,737.38
上海威来适装饰科技 有限公司	-2,760,018.77		-2,760,018.77
上海智谛智能科技有 限公司	-1,877,784.92		-1,877,784.92
超级智慧家（上海） 物联网科技有限公司	-18,351,116.24	-5,064,465.96	-23,415,582.20
美宅(上海)建筑科技有 限公司	-451,717.02		-451,717.02

八、政府补助

1. 涉及政府补助的负债项目



资产负债表列报项目	2024年12月31日余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益	本期其他变动	2025年12月31日余额	与资产/收益相关
递延收益	160,611,975.28			5,923,578.24		154,688,397.04	与资产相关

2. 计入当期损益的政府补助

利润表列报项目	2025年度	2024年度
其他收益-补贴款	23,792,506.06	33,881,578.09
其他收益-政府专项补助	20,305,176.64	21,878,057.42
其他收益-奖励扶持金	162.62	71,100.77
合计	44,097,845.32	55,830,736.28

九、与金融工具相关的风险

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

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

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

1. 信用风险

本公司仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本公司的政策，需对所有



要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本公司对应收账款余额进行持续监控，以确保本公司不致面临重大坏账风险。对于未采用相关经营单位的记账本位币结算的交易，除非本公司信用控制部门特别批准，否则本公司不提供信用交易条件。

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

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

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

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

(1) 信用风险显著增加判断标准

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

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

(2) 已发生信用减值资产的定义

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

本公司评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：发行方或债务人发生重大财务困难；债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任



何其他情况下都不会做出的让步；债务人很可能破产或进行其他财务重组；发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实；债务人违反合同。

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

（3）预期信用损失计量的参数

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

相关定义如下：

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

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

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

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

2. 流动性风险

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

本公司的目标是运用银行借款、债券和其他计息借款等多种融资手段以保持融资的



持续性与灵活性的平衡。于 2025 年 12 月 31 日，本公司 51.09%（2024 年 12 月 31 日：49.74%）的债务在不足 1 年内到期。



下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

项 目	2025年12月31日				
	1年以内	1至2年	2至5年	5年以上	合计
短期借款	2,059,239,160.96				2,059,239,160.96
应付票据					
应付账款	962,349,863.20				962,349,863.20
其他应付款	16,554,097,261.63				16,554,097,261.63
一年内到期的非流动负债	7,776,853,000.15				7,776,853,000.15
长期借款	847,843,211.98	5,917,768,979.69	9,065,760,019.37	5,093,976,949.08	20,925,349,160.12
租赁负债		288,808,515.66	586,661,592.66	1,253,929,088.39	2,129,399,196.71
长期应付款		147,550,549.40	131,050,716.55	517,656,350.71	796,257,616.66
其他非流动负债	309,081,966.03	246,661,887.12	4,425,816,152.57		4,981,560,005.72
合计	28,509,464,463.95	6,600,789,931.87	14,209,288,481.15	6,865,562,388.18	56,185,105,265.15

(续上表)

项 目	2024年12月31日				
	1年以内	1至2年	2至5年	5年以上	合计
短期借款	2,156,859,207.65				2,156,859,207.65
应付票据	309,172,944.99				309,172,944.99
应付账款	1,402,974,329.82				1,402,974,329.82
其他应付款	16,162,609,818.34				16,162,609,818.34
一年内到期的非流动负债	6,230,612,719.49				6,230,612,719.49
长期借款	969,539,990.39	4,016,260,668.43	10,681,362,361.97	6,253,715,195.35	21,920,878,216.14



项 目	2024年12月31日					合计
	1年以内	1至2年	2至5年	5年以上		
应付债券						
租赁负债		288,449,551.92	612,172,747.18	1,350,007,482.69		2,250,629,781.79
长期应付款		92,215,911.10	131,564,222.11	538,706,957.22		762,487,090.43
其他非流动负债	134,619,347.83	3,688,360,000.00				3,822,979,347.83
合计	27,366,388,358.51	8,085,286,131.45	11,425,099,331.26	8,142,429,635.26		55,019,203,456.48

3. 市场风险

(1) 外汇风险

汇率风险指因汇率变动产生损失的风险。本公司承受外汇风险主要与美元、港币和欧元有关。本公司位于境内子公司主要业务活动均以人民币计价结算，有少量外币存款。本公司持续监控公司外币资产和外币交易及负债的规模，以最大程度降低面临的外汇风险；为此，本公司可能会以签署远期外汇合约或货币互换合约的方式来达到规避外汇风险的目的。

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



项 目	2025 年 12 月 31 日		
	汇率增加/减少%	净损益增加/减少	股东权益合计增加/减少
人民币对美元贬值	-5	465,351.12	465,351.12
人民币对美元升值	5	-465,351.12	-465,351.12
人民币对港币贬值	-5	2,703.04	2,703.04
人民币对港币升值	5	-2,703.04	-2,703.04
人民币对欧元贬值	-5	7,057.31	7,057.31
人民币对欧元升值	5	-7,057.31	-7,057.31

(续上表)

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

(2) 利率风险

本公司面临的市场利率变动的风险主要与以浮动利率计息的长期负债有关。

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

项 目	2025 年 12 月 31 日		
	基点增加/减少	净损益增加/减少	股东权益合计增加/减少
银行借款	50	-79,716,723.03	-79,716,723.03
银行借款	-50	79,716,723.03	79,716,723.03

(续上表)

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

(3) 权益工具投资价格风险



权益工具投资价格风险，是指权益性证券的公允价值因股票指数水平和个别证券价值的变化而降低的风险。于 2025 年 12 月 31 日，本公司暴露于因分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资的个别权益工具投资而产生的权益工具投资价格风险之下。本公司持有的上市权益工具投资在上海和深圳的证券交易所上市，并在资产负债表日以市场报价计量。

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

	2025 年 12 月 31 日	2025 年 最高/最低	2024 年 12 月 31 日	2024 年 最高/最低
上海-上证指数	3,969	4,034/3,041	3,352	3,674/2,690
深圳-深证指数	13,525	13,807/9,120	10,415	11,864/7,908
香港-恒生指数	25,631	27,382/18,671	20,060	23,242/14,794
美国-纳斯达克	23,242	24,020/14,784	19,311	20,205/14,478

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

项 目	2025 年 12 月 31 日			
	权益工具投资 账面价值	净损 益增 加/减 少	其他综合收益的税 后净额增加/减少	股东权益合 计增加/减少
权益工具投资				
上海—以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资	39,534,181.27		2,965,063.60	2,965,063.60
深圳—以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资	65,872,691.18		4,940,451.84	4,940,451.84
香港-以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资	73,064,505.97		6,100,886.25	6,100,886.25
纳斯达克-以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资	43,058,809.97		3,595,410.63	3,595,410.63
以公允价值计量的非上市权益工具投资				
—以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资	287,253,497.72		21,544,012.33	21,544,012.33

(续上表)

项 目	2024 年 12 月 31 日			
	权益工具投资账	净损益	其他综合收益	股东权益合计



	面价值	增加/减少	的税后净额增加/减少	增加/减少
权益工具投资				
上海—以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资	161,090,897.38		12,081,817.30	12,081,817.30
深圳—以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资	148,730,940.22		11,154,820.52	11,154,820.52
香港-以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资	156,971,709.86		13,107,137.77	13,107,137.77
纳斯达克-以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资	102,519,317.00		8,560,362.97	8,560,362.97
以公允价值计量的非上市权益工具投资				
—以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资	661,578,854.48		49,618,414.09	49,618,414.09

4. 资本管理

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

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

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

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
短期借款	2,037,382,916.68	2,142,390,978.03
应付票据		309,172,944.99
一年内到期的非流动负债	7,840,350,568.44	6,383,402,632.60
长期借款	17,657,762,756.75	17,703,683,711.83
其他非流动负债	4,691,447,976.05	4,249,408,925.65
租赁负债	1,614,676,552.49	1,624,283,012.31
现金及现金等价物	2,788,566,398.95	3,111,832,972.03
净负债	31,053,054,371.46	29,300,509,233.38
调整后资本	22,515,582,397.96	46,128,266,826.09
资本和净负债	53,568,636,769.42	75,428,776,059.47



项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
杠杆比率	57.97%	38.85%

十、公允价值的披露

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

1. 2025 年 12 月 31 日，以公允价值计量的资产和负债的公允价值

项 目	2025 年 12 月 31 日公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产			111,621.60	111,621.60
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产			111,621.60	111,621.60
（1）债务工具投资			111,621.60	111,621.60
（二）应收款项融资		1,899.50		1,899.50
（三）其他权益工具投资	221,530,188.39	1,454,203.08	285,799,294.64	508,783,686.11
（四）投资性房地产			70,649,800,000.00	70,649,800,000.00
出租的建筑物			70,649,800,000.00	70,649,800,000.00
（六）其他非流动金融资产			93,400,000.00	93,400,000.00
持续以公允价值计量的资产总额	221,530,188.39	1,456,102.58	71,029,110,916.24	71,252,097,207.21
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

对于在活跃市场上交易的金融工具，本公司以其活跃市场报价确定其公允价值；对于不在活跃市场上交易的金融工具，本公司采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折扣等。



2. 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

本公司持有的部分其他权益工具投资为上市公司股票，其市价以股票当日收盘价作为依据。

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

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

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

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

对于不能采用折现估值的非上市的权益工具投资的公允价值，本公司估计并量化了采用其他合理、可能的假设作为估值模型输入值的潜在影响：采用较为不利的假设，公允价值减少约人民币 13,817,993.32 元；采用较为有利的假设，公允价值增加约人民币 11,197,994.30 元。

本公司对已投入使用的建成物业使用收益法进行估值：参考建成物业单位可出租面积和市场租金(每平方米)或基于市场情况预计可获得的租金收入，扣减运营费用获得建成物业的年租金净收益，按适当的折现率确定每年物业租金净收益现值以厘定投资性房地产评估价值。

对处于开发阶段早期的在建物业，其土地使用权价值按市场比较法确定土地评估值，地上前期开发成本以实际发生为基础充分考虑正常的资金成本和行业利润率进行公允价值评估。

对处于其他开发阶段的投资性房地产采用假设开发法进行估值：假设该类投资性房地产将遵循既定的开发计划开发至可使用状态。为获取其公允价值，通过考虑相关市场



中可获取且可比较的租金数据进行直接比较，并扣除在评估师预计在评估日至完成开发前将产生的建造成本及专业费用。

本公司投资性房地产在 2025 年 12 月 31 日的公允价值由与本公司无关联的独立评估师上海东洲资产评估有限公司进行评估。在对房地产的公允价值作出估计时，投资性房地产的最佳用途为其当前使用方式。

如下为第三层次公允价值计量的重要不可观察输入值概述：

内 容	2025 年 12 月 31 日公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围（加权平均值）
交易性金融资产	111,621.60	现金流量折现法	风险调整折现率	0.5%至 3.5%
其他权益工具投资	285,799,294.64	可比公司法	流动性折扣率	71%-77%
投资性房地产-建成物业	65,896,800,000.00	收益法	单位可出租面积价格(每平方米/月)	人民币 10 元至 173 元
投资性房地产-处于开发阶段早期的在建物业	3,832,000,000.00	直接比较法	投资性房地产单位面积价格(每平方米)	人民币 358 元至 30,653 元
投资性房地产-其他在建物业	921,000,000.00	假设开发法	单位可出租面积价格(每平方米/月)	人民币 51 元至 69 元
其他非流动金融资产	93,400,000.00	现金流量折现法	风险调整折现率	8%至 14%



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

项目	2024年 12月31日	转出第三层次		当期利得或损失总额		购买、发行、出售和结算					2025年 12月31日	对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或损失的变动	
		转入第三层次	转出第三层次	计入损益	计入其他综合收益	购入	转换	出售	结算	其他			
交易性金融资产	144,634,242.51					119,718,608.31		264,241,229.22				111,621.60	
其他权益工具投资	658,953,210.03				-205,925,140.13			167,228,775.26				285,799,294.64	
其他非流动金融资产	160,878,765.36			-72,399,081.97		22,576,000.00		13,063,638.17		-4,592,045.22		93,400,000.00	-72,399,081.97
投资性房地产	91,042,200,000.00			-23,369,181,758.05		2,502,523,360.22	497,089,161.20	22,830,763.37				70,649,800,000.00	-23,369,181,758.05
应收款项融资	11,764,612.37					5,579,035.42		17,341,748.29				1,899.50	
合计	92,018,430,830.27			-23,441,580,840.02	-205,925,140.13	2,650,397,003.95	497,089,161.20	484,706,154.31	-4,592,045.22			71,029,112,815.74	-23,441,580,840.02

6. 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、一年内到期的长期借款、长期应付款、长期借款和应付债券等。

本公司管理层认为，财务报表中的其他金融资产及金融负债的账面价值接近该等资产及负债的公允价值。



十一、关联方及关联交易

关联方的认定标准：一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。

1. 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
厦门建发股份有限公司	中国福建	供应链运营业务、房地产业务	289,953.8551 万元	29.95	29.95

本企业的母公司情况说明

厦门建发股份有限公司对公司实施控制并为本公司的母公司。

本公司最终控制方是厦门市人民政府国有资产监督管理委员会。

2. 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注七、在其他主体中的权益

3. 本公司合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见附注七、在其他主体中的权益

4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
常州市红星装饰城	本公司董事控制的企业
上海爱琴海商务管理有限公司	本公司董事控制的企业
上海美凯龙爱家房地产管理咨询有限公司	本公司董事控制的企业
上海新华成城资产管理有限公司	本公司董事控制的企业
衡水星龙房地产开发有限公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司
兰州红星商业管理有限公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司
徐州茂星置业有限公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司
常州爱琴海奥莱商业管理有限公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司
常州龙耀股权投资管理有限公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司
常州市金坛维亿建设工程有限公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司
慈溪星凯置业有限公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司
大连星凯商业管理有限公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司



红星美凯龙控股集团有限公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司
宁波汇鑫置业有限公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司
宁波凯龙置业有限公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司
山西红星新世界置业有限公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司
上海爱琴海商业集团股份有限公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司
上海红星美凯龙置业有限公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司
上海红星停车管理有限公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司
上海红星星龙商业管理有限公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司
上海红星云计算科技有限公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司
上海洪美置业有限公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司
上海龙红影院管理有限公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司
上海美影企业管理有限公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司
上海星之城商业经营管理有限公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司
上海云绅智能科技有限公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司
绍兴星凯置业有限公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司
象山凯胜置业有限公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司
象山美龙置业有限公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司
盐城凯龙置业有限公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司
余姚星凯置业有限公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司
湛江市海新美凯投资有限公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司
长兴荣皓贸易有限公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司
浙江天猫技术有限公司等阿里巴巴集团之实质性相关公司	对本公司有重大影响集团之实质性相关公司
澳门国际银行股份有限公司	控股股东共同控制或有重大影响的企业
集友银行有限公司	控股股东共同控制或有重大影响的企业
璞发（上海）电子商务有限公司	控股股东共同控制或有重大影响的企业
厦门国际银行股份有限公司	控股股东共同控制或有重大影响的企业
厦门航空有限公司	控股股东共同控制或有重大影响的企业
上海树家医学科技有限公司	控股股东共同控制或有重大影响的企业
厦门建发城服发展股份有限公司	控股股东控制的企业
柏亿（武汉）汽车销售有限公司	控股股东控制的企业
北京颐豪酒店有限公司	控股股东控制的企业
北京兆嘉房地产开发有限公司	控股股东控制的企业
杭州兆城房地产有限公司	控股股东控制的企业
湖北怡悦物业管理有限公司	控股股东控制的企业
建发（重庆）有限公司	控股股东控制的企业
建发房地产集团有限公司及其子、分公司	控股股东控制的企业



建发物业服务集团有限公司及其子、分公司	控股股东控制的企业
昆明凯通汽车销售服务有限公司	控股股东控制的企业
联发集团有限公司	控股股东控制的企业
南京建发清洁能源有限公司	控股股东控制的企业
厦门鼓浪屿投资发展有限公司	控股股东控制的企业
厦门国际会展酒店有限公司	控股股东控制的企业
厦门海悦山庄酒店有限公司	控股股东控制的企业
厦门会展广告有限公司	控股股东控制的企业
厦门会展国际旅行社有限公司	控股股东控制的企业
厦门建发仓储有限公司	控股股东控制的企业
厦门建发公建物业管理有限公司	控股股东控制的企业
厦门建发国际酒业集团有限公司	控股股东控制的企业
厦门建发国际酒业集团有限公司及其子、分公司	控股股东控制的企业
厦门建发国际旅行社集团有限公司	控股股东控制的企业
厦门建发恒融供应链有限公司	控股股东控制的企业
厦门建发恒远文化发展有限公司	控股股东控制的企业
厦门建发居住科技有限公司	控股股东控制的企业
厦门建发美酒汇酒业有限公司	控股股东控制的企业
厦门建发汽车有限公司及其子、分公司	控股股东控制的企业
厦门建发轻工有限公司	控股股东控制的企业
厦门建发融资担保有限公司	控股股东控制的企业
厦门建发融资租赁有限公司	控股股东控制的企业
厦门建发商业管理有限公司及其子、分公司	控股股东控制的企业
厦门建发生活资材有限责任公司	控股股东控制的企业
厦门建发食品供应链有限公司	控股股东控制的企业
厦门建宇实业有限公司	控股股东控制的企业
厦门丝柏科技有限公司	控股股东控制的企业
厦门中准机动车评估有限公司	控股股东控制的企业
上海赫兹跳动科技有限公司	控股股东控制的企业
上海建发物资有限公司	控股股东控制的企业
上海联泓房地产开发有限公司	控股股东控制的企业
上海兆闵房地产开发有限公司	控股股东控制的企业
天津建光新能源有限公司	控股股东控制的企业
天津利时咨询服务有限公司	控股股东控制的企业
武汉怡然物业管理有限公司	控股股东控制的企业
怡家园（厦门）物业管理有限公司	控股股东控制的企业



中冶置业（福建）有限公司	控股股东控制的企业
上海盛域信息技术有限公司	联营公司之子公司
行远美宅（上海）家居装饰有限公司	联营公司之子公司
亚细亚新材（北京）建筑材料有限公司	联营公司之子公司
中资停车管理涑源有限公司济南分公司	联营公司之子公司
美时智能家居（深圳）有限公司	联营公司之子公司
西安红星佳鑫家居有限公司	联营公司之子公司
北京国富纵横文化科技咨询股份有限公司	与本公司董事关系密切的家庭成员担任董事或者高管的企业
衢州市慧城奥莱商业管理有限公司	与本公司董事关系密切的家庭成员担任董事或者高管的企业
造梦者家居（深圳）有限公司	与本公司董事关系密切的家庭成员担任董事或者高管的企业
常州市红星家具总厂有限公司	与本公司董事关系密切的家庭成员控制或投资的企业
杭州菲氏浴厨用品有限公司	与本公司董事关系密切的家庭成员控制或投资的企业
济宁鸿瑞市场经营管理有限公司	与本公司董事关系密切的家庭成员控制或投资的企业
南京市浦口区立力成家具经营部	与本公司董事关系密切的家庭成员控制或投资的企业
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	与本公司董事关系密切的家庭成员控制或投资的企业
上海万鸿投资管理有限公司	与本公司董事关系密切的家庭成员控制或投资的企业
徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	与本公司董事关系密切的家庭成员控制或投资的企业
徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	与本公司董事关系密切的家庭成员控制或投资的企业
扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司	与本公司董事关系密切的家庭成员控制或投资的企业
扬州凯龙管理咨询有限公司	与本公司董事关系密切的家庭成员控制或投资的企业
重庆星远凯建商业管理有限公司	与本公司董事关系密切的家庭成员控制或投资的企业
杭州诺贝尔控股集团有限公司及其子分公司	与本公司董事关系密切的家庭成员控制或投资的企业

5. 关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品、接受劳务情况

关联方	关联交易内容	2025 年度发生额	2024 年度发生额
南京建发清洁能源有限公司	商品购买	4,948,631.99	
厦门建发恒融供应链有限公司	商品购买	3,297,197.80	741,280.26



关联方	关联交易内容	2025 年度发生额	2024 年度发生额
厦门建发美酒汇酒业有限公司	商品购买	2,260,984.11	1,122,653.13
厦门建发食品供应链有限公司	商品购买	940,161.04	1,779.00
厦门建发国际酒业集团有限公司及其子、分公司	商品购买	631,823.88	902,668.25
厦门建发居住科技有限公司	商品购买	178,807.55	164,172.64
北京颐豪酒店有限公司	商品购买	38,539.83	
浙江天猫技术有限公司等阿里巴巴集团之实质性相关公司	商品购买	17,253.69	
厦门建发轻工有限公司	商品购买	9,907.97	
建发（重庆）有限公司	商品购买	8,000.00	
厦门建发生活资材有限责任公司	商品购买	6,969.91	
厦门建发国际旅行社集团有限公司	商品购买	2,905.66	226,415.09
建发房地产集团有限公司及其子、分公司	商品购买	1,050.85	
阳光海天停车控股有限公司及其子、分公司	商品购买		4,669,032.42
上海红星云计算科技有限公司	商品购买		105,271.50
上海天合智能科技股份有限公司及其分公司	商品购买		26,600.88
杭州建美场景科技有限公司	联合营销	4,132,075.48	
山东银座家居有限公司及其子公司	联合营销	2,928,806.62	5,788,349.05
武汉市正凯物流有限公司	联合营销	1,326,145.54	2,210,586.79
芜湖明辉商业管理有限公司	联合营销	882,480.25	1,259,200.00
成都东泰商城有限公司	联合营销	450,357.03	672,267.92
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	联合营销	404,952.83	
建发物业服务集团有限公司及其子、分公司	联合营销	396,226.41	
厦门会展广告有限公司	联合营销	367,924.53	
济宁鸿瑞市场经营管理有限公司	联合营销	75,471.70	63,396.23
厦门国际会展酒店有限公司	联合营销	61,084.91	
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	联合营销		146,530.19
芜湖明辉商业管理有限公司	空间广告位租赁/管理费	76,190.52	135,449.81
扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司	空间广告位租赁/管理费		171,322.78
山东银座家居有限公司及其子公司	空间广告位租赁/管理费		38,501.83
徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	空间广告位租赁/管理费		19,657.14



关联方	关联交易内容	2025 年度发生额	2024 年度发生额
济宁鸿瑞市场经营管理有限公司	空间广告位租赁/管理费		7,319.43
芜湖明辉商业管理有限公司	存款结息	4,555.18	4,390.86
成都东泰商城有限公司	存款结息		16,053.85
厦门国际银行股份有限公司	借款利息	28,133,136.42	12,878,421.90
澳门国际银行股份有限公司	借款利息	3,915,784.72	
集友银行有限公司	借款利息	3,757,978.60	
上海嘉展建筑装潢工程有限公司	接受劳务/服务	不适用	2,784,065.06
上海帝景餐饮管理有限公司	接受劳务/服务	不适用	1,330,641.09
上海美凯龙物业管理服务有限公司及其子、分公司	接受劳务/服务	638,198,598.06	637,870,470.01
浙江天猫技术有限公司等阿里巴巴集团之实质性相关公司	接受劳务/服务	14,550,170.10	31,930,596.64
厦门建发国际旅行社集团有限公司	接受劳务/服务	1,556,167.21	
厦门国际会展酒店有限公司	接受劳务/服务	84,031.70	233,058.60
厦门海悦山庄酒店有限公司	接受劳务/服务	64,440.00	
建发物业服务集团有限公司及其子、分公司	接受劳务/服务	60,000.00	
厦门中准机动车评估有限公司	接受劳务/服务	32,871.29	
北京国富纵横文化科技咨询股份有限公司	接受劳务/服务	30,188.68	429,290.55
上海鑫诚安建设有限公司	接受劳务/服务		6,961,057.18
厦门建发恒远文化发展有限公司	接受劳务/服务		4,264,617.00
厦门会展国际旅行社有限公司	接受劳务/服务		770,672.00
红星美凯龙控股集团有限公司	接受劳务/服务		124,247.79
上海爱琴海商业集团股份有限公司	接受劳务/服务		76,460.18
厦门建发居住科技有限公司	接受劳务/服务		8,750.71
厦门建发融资担保有限公司	保函费用	1,415.10	5,060.00
厦门建发商业管理有限公司及其子、分公司	品牌委管服务	15,656,707.12	

出售商品、提供劳务情况

关联方	关联交易内容	2025 年度发生额	2024 年度发生额
杭州诺贝尔控股集团有限公司及其子分公司	联合营销	1,160,062.89	2,197,716.40
美时智能家居（深圳）有限公司	联合营销	26,548.67	377,358.49
上海天合智能科技股份有限公司及其分公司	联合营销		5,657.73
厦门建发居住科技有限公司	出售商品	767,592.53	
上海建发物资有限公司	出售商品	720,028.42	
厦门鼓浪屿投资发展有限公司	出售商品	427,932.74	



关联方	关联交易内容	2025 年度发生额	2024 年度发生额
山东银座家居有限公司及其子公司	出售商品	225,403.53	233,677.86
中冶置业（福建）有限公司	出售商品	113,084.60	37,408.93
上海美凯龙物业管理服务有限公司及其子、分公司	出售商品	94,044.00	
芜湖明辉商业管理有限公司	出售商品	86,469.03	71,929.20
成都东泰商城有限公司	出售商品	61,883.48	40,750.44
武汉市正凯物流有限公司	出售商品	48,759.29	226,012.44
扬州凯龙管理咨询有限公司	出售商品	32,241.59	17,676.11
厦门建发汽车有限公司及其子、分公司	出售商品	29,734.70	306,516.90
厦门建宇实业有限公司	出售商品	12,592.85	
西安佳和兴家居有限责任公司	出售商品	7,867.26	21,982.30
超级智慧家（上海）物联网科技有限公司	出售商品	637.17	55,822.61
上海天合智能科技股份有限公司及其分公司	出售商品	1.77	4,923.91
厦门建发城服发展股份有限公司	出售商品		1,851,483.87
兰州红星商业管理有限公司	出售商品		963,409.07
杭州诺贝尔控股集团有限公司及其子分公司	出售商品		158,831.31
上海威来适装饰科技有限公司	出售商品		156,517.59
上海红星停车管理有限公司	出售商品		125,201.08
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	出售商品		28,194.70
厦门建发生活器材有限责任公司	出售商品		39,030.48
上海美凯龙物业管理服务有限公司及其子、分公司	提供劳务/服务	57,506,204.23	92,639,729.25
衢州市慧城奥莱商业管理有限公司	提供劳务/服务	10,500,000.00	4,314,232.80
建发房地产集团有限公司及其子、分公司	提供劳务/服务	4,830,206.67	5,768,771.17
建发物业服务集团有限公司及其子、分公司	提供劳务/服务	3,456,914.62	814,445.44
湛江市海新美凯投资有限公司	提供劳务/服务	2,098,933.55	7,084,741.01
上海中贸美凯龙经贸发展有限公司	提供劳务/服务	1,012,782.55	3,303,556.60
武汉市正凯物流有限公司	提供劳务/服务	943,396.23	5,572,641.47
上海红星美凯龙置业有限公司	提供劳务/服务	912,004.03	983,336.73
上海爱琴海商业集团股份有限公司	提供劳务/服务	859,671.68	695,282.33
成都东泰商城有限公司	提供劳务/服务	514,111.32	663,954.99
上海联泓房地产开发有限公司	提供劳务/服务	423,914.28	423,914.27
杭州建美场景科技有限公司	提供劳务/服务	279,776.30	4,991.76
扬州凯龙管理咨询有限公司	提供劳务/服务	252,594.36	
杭州诺贝尔控股集团有限公司及其子分公司	提供劳务/服务	206,405.84	



关联方	关联交易内容	2025 年度发生额	2024 年度发生额
西安佳和兴家居有限责任公司	提供劳务/服务	210,783.90	
常州市红星装饰城	提供劳务/服务	95,926.18	
厦门海悦山庄酒店有限公司	提供劳务/服务	75,100.70	
超级智慧家（上海）物联网科技有限公司	提供劳务/服务	43,865.01	533,496.44
芜湖明辉商业管理有限公司	提供劳务/服务	30,000.01	28,301.89
上海威来适装饰科技有限公司	提供劳务/服务	29,384.91	
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	提供劳务/服务	不适用	328,707.54
厦门建发居住科技有限公司	提供劳务/服务	19,738.73	147,235.98
上海天合智能科技股份有限公司及其分公司	提供劳务/服务	14,988.70	38,117.52
厦门建发汽车有限公司及其子、分公司	提供劳务/服务	9,433.96	
建发（重庆）有限公司	提供劳务/服务	4,369.04	
厦门建发恒融供应链有限公司	提供劳务/服务	307.42	
浙江天猫技术有限公司等阿里巴巴集团之实质性相关公司	提供劳务/服务		893,823.82
上海丽浩环保科技有限公司	提供劳务/服务		36,271.70
厦门建发融资担保有限公司	提供劳务/服务		2,886.79
济宁鸿瑞市场经营管理有限公司	品牌委管服务	3,632,613.93	2,122,641.51
武汉市正凯物流有限公司	品牌委管服务	2,830,188.68	2,830,188.68
徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	品牌委管服务	2,314,258.25	2,769,299.47
西安佳和兴家居有限责任公司	品牌委管服务	1,886,792.45	1,886,792.45
扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司	品牌委管服务	1,886,792.45	2,830,188.68
芜湖明辉商业管理有限公司	品牌委管服务	1,698,113.21	1,698,113.21
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	品牌委管服务	1,407,771.20	1,886,792.49
徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	品牌委管服务	459,168.42	23,854.47
常州市红星装饰城	品牌委管服务	377,358.49	
湛江市海新美凯投资有限公司	设计咨询收入	314,194.58	118,938.67
重庆星远凯建商业管理有限公司	设计咨询收入		2,037,735.85
上海爱琴海商业集团股份有限公司	其他		420,530.97

(2) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	2025 年度确认的租赁收入	2024 年度确认的租赁收入
上海爱琴海商业集团股份有限公司	办公室	2,167,215.96	
上海红星美凯龙置业有限公司	办公室	1,592,901.03	



承租方名称	租赁资产种类	2025年度确认的租赁收入	2024年度确认的租赁收入
上海联泓房地产开发有限公司	办公室	1,424,906.44	1,447,338.73
杭州建美场景科技有限公司	办公室	46,813.76	15,647.34
上海丽浩环保科技有限公司	办公室		84,458.72
厦门航空有限公司	办公室		28,909.60
常州龙耀股权投资管理有限公司	办公室		16,741.78
厦门建发仓储有限公司	仓库租赁	2,397,473.15	799,389.76
杭州诺贝尔控股集团有限公司及其子分公司	商场铺位	1,210,503.52	2,712,047.17
厦门建发汽车有限公司及其子、分公司	商场铺位	1,055,789.51	112,167.68
上海威来适装饰科技有限公司	商场铺位	742,422.00	742,422.00
超级智慧家（上海）物联网科技有限公司	商场铺位	734,303.24	2,151,365.01
上海天合智能科技股份有限公司及其分公司	商场铺位	371,324.25	395,602.42
中资停车管理涿源有限公司济南分公司	商场铺位		1,715,533.33
浙江天猫技术有限公司等阿里巴巴集团之实质性相关公司	商场铺位		592,439.28
行远美宅（四川）装饰设计有限公司	商场铺位	不适用	96,232.07
阳光海天停车控股有限公司及其子、分公司	停车库	29,262,619.42	45,217,670.85
厦门建发汽车有限公司及其子、分公司	停车库	206,422.02	
厦门建发居住科技有限公司	停车库	134,513.82	68,572.44
上海红星美凯龙置业有限公司	停车库	42,935.79	2,915,268.54
上海爱琴海商业集团股份有限公司	停车库	9,908.26	2,363,480.17
杭州兆城房地产有限公司	土地	1,027,522.94	



本公司作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价 值资产租赁的租金费用（如 适用）		未纳入租赁负债 计量的可变租赁 付款额（如适 用）		支付的租金		承担的租赁负债利息 支出	
		本期发生额	上期发生额	本期发 生额	上期发 生额	本期发 生额	上期发 生额	本期发 生额	上期发 生额
常州市红星装饰城	商场	11,640,953.26	不适用	不适用	不适用	不适用	23,281,906.56	不适用	不适用
芜湖明辉商业管理有限公司	商场铺位		不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用



(3) 关联担保情况

本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
红星美凯龙控股集团有限公司（注1）	193,557,600.00	2019-6-20	2029-6-20	否
红星美凯龙控股集团有限公司（注2）	397,943,535.79	2020-3-25	2030-3-25	否
红星美凯龙控股集团有限公司（注3）	37,500,000.00	2020-6-8	2030-12-10	否
红星美凯龙控股集团有限公司（注4）	317,700,000.00	2019-7-1	2029-6-20	否
柳州红星美凯龙置业有限公司、车建兴（注5）	131,588,162.00	2019-11-28	2029-11-27	否
车建兴（注6）	1,120,982,254.08	2020-3-3	2030-3-2	否
车建兴、陈淑红（注7）	1,550,000,000.00	2022-6-15	2037-6-15	否
车建兴（注8）	719,299,218.24	2023-3-29	2033-3-20	否
车建兴、陈淑红（注9）	49,209,999.94	2022-12-28	2026-11-29	否
厦门建发股份有限公司（注10）	525,000,000.00	2024-11-22	2028-1-6	否
厦门建发股份有限公司（注11）	3,534,440,000.00	2024-1-25	2041-11-12	否
厦门建发股份有限公司（注12）	960,000,000.00	2024-11-8	2027-11-14	否
厦门建发股份有限公司（注13）	591,000,000.00	2025-6-26	2043-6-26	否
厦门建发股份有限公司（注14）	550,000,000.00	2025-7-28	2043-7-28	否
厦门建发股份有限公司（注15）	1,657,000,000.00	2025-11-7	2040-10-15	否
联发集团有限公司（注16）	2,682,000,000.00	2025-5-16	2043-5-15	否

关联担保情况说明：

注1：该借款另以本集团子公司郑州红星美凯龙国际家居有限公司的投资性房地产作为抵押。

注2：该借款另以本集团子公司南宁红星美凯龙世博家居展览中心有限公司的投资性房地产作为抵押。

注3：该借款另以本集团子公司上海赇程企业管理有限公司的固定资产作为抵押。

注4：该借款另以本集团子公司杭州伟量机电五金市场有限公司的投资性房地产作为抵押。

注5：该借款另以本集团子公司柳州红星美凯龙家居有限公司的投资性房地产作为抵押。

注6：该借款另以本集团子公司上海山海艺术家俱有限公司的投资性房地产作为抵



押。

注 7：该借款另以本集团子公司北京红星美凯龙国际家具建材广场有限公司、武汉红星美凯龙世博家居广场发展有限公司的投资性房地产作为抵押。

注 8：该借款另以本集团子公司济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司、北京红星美凯龙国际家具建材广场有限公司的投资性房地产作为抵押。

注 9：该借款另以本集团子公司成都天府新区红星美凯龙世贸家居有限公司的投资性房地产作为抵押。

注 10：该借款另以本集团子公司宁波红星美凯龙家居购物广场有限公司的投资性房地产作为抵押。

注 11：该借款另以本集团子公司上海新伟置业有限公司的投资性房地产作为抵押。

注 12：该借款另以本集团子公司常州世界家具家居广场有限公司、常州美凯龙国际电脑家电装饰城有限公司、常州红阳家居生活广场有限公司和重庆红星美凯龙中坤家居生活广场有限责任公司的投资性房地产作为抵押。

注 13：该借款另以本集团子公司南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司的投资性房地产作为抵押。

注 14：该借款另以本集团子公司武汉红星美凯龙环球家居广场发展有限公司的投资性房地产作为抵押。

注 15：该借款另以本集团子公司重庆星凯科家居有限公司及天津红星美凯龙家居家饰生活广场有限公司的投资性房地产作为抵押。

注 16：该借款另以本集团子公司北京红星美凯龙世博家具广场有限公司及烟台红星美凯龙家居有限公司的投资性房地产作为抵押。

(4) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
厦门建发股份有限公司	8,359,000,000.00			本期已部分偿还借款，期末未偿还本金为 95.00 亿元，公司本期实际发生利息费用 3.23 亿元



关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
厦门建发融资租赁有限公司	550,000,000.00			系融资租赁业务产生，本期已部分偿还，截止期末尚未偿还本金为 4.90 亿元，公司本期实际发生利息费用 0.23 亿元

(5) 关键管理人员报酬

单位：万元

项目	2025 年度发生额	2024 年度发生额
关键管理人员报酬	1,275.58	2,623.59

6. 关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海新华成城资产管理有限公司	39,999,999.94	39,999,999.94	39,999,999.94	39,999,999.94
应收账款	上海星之域商业经营管理有限公司	32,524,974.21	32,524,974.21	32,524,974.21	32,524,974.21
应收账款	西安佳和兴家居有限责任公司	7,681,303.06	5,433,866.88	5,619,803.02	3,396,732.84
应收账款	上海美凯龙物业管理服务有限公司及其子、分公司	4,242,186.34	190,898.42	6,050,780.04	272,285.10
应收账款	深圳华生大家居集团有限公司	3,999,999.99	3,999,999.99	3,999,999.99	3,999,999.99
应收账款	浙江中广电器集团股份有限公司	3,499,999.97	3,499,999.97	3,499,999.97	3,499,999.97
应收账款	慈溪星凯置业有限公司	3,264,607.25	3,264,607.25	3,333,200.00	2,037,585.16
应收账款	陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	2,342,237.51	1,194,647.71	1,850,000.04	776,445.02
应收账款	深圳红星美凯龙商业管理有限公司	1,803,680.42	555,671.14	1,803,680.42	444,432.20
应收账款	徐州茂星置业有限公司	1,750,000.00	1,399,832.00	1,750,000.00	828,261.00
应收账款	常州市金坛维亿建设工程有限公司	1,500,000.00	1,500,000.00	1,500,000.00	1,500,000.00
应收账款	重庆星远凯建商业管理有限公司	1,360,000.00	484,432.00	1,360,000.00	161,296.00



项目名称	关联方	2025年12月31日		2024年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	济宁鸿瑞市场经营管理有限公司	1,280,936.08	561,434.28	4,250,000.01	2,112,125.01
应收账款	徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	1,150,525.00	792,425.88	1,493,806.48	1,043,282.21
应收账款	徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	918,453.33	402,558.09	3,825,339.59	1,778,896.81
应收账款	扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司	700,000.03	306,810.01		
应收账款	武汉怡然物业管理有限公司	246,066.46	11,072.99	350,800.00	15,786.00
应收账款	北京兆嘉房地产开发有限公司	193,133.23	8,691.00		
应收账款	怡家园(厦门)物业管理有限公司	170,835.05	7,687.57		
应收账款	衡水星龙房地产开发有限公司	138,107.16	138,107.16	1,869,449.87	1,669,811.93
应收账款	湖北怡悦物业管理有限公司	120,150.00	5,406.75	155,655.60	7,004.50
应收账款	绍兴星凯置业有限公司	106,070.40	106,070.40	106,070.40	106,070.40
应收账款	上海丽浩环保科技有限公司	66,528.00	2,993.76	66,528.00	2,993.76
应收账款	上海红星星龙商业管理有限公司	53,000.00	46,703.60	53,000.00	30,946.70
应收账款	深圳红星美凯龙世博家居广场有限公司	50,000.00	2,250.00		
应收账款	厦门建发居住科技有限公司	47,998.56	2,159.94		
应收账款	象山美龙置业有限公司	43,572.93	43,572.93	43,572.93	43,572.93
应收账款	象山凯胜置业有限公司	33,741.70	33,741.70	33,741.70	33,741.70
应收账款	厦门建发仓储有限公司	24,017.60	1,080.79		
应收账款	上海龙红影院管理有限公司	12,000.00	540.00	12,000.00	540.00
应收账款	山东银座家居有限公司及其子公司	11,760.00	529.20		
应收账款	武汉市正凯物流有限公司	10,560.00	475.20	15,950.00	717.75
应收账款	上海红星美凯龙置业有限公司	6,870.60	309.18		



项目名称	关联方	2025年12月31日		2024年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	超级智慧家（上海）物联网科技有限公司	5,200.03	234.00	5,200.00	234.00
应收账款	成都东泰商城有限公司	4,998.00	224.91	119,500.00	5,377.50
应收账款	上海美影企业管理有限公司	2,655.00	119.48	2,655.00	119.48
应收账款	衢州市慧城奥莱商业管理有限公司			1,422,288.36	168,683.40
应收账款	长兴荣皓贸易有限公司			1,025,544.63	46,149.51
应收账款	湛江市海新美凯投资有限公司			818,455.19	73,630.48
应收账款	大连星凯商业管理有限公司			478,541.95	292,532.69
应收账款	上海美凯龙爱家房地产管理咨询有限公司			122,678.12	122,678.12
应收账款	杭州诺贝尔控股集团有限公司及其子分公司			50,334.82	2,265.07
应收账款	上海联泓房地产开发有限公司			36,661.64	1,649.77
应收账款	余姚星凯置业有限公司			32,000.00	1,440.00
应收账款	山西红星新世界置业有限公司			18,150.00	816.75
应收账款	盐城凯龙置业有限公司			6,800.00	306.00
预付款项	上海美凯龙物业管理服务有限公司及其子、分公司	2,437,060.78		2,930,374.02	
预付款项	浙江天猫技术有限公司等阿里巴巴集团之实质性相关公司	221,276.48		95,956.91	
预付款项	上海红星云计算科技有限公司	177,240.00		177,240.00	
预付款项	怡家园（厦门）物业管理有限公司	93,600.00			
预付款项	厦门建发恒融供应链有限公司	75,827.00			
预付款项	济宁鸿瑞市场经营管理有限公司	43,123.51		43,123.51	
预付款项	厦门建发国际酒业集团有限公司	23,598.00			



项目名称	关联方	2025年12月31日		2024年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付款项	厦门建发美酒汇酒业有限公司	23,490.00		13,632.00	
预付款项	建发(重庆)有限公司	8,000.00			
预付款项	扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司	7,936.10		7,936.10	
预付款项	陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	4,126.98		4,126.98	
预付款项	天津利时咨询服务有限公司	750,000.00		750,000.00	
预付款项	行远美宅(上海)家居装饰有限公司			410,761.83	
预付款项	阳光海天停车控股有限公司及其子、分公司			312,009.40	
预付款项	厦门海悦山庄酒店有限公司			64,440.00	
预付款项	厦门国际会展酒店有限公司			51,800.00	
预付款项	芜湖明辉商业管理有限公司			19,259.26	
预付款项	徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司			13,104.76	
预付款项	上海天合智能科技股份有限公司及其分公司			10,800.00	
预付款项	亚细亚新材(北京)建筑材料有限公司			1,926.48	
预付款项	杭州诺贝尔控股集团有限公司及其子分公司			489.17	
其他应收款	上海名艺商业企业发展有限公司	146,600,000.00	7,330,000.00	161,800,000.00	8,090,000.00
其他应收款	芜湖明辉商业管理有限公司	24,032,315.10	1,201,615.76	27,072,392.04	1,360,464.04
其他应收款	深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	7,693,015.15	2,584,083.79		
其他应收款	上海红星云计算科技有限公司	5,631,591.36	1,320,643.29	3,473,585.88	217,793.83
其他应收款	深圳红星美凯龙商业管理有限公司	3,550,000.00	277,245.00	200,000.00	200.00



项目名称	关联方	2025年12月31日		2024年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	上海爱琴海商务管理有限公司	3,264,900.00	1,750,965.87	3,264,900.00	853,118.37
其他应收款	上海美凯龙物业管理服务有限公司及其子、分公司	2,698,914.44	439,831.98	11,094,971.30	1,329,635.55
其他应收款	徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	1,725,104.22	120,237.86	3,711,886.46	232,735.28
其他应收款	陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	1,704,123.64	121,504.02	4,795,278.90	300,663.99
其他应收款	上海云绅智能科技有限公司	1,200,000.00	1,200,000.00	1,200,000.00	1,200.00
其他应收款	广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	不适用	不适用	480,939.54	30,154.91
其他应收款	武汉市正凯物流有限公司	386,617.95	27,565.86		
其他应收款	浙江天猫技术有限公司等阿里巴巴集团之实质性相关公司	210,000.00	210.00	927,526.25	45,198.90
其他应收款	常州爱琴海奥莱商业管理有限公司	30,000.00	2,139.00	30,000.00	1,881.00
其他应收款	怡家园(厦门)物业管理有限公司	10,000.00	10.00		
其他应收款	成都东泰商城有限公司			31,000,000.00	
其他应收款	徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司			1,646,306.23	103,223.40
其他应收款	上海红星停车管理有限公司			24,207.05	1,517.78
合同资产	衢州市慧城奥莱商业管理有限公司	189,128,760.25	99,153,664.25	198,167,504.05	23,502,665.98
合同资产	西安佳和兴家居有限责任公司	59,251,571.51	5,855,250.05	82,539,656.51	14,583,480.01
合同资产	湛江市海新美凯投资有限公司	26,597,770.79	11,402,115.38	42,582,067.43	5,050,233.20
合同资产	盐城凯龙置业有限公司	2,458,312.32	294,997.48	2,458,312.32	291,555.84
合同资产	衡水星龙房地产开发有限公司			1,027,745.86	164,441.83
合同资产	宁波凯龙置业有限公司			570,593.21	149,224.54



项目名称	关联方	2025年12月31日		2024年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
合同资产	象山凯胜置业有限公司			141,399.61	16,769.99
合同资产	宁波汇鑫置业有限公司			126,852.01	44,073.46
合同资产	大连星凯商业管理有限公司			46,239.29	16,065.33
其他非流动资产	芜湖红星美凯龙股权投资基金管理有限公司	9,800,000.00		9,800,000.00	
其他非流动资产	广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	不适用	不适用	5,000,000.00	50,000.00
其他流动资产	西安佳和兴家居有限责任公司			7,000,000.00	70,000.00
一年内到期的非流动资产	西安佳和兴家居有限责任公司	573,084,385.45	272,636,303.66	593,084,385.45	5,930,843.86
一年内到期的非流动资产	广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	不适用	不适用		
一年内到期的非流动资产	深圳红星美凯龙商业管理有限公司			29,426,000.00	29,426,000.00
应收票据	湛江市海新美凯投资有限公司			2,361,775.00	-
长期应收款	西安红星佳鑫家居有限公司	25,000.00	250.00	25,000.00	250.00

(2) 应付项目

项目名称	关联方	2025年12月31日	2024年12月31日
应付账款	上海鑫诚安建设有限公司	6,476,484.98	6,476,484.98
应付账款	上海红星云计算科技有限公司	3,382,819.55	3,307,819.55
应付账款	杭州建美场景科技有限公司	2,304,218.24	
应付账款	上海美凯龙物业管理服务有限公司及其子、分公司	705,174.00	7,199,576.38
应付账款	浙江天猫技术有限公司等阿里巴巴集团之实质性相关公司	471,341.09	1,074,540.81
应付账款	厦门建发美酒汇酒业有限公司	436,626.60	94,208.00
应付账款	厦门会展广告有限公司	367,924.53	
应付账款	上海帝景餐饮管理有限公司	213,496.69	213,496.69
应付账款	北京国富纵横文化科技咨询股份有限公司	152,000.00	120,000.00
应付账款	上海盛域信息技术有限公司	126,211.90	126,211.90



项目名称	关联方	2025年12月31日	2024年12月31日
应付账款	厦门建发恒融供应链有限公司	86,002.00	98,175.00
应付账款	厦门国际会展酒店有限公司	61,084.91	
应付账款	厦门建发国际酒业集团有限公司	45,636.00	21,732.00
应付账款	天津建光新能源有限公司	34,575.64	
应付账款	成都东泰商城有限公司	33,306.00	205,986.20
应付账款	厦门建发国际旅行社集团有限公司	20,000.00	
应付账款	厦门建发轻工有限公司	4,400.00	
应付账款	厦门建发公建物业管理有限公司	240.00	
应付账款	亚细亚新材(北京)建筑材料有限公司	194.12	
应付账款	厦门会展国际旅行社有限公司		385,336.00
应付账款	杭州诺贝尔控股集团有限公司及其子分公司		100,901.80
应付账款	阳光海天停车控股有限公司及其子、分公司		38,000.00
应付账款	上海嘉展建筑装潢工程有限公司	不适用	9,876,080.62
其他应付款	厦门建发股份有限公司	9,949,475,628.50	8,677,441,824.52
其他应付款	厦门建发融资租赁有限公司	491,919,633.32	38,444,652.57
其他应付款	成都东泰商城有限公司	155,183,688.47	136,700,386.95
其他应付款	上海鑫诚安建设有限公司	38,374,494.00	150,000.00
其他应付款	阳光海天停车控股有限公司及其子、分公司	30,000,000.00	169,458,420.08
其他应付款	联发集团有限公司	20,902,716.88	20,902,716.88
其他应付款	西安佳和兴家居有限责任公司	6,765,336.37	29,779,949.25
其他应付款	上海红星云计算科技有限公司	3,230,994.59	3,230,994.59
其他应付款	红星美凯龙控股集团有限公司	1,777,796.34	
其他应付款	常州市红星装饰城	1,699,846.68	
其他应付款	深圳红星美凯龙商业管理有限公司	1,677,825.01	1,287,055.79
其他应付款	厦门建发恒远文化发展有限公司	1,264,617.00	4,264,617.00
其他应付款	杭州诺贝尔控股集团有限公司及其子分公司	1,065,571.48	1,191,849.86
其他应付款	济宁鸿瑞市场经营管理有限公司	833,070.22	125,320.75
其他应付款	武汉市正凯物流有限公司	685,100.00	733,058.31
其他应付款	超级智慧家(上海)物联网科技有限公司	634,525.17	804,525.17
其他应付款	广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	不适用	494,993.00
其他应付款	陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	437,725.82	
其他应付款	上海天合智能科技股份有限公司及其分公司	341,158.48	26,536.00



项目名称	关联方	2025年12月31日	2024年12月31日
其他应付款	芜湖明辉商业管理有限公司	327,712.57	691,368.00
其他应付款	上海树家医学科技有限公司	273,223.86	
其他应付款	上海爱琴海商业集团股份有限公司	272,793.11	
其他应付款	上海红星美凯龙置业有限公司	267,336.80	
其他应付款	厦门建发仓储有限公司	218,051.19	162,790.19
其他应付款	上海美凯龙物业管理服务有限公司及其子、分公司	200,000.00	
其他应付款	柏亿（武汉）汽车销售有限公司	130,000.00	130,000.00
其他应付款	上海联泓房地产开发有限公司	129,429.00	129,429.00
其他应付款	美时智能家居（深圳）有限公司	80,000.00	80,000.00
其他应付款	厦门丝柏科技有限公司	51,635.10	51,635.10
其他应付款	上海威来适装饰科技有限公司	50,000.00	50,000.00
其他应付款	安咖家居用品（上海）有限公司	50,000.00	50,000.00
其他应付款	美宅（上海）建筑科技有限公司	50,000.00	50,000.00
其他应付款	常州市红星家具总厂有限公司	41,960.87	41,960.87
其他应付款	厦门建发居住科技有限公司	40,000.00	
其他应付款	杭州菲氏浴厨用品有限公司	20,000.00	20,000.00
其他应付款	深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	13,072.82	-
其他应付款	扬州凯龙管理咨询有限公司	11,943.00	11,895.40
其他应付款	苏州市苏品宅配文化有限公司	11,015.32	11,015.32
其他应付款	亚细亚新材（北京）建筑材料有限公司	10,000.00	39,700.60
其他应付款	上海赫兹跳动科技有限公司	10,000.00	
其他应付款	杭州建美场景科技有限公司	5,482.49	
其他应付款	南京市浦口区立力成家具经营部	4,500.00	4,500.00
其他应付款	江苏佰丽爱家居科技有限公司	不适用	30,600.00
其他应付款	成都艾格家具有限公司	不适用	15,000,000.00
其他应付款	上海万鸿投资管理有限公司		7,500,000.00
其他应付款	广州火数银花信息科技有限公司	不适用	4,500,069.00
其他应付款	行远美宅（上海）家居装饰有限公司		1,601,894.64
其他应付款	山东银座家居有限公司及其子公司		426,400.00
其他应付款	厦门建发恒融供应链有限公司		15,594.00
其他应付款	北京国富纵横文化科技咨询股份有限公司		14,510.00
其他应付款	上海嘉展建筑装潢工程有限公司	不适用	592,000.00
预收款项	上海树家医学科技有限公司	511,263.61	



项目名称	关联方	2025年12月31日	2024年12月31日
预收款项	杭州诺贝尔控股集团有限公司及其子分公司	588,362.52	428,441.43
预收款项	柏亿（武汉）汽车销售有限公司	130,695.00	138,451.20
预收款项	厦门建发居住科技有限公司	61,998.56	35,998.92
预收款项	上海天合智能科技股份有限公司及其分公司	51,951.93	
预收款项	昆明凯通汽车销售服务有限公司	48,130.70	
预收款项	亚细亚新材（北京）建筑材料有限公司	2,812.50	2,812.50
预收款项	超级智慧家（上海）物联网科技有限公司	2,397.61	56,467.53
预收款项	天津建光新能源有限公司	150.00	-
预收款项	厦门建发仓储有限公司		359,832.03
预收款项	上海威来适装饰科技有限公司		195,624.00
预收款项	浙江天猫技术有限公司等阿里巴巴集团之实质性相关公司		132,791.05
合同负债	杭州诺贝尔控股集团有限公司及其子分公司	402,456.62	902,142.15
合同负债	美时智能家居（深圳）有限公司	235,849.06	264,150.94
合同负债	苏州市苏品宅配文化有限公司	31,000.00	31,000.00
合同负债	造梦者家居（深圳）有限公司	30,417.92	30,419.32
合同负债	上海树家医学科技有限公司	21,210.23	
合同负债	厦门建发生活资材有限责任公司		2,673,142.01
合同负债	武汉市正凯物流有限公司		1,952,054.79
合同负债	湛江市海新美凯投资有限公司		1,226,268.81
合同负债	上海兆闵房地产开发有限公司		300,561.06
合同负债	天津美凯龙置业有限公司		75,109.78
合同负债	厦门建宇实业有限公司		45,861.82
合同负债	上海中贸美凯龙经贸发展有限公司		20,804.34
合同负债	上海洪美置业有限公司		15,015.97
长期应付款	芜湖红星美凯龙股权投资基金管理有限公司	9,800,000.00	9,800,000.00
一年内到期的非流动负债	常州市红星装饰城		5,820,476.65
一年内到期的非流动负债	芜湖明辉商业管理有限公司		53.88
应付票据	璞发（上海）电子商务有限公司		43,876,995.20
短期借款	厦门国际银行股份有限公司	375,465,972.22	195,276,317.74
长期借款	厦门国际银行股份有限公司	412,500,000.00	
长期借款	澳门国际银行股份有限公司	82,500,000.00	



项目名称	关联方	2025年12月31日	2024年12月31日
长期借款	集友银行有限公司	79,175,250.00	
一年内到期的非流动负债	厦门国际银行股份有限公司	50,726,383.00	
一年内到期的非流动负债	澳门国际银行股份有限公司	10,145,276.60	
一年内到期的非流动负债	集友银行有限公司	9,736,421.95	

十二、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额：

已签约但尚未于财务报表中确认的资本承诺	2025年12月31日	2024年12月31日
购建长期资产承诺	714,279,557.57	724,751,896.22
对外投资承诺	69,225,390.69	233,114,654.53
合计	783,504,948.26	957,866,550.75

2. 或有事项

截至2025年12月31日，本公司无需要披露的重要或有事项。

十三、资产负债表日后事项

公司分别于2025年12月19日、2026年1月16日召开了第五届董事会第五十次临时会议、2026年第一次临时股东大会，审议通过了《关于注销回购股份暨减少注册资本的议案》，同意将存放于回购专用账户中已回购的1,044,800股股份进行注销并相应减少注册资本。本次注销完成后，公司总股本将由4,354,732,673股减少至4,353,687,873股，注册资本将由人民币4,354,732,673元减少至人民币4,353,687,873元。

截至2026年3月30日（董事会批准报告日），本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十四、其他重要事项

1. 分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司的经营业务划分为4个报告分部。这些报告分部是以公司日常内部管理要求的财务信息为基础确定的。本



公司的管理层定期评价这些报告分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。

本公司报告分部包括：

- ①自营及租赁分部；
- ②委托经营管理分部；
- ③建筑装饰服务分部；
- ④其他分部。

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



(2) 分部利润或亏损、资产及负债

项目	自营及租赁分部	委托经营管理分部	建筑装饰服务分部	其他分部	未分配项目	合计
对外交易收入	4,881,280,968.34	1,191,309,644.56	107,807,713.36	401,542,486.54		6,581,940,812.80
分部主营业务收入合计	4,881,280,968.34	1,191,309,644.56	107,807,713.36	401,542,486.54		6,581,940,812.80
减：营业成本	1,598,391,286.74	714,532,561.55	154,811,231.51	178,383,268.47		2,646,118,348.27
税金及附加	432,951,940.71	15,167,696.88	1,567,181.26	42,160,358.39		491,847,177.24
销售费用	607,018,116.38	205,959,967.77	3,557,681.98	20,619,794.22		837,155,560.35
管理费用	414,615,709.02	163,088,283.02	57,930,093.66	141,681,350.12		777,315,435.82
研发费用					4,756,036.31	4,756,036.31
财务费用						
加：其他收益					2,157,312,162.33	2,157,312,162.33
投资收益					50,021,423.56	50,021,423.56
公允价值变动收益					-216,046,045.42	-216,046,045.42
信用减值损失					-23,441,580,840.02	-23,441,580,840.02
资产减值损失					-908,813,125.53	-908,813,125.53
资产处置收益					-2,995,082,120.57	-2,995,082,120.57
营业利润/(亏损)	1,828,303,915.49	92,561,135.34	-110,058,475.05	18,697,715.34	18,556,393.50	18,556,393.50
加：营业外收入					-29,655,012,513.12	-27,825,508,222.00
减：营业外支出					86,371,577.21	86,371,577.21
利润总额/(亏损)	1,828,303,915.49	92,561,135.34	-110,058,475.05	18,697,715.34	259,665,431.97	259,665,431.97
减：所得税费用					-29,828,306,367.88	-27,998,802,076.76
净利润/(亏损)	1,828,303,915.49	92,561,135.34	-110,058,475.05	18,697,715.34	-2,532,603,357.36	-2,532,603,357.36
					-27,295,703,010.52	-25,466,198,719.40



十五、母公司财务报表主要项目注释

1.应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	2025年12月31日	2024年12月31日
1年以内	20,248,281.33	48,677,778.98
1至2年	22,922,968.26	114,270,675.63
2至3年	104,511,398.87	22,163,503.28
3年以上	243,838,128.59	244,522,102.11
小计	391,520,777.05	429,634,060.00
减：坏账准备	320,320,193.87	336,460,140.38
合计	71,200,583.18	93,173,919.62

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	2025年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	319,051,217.86	81.49	267,051,217.86	83.70	52,000,000.00
按组合计提坏账准备	72,469,559.19	18.51	53,268,976.01	73.51	19,200,583.18
1.组合2					
3.组合4	68,651,729.07	17.53	52,361,635.77	76.27	16,290,093.30
4.组合5	3,751,302.12	0.96	904,346.48	24.11	2,846,955.64
5.组合6	66,528.00	0.02	2,993.76	4.50	63,534.24
合计	391,520,777.05	100.00	320,320,193.87	81.81	71,200,583.18

(续上表)

类别	2024年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	218,066,137.01	50.76	165,491,637.01	75.89	52,574,500.00
按组合计提坏账准备	211,567,922.99	49.24	170,968,503.37	80.81	40,599,419.62
1.组合2	100,373,059.35	23.35	97,673,792.68	97.31	2,699,266.67
3.组合4	105,077,923.80	24.46	72,577,870.16	69.07	32,500,053.64
4.组合5	6,050,411.84	1.41	713,846.77	11.80	5,336,565.07
5.组合6	66,528.00	0.02	2,993.76	4.50	63,534.24
合计	429,634,060.00	100.00	336,460,140.38	78.31	93,173,919.62



关于组合 2：于 2025 年 12 月 31 日，项目前期品牌咨询委托管理服务的相关项目推进缓慢，公司结合实际情况逐项梳理，并按单项计提坏账准备的方法对识别的信用风险进行了相应处理。

①于 2025 年 12 月 31 日，按组合 4 计提坏账准备的应收账款

账龄	2025 年 12 月 31 日			2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	15,767,175.95	6,847,684.50	43.43	35,342,026.60	14,833,048.58	41.97
1-2 年	15,493,020.24	9,763,701.36	63.02	26,060,373.03	15,216,651.81	58.39
2-3 年	12,943,872.02	11,302,589.05	87.32	7,528,572.16	6,381,217.76	84.76
3 年以上	24,447,660.86	24,447,660.86	100.00	36,146,952.01	36,146,952.01	100.00
合计	68,651,729.07	52,361,635.77	76.27	105,077,923.80	72,577,870.16	69.07

②于 2025 年 12 月 31 日，按组合 5 计提坏账准备的应收账款

账龄	2025 年 12 月 31 日			2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	2,981,105.38	134,149.74	4.50	5,588,026.23	251,461.16	4.50
1 年以上	770,196.74	770,196.74	100.00	462,385.61	462,385.61	100.00
合计	3,751,302.12	904,346.48	24.11	6,050,411.84	713,846.77	11.80

③于 2025 年 12 月 31 日，按组合 6 计提坏账准备的应收账款

账龄	2025 年 12 月 31 日			2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内				66,528.00	2,993.76	4.50
1 年以上	66,528.00	2,993.76	4.50			
合计	66,528.00	2,993.76	4.50	66,528.00	2,993.76	4.50

按组合计提坏账准备的确认标准及说明见附注三、10。

(3) 坏账准备的变动情况

类别	2024 年 12 月 31 日	本期变动金额				2025 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款	336,460,140.38	539,302.02	15,413,759.21	1,265,489.32		320,320,193.87



(4) 本期实际核销的应收账款情况

项目	核销金额
实际核销的应收账款	1,265,489.32

说明：本期无重要的应收账款核销。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 (%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
江苏盐城二建集团有限公司	52,000,000.00		52,000,000.00	10.26	
上海星之域商业经营管理有限公司	32,142,867.12		32,142,867.12	6.34	32,142,867.12
遂宁华晟科技有限公司	7,500,000.00	8,750,000.00	16,250,000.00	3.21	16,250,000.00
张家口市秀林房地产开发有限公司		14,400,000.00	14,400,000.00	2.84	14,400,000.00
广安川渝建材家居城有限公司	12,533,333.39		12,533,333.39	2.47	11,106,756.70
合计	104,176,200.51	23,150,000.00	127,326,200.51	25.13	73,899,623.82

2.其他应收款

(1) 分类列示

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
应收利息		
应收股利	713,572,897.82	825,572,897.82
其他应收款	32,535,819,153.81	29,643,512,261.38
合计	33,249,392,051.63	30,469,085,159.20

(2) 应收利息

无

(3) 应收股利

项目 (或被投资单位)	2025年12月31日	2024年12月31日
红星美凯龙家居商场管理有限公司	612,150,925.19	612,150,925.19
红星美凯龙商业经营管理有限公司		177,000,000.00



项目（或被投资单位）	2025年12月31日	2024年12月31日
成都东泰商城有限公司		31,000,000.00
云南红星美凯龙家居生活广场有限公司	5,421,972.63	5,421,972.63
上海红星美凯龙装饰家具城有限公司	46,000,000.00	
郑州红星美凯龙国际家居有限公司	50,000,000.00	
小计	713,572,897.82	825,572,897.82
减：坏账准备		
合计	713,572,897.82	825,572,897.82

(4) 其他应收款

①按账龄披露

账龄	2025年12月31日	2024年12月31日
1年以内	30,935,918,696.05	28,813,794,915.09
1至2年	1,732,560,033.53	1,190,213,430.96
2至3年	863,665,256.87	208,459,328.91
3年以上	212,468,558.58	84,530,057.73
小计	33,744,612,545.03	30,296,997,732.69
减：坏账准备	1,208,793,391.22	653,485,471.31
合计	32,535,819,153.81	29,643,512,261.38

②按款项性质分类情况

款项性质	2025年12月31日	2024年12月31日
借款及代垫款		
-对关联方	32,466,305,808.70	29,579,823,035.40
-对第三方	66,217,818.34	60,748,051.98
定金及保证金	3,295,526.78	2,941,174.00
合计	32,535,819,153.81	29,643,512,261.38

③坏账准备的变动情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024年12月31日余额	116,314,407.52		537,171,063.79	653,485,471.31
2024年12月31日余额在本期	116,314,407.52		537,171,063.79	653,485,471.31
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-63,970,950.56		63,970,950.56	



坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-14,000,150.69		679,842,302.92	665,842,152.23
本期核销			-110,534,232.32	-110,534,232.32
2025 年 12 月 31 日余额	38,343,306.27		1,170,450,084.95	1,208,793,391.22

④本期实际核销的其他应收款情况

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	110,534,232.32

说明：本期无重要的其他应收款核销。

⑤按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	2025 年 12 月 31 日余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备
海口海阔达管理咨询服务有限公司	往来款及代垫款	1,921,533,604.47	1 年以内	5.69	
上海星凯程鹏企业管理有限公司	往来款及代垫款	1,909,881,319.63	1 年以内	5.66	
杭州红星美凯龙环球家居有限公司	往来款及代垫款	1,284,190,147.01	1 年以内	3.81	
上海红星美凯龙实业有限公司	往来款及代垫款	1,281,858,022.65	1 年以内	3.80	
成都红星美凯龙天府世博家居广场有限公司	往来款及代垫款	1,161,127,833.27	1 年以内	3.44	
合计		7,558,590,927.03		22.40	

3.长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

项目	2025 年 12 月 31 日			2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	23,149,287,637.37	180,000,000.00	22,969,287,637.37	22,488,482,021.09		22,488,482,021.09
对联营、合营企业投资	1,401,438,451.74	85,602,716.61	1,315,835,735.13	1,810,088,674.60	976,000.00	1,809,112,674.60
合计	24,550,726,089.11	265,602,716.61	24,285,123,372.50	24,298,570,695.69	976,000.00	24,297,594,695.69



(2) 对子公司投资

被投资单位	2024年12月31日		本期增减变动				2025年12月31日	
	账面价值	减值准备 余额	追加投资	减少投资	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备余额
常州世界家具家居广场有限公司	15,447,913.31						15,447,913.31	
无锡红星美凯龙国际家具装饰有限公司	77,998,405.33						77,998,405.33	
连云港红星美凯龙国际家居广场有限公司	3,465,415.12						3,465,415.12	
南京红星美凯龙商业运营管理有限公司	59,689,261.20		672,000,000.00				731,689,261.20	
南京名都家居广场有限公司	47,227,734.43						47,227,734.43	
上海红星美凯龙装饰家具城有限公司	296,115,702.30						296,115,702.30	
上海红星美凯龙全球家居有限公司	138,455,620.20						138,455,620.20	
上海虹欣欧凯家居有限公司	92,508,623.92						92,508,623.92	
上海新伟置业有限公司	272,756,078.13						272,756,078.13	
长沙红星美凯龙家居生活广场有限公司	5,000,000.00						5,000,000.00	



被投资单位	2024年12月31日		本期增减变动				2025年12月31日	
	账面价值	减值准备 余额	追加投资	减少投资	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备余额
	济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	71,243,669.12						71,243,669.12
成都红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	30,275,655.03						30,275,655.03	
郑州红星美凯龙国际家居有限公司	15,300,000.00						15,300,000.00	
上海红星美凯龙家具装饰市场经营管理有限公司	1,349,876.56						1,349,876.56	
郑州红星美凯龙全球家居生活广场经营管理有限公司	510,000.00						510,000.00	
杭州红星美凯龙世博家居有限公司	230,000,000.00						230,000,000.00	
上海红星美凯龙品牌管理有限公司	4,950,000.00						4,950,000.00	
重庆红星美凯龙环球家居生活广场有限责任公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
重庆红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	23,496,190.89						23,496,190.89	
武汉红星美凯龙世博家居广场发展有限公司	552,878,664.00						552,878,664.00	
烟台红星美凯龙家居有限公司	192,120,000.00						192,120,000.00	



被投资单位	2024年12月31日		本期增减变动				2025年12月31日	
	账面价值	减值准备 余额	追加投资	减少投资	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备余额
	沈阳名都家居广场有限公司	153,000,000.00						153,000,000.00
重庆红星美凯龙博览家居生活广场有限责任公司	280,000,000.00						280,000,000.00	
长沙市银红家居有限公司	249,990,049.97						249,990,049.97	
上海晶都投资有限公司	5,100,000.00						5,100,000.00	
天津红星美凯龙家居装饰生活广场有限公司	424,878,664.00		100,000,000.00				524,878,664.00	
盘锦红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	214,087,000.00						214,087,000.00	
上海红星美凯龙商务咨询有限公司	650,000.00						650,000.00	
沈阳红星美凯龙家居有限公司	28,058,441.28						28,058,441.28	
上海星凯程鹏企业管理有限公司	9,900,000.00						9,900,000.00	
上海归湖企业管理有限公司	139,400,000.00						139,400,000.00	
上海红星美凯龙商贸有限公司	50,000,000.00						50,000,000.00	
哈尔滨红星美凯龙世博家居广场有限公司	310,000,000.00						310,000,000.00	



被投资单位	2024年12月31日		本期增减变动				2025年12月31日	
	账面价值	减值准备 余额	追加投资	减少投资	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备余额
	重庆红星美凯龙中 坤家居生活广场有 限责任公司	58,021,500.00						58,021,500.00
中山红星美凯龙世 博家居广场有限公 司	149,939,332.00						149,939,332.00	
沈阳大东红星美凯 龙家具建材市场有 限公司	5,000,000.00			5,000,000.00				
无锡红星美凯龙家 居生活广场有限公 司	534,818,797.96						534,818,797.96	
西安红星美凯龙家 居生活广场有限公 司	30,000,000.00						30,000,000.00	
大庆红星美凯龙世 博家居有限公司	70,000,000.00						70,000,000.00	
廊坊市凯宏家居广 场有限公司	70,000,000.00						70,000,000.00	
武汉红星美凯龙环 球家居广场发展有 限公司	149,939,332.00						149,939,332.00	
北京世纪凯隆商业 投资有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
上海红星欧丽洛雅 家居市场经营管理 有限公司	500,000.00						500,000.00	



被投资单位	2024年12月31日		本期增减变动				2025年12月31日	
	账面价值	减值准备 余额	追加投资	减少投资	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备余额
	合肥红星美凯龙世博家居广场有限公司	349,848,330.00			332,355,913.50			17,492,416.50
南京红星美凯龙国际家居有限责任公司	764,016,993.00						764,016,993.00	
上海星易通汇商务服务有限公司	45,000,000.00						45,000,000.00	
天津红星美凯龙国际家居博览有限公司	204,285,714.29						204,285,714.29	
天津红星美凯龙世贸家居有限公司	750,000,000.00						750,000,000.00	
哈尔滨红星美凯龙国际家居有限公司	349,817,995.00						349,817,995.00	
长春红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	397,600,000.00						397,600,000.00	
西藏红星喜兆企业管理有限公司	100,000,000.00						100,000,000.00	
红星美凯龙家居商场管理有限公司	50,000,000.00						50,000,000.00	
扬州红星美凯龙国际家居广场有限公司	3,000,000.00						3,000,000.00	
上海红星美凯龙美家居市场经营管理有限公司	1,000,000.00						1,000,000.00	



被投资单位	2024年12月31日		本期增减变动					2025年12月31日	
	账面价值	减值准备 余额	追加投资	减少投资	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备余额	
	沈阳红星美凯龙世博家居有限公司	81,443,441.90						81,443,441.90	
上海甄多采商贸有限公司	19,700,000.00		100,000.00				19,800,000.00		
沈阳红星美凯龙博览家居有限公司	50,000,000.00						50,000,000.00		
兰州红星美凯龙世博家居广场有限公司	30,000,000.00						30,000,000.00		
上海甫邦品牌管理有限公司	5,000,000.00		100,000.00	5,100,000.00					
云南红星美凯龙家居生活广场有限公司	69,976,000.00						69,976,000.00		
乌鲁木齐红星美凯龙家居世博广场有限公司	50,000,000.00						50,000,000.00		
东莞红星美凯龙世博家居广场有限公司	70,000,000.00						70,000,000.00		
呼和浩特市红星美凯龙世博家居广场有限责任公司	323,280,264.00						323,280,264.00		
昆明迪肯商贸有限公司	177,690,900.00						177,690,900.00		
苏州工业园区红星美凯龙家居有限公司	160,934,831.55						160,934,831.55		



被投资单位	2024年12月31日		本期增减变动					2025年12月31日	
	账面价值	减值准备 余额	追加投资	减少投资	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备余额	
	上海星和宅配家居服务有限公司	38,000,000.00						38,000,000.00	
红星美凯龙家居集团(上海)物流有限公司	29,328,000.00						29,328,000.00		
上海红星美凯龙实业有限公司	204,772,770.07						204,772,770.07		
上海红星美凯龙星龙家居有限公司	39,000,000.00						39,000,000.00		
成都红星美凯龙天府世博家居广场有限公司	50,000,000.00						50,000,000.00		
成都天府新区红星美凯龙世贸家居有限公司	610,000,000.00		150,000,000.00				760,000,000.00		
香港红星美凯龙全球家居有限公司	112,839,554.51						112,839,554.51		
长沙红星美凯龙金霞家居生活广场有限公司	120,000,000.00						120,000,000.00		
上海家金所投资控股有限公司	140,000,001.00		100,000.00	7,005,000.05			133,095,000.95		
大连红星美凯龙世博家居广场有限公司	24,800,000.00						24,800,000.00		
西藏红星众盈企业管理有限公司	50,000,000.00						50,000,000.00		
上海美凯龙星荷资产管理公司	10,000,000.00			10,000,000.00					



被投资单位	2024年12月31日		本期增减变动				2025年12月31日	
	账面价值	减值准备 余额	追加投资	减少投资	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备余额
	上海宇慕企业管理 有限公司	377,000,000.00						377,000,000.00
上海宇煦企业管理 有限公司	430,000,000.00						430,000,000.00	
上海宇筑企业管理 有限公司	357,000,000.00						357,000,000.00	
上海宇霄企业管理 有限公司	404,000,000.00						404,000,000.00	
红星美凯龙凯撒至 尊(上海)家居有 限公司	200,000,000.00						200,000,000.00	
红星美凯龙家居集 团财务有限责任公 司	570,000,000.00						570,000,000.00	
南昌红星美凯龙全 球家居广场有限公 司	15,300,000.00						15,300,000.00	
南昌红星美凯龙环 球家居博览中心有 限责任公司	273,146,074.32		47,000,000.00				320,146,074.32	
重庆红星美凯龙国 际家居生活广场有 限责任公司	121,000,000.00						121,000,000.00	
上海金山红星美凯 龙全球家居有限公 司	25,000,000.00						25,000,000.00	
海南红居企业管理 有限公司	13,000,000.00						13,000,000.00	



被投资单位	2024年12月31日		本期增减变动				2025年12月31日	
	账面价值	减值准备 余额	追加投资	减少投资	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备余额
	成都红星美凯龙新南商业管理有限公司	5,000,000.00						5,000,000.00
上海红星欧丽洛雅品牌管理有限公司	4,950,000.00						4,950,000.00	
霍尔果斯红星易鸣创业投资有限公司	9,000,000.00						9,000,000.00	
昆山红星美凯龙装饰材料有限公司	50,487,866.71						50,487,866.71	
天津津瑞企业管理有限公司	1,220,000,000.00						1,220,000,000.00	
宁波红星美凯龙家居购物广场有限公司	1.00						1.00	
太原红星美凯龙全球家居广场有限公司	5,100,000.00						5,100,000.00	
郑州红星美凯龙世博家居有限公司	5,500,000.00						5,500,000.00	
南通红美世博家居广场有限公司	227,000,000.00						227,000,000.00	
南宁红星美凯龙世博家居展览中心有限公司	305,000,000.00						305,000,000.00	
乾智(上海)家居有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00				
上海红星美凯龙建筑装饰(集团)有限公司	12,000,000.00						12,000,000.00	



被投资单位	2024年12月31日		本期增减变动				2025年12月31日	
	账面价值	减值准备 余额	追加投资	减少投资	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备余额
红星美凯龙生活美学中心管理有限公司	23,480,000.00						23,480,000.00	
芜湖红星美凯龙世贸家居广场有限公司	27,422,989.40						27,422,989.40	
上海美凯龙装饰工程集团有限公司	100,000,000.00						100,000,000.00	
家倍得建筑科技有限公司	180,000,000.00				180,000,000.00			180,000,000.00
海口红星美凯龙全球家居有限公司	170,000,000.00						170,000,000.00	
红星到家(上海)科技有限公司	41,500,000.00						41,500,000.00	
鑫笙物业管理(上海)有限公司	701,226,300.00		3,222,724.40				704,449,024.40	
佛山郡达企业管理有限公司	1,101,049,000.00						1,101,049,000.00	
上海美凯龙文商务企业管理有限公司	7,300,000.00			7,300,000.00				
杭州红星美凯龙环球家居有限公司	931,344,793.89						931,344,793.89	
陕西红星和记家居购物广场有限公司	322,672,255.72		33,377,805.43				356,050,061.15	
红星美凯龙商业经营管理有限公司	20,000,000.00						20,000,000.00	



被投资单位	2024年12月31日		本期增减变动				2025年12月31日	
	账面价值	减值准备 余额	追加投资	减少投资	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备余额
	北京红星美凯龙国际家具建材广场有限公司	344,780,641.87						344,780,641.87
北京红星美凯龙世博家具广场有限公司	31,856,462.57						31,856,462.57	
北京美凯龙家具建材市场有限公司	630,335.17						630,335.17	
红星美凯龙世博(天津)家居生活广场有限公司	808,751,821.21						808,751,821.21	
昆山红星美凯龙全球家居有限公司	1,000,000.00						1,000,000.00	
北京红星美凯龙企业管理有限公司	2,700,000.00						2,700,000.00	
苏州红星美凯龙世博家居广场有限公司	151,611,912.79						151,611,912.79	
常州美凯龙国际电脑家电装饰城有限公司	-1,955,167.87						-1,955,167.87	
上海红星美凯龙家居市场管理有限公司	-1,408,244.71						-1,408,244.71	
赣州红星美凯龙世博家居广场有限公司	70,000,000.00						70,000,000.00	



被投资单位	2024年12月31日		本期增减变动				2025年12月31日	
	账面价值	减值准备 余额	追加投资	减少投资	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备余额
	香港红星美凯龙商业管理有限公司	32,835,489.01						32,835,489.01
上海红星美凯龙科技发展有限公司	48,000,000.00						48,000,000.00	
成都红星美凯龙全球家居有限公司	31,500,000.00						31,500,000.00	
海口海阔达管理咨询有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00				
柳州红星美凯龙家居有限公司	23,000,000.00						23,000,000.00	
宿州市星丰企业管理咨询有限公司	85,000,000.00						85,000,000.00	
扬州红星美凯龙全球博览家居有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
厦门红星美凯龙家居生活广场有限责任公司	1.00						1.00	
上海红星美凯龙装饰家居市场经营管理有限公司	567,987.31						567,987.31	
重庆红星欧丽洛雅家居有限公司	422,390,000.00						422,390,000.00	
芜湖远澈御祺投资中心(有限合伙)	515,000,000.00						515,000,000.00	
厦门红星美凯龙商业运营管理有限公司	1,000,000,000.00						1,000,000,000.00	



被投资单位	2024年12月31日		本期增减变动					2025年12月31日	
	账面价值	减值准备 余额	追加投资	减少投资	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备余额	
包头红星美凯龙家居生活广场有限责任公司	38,334,779.63						38,334,779.63		
上海合美家居装饰工程有限公司			1,416,000.00				1,416,000.00		
上海红星美凯龙楷恒家居有限公司			5,000,000.00				5,000,000.00		
重庆两江新区红星美凯龙商业管理有限公司			50,000,000.00				50,000,000.00		
红星美凯龙绿能(上海)科技有限公司			5,700,000.00				5,700,000.00		
上海建美智慧汽车服务有限公司			1,800,000.00				1,800,000.00		
厦门美凯龙家居装饰工程有限公司			200,000.00				200,000.00		
上海美凯龙企业管理有限公司			10,000,000.00				10,000,000.00		
上海美凯龙品筑科技有限公司			550,000.00				550,000.00		
霍尔果斯垚鉴企业管理咨询有限公司			100,000,000.00	100,000,000.00					
合计	22,488,482,021.09		1,180,566,529.83	519,760,913.55	180,000,000.00		22,969,287,637.37	180,000,000.00	



(3) 对联营、合营企业投资

投资单位	2024年12月31日	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业						
成都东泰商城有限公司	764,287,606.63			-175,651,844.79		
上海名艺商业企业发展有限公司	148,290,652.23			-27,441,514.64		
深圳红星美凯龙商业管理有限公司						
杭州建美场景科技有限公司	1,594,250.87			585,376.80		
小计	914,172,509.73			-202,507,982.63		
二、联营企业						
山东银座家居有限公司	433,530,022.97			-44,031,232.97		
神玉岛文化旅游控股股份有限公司	157,877,063.62			-73,250,347.01		
浙江名都投资有限公司	165,300,000.00					
武汉市正凯物流有限公司	99,487,847.57			-50,115,429.54		
上海嘉展建筑装潢工程有限公司						
西安佳和兴家居有限责任公司	38,745,230.71	7,600,000.00		-46,345,230.71		
美宅（上海）建筑科技有限公司						
小计	894,940,164.87	7,600,000.00		-213,742,240.23		
合计	1,809,112,674.60	7,600,000.00		-416,250,222.86		

(续上表)

投资单位	本期增减变动			2025年12月31日	2025年12月31日减值准备余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
成都东泰商城有限公司				588,635,761.84	
上海名艺商业企业发展有限公司				120,849,137.59	
深圳红星美凯龙商业管理有限公司					
杭州建美场景科技有限公司				2,179,627.67	
小计				711,664,527.10	



投资单位	本期增减变动			2025年12月31日	2025年12月31日减值准备余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
二、联营企业					
山东银座家居有限公司				389,498,790.00	
神玉岛文化旅游控股股份有限公司		84,626,716.61			84,626,716.61
浙江名都投资有限公司				165,300,000.00	
武汉市正凯物流有限公司				49,372,418.03	
上海嘉展建筑装饰工程有限公司					
西安佳和兴家居有限责任公司					
美宅（上海）建筑科技有限公司					976,000.00
小计		84,626,716.61		604,171,208.03	85,602,716.61
合计		84,626,716.61		1,315,835,735.13	85,602,716.61

4.营业收入和营业成本

项目	2025年度		2024年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	728,486,508.22	125,644,532.36	1,006,767,688.53	167,003,680.85
其他业务	31,509,601.29	3,567,097.49	26,584,038.26	3,188,312.34
合计	759,996,109.51	129,211,629.85	1,033,351,726.79	170,191,993.19

(1) 履约义务的说明

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
项目前期品牌咨询委托管理服务收入	提供相关服务期间	按照合同约定的方式支付	咨询管理服务	是	/	无
项目年度品牌咨询委托管理服务收入	提供相关服务期间	按照合同约定的方式支付	咨询管理服务	是	/	无
商业咨询费收入	提供相关服务期间	按照合同约定的方式支付	咨询服务	是	/	无



项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
招商佣金收入	提供相关服务期间	按照合同约定的方式支付	招商服务	是	/	无
战略咨询费收入	提供相关服务期间	按照合同约定的方式支付	咨询服务	是	/	无

(2) 与剩余履约义务有关的信息

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 351,230,000.09，其中：99,660,000.09 元预计将于 2026 年度确认收入。

5. 投资收益

项目	2025 年度	2024 年度
成本法核算的长期股权投资收益	724,110,865.59	513,166,812.31
权益法核算的长期股权投资收益	-416,250,222.86	18,629,063.84
交易性金融资产在持有期间的投资收益	2,012,009.02	
处置/注销对子公司投资产生的投资收益	896,069,561.44	-165,153,225.20
处置联营公司投资产生的投资收益	-98,178,746.96	
处置交易性金融资产取得的投资收益	95,753,140.32	5,136,622.63
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	5,478,478.55	13,887,965.35
合计	1,208,995,085.10	385,667,238.93

十六、补充资料

1. 当期非经常性损益明细表

项目	2025 年度
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	20,261,056.98
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	44,097,845.32
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-49,480,136.22
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	22,141,342.20
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	65,901,757.92
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-23,369,181,758.05
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-173,293,854.76
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-308,371,305.96



项目	2025 年度
非经常性损益总额	-23,747,925,052.57
减：非经常性损益的所得税影响数	-4,255,069,860.12
非经常性损益净额	-19,492,855,192.45
减：归属于少数股东的非经常性损益净额	-1,499,926,663.84
归属于公司普通股股东的非经常性损益净额	-17,992,928,528.61

2. 净资产收益率及每股收益

①2025 年度

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-68.75	-5.45	不适用
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-13.17	-1.32	不适用

②2024 年度

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-6.21	-0.69	不适用
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-3.49	-0.39	不适用

3. 境内外会计准则下会计数据差异

	净利润		净资产	
	2025 年度	2024 年度	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
按中国会计准则	-23,722,257,667.01	-2,983,497,056.49	22,525,237,844.09	46,489,696,858.89
按国际会计准则调整的项目及金额：				
冲回中国准则下投资性房地产所计提折旧	293,852,805.89	430,707,994.06	-1,625,631,055.21	-1,683,655,908.64
投资性房地产公允价值变动	-846,151,426.44	-946,852,749.08	3,470,000,000.00	4,062,000,000.00
递延所得税	133,493,786.64	179,237,272.50	-461,092,236.20	-594,586,022.84
资产处置损益	18,323,473.99	-200,804,334.97		
少数股东损益	29,021,414.88	29,166,973.45	-46,181,233.54	-75,202,648.43
按国际会计准则	-24,093,717,612.05	-3,492,041,900.53	23,862,333,319.14	48,198,252,278.98



说明：在中国企业会计准则下，使用权资产涉及转租赁，在租赁开始日后采用成本模式进行后续计量；在国际财务报告准则下，使用权资产涉及转租赁的情况，以及不能单独出售的固定资产用于出租以赚取租金的情况，符合投资性房地产的定义，采用公允价值模式进行后续计量，不计提折旧或摊销。本公司境外审计机构为容诚（香港）会计师事务所有限公司。

公司名称：红星美凯龙家居集团股份有限公司

日期：2026年3月30日





营业执照

(副本) (5-1)

统一社会信用代码

911101020854927874



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 咨诚会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 刘维、肖厚发

出资额 8700.5 万元

成立日期 2013 年 12 月 10 日

主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢 10 层 1001-1 至 1001-26

经营范围

一般项目：税务服务；企业管理咨询；软件开发；信息系统运行维护服务；计算机软硬件及辅助设备零售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：代理记账；注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

会计师事务所(特殊普通合伙)
税务所(特殊普通合伙专用)

登记机关



2026 年 01 月 08 日

证书序号: 0022698

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
 - 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
 - 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关: 北京市财政局

2025年3月24日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称: 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 刘维

主任会计师:

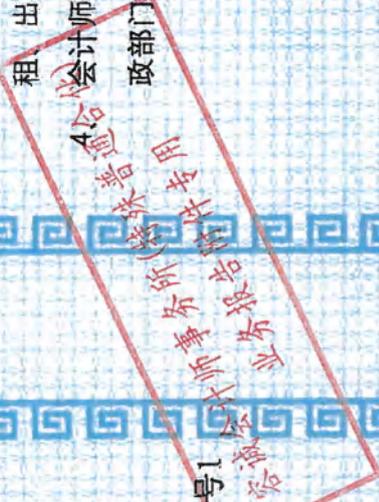
经营场所: 北京市西城区阜成门外大街22号1幢1001-1至1001-26

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010032

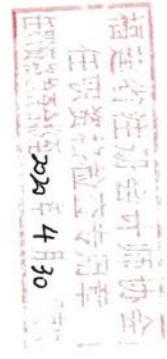
批准执业文号: 京财会许可[2013]0067号

批准执业日期: 2013年10月25日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: No. of Certificate: 15C1
批准注册协会: Authorized Institute of CPAs
发证日期: Date of Issuance: 2019年3月15日

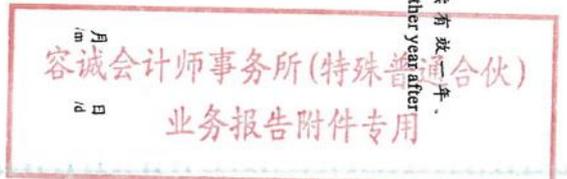


姓名 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit
身份证号码 Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日



本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



验证证书真实有效
姓名: 邱小娟
注册编号: 110001581197

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

容诚会计师事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2019年9月24日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

容诚会计师事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2019年9月24日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



验证证书真实有效
姓名: 邱小娟
注册编号: 110001581197

年度检验登记
Annual Renewal Registration

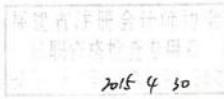
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



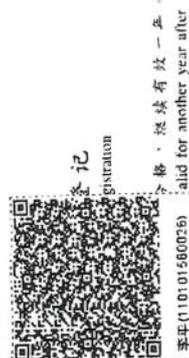
2016年 2月 28日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

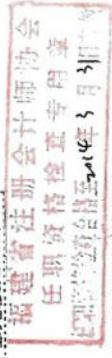


2015.3.6



注册
Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2013.2.27

年 月 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意转出
Agree to be transferred to



同意转入
Agree to be transferred to



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意转出
Agree to be transferred to



同意转入
Agree to be transferred to



证书编号: 110101560026
No. of Certificate

批准注册协会: 福建省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2012年12月12日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日

2016年 2月 26日

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
业务报告附件专用



姓名: 李平
Full name: 李平
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1987-08-22
Date of birth: 1987-08-22
工作单位: 容诚会计师事务所(特殊普通合伙) 厦门分会
Working unit: 容诚会计师事务所(特殊普通合伙) 厦门分会
身份证号码: 350224198708223151E
Identity card No: 350224198708223151E