

红星美凯龙家居集团股份有限公司

已审财务报表

2018年

目 录

	页 次
审计报告	1 - 8
已审财务报表	
合并资产负债表	9 - 10
合并利润表	11 - 12
合并股东权益变动表	13 - 14
合并现金流量表	15 - 16
公司资产负债表	17 - 18
公司利润表	19 - 20
公司股东权益变动表	21 - 22
公司现金流量表	23 - 24
财务报表附注	25 - 269
补充资料	
1. 非经常性损益明细表	1
2. 净资产收益率和每股收益	2

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

## 审计报告

安永华明（2019）审字第60954737\_B01号  
红星美凯龙家居集团股份有限公司

红星美凯龙家居集团股份有限公司全体股东：

### 一、 审计意见

我们审计了红星美凯龙家居集团股份有限公司的财务报表，包括2018年12月31日的合并及公司资产负债表，2018年度的合并及公司利润表、股东权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的红星美凯龙家居集团股份有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了红星美凯龙家居集团股份有限公司2018年12月31日的合并及公司财务状况以及2018年度的合并及公司经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

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

## 审计报告（续）

安永华明（2019）审字第60954737\_B01号  
红星美凯龙家居集团股份有限公司

### 三、关键审计事项

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

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

关键审计事项：	该事项在审计中是如何应对：
<b>投资性房地产公允价值的确定</b>	
<p>截至2018年12月31日，集团投资性房地产公允价值人民币785.33亿元，占集团账面总资产的71%。投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。</p> <p>由于投资性房地产金额重大，且投资性房地产公允价值的评估涉及重大的管理层估计、假设和判断，包括预计租金收入、折现率、空置率、投资性房地产所在地区的经济环境及未来趋势分析等，不确定性较高。因此，我们将投资性房地产公允价值的确定作为关键审计事项。</p> <p>财务报表附注中对该事项的披露详见附注三、14. 投资性房地产，附注三、31. 重大会计判断和估计，附注五、15. 投资性房地产，附注五、54. 公允价值变动收益。</p>	<p>我们执行的审计程序包括：</p> <p>(1) 对管理层聘请的第三方评估机构的客观性、独立性及专业胜任能力进行评价；</p> <p>(2) 我们抽取样本，邀请内部评估专家协助我们对评估师估值方法、采用的主要假设和估计，包括折现率、出租空置率等进行评价；我们通过检查历史数据和公开市场资料测试相关的主要估计和假设的合理性；</p> <p>(3) 复核财务报表中与投资性房地产公允价值相关的披露充分性。</p>

## 审计报告（续）

安永华明（2019）审字第60954737\_B01号  
红星美凯龙家居集团股份有限公司

### 三、关键审计事项（续）

关键审计事项：	该事项在审计中是如何应对：
<p>项目前期品牌咨询委托管理服务收入（“项目前期收入”）及建造收入的确认</p> <p>2018年度集团确认的项目前期品牌咨询委托管理服务收入及建造施工及设计收入分别为人民币15.64亿元和人民币14.80亿元。集团从2018年1月1日起开始执行《企业会计准则第14号-收入》（以下简称“新收入准则”）并相应变更了本集团对于收入确认的会计政策，根据变更后的会计政策，集团分别根据各项目的履约进度及工程进度确认上述两项收入。</p> <p>项目前期品牌咨询委托管理服务收入金额较大，合同履约义务的拆分、交易对价的分摊、项目的履约进度等均涉及管理层的重大估计和判断。此外，根据新收入准则，集团对项目前期品牌咨询委托管理服务收入的合同中所包含的履约义务进行识别，并根据履约进度确认收入。执行新收入准则对该收入2018年1月1日的影响为减少集团未分配利润人民币7.24亿元。此外，建造施工及设计收入金额较大，合同履约义务的拆分、交易对价的分摊、项目的履约进度等均涉及管理层的重大估计和判断。因此我们将上述两项收入的确认作为关键审计事项。</p> <p>财务报表附注中对该事项的披露详见附注三、22.收入（自2018年1月1日起适用），附注三、31.重大会计判断和估计，附注三、32.会计政策和会计估计变更，附注五、44.营业收入及成本</p>	<p>我们执行的审计程序包括：</p> <p>（1）复核管理层对项目前期收入和建造收入采用的收入确认方法的合理性；并测试与项目前期收入及建造收入流程相关的关键控制；</p> <p>（2）检查集团签署的服务、工程协议及其他资料，并了解相关条款和服务；</p> <p>（3）复核管理层识别和确定项目前期收入和建造收入的履约义务，检查交易对价分摊基础和方法的合理性；</p> <p>（4）获取管理层据以评估有关项目履约进度的证据，对各项目的预算成本、合同金额以及履约进度情况及相关合同金额进行分析和测试；</p> <p>（5）复核财务报表中项目前期收入以及建造收入期初以及当期披露的充分性。</p>

## 审计报告（续）

安永华明（2019）审字第60954737\_B01号  
红星美凯龙家居集团股份有限公司

### 三、关键审计事项（续）

关键审计事项：	该事项在审计中是如何应对：
应收票据及应收账款、其他应收款、长期应收款及合同资产减值准备的估计	
<p>截至2018年12月31日，应收票据及应收账款、其他应收款、长期应收款及合同资产的原值分别为人民币28.39亿元、人民币22.21亿元、人民币18.11亿元和人民币8.55亿元。坏账准备余额分别为人民币11.51亿元、人民币2.84亿元、人民币0.15亿元和人民币0.48亿元。</p> <p>根据《企业会计准则第22号-金融工具的确认和计量》的要求，集团在对应收款项和合同资产的减值准备进行估计时，以预期信用损失作为基础。</p> <p>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坏账准备计提比例，据此计提坏账准备。</p> <p>对于应收款项的不同信用风险特征组合类别的划分、预期信用损失率和前瞻性调整的估计等，都涉及重大的管理层的判断和估计，存在较大的估计不确定性。并且，各种参数的设定需要基于较为复杂的历史数据的统计和分析。因此，我们将该事项判断为关键审计事项。</p> <p>财务报表附注中对该事项的披露详见附注三、11. 应收款项，附注三、23. 合同资产与合同负债（自2018年1月1日起适用），附注三、31. 重大会计判断和估计，附注五、3. 应收票据及应收账款，附注五、5. 其他应收款，附注五、7. 合同资产（仅适用2018年），附注五、11. 长期应收款，附注五、24. 资产减值准备，附注五、51. 信用减值损失（仅适用2018年）。</p>	<p>我们实施的审计程序包括：</p> <p>(1) 了解集团应收款项及合同资产减值准备的政策和管理层估计减值金额的方法，并测试与应收款项和合同资产减值流程有关的内部控制；</p> <p>(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，以及计提的坏账准备的充分性；评估预期信用损失所采用的关键假设和参数，包括根据行业情况评价前瞻性系数选取的合理性；</p> <p>(3) 与管理层讨论、评估存在违约、减值迹象的应收款项和合同资产。检查相关的支持性证据，包括期后收款、评价客户的信用历史、经营情况和还款能力等，判断集团管理层计提减值准备的合理性；</p> <p>(4) 复核管理层对应收款项及合同资产坏账准备相关披露的充分性。</p>

## 审计报告（续）

安永华明（2019）审字第60954737\_B01号  
红星美凯龙家居集团股份有限公司

### 四、其他信息

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

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

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

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

### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督红星美凯龙家居集团股份有限公司的财务报告过程。

## 审计报告（续）

安永华明（2019）审字第60954737\_B01号  
红星美凯龙家居集团股份有限公司

### 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

## 审计报告（续）

安永华明（2019）审字第60954737\_B01号  
红星美凯龙家居集团股份有限公司

### 六、注册会计师对财务报表审计的责任（续）

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

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

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

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

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



审计报告（续）

安永华明（2019）审字第60954737\_B01号  
红星美凯龙家居集团股份有限公司

（本页无正文）



安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）



朱蕾

中国注册会计师：朱 蕾  
（项目合伙人）



王辉达

中国注册会计师：王辉达

中国 北京

2019年3月27日

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
合并资产负债表  
2018年12月31日

人民币元

资产	附注五	2018年12月31日	2017年12月31日
<b>流动资产</b>			
货币资金	1	8,527,607,964.92	10,626,917,788.54
交易性金融资产	2	236,256,219.87	-
应收票据及应收账款	3	1,687,918,584.76	1,170,430,013.77
预付款项	4	319,437,303.71	267,777,107.29
其他应收款	5	1,936,025,518.72	1,734,498,124.83
存货	6	251,352,502.91	120,291,360.44
合同资产	7	807,109,773.17	-
一年内到期的非流动资产	8	314,950,000.00	120,000,000.00
其他流动资产	9	1,637,934,842.98	527,577,887.53
<b>流动资产合计</b>		<b>15,718,592,711.04</b>	<b>14,567,492,282.40</b>
<b>非流动资产</b>			
可供出售金融资产	10	-	3,062,451,062.40
长期应收款	11	1,795,159,925.01	1,301,785,294.30
长期股权投资	12	3,026,101,128.50	1,613,818,294.75
其他权益工具投资	13	3,302,748,467.57	-
其他非流动金融资产	14	324,850,000.00	-
投资性房地产	15	78,533,000,000.00	70,831,000,000.00
固定资产	16	192,418,042.50	158,862,688.00
在建工程	17	84,866,598.69	66,100,052.88
无形资产	18	460,830,931.51	458,617,045.42
开发支出	19	-	29,418,402.19
商誉	20	16,592,357.41	16,592,357.41
长期待摊费用	21	400,731,940.53	229,333,419.48
递延所得税资产	22	822,269,149.42	718,579,066.08
其他非流动资产	23	6,182,556,566.38	3,960,574,126.00
<b>非流动资产合计</b>		<b>95,142,125,107.52</b>	<b>82,447,131,808.91</b>
<b>资产总计</b>		<b>110,860,717,818.56</b>	<b>97,014,624,091.31</b>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
合并资产负债表（续）  
2018年12月31日

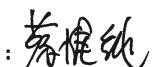
人民币元

负债和股东权益	附注五	2018年12月31日	2017年12月31日
<b>流动负债</b>			
短期借款	25	5,148,516,740.00	300,010,000.00
应付票据及应付账款	26	970,116,980.34	491,215,018.66
预收款项	27	1,249,019,601.25	3,068,282,301.16
合同负债	28	2,601,978,507.73	-
应付职工薪酬	29	913,986,023.52	800,537,116.04
应交税费	30	607,676,739.98	927,266,639.50
其他应付款	31	8,712,208,081.24	7,579,360,891.86
其他流动负债	33	1,161,684,557.80	-
一年内到期的非流动负债	32	3,948,619,684.75	9,550,075,473.97
<b>流动负债合计</b>		<b>25,313,806,916.61</b>	<b>22,716,747,441.19</b>
<b>非流动负债</b>			
长期借款	34	14,306,362,773.00	11,372,664,484.81
应付债券	35	7,156,394,519.96	4,896,478,160.15
长期应付款	36	1,385,921,007.85	1,415,698,075.42
递延收益	37	212,456,044.43	192,141,221.74
递延所得税负债	22	11,008,662,811.23	9,714,400,823.89
其他非流动负债	38	6,181,288,065.26	2,774,520,500.00
<b>非流动负债合计</b>		<b>40,251,085,221.73</b>	<b>30,365,903,266.01</b>
<b>负债合计</b>		<b>65,564,892,138.34</b>	<b>53,082,650,707.20</b>
<b>股东权益</b>			
股本	39	3,550,000,000.00	3,623,917,038.00
资本公积	40	4,490,018,895.43	5,362,115,385.55
其他综合收益	41	1,227,776,839.27	1,562,965,633.10
盈余公积	42	1,816,847,121.56	1,623,080,808.19
未分配利润	43	30,629,417,859.13	28,254,693,080.77
<b>归属于母公司股东权益合计</b>		<b>41,714,060,715.39</b>	<b>40,426,771,945.61</b>
<b>少数股东权益</b>		<b>3,581,764,964.83</b>	<b>3,505,201,438.50</b>
<b>股东权益合计</b>		<b>45,295,825,680.22</b>	<b>43,931,973,384.11</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>110,860,717,818.56</b>	<b>97,014,624,091.31</b>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人： 会计机构负责人：

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
合并利润表  
2018年度

人民币元

	附注五	2018年	2017年
营业收入	44	14,239,792,500.44	10,959,512,669.77
减：营业成本	44	4,813,699,821.07	3,163,193,516.38
税金及附加	45	387,369,974.23	317,329,519.05
销售费用	46	1,700,337,297.30	1,513,829,389.14
管理费用	47	1,490,961,410.80	1,361,788,199.04
研发费用	48	43,165,869.51	-
财务费用	49	1,533,151,372.35	1,131,840,043.65
其中：利息费用		1,670,758,123.43	1,261,326,490.70
利息收入		301,034,720.66	125,689,801.56
资产减值损失	50	-	283,436,250.82
信用减值损失	51	247,494,708.99	-
加：其他收益	52	111,159,889.42	62,288,005.83
投资收益	53	229,672,928.92	633,897,111.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		183,468,563.89	129,258,920.85
公允价值变动收益	54	1,767,009,613.56	1,996,188,694.30
资产处置收益	55	(656,552.23)	35,964,572.41
营业利润		6,130,797,925.86	5,916,434,135.56
加：营业外收入	56	38,512,766.67	112,250,229.35
减：营业外支出	57	149,990,961.12	42,647,769.39
利润总额		6,019,319,731.41	5,986,036,595.52
减：所得税费用	60	1,313,872,428.30	1,708,022,775.23
净利润		4,705,447,303.11	4,278,013,820.29
按所有权归属分类			
归属于母公司股东的净利润		4,477,411,242.46	4,077,897,749.46
少数股东损益		228,036,060.65	200,116,070.83

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
合并利润表(续)  
2018年度

人民币元

	附注五	2018年	2017年
其他综合(损失)/收益的税后净额		(350,053,843.84)	1,736,628,481.22
归属于母公司股东的其他综合(损失)/ 收益的税后净额	41	(284,856,658.06)	1,562,965,633.10
不能重分类进损益的其他综合损失 其他权益工具投资公允价值变动		(284,856,658.06)	-
将重分类进损益的其他综合收益 可供出售金融资产公允价值变动		-	1,562,965,633.10
归属于少数股东的其他综合(损失)/收 益的税后净额		(65,197,185.78)	173,662,848.12
综合收益总额		4,355,393,459.27	6,014,642,301.51
其中:			
归属于母公司股东的综合收益总额		4,192,554,584.40	5,640,863,382.56
归属于少数股东的综合收益总额		162,838,874.87	373,778,918.95
每股收益	61		
基本每股收益		1.20	1.13
稀释每股收益		不适用	不适用

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



红星美凯龙家居集团股份有限公司  
合并股东权益变动表

2018年度

人民币元

2018年度

	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	3,623,917,038.00	5,362,115,385.55	1,562,965,633.10	1,623,080,808.19	28,254,693,080.77	40,426,771,945.61	3,505,201,438.50	43,931,973,384.11
加：会计政策变更	-	-	114,069,393.88	-	(812,868,228.22)	(698,798,834.34)	(370,344.50)	(699,169,178.84)
二、本年年初余额	3,623,917,038.00	5,362,115,385.55	1,677,035,026.98	1,623,080,808.19	27,441,824,852.55	39,727,973,111.27	3,504,831,094.00	43,232,804,205.27
三、本年增减变动金额								
(一) 综合收益总额	-	-	(284,856,658.06)	-	4,477,411,242.46	4,192,554,584.40	162,838,874.87	4,355,393,459.27
(二) 股东投入和减少资本								
1. 发行普通股	315,000,000.00	2,735,007,849.63	-	-	-	3,050,007,849.63	-	3,050,007,849.63
2. 回购普通股	(388,917,038.00)	(3,523,954,372.77)	-	-	-	(3,912,871,410.77)	-	(3,912,871,410.77)
3. 少数股东投入资本	-	-	-	-	-	-	19,166,120.00	19,166,120.00
4. 收购子公司产生少数股东	-	-	-	-	-	-	437,296,034.81	437,296,034.81
5. 收购少数股东股权	-	(260,600,875.59)	-	-	-	(260,600,875.59)	(402,601,473.77)	(663,202,349.36)
6. 其他	-	177,450,908.61	-	-	-	177,450,908.61	-	177,450,908.61
(三) 利润分配								
1. 提取盈余公积	-	-	-	193,766,313.37	(193,766,313.37)	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	(1,260,453,452.16)	(1,260,453,452.16)	(139,765,685.08)	(1,400,219,137.24)
(四) 股东权益内部结转								
1. 其他综合收益结转留存收益	-	-	(164,401,529.65)	-	164,401,529.65	-	-	-
四、本年年末余额	3,550,000,000.00	4,490,018,895.43	1,227,776,839.27	1,816,847,121.56	30,629,417,859.13	41,714,060,715.39	3,581,764,964.83	45,295,825,680.22

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
合并股东权益变动表(续)  
2018年度

人民币元

2017年度

	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、 本年年初余额	3,623,917,038.00	5,620,013,738.96	-	1,226,111,855.65	26,095,809,439.81	36,565,852,072.42	3,354,921,066.82	39,920,773,139.24
二、 本年增减变动金额								
(一) 综合收益总额	-	-	1,562,965,633.10	-	4,077,897,749.46	5,640,863,382.56	373,778,918.95	6,014,642,301.51
(二) 股东投入和减少资本								
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	134,457,880.00	134,457,880.00
2. 其他	-	(257,898,353.41)	-	-	-	(257,898,353.41)	(261,246,772.92)	(519,145,126.33)
(三) 利润分配								
1. 提取盈余公积	-	-	-	396,968,952.54	(396,968,952.54)	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	(1,522,045,155.96)	(1,522,045,155.96)	(96,709,654.35)	(1,618,754,810.31)
三、 本年年末余额	3,623,917,038.00	5,362,115,385.55	1,562,965,633.10	1,623,080,808.19	28,254,693,080.77	40,426,771,945.61	3,505,201,438.50	43,931,973,384.11

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
合并现金流量表  
2018年度

人民币元

	附注五	2018年	2017年
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		14,498,199,921.83	12,184,489,800.57
收到其他与经营活动有关的现金	62	<u>764,903,311.65</u>	<u>2,282,640,770.97</u>
经营活动现金流入小计		<u>15,263,103,233.48</u>	<u>14,467,130,571.54</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		1,987,335,825.85	1,353,768,114.19
支付给职工以及为职工支付的现金		3,435,545,648.33	2,731,713,050.70
支付的各项税费		1,893,001,161.21	1,439,972,395.48
支付其他与经营活动有关的现金	62	<u>2,089,289,893.74</u>	<u>2,413,208,082.34</u>
经营活动现金流出小计		<u>9,405,172,529.13</u>	<u>7,938,661,642.71</u>
经营活动产生的现金流量净额	63	<u>5,857,930,704.35</u>	<u>6,528,468,928.83</u>
二、投资活动使用的现金流量：			
收回投资所收到的现金		573,017,162.74	86,800,000.00
取得投资收益收到的现金		74,654,075.41	1,025,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,150,598.29	38,051,932.66
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	63	4,995,395.61	2,781,119,596.23
收到其他与投资活动有关的现金	62	<u>1,017,764,828.95</u>	<u>1,312,058,756.14</u>
投资活动现金流入小计		<u>1,673,582,061.00</u>	<u>4,219,055,285.03</u>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,745,208,194.37	5,840,426,576.29
投资支付的现金		2,167,569,379.01	1,607,414,912.91
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	63	1,973,006,777.83	740,285,674.10
支付其他与投资活动有关的现金	62	<u>4,782,238,005.57</u>	<u>2,052,152,346.63</u>
投资活动现金流出小计		<u>12,668,022,356.78</u>	<u>10,240,279,509.93</u>
投资活动使用的现金流量净额		<u>(10,994,440,295.78)</u>	<u>(6,021,224,224.90)</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
合并现金流量表（续）  
2018年度

人民币元

	附注五	2018年	2017年
三、 筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		3,066,829,969.63	134,457,880.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		16,822,120.00	134,457,880.00
取得借款收到的现金		20,881,775,944.52	12,894,832,370.23
收到其他与筹资活动有关的现金	62	-	6,099,043.31
筹资活动现金流入小计		<u>23,948,605,914.15</u>	<u>13,035,389,293.54</u>
偿还债务支付的现金		14,188,692,838.44	6,038,656,350.99
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,956,063,636.01	2,808,194,256.59
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		110,477,105.82	173,249,654.35
支付其他与筹资活动有关的现金	62	<u>4,328,551,494.99</u>	<u>314,901,264.13</u>
筹资活动现金流出小计		<u>21,473,307,969.44</u>	<u>9,161,751,871.71</u>
筹资活动产生的现金流量净额		<u>2,475,297,944.71</u>	<u>3,873,637,421.83</u>
四、 汇率变动对现金及现金等价物的影响		<u>6,405,135.96</u>	<u>(4,013,093.73)</u>
五、 现金及现金等价物净（减少）/增加额		(2,654,806,510.76)	4,376,869,032.03
加：年初现金及现金等价物余额		<u>10,269,293,739.45</u>	<u>5,892,424,707.42</u>
六、 年末现金及现金等价物余额	63	<u><u>7,614,487,228.69</u></u>	<u><u>10,269,293,739.45</u></u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

红星美凯龙家居集团股份有限公司

资产负债表

2018年12月31日

人民币元

资产	附注十四	2018年12月31日	2017年12月31日
<b>流动资产</b>			
货币资金		1,643,966,701.80	1,969,876,777.44
应收票据及应收账款	1	576,962,054.82	484,757,225.91
预付款项		14,161,010.39	48,766,995.40
其他应收款	2	25,266,149,844.00	21,537,417,235.10
存货		7,486,585.89	5,730,984.40
合同资产		240,397,879.00	-
其他流动资产		3,400,403.86	49,830,391.58
<b>流动资产合计</b>		<b>27,752,524,479.76</b>	<b>24,096,379,609.83</b>
<b>非流动资产</b>			
可供出售金融资产		-	669,543,221.29
长期应收款		1,133,376,387.24	808,560,382.87
长期股权投资	3	14,066,375,112.16	11,388,694,251.59
其他权益工具投资		1,409,651,852.03	-
其他非流动金融资产		13,100,000.00	-
固定资产		28,455,482.64	25,497,724.38
在建工程		29,946,397.23	13,762,311.97
无形资产		395,609,045.26	418,061,037.62
长期待摊费用		19,428,231.72	21,357,637.10
递延所得税资产		533,442,706.25	384,913,111.65
其他非流动资产		3,120,839,869.00	1,908,490,377.66
<b>非流动资产合计</b>		<b>20,750,225,083.53</b>	<b>15,638,880,056.13</b>
<b>资产总计</b>		<b>48,502,749,563.29</b>	<b>39,735,259,665.96</b>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
 资产负债表 (续)  
 2018年度

人民币元

负债和股东权益	2018年12月31日	2017年12月31日
流动负债		
短期借款	4,687,756,740.00	300,010,000.00
应付票据及应付账款	235,577,036.32	121,642,406.76
预收款项	53,618,770.24	731,167,637.28
合同负债	561,777,664.68	-
应付职工薪酬	266,382,823.07	287,449,474.82
应交税费	177,745,952.69	172,165,530.70
其他应付款	15,303,562,969.89	11,791,290,877.78
一年内到期的非流动负债	1,886,573,720.79	7,036,714,288.88
其他流动负债	1,033,706,659.88	-
流动负债合计	24,206,702,337.56	20,440,440,216.22
非流动负债		
长期借款	3,306,397,000.00	660,000,000.00
应付债券	5,128,016,872.12	2,972,912,335.65
长期应付款	46,681,901.29	34,621,903.57
递延所得税负债	-	-
其他非流动负债	629,422,237.44	304,520,500.00
非流动负债合计	9,110,518,010.85	3,972,054,739.22
负债合计	33,317,220,348.41	24,412,494,955.44
股东权益		
股本	3,550,000,000.00	3,623,917,038.00
资本公积	5,150,419,073.28	5,784,981,095.88
盈余公积	1,637,028,554.33	1,443,262,240.96
其他综合收益	79,624,963.06	-
未分配利润	4,768,456,624.21	4,470,604,335.68
股东权益合计	15,185,529,214.88	15,322,764,710.52
负债和股东权益总计	48,502,749,563.29	39,735,259,665.96

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

红星美凯龙家居集团股份有限公司

利润表

2018年度

人民币元

	附注十四	2018年	2017年
营业收入	4	1,947,065,747.87	1,883,634,069.86
减：营业成本	4	357,146,747.26	276,523,553.00
税金及附加		11,043,446.92	10,792,314.26
销售费用		350,189,771.28	377,277,042.14
管理费用		578,707,303.14	649,245,347.45
财务费用		442,774,399.11	357,214,111.15
其中：利息费用		1,032,188,175.97	688,914,690.50
利息收入		783,627,779.82	30,172,616.18
资产减值损失		-	247,590,661.48
信用减值损失		149,872,621.48	-
加：其他收益		52,655,584.52	4,489,199.06
投资收益	5	1,947,876,867.90	4,012,981,415.45
其中：对联营企业和合营企业的投资			
收益		103,733,130.56	93,420,154.33
资产处置收益		(434,257.20)	358,379.26
营业利润		2,057,429,653.90	3,982,820,034.15
加：营业外收入		13,400,601.44	4,194,339.21
减：营业外支出		124,347,521.92	10,911,170.27
利润总额		1,946,482,733.42	3,976,103,203.09
减：所得税费用		8,819,599.72	6,413,677.65
净利润		<u>1,937,663,133.70</u>	<u>3,969,689,525.44</u>
其他综合收益的税后净额		<u>28,349,742.07</u>	-
不能重分类进损益的其他综合收益		28,349,742.07	-
其他权益工具投资公允价值变动		28,349,742.07	-
综合收益总额		1,966,012,875.77	3,969,689,525.44

后附财务报表附注为本财务报表的组成部

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
 股东权益变动表  
 2018 年度

2018年度

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

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
 股东权益变动表（续）

2018年度

人民币元

2017年度

	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、 本年年初余额	3,623,917,038.00	5,784,981,095.88	1,046,293,288.42	2,419,928,918.74	12,875,120,341.04
二、 本年增减变动金额					
（一） 综合收益总额	-	-	-	3,969,689,525.44	3,969,689,525.44
（二） 利润分配					
1. 提取盈余公积	-	-	396,968,952.54	(396,968,952.54)	-
2. 对股东的分配	-	-	-	(1,522,045,155.96)	(1,522,045,155.96)
三、 本年年末余额	3,623,917,038.00	5,784,981,095.88	1,443,262,240.96	4,470,604,335.68	15,322,764,710.52

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
现金流量表  
2018年度

人民币元

	<u>2018年</u>	<u>2017年</u>
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	1,994,453,963.37	1,777,718,452.65
收到其他与经营活动有关的现金	85,520,351.90	32,229,405.94
经营活动现金流入小计	<u>2,079,974,315.27</u>	<u>1,809,947,858.59</u>
购买商品、接受劳务支付的现金	64,322,233.73	93,571,215.65
支付给职工以及为职工支付的现金	608,469,109.50	517,453,347.16
支付的各项税费	260,024,960.51	170,876,989.77
支付其他与经营活动有关的现金	680,767,101.55	408,387,376.23
经营活动现金流出小计	<u>1,613,583,405.29</u>	<u>1,190,288,928.81</u>
经营活动产生的现金流量净额	<u>466,390,909.98</u>	<u>619,658,929.78</u>
二、 投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金	5,000,000.00	250,000.00
取得投资收益收到的现金	2,314,239,542.06	111,195,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	40,078.16	450,976.92
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	156,700,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	15,056,720,958.49	30,929,543,209.74
投资活动现金流入小计	<u>17,376,000,578.71</u>	<u>31,198,139,186.66</u>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	122,852,907.68	1,203,754,596.19
投资支付的现金	5,192,543,281.72	2,012,432,356.51
支付其他与投资活动有关的现金	22,690,870,591.50	30,197,086,276.26
投资活动现金流出小计	<u>28,006,266,780.90</u>	<u>33,413,273,228.96</u>
投资活动使用的现金流量净额	<u>(10,630,266,202.19)</u>	<u>(2,215,134,042.30)</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
 现金流量表  
 2018年度

人民币元

	<u>2018年</u>	<u>2017年</u>
三、 筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	3,050,007,849.63	-
取得借款收到的现金	12,790,263,836.04	1,050,010,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	<u>41,627,428,220.72</u>	<u>32,884,755,382.04</u>
筹资活动现金流入小计	<u>57,467,699,906.39</u>	<u>33,934,765,382.04</u>
偿还债务支付的现金	7,868,923,959.57	3,440,010,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现 金	1,934,964,087.17	2,377,372,996.83
支付其他与筹资活动有关的现金	<u>38,205,597,771.38</u>	<u>26,057,418,597.63</u>
筹资活动现金流出小计	<u>48,009,485,818.12</u>	<u>31,874,801,594.46</u>
筹资活动产生的现金流量净额	<u>9,458,214,088.27</u>	<u>2,059,963,787.58</u>
四、 汇率变动对现金及现金等价物的影响	<u>(248,871.70)</u>	-
五、 现金及现金等价物净（减少）/增加额	(705,910,075.64)	464,488,675.06
加：年初现金及现金等价物余额	<u>1,969,876,777.44</u>	<u>1,505,388,102.38</u>
六、 年末现金及现金等价物余额	<u>1,263,966,701.80</u>	<u>1,969,876,777.44</u>

## 一、 基本情况

红星美凯龙家居集团股份有限公司（原名：上海红星美凯龙家居饰品有限公司、上海红星美凯龙企业管理有限公司，以下简称“本公司”）系由上海红星美凯龙投资有限公司（2016年12月更名为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，经营期限为10年，原注册资本和实收资本为人民币120,000,000.00元。

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

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

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

## 一、 基本情况（续）

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

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

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

## 一、 基本情况（续）

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

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

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

## 一、 基本情况（续）

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

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

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

本财务报表业经本公司董事会于2019年3月27日决议批准。根据本公司章程，本财务报表将提交股东大会审议。

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，本年度变化情况参见附注六。

## 二、 财务报表的编制基础

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

截至2018年12月31日止，本集团流动负债合计金额超过流动资产合计金额人民币95.95亿元。本集团管理层对自2019年1月1日起12个月的持续经营活动也进行了评估，考虑到2018年12月31日本集团持有未使用的银行授信额度、本集团预期经营现金流入及融资安排，认为本集团截至2018年12月31日的流动资产小于流动负债而承担的流动性风险保持在可控范围内，对本集团的持续经营和财务报表不构成重大影响。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

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

## 三、 重要会计政策及会计估计

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

### 1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团于2018年12月31日的财务状况以及2018年度的经营成果和现金流量。

### 2. 会计期间

本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

### 3. 正常营业周期

营业周期是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本集团项目前期品牌咨询委托管理服务的营业周期为从允许相关委托经营管理商场使用本集团无形资产品牌起，直至委托经营管理商场开业。本集团工程项目商业管理咨询服务的营业周期为从开始为委托经营管理商场的建造提供相关管理咨询服务直至委托经营管理商场开业。本集团的自营及租赁商场业务、除项目前期品牌咨询委托管理服务业务之外的与委托经营管理商场相关业务、商品销售及相关服务业务及其他业务的营业周期小于或等于12个月。本集团以12个月作为资产和负债的流动性划分标准。

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 4. 记账本位币

本集团记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。本集团下属子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定人民币为其记账本位币和编制财务报表所采用的货币。

#### 5. 企业合并

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

##### 同一控制下企业合并

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

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

##### 非同一控制下的企业合并

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

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

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 5. 企业合并（续）

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

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

#### 6. 合并财务报表

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

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

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

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 6. 合并财务报表（续）

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

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

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

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。

#### 7. 合营安排分类及共同经营

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

#### 8. 现金及现金等价物

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

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 9. 外币业务和外币报表折算

本集团对于发生的外币交易，将外币金额折算为记账本位币金额。

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

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

#### 10. 金融工具（自2018年1月1日起适用）

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

##### 金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

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

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 10. 金融工具（自2018年1月1日起适用）（续）

##### 金融工具的确认和终止确认（续）

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

##### 金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时根据本集团企业管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

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

金融资产的后续计量取决于其分类：

##### *以摊余成本计量的债务工具投资*

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。此类金融资产主要包含货币资金、应收账款及应收票据、其他应收款、合同资产和长期应收款等。本集团将自资产负债表日起一年内到期的债权投资和长期应收款列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的债权投资列报为其他流动资产。

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 10. 金融工具（自2018年1月1日起适用）（续）

##### 金融资产分类和计量（续）

###### *以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资*

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本集团管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入当期损益。此类金融资产列报为其他债权投资，自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

###### *以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资*

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

满足下列条件之一的，属于交易性金融资产：取得相关金融资产的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。

###### *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。此类金融资产列报为交易性金融资产，自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的列报为其他非流动金融资产。

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 10. 金融工具（自2018年1月1日起适用）（续）

##### 金融资产分类和计量（续）

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

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

当且仅当本集团改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

##### 金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

##### *其他金融负债*

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

##### 金融工具减值

本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、租赁应收款及合同资产进行减值处理并确认损失准备。

信用损失，是指本集团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，对于本集团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。

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 10. 金融工具（自2018年1月1日起适用）（续）

##### 金融工具减值（续）

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

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

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

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

本集团在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

关于本集团对信用风险显著增加判断标准、已发生信用减值资产的定义、预期信用损失计量的假设等披露参见附注八、2。

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

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 10. 金融工具（自2018年1月1日起适用）（续）

##### 金融工具抵销

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

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

##### 金融资产转移

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

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

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

##### 金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 10. 金融工具（适用于2017年度）（续）

##### 金融工具的确认和终止确认（续）

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

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

##### 金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项及可供出售金融资产。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。

金融资产的后续计量取决于其分类：

##### *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当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和初始确认时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。交易性金融资产，是指满足下列条件之一的金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 10. 金融工具（适用于2017年度）（续）

##### 金融资产分类和计量（续）

###### *持有至到期投资*

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本集团有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。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，其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失，均计入当期损益。

###### *贷款和应收款项*

贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。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，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

###### *可供出售金融资产*

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售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或发生减值时，其累计利得或损失转入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按成本计量。

##### 金融负债分类和计量

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

###### *其他金融负债*

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 10. 金融工具（适用于2017年度）（续）

##### 金融资产减值

本集团于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。金融资产发生减值的客观证据，包括发行人或债务人发生严重财务困难、债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）、债务人很可能倒闭或进行其他财务重组，以及公开的数据显示预计未来现金流量确已减少且可计量。

##### *以摊余成本计量的金融资产*

发生减值时，将该金融资产的账面通过备抵项目价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率（即初始确认时计算确定的实际利率）折现确定，并考虑相关担保物的价值。减值后利息收入按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。对于贷款和应收款项，如果没有未来收回的现实预期且所有抵押品均已变现或已转入本集团，则转销贷款和应收款项以及与之相关的减值准备。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试或单独进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本集团对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 10. 金融工具（适用于2017年度）（续）

##### 金融资产减值（续）

###### *可供出售金融资产*

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

可供出售权益工具投资发生减值的客观证据，包括公允价值发生严重或非暂时性下跌。“严重”根据公允价值低于成本的程度进行判断，“非暂时性”根据公允价值低于成本的期间长短进行判断。存在发生减值的客观证据的，转出的累计损失，为取得成本扣除当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回，减值之后发生的公允价值增加直接在其他综合收益中确认。

在确定何谓“严重”或“非暂时性”时，需要进行判断。本集团根据公允价值低于成本的程度或期间长短，结合其他因素进行判断。

###### *以成本计量的金融资产*

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不再转回。

##### 金融工具抵销

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

##### 金融资产转移

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

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 10. 金融工具（适用于2017年度）（续）

##### 金融资产转移（续）

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

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

#### 11. 应收款项

本集团2017年度应收款项坏账准备的确认标准和计提方法如下：

##### 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

###### 单项金额重大的判断依据或金额标准

本集团将金额为人民币500万元以上的应收账款和人民币1000万元以上的其他应收款确认为单项金额重大的应收款项。

###### 单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法

本集团对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

##### 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

当单项金额不重大的应收款项存在减值的客观依据，本集团会单独进行减值测试，将预计可收回金额低于账面价值的差额确认为坏账准备。

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 11. 应收款项（续）

##### 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

##### 按组合计提坏账准备应收款项确定的依据

本集团对单项计提坏账准备的应收账款及其他应收款之外的其余应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

本集团根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的历史损失经验、目前经济状况及可提供的还款抵押担保情况与预计应收款项组合中已经存在的损失为基础，划分为（1）应收账款风险组合；（2）其他应收款风险组合1；（3）其他应收款风险组合2；（4）其他应收款风险组合3；及（5）发放贷款组合。

应收账款风险组合：根据类似信用风险特征，按历史损失经验及目前经济状况与预计该类应收账款组合中已经存在的损失评估确定，按账龄分析法计提坏账；

其他应收款风险组合1：包括应收第三方支付机构的代收商户销售款项，本集团认为该类组合信用风险很低，因此不对该风险组合计提坏账准备；

其他应收款风险组合2：包括正常回款期内、有足够的抵押/担保物或其他证明其可收回性证据的其他应收款项；根据类似信用风险特征，按历史损失经验及目前经济状况与预计该类应收账款组合中已经存在的损失评估确定，按余额百分比法计提坏账；

其他应收款风险组合3：除其他应收款组合1和2以外的其他应收款，根据以前年度该类应收款项的损失率，结合现有情况确定本期各账龄组计提坏账准备的比例，按账龄分析法计提坏账；

发放贷款组合：为本集团小额贷款公司以自有资金向第三方发放的小额贷款；根据发放贷款余额的1%计提风险准备金。按账龄分析法及余额百分比法计提坏账的比例详见以下表格。

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 11. 应收款项（续）

组合中，采用账龄分析法对应收账款及和其他应收款计提坏账准备比例如下：

	应收账款 计提比例（%）	其他应收款 风险组合3 计提比例（%）
1年以内	5	5
1至2年	10	10
2至3年	20	20
3至4年	50	50
4至5年	80	80
5年以上	100	100
	应收账款 计提比例（%）	其他应收款 计提比例（%）
其他应收款风险组合2	不适用	5

本集团2018年1月1日起应收款项坏账准备的确认标准和计提方法详见附注三、10。

#### 12. 存货

存货主要包括库存商品、低值易耗品等。

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

存货的盘存制度采用永续盘存制。

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

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

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 13. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

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

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

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

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 13. 长期股权投资（续）

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

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

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

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 13. 长期股权投资（续）

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

#### 14. 投资性房地产

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

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

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

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

#### 15. 固定资产

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

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 15 固定资产（续）

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

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

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
专用设备	10年	5%	9.5%
电子设备、器具及家具	3-5年	5%	19-31.67%
运输设备	5年	5%	19%

其他说明：

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

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

#### 16. 在建工程

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

#### 17. 借款费用

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

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

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 17. 借款费用（续）

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

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

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

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

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

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

#### 18. 无形资产

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

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

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 18. 无形资产（续）

各项无形资产的使用寿命如下：

	使用寿命
商标使用权	30年
软件	2-10年
其他	3年

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

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

#### 19. 资产减值

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

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

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 19. 资产减值（续）

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

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

#### 20. 长期待摊费用

长期待摊费用采用直线法摊销，摊销期如下：

	摊销期
租入固定资产改良	10年
其他	3-5年

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 21. 职工薪酬

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

##### 短期薪酬

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

##### 离职后福利（设定提存计划）

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

##### 辞退福利

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

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 22. 收入

##### 租赁及相关收入

系本集团为签约入驻自有、租赁商场的商户提供展位租赁及相关服务而取得的收入，该等租赁及相关收入属于经营租赁，按有关合同或协议规定的出租面积、单价、合同期限等计算确定并在租赁期限内按照直线法确认。

除租赁及相关收入以外的收入（自2018年1月1日起适用）

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

##### 与委托经营管理商场相关收入

###### *项目前期品牌咨询委托管理收入*

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

###### *项目年度品牌咨询委托管理服务收入*

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

###### *招商佣金收入*

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

###### *工程项目商业管理咨询费收入*

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

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 22. 收入（续）

除租赁及相关收入以外的收入（自2018年1月1日起适用）（续）

##### 与委托经营管理商场相关收入（续）

###### *商业咨询费收入*

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

##### 建造施工及设计收入

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

##### 商品销售及家装收入

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

家装收入系本集团提供的家居设计及装修工程服务而取得的收入。本集团在相关服务已提供并完成履约义务且相关经济利益很可能流入的情况下确认收入。

##### 其他收入

###### *战略咨询费收入*

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

###### *联合营销收入*

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

除租赁及相关收入以外的收入（适用于2017年度）

收入在经济利益很可能流入本集团、且金额能够可靠计量，并同时满足下列条件时予以确认。

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 22. 收入（续）

除租赁及相关收入以外的收入（适用于2017年度）（续）

##### 与委托经营管理商场相关收入

###### *项目前期品牌咨询委托管理服务收入*

系本集团按照有关合同或协议约定，允许相关委托经营管理商场使用本集团无形资产品牌以及因向委托经营管理商场合作方或其设立的项目公司提供咨询、招商等服务而取得的收入。

委托经营管理商场开业前，本集团按照有关合同或协议约定允许相关委托经营管理商场在建设前期的准备工作中使用本公司无形资产品牌，在同时满足以下条件且合同约定的已获取收款权利之金额的可回收性不存在重大不确定性的情况下时，本集团按合同约定的相关金额确认项目前期品牌咨询委托管理服务首次收入：（1）本集团与合作方签订委托经营管理框架协议或合同；（2）合作方已经取得土地成交确认书或者土地使用权证。

委托经营管理商场开业时，本集团按照有关合同或协议约定允许相关委托经营管理商场在开业时冠以本公司无形资产品牌名称并完成相关前期咨询服务，在相关委托经营管理商场开业且合同约定的已获取收款权利之金额的可回收性不存在重大不确定性时，本集团按合同约定的相关金额确认项目前期品牌咨询委托管理服务的剩余收入。

本集团向委托经营管理商场提供开业前招商服务，按合同约定的相关金额，在开业时且达到合同约定的招商完成率时确认招商佣金收入。

###### *项目年度品牌咨询委托管理服务收入*

委托经营管理商场开业后，本集团在合同有效期内按合同约定允许委托经营管理商场持续性使用本集团无形资产品牌名称，并向委托经营管理商场提供持续性的委托经营管理服务（包括布局、策划、招商、租赁、企划、广告、运营和售后服务等），委托经营管理商场在合同有效期内持续使用本集团无形资产品牌名

称，相关的委托经营管理服务在合同有效期内持续发生。本集团按合同约定的收费方法计算确定的金额在提供管理服务期间确认收入。

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 22. 收入（续）

除租赁及相关收入以外的收入（适用于2017年度）（续）

##### 与委托经营管理商场相关收入（续）

###### *工程项目商业管理咨询费收入*

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

##### 商品销售收入及家装收入

###### *商品销售收入*

系本集团自有商场的家居装饰及家具产品的销售而取得的收入。本集团在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

###### *家装收入*

系本集团提供的家居设计及装修工程服务而取得的收入。本集团在相关服务已提供并完成结算后，且相关的经济利益很可能流入企业时确认收入。

##### 其他收入

集团提供的其他收入主要包括：战略咨询费收入、联合营销收入及工程施工建设收入。

###### *战略咨询费收入*

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

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 22. 收入（续）

除租赁及相关收入以外的收入（适用于2017年度）（续）

##### 其他收入（续）

###### *联合营销收入*

系本集团与品牌厂家及商户开展联合营销活动，提供企划服务、媒体制作等而取得的收入。本集团在相关服务已提供，服务费用金额得到品牌厂家或商户确认，且相关的经济利益很可能流入企业时，按双方确认的金额确认收入。

###### *工程施工建设收入*

本集团对外承接的工程施工建设服务取得的收入按建造合同确认。在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

如建造合同的结果不能可靠的估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在时，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利（亏损）之和的部分作为预收款项列示。

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 23. 合同资产与合同负债（自2018年1月1日起适用）

本集团根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。

##### 合同资产

本集团将拥有的、无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示，将已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素作为合同资产列示。

本集团对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注三、10。

##### 合同负债

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

本集团将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵消后以净额列示。

#### 24. 与合同成本有关的资产（自2018年1月1日起适用）

本集团与合同成本有关的资产包括合同履约成本。根据其流动性，列报在存货中。

本集团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，除非该资产摊销期限不超过一年。

本集团为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围的，且同时满足下列条件的，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） 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；
- （3） 该成本预期能够收回。

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 24. 与合同成本有关的资产（自2018年1月1日起适用）（续）

本集团对与合同成本有关的资产采用与该资产相关的收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

#### 25. 政府补助

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

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

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

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

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 26. 所得税

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

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

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

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

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

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

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

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 26. 所得税（续）

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

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

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

#### 27. 租赁

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

##### 作为经营租赁承租人

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

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 28. 回购股份

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

#### 29. 利润分配

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

#### 30. 公允价值计量

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

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

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

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

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

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 31. 重大会计判断和估计

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

##### 判断

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

##### *经营租赁——作为出租人*

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

##### *单项履约义务的确定以及将交易价格分摊至各单项履约义务*

本集团项目品牌咨询委托管理业务包含三项服务承诺：（1）项目前期品牌咨询委托管理服务；（2）项目年度品牌咨询委托管理服务；（3）招商佣金，由于该三项服务承诺客户能从中单独受益或与其他易于获得的资源一起使用中受益，且该服务承诺分别与其他服务承诺可单独区分，该三项服务承诺分别构成单项履约义务。该三项服务承诺分别与其他商品或服务承诺可单独区分体现在：（1）本集团不需要提供重大的服务以将三项服务承诺分别于合同中承诺的其他服务整合成合同约定的组合产出转让给客户；（2）该三项服务承诺分别不会对合同中承诺的其他服务予以修改或定制；（3）该三项服务承诺与合同中承诺的其他服务不存在高度关联性。

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

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 31. 重大会计判断和估计（续）

##### 建造合同履行进度的确定方法

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

##### 判断（续）

##### 业务模式

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

##### 合同现金流量特征

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

##### 估计的不确定性

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

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 31. 重大会计判断和估计（续）

##### *可供出售金融资产减值*

2018年1月1日之前，本集团将某些资产归类为可供出售金融资产，并将其公允价值的变动直接计入其他综合收益。当公允价值下降时，管理层就价值下降作出假设以确定是否存在需在损益中确认其减值损失。

##### *金融工具减值*

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本集团根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。

##### 估计的不确定性（续）

##### *非上市股权投资的公允价值*

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

##### *投资性房地产与固定资产的划分*

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

##### *投资性房地产*

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

##### *商誉减值*

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

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 31. 重大会计判断和估计（续）

##### 估计的不确定性（续）

###### *存货跌价准备*

本集团的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是指日常生活中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

如果管理层对存货估计售价、至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费进行重新修订，修订后的估计售价低于目前采用的估计售价，或修订后的至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费高于目前采用的估计，本集团需对存货增加计提跌价准备。如果实际售价，至完工时将要发生的成本、销售费用以及相关税费高于或低于管理层的估计，则本集团将于相应的会计期间将相关影响在合并利润表中予以确认。

###### *递延所得税资产*

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

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 32. 会计政策和会计估计变更

##### 会计政策变更

2017年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第14号——收入》（简称“新收入准则”）、《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》、《企业会计准则第24号——套期保值》以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》（统称“新金融工具准则”）。本集团自2018年1月1日开始按照新修订的上述准则进行会计处理，根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首日执行新准则与现行准则的差异追溯调整本报告期期初未分配利润或其他综合收益。

##### 新收入准则

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。根据新收入准则，确认收入的方式应当反映主体向客户转让商品或提供服务的模式，收入的金额应当反映主体因向客户转让该等商品和服务而预计有权获得的对价金额。同时，新收入准则对于收入确认的每一个环节所需要进行的判断和估计也做出了规范。本集团仅对在2018年1月1日尚未完成的合同的累积影响数进行调整，对2018年1月1日[2017年1月1日]之前或发生的合同变更，本集团采用简化处理方法，对所有合同根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。

执行新收入准则对2018年1月1日资产负债表项目的影响如下：

##### 合并资产负债表

	报表数	假设按原准则	影响
应收票据及应收账款	1,422,097,031.86	1,170,430,013.77	251,667,018.09
合同资产	524,874,819.78	-	524,874,819.78
递延所得税资产	801,843,598.75	718,579,066.08	83,264,532.67
预收账款	1,353,475,229.45	3,068,282,301.16	(1,714,807,071.71)
合同负债	1,919,017,566.21	-	1,919,017,566.21
其他流动负债	117,853,208.62	-	117,853,208.62
其他非流动负债	4,036,281,202.61	2,774,520,500.00	1,261,760,702.61
未分配利润	27,530,675,045.58	28,254,693,080.77	(724,018,035.19)
其中：			
归属于母公司	27,530,675,045.58	28,254,693,080.77	(724,018,035.19)
归属于少数股东	-	-	-

三、 重要会计政策及会计估计（续）

32. 会计政策和会计估计变更（续）

会计政策变更（续）

新收入准则（续）

执行新收入准则对2018年度财务报表的影响如下：

合并资产负债表

	报表数	假设按原准则	影响
应收票据及应收账款	1,687,918,584.76	1,213,753,366.67	474,165,218.09
合同资产	807,109,773.17	-	807,109,773.17
存货	251,352,502.91	496,105,799.90	(244,753,296.99)
预收账款	1,249,019,601.25	3,639,288,590.36	(2,390,268,989.11)
合同负债	2,601,978,507.73	-	2,601,978,507.73
应交税费	607,676,739.98	594,234,337.25	13,442,402.73
其他流动负债	1,161,684,557.80	1,000,000,000.00	161,684,557.80
其他非流动负债	6,181,288,065.26	5,301,073,154.05	880,214,911.21
未分配利润	30,629,417,859.13	30,811,655,888.54	(182,238,029.41)

合并利润表

	报表数	假设按原准则	影响
营业收入	14,239,792,500.44	13,648,146,891.23	591,645,609.21
所得税	1,313,872,428.30	1,264,006,824.87	49,865,603.43

对于本集团的项目前期品牌咨询委托管理业务，2018年1月1日之前本集团将其划分为两个多元因素。2018年1月1日起，本集团分析该项业务中仅包含有家居商场规划建设立体解决方案这一项服务承诺。由于该服务承诺客户能够从单独受益或与其他易于获得的资源一起使用中受益，且该服务承诺分别与其他商品或服务承诺可单独区分，构成单项履约义务。上表系上述改变所产生的影响。

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 32. 会计政策和会计估计变更（续）

##### 会计政策变更（续）

###### *新金融工具准则*

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个主要的计量类别：摊余成本；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益。企业需考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益工具投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但在初始确认时可选择将非交易性权益工具投资不可撤销地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。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用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金融资产。

本集团持有的某些理财产品，其收益取决于标的资产的收益率。本集团于2018年1月1日之前将其分类为可供出售金融资产。2018年1月1日之后，本集团分析其合同现金流量代表的不仅仅为对本金和以未偿本金为基础的利息的支付，因此将该等理财产品重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，列报为交易性金融资产。

本集团在日常资金管理中将部分银行承兑汇票背书或贴现，管理上述应收票据的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，因此本集团2018年1月1日之后将该等应收票据重分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益金融资产，列报为其他流动资产。

本集团于2018年1月1日之后将部分持有的股权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，列报为其他权益工具投资。

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 32. 会计政策和会计估计变更（续）

##### 会计政策变更（续）

##### 新金融工具准则（续）

在首次执行日，金融资产按照修订前后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下：

##### 本集团

	修订前的金融工具确认计量准则		修订后的金融工具确认计量准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
应收票据	摊余成本 (贷款和应收款)	3,000,000.00	以公允价值计量且其 变动计入其他综合收益	3,000,000.00
股权投资	以公允价值计量且其 变动计入其他综合收益 (可供出售类资产)	2,200,652,330.85	以公允价值计量且其 变动计入其他综合收益 (指定)	2,200,652,330.85
	按成本计量 (可供出售类资产)	741,798,731.55	以公允价值计量且其 变动计入其他综合收益 (指定)	845,927,633.07
	按成本计量 (其他非流动资产)	15,600,000.00	以公允价值计量且其 变动计入其他综合收益 (指定)	230,626,964.96
理财产品	以公允价值计量且其 变动计入其他综合收益 (可供出售类资产)	3,000,000.00	以公允价值计量且其 变动计入当期损益 (准则要求)	3,000,000.00
债权投资	以公允价值计量且其 变动计入其他综合收益 (可供出售类资产)	120,000,000.00	以公允价值计量且其 变动计入当期损益 (准则要求)	120,000,000.00
	按成本计量 (其他非流动资产)	178,350,000.00	以公允价值计量且其 变动计入当期损益 (准则要求)	178,350,000.00

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 32. 会计政策和会计估计变更（续）

##### 新金融工具准则（续）

在首次执行日，原金融资产减值准备2017年12月31日金额调整为按照修订后金融工具准则的规定进行分类和计量的新损失准备调节表：

计量类别	按原金融工具准则计提 损失准备	重分类	重新计量	按新金融工具准则 计提损失准备
贷款和应收款（原金融工具准则）/以摊余成本计量的金融资产（新金融工具准则）				
应收账款	766,752,183.69	-	182,598,075.69	949,350,259.38
合同资产（注）	-	-	16,583,679.53	16,583,679.53
其他应收款	208,984,259.16	-	(2,524,499.09)	206,459,760.05
其他流动资产	-	-	1,100,000.00	1,100,000.00
长期应收款	600,000.00	-	10,727,801.22	11,327,801.22
其他非流动资产	17,600,000.00	-	13,852,448.52	31,452,448.52
可供出售金融工具（原金融工具准则）/以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（新金融工具准则）				
可供出售金融工具	146,800,202.48	(146,800,202.48)	-	-
总计	1,140,736,645.33	(146,800,202.48)	222,337,505.86	1,215,673,948.71

注：合同资产系2018年新金融工具准则下重分类。

因执行新收入准则后考虑新金融工具准则下预期信用损失，对2018年1月1日资产负债表项目的影晌如下：

计量类别	按原金融工具准则 计提损失准备	重分类	重新计量	按新金融工具准则 计提损失准备
贷款和应收款（原金融工具准则）/以摊余成本计量的金融资产（新金融工具准则）				
应收账款	766,752,183.69	-	36,773,780.18	803,525,963.87
合同资产*	-	-	45,839,192.41	45,839,192.41
总计	766,752,183.69		82,612,972.59	849,365,156.28

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 32. 会计政策和会计估计变更（续）

##### 会计政策变更（续）

根据《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号）要求，资产负债表中，将“应收票据”和“应收账款”归并至新增的“应收票据及应收账款”项目，将“应收利息”和“应收股利”归并至“其他应收款”项目，将“固定资产清理”归并至“固定资产”项目，将“工程物资”归并至“在建工程”项目，将“应付票据”和“应付账款”归并至新增的“应付票据及应付账款”项目，将“专项应付款”归并至“长期应付款”项目；在利润表中，增设“研发费用”项目列报研究与开发过程中发生的费用化支出，“财务费用”项目下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目；本集团相应追溯调整了比较数据。该会计政策变更对合并及公司净利润和股东权益无影响。

##### *与资产相关的政府补助的现金流量列报项目变更*

根据财政部《关于2018年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，编制现金流量表时，将原作为投资活动的现金流量，变更作为经营活动的现金流量。本集团相应追溯调整了比较数据。该会计政策变更减少了合并及公司现金流量表中投资活动产生的现金流量净额并以相同金额增加了经营活动现金产生的现金流量净额，但对现金和现金等价物净增加额无影响。

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 32. 会计政策和会计估计变更（续）

##### 会计政策变更（续）

上述会计政策变更引起的追溯调整对财务报表的主要影响如下：

2018年

本集团

	按原准则列示的	新收入准则影响		新收入准则下	新金融工具准则影响		其他财务报表列报方式	按新准则列示的
	账面价值	重分类	重新计量	对应收账款 及合同资产 坏账准备的影响	重分类	重新计量	变更影响	账面价值
	2017年12月31日							2018年1月1日
应收票据	3,000,000.00	-	-	-	(3,000,000.00)	-	-	-
应收账款	1,167,430,013.77	-	251,667,018.09	(36,773,780.18)	-	(182,598,075.69)	(1,199,725,175.99)	-
应收票据及应收账款	-	-	-	-	-	-	1,199,725,175.99	1,199,725,175.99
合同资产	-	-	524,874,819.78	(45,839,192.41)	-	(16,583,679.53)	-	462,451,947.84
其他应收款	1,734,498,124.83	-	-	-	-	2,524,499.09	-	1,737,022,623.92
其他流动资产	527,577,887.53	-	-	-	3,000,000.00	(1,100,000.00)	-	529,477,887.53
可供出售金融资产	3,062,451,062.40	-	-	-	(3,062,451,062.40)	-	-	-
长期应收款	1,301,785,294.30	-	-	-	-	(10,727,801.22)	-	1,291,057,493.08
递延所得税资产	718,579,066.08	-	83,264,532.67	18,673,492.89	-	50,256,245.55	-	870,773,337.19
其他非流动资产	3,960,574,126.00	-	-	-	(193,950,000.00)	(13,852,448.52)	-	3,752,771,677.48
其他非流动金融资产	-	-	-	-	298,350,000.00	-	-	298,350,000.00
其他权益工具投资	-	-	-	-	2,958,051,062.40	319,155,866.48	-	3,277,206,928.88

三、 重要会计政策及会计估计（续）

32. 会计政策和会计估计变更（续）

会计政策变更（续）

上述会计政策变更引起的追溯调整对财务报表的主要影响如下：

2018年  
 本集团

	按原准则列示的		新收入准则影响		新金融工具准则影响		其他财务报表列报方式 变更影响		按新准则列示的
	账面价值		重分类	重新计量	重分类	重新计量		账面价值	
	2017年12月31日			坏账准备的影响				2018年1月1日	
预收账款	3,068,282,301.16	(1,714,807,071.71)	-	-	-	-	-	1,353,475,229.45	
应付利息	178,691,354.69	-	-	-	-	-	(178,691,354.69)	-	
应付股利	61,960,000.00	-	-	-	-	-	(61,960,000.00)	-	
其他应付款	7,338,709,537.17	-	-	-	-	-	240,651,354.69	7,579,360,891.86	
合同负债	-	1,714,807,071.71	204,210,494.50	-	-	-	-	1,919,017,566.21	
其他流动负债	-	-	117,853,208.62	-	-	-	-	117,853,208.62	
递延所得税负债	9,714,400,823.89	-	-	-	-	58,286,270.12	-	9,772,687,094.01	
其他非流动负债	2,774,520,500.00	-	1,261,760,702.61	-	-	-	-	4,036,281,202.61	

三、 重要会计政策及会计估计（续）

32. 会计政策和会计估计变更（续）

会计政策变更（续）

上述会计政策变更引起的追溯调整对财务报表的主要影响如下：

2018年  
 本集团

	按原准则列示的	新收入准则影响		新收入准则下 对应收账款坏账 准备的影响*	新金融工具准则影响		其他财务报表列报方式 变更影响	按新准则列示的
	账面价值 2017年12月31日	重分类	重新计量		重分类	重新计量		账面价值 2018年1月1日
其他综合收益	1,562,965,633.10	-	-	-	(146,800,202.48)	260,869,596.36	-	1,677,035,026.98
少数股东权益	3,505,201,438.50	-	-	-	-	(370,344.50)	-	3,504,831,094.00
归属于母公司未分配利润	28,254,693,080.77	-	(724,018,035.19)	(63,939,479.70)	146,800,202.48	(171,710,915.82)	-	27,441,824,852.54

三、 重要会计政策及会计估计（续）

32. 会计政策和会计估计变更（续）

会计政策变更（续）

上述会计政策变更引起的追溯调整对财务报表的主要影响如下：

2018年  
 本公司

	按原准则列示的	新收入准则影响		新收入准则下	新金融工具准则影响		其他财务报表列报方式	按新准则列示的
	账面价值	重分类	重新计量	对应收账款 及合同资产 坏账准备的影响	重分类	重新计量	变更影响	账面价值
	2017年12月31日							2018年1月1日
应收账款	484,757,225.91	-	263,479,656.21	(26,707,858.75)	-	(177,334,527.78)	(544,194,495.43)	-
应收票据及应收账款	-	-	-	-	-	-	544,194,495.43	544,194,495.43
合同资产	-	-	366,040,287.80	(38,781,619.09)	-	(14,641,611.51)	-	312,617,057.20
可供出售金融资产	669,543,221.29	-	-	-	(669,543,221.29)	-	-	-
长期应收款	808,560,382.87	-	-	-	-	(6,581,124.17)	-	801,979,258.70
递延所得税资产	384,913,111.65	-	3,089,233.18	20,032,772.34	-	39,339,603.86	-	447,374,721.03
其他非流动资产	1,908,490,377.66	-	-	-	-	(1,323,850.00)	-	1,907,166,527.66
其他权益工具投资	-	-	-	-	669,543,221.29	68,366,974.65	-	737,910,195.94

三、 重要会计政策及会计估计（续）

32. 会计政策和会计估计变更（续）

会计政策变更（续）

上述会计政策变更引起的追溯调整对财务报表的主要影响如下：

2018年  
 本公司

	按原准则列示的	新收入准则影响		新收入准则下 对应收账款 及合同资产 坏账准备的影响	新金融工具准则影响		其他财务报表列报方式 变更影响	按新准则列示的
	账面价值 2017年12月31日	重分类	重新计量		重分类	重新计量		账面价值 2018年1月1日
预收账款	731,167,637.28	(392,500,000.00)	-	-	-	-	-	338,667,637.28
应付利息	-	-	-	-	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-	-	-	-	-
其他应付款	11,791,290,877.78	-	-	-	-	-	-	-
合同负债	-	392,500,000.00	43,735,936.45	-	-	-	-	436,235,936.45
其他流动负债	-	-	21,123,701.21	-	-	-	-	21,123,701.21
递延所得税负债	-	-	-	-	-	17,091,743.66	-	17,091,743.66
其他非流动负债	304,520,500.00	-	547,342,404.07	-	-	-	-	851,862,904.07
其他综合收益	-	-	-	-	-	51,275,230.99	-	51,275,230.99
归属于母公司未分配利润	4,470,604,335.68	-	(179,662,349.06)	(45,456,705.51)	-	(160,541,509.60)	-	4,285,013,256.04

#### 四、 税项

##### 1. 主要税种及税率

增值税	<p>— 租赁收入：2018年5月1日之前分别按应税收入的5%（满足简易计税条件）或11%税率计算销项税；2018年5月1日起按应税收入的10%税率计算销项税；</p> <p>现代服务业收入：（包括委托管理服务、工程管理咨询等服务）：应税收入按6%的税率计算销项税；</p> <p>建筑服务收入：2018年5月1日之前分别按应税收入的3%（满足简易计税条件）或11%税率计算销项税；2018年5月1日起按应税收入的10%税率计算销项税；</p> <p>商品销售收入：2018年5月1日之前应税收入按17%的税率计算销项税，2018年5月1日起应税收入按16%的税率计算销项税；</p> <p>以上计算的销项税，除简易计缴外，按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。</p> <p>小规模纳税人按应税收入的3%计缴增值税。</p>
城市维护建设税	<p>— 按实际缴纳的流转税额计缴：城市市区7%，县城、建制镇5%，其他地区1%。</p>
企业所得税	<p>— 按应纳税所得额的25%计缴（除税收优惠所述的子公司外）。</p>
房产税	<p>— 从价计征房产以税务机关核准的房产余值为纳税基准，税率为1.2%；从租计征房产以租金收入为纳税基准，税率为12%。房产税系由本公司及所属子公司按规定自行申报缴纳。</p>
土地使用税	<p>— 按实际规定税率缴纳。</p>
印花税	<p>— 按实际规定税率缴纳。</p>

#### 四、 税项（续）

##### 1. 主要税种及税率（续）

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

##### 2. 税收优惠

本公司下属成都红星美凯龙新南商业管理有限公司、重庆红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司、重庆红星美凯龙环球家居生活广场有限责任公司、成都红星欧丽洛雅品牌管理有限公司、红星美凯龙成都商业管理有限公司、红星美凯龙成都企业管理咨询有限公司，根据财税[2011]58号《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》以及国家税务总局2012年第12号公告《关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》享受企业所得税优惠政策，2018及2017年度满足相关条件，经主管税务机关核准，适用税率为15%。

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

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

## 五、 合并财务报表主要项目注释

### 1. 货币资金

	2018年	2017年
库存现金	46,557,254.36	47,859,870.87
银行存款	7,846,159,974.33	10,315,657,179.08
其他货币资金	634,890,736.23	263,400,738.59
	<u>8,527,607,964.92</u>	<u>10,626,917,788.54</u>

于 2018 年 12 月 31 日，本集团其他货币资金中，人民币 80,000,000.00 元银行定期存单系用于取得华夏银行长期借款人民币 76,000,000.00 元而质押，（2017 年 12 月 31 日：人民币 32,262,664.29 元），期限为 1 年；人民币 114,002,046.63 元为保证金，（2017 年 12 月 31 日：人民币 16,032,670.36 元）；人民币 206,424,957.55 元为本集团之子公司红星美凯龙家居集团财务有限责任公司存放于中国人民银行的存款准备金，（2017 年 12 月 31 日：人民币 205,655,403.94 元）；人民币 209,000,000.00 元系被法院冻结的款项，不能随意支取，（2017 年 12 月 31 日：人民币 9,450,000.00 元）；人民币 25,463,732.05 元系存放于证券户的存出投资款（2017 年 12 月 31 日：无）。

于 2018 年 12 月 31 日，本集团存放于境外的货币资金为人民币 26,563,789.57 元（2017 年 12 月 31 日：人民币 248,506,719.06 元）。

于 2018 年 12 月 31 日，本集团人民币银行存款中三个月以上到期的定期存款金额为人民币 278,230,000.00 元（2017 年 12 月 31 日：人民币 94,223,310.50 元）。

银行活期存款按照银行活期存款利率取得利息收入。定期存款的存款期分为七日至六十个月不等，依本集团的现金需求而定，并按照相应的银行定期存款利率取得利息收入。

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

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

2. 交易性金融资产（仅适用2018年）

2018年

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

权益工具投资	184,031,019.87
债权工具投资	52,225,200.00

236,256,219.87

3. 应收票据及应收账款

2018年

2017年

应收票据	-	3,000,000.00
应收账款	<u>2,838,666,935.49</u>	<u>1,934,182,197.46</u>

减：坏账准备	<u>1,150,748,350.73</u>	<u>766,752,183.69</u>
--------	-------------------------	-----------------------

	<u>1,687,918,584.76</u>	<u>1,170,430,013.77</u>
--	-------------------------	-------------------------

应收票据

2018年

2017年

银行承兑汇票	<u>-</u>	<u>3,000,000.00</u>
--------	----------	---------------------

已背书或贴现但在资产负债表日尚未到期的应收票据如下（2017年12月31日：无）

2018年

终止确认

未终止确认

银行承兑汇票	<u>221,400,000.00</u>	<u>-</u>
--------	-----------------------	----------

## 五、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 3. 应收票据及应收账款（续）

#### 应收账款

应收账款的账龄分析如下：

	2018年	2017年
1年以内	1,149,413,740.85	752,264,745.72
1年至2年	499,675,999.32	278,218,511.10
2年至3年	277,187,370.23	87,388,124.11
3年以上	912,389,825.09	816,310,816.53
减：应收账款坏账准备	1,150,748,350.73	766,752,183.69
	<u>1,687,918,584.76</u>	<u>1,167,430,013.77</u>

应收账款坏账准备的变动如下：

	上年余额	其他（注1）	本年计提	本年转回	本年核销	年末余额
2018年	766,752,183.69	219,371,855.87	183,246,374.86	17,461,239.03	1,160,824.66	1,150,748,350.73
2017年	620,348,946.36	-	152,123,237.33	5,720,000.00	-	766,752,183.69

注1：系执行新金融工具准则坏账准备对年初的影响金额。

	2018年			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）
单项计提坏账准备	902,007,709.64	31.78	851,684,477.71	94.42
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,936,659,225.85	68.22	299,063,873.02	15.44
	<u>2,838,666,935.49</u>	<u>100.00</u>	<u>1,150,748,350.73</u>	<u>40.54</u>
	2017年			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）
单项金额重大并单独计提坏账准备	655,902,174.73	33.91	547,912,155.26	83.54
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,166,371,380.93	60.30	109,412,710.50	9.38
单项金额不重大但单独计提坏账准备	111,908,641.80	5.79	109,427,317.93	97.78
	<u>1,934,182,197.46</u>	<u>100.00</u>	<u>766,752,183.69</u>	<u>39.64</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

3. 应收票据及应收账款（续）

应收账款（续）

于2018年12月31日，单项计提坏账准备的应收账款情况如下：

	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
常州市武进建设工程有限公司	55,000,000.00	55,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
江苏盐城二建集团有限公司	30,600,000.00	30,600,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
江苏省建筑工程集团有限公司	26,000,000.00	23,000,000.00	88.46	预计部分应收款项无法收回
广西晟力装饰工程有限公司	24,000,000.00	16,169,863.02	67.37	预计部分应收款项无法收回
贵州金源华府置业有限公司	23,000,000.00	23,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
江苏金啄木装饰工程有限公司	22,000,000.00	7,317,123.29	33.26	预计部分应收款项无法收回
宣威市新天地房地产开发有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
福清市星融置业有限公司	17,000,000.00	17,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
陕西锦雄工贸有限公司	16,500,000.00	16,500,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
江苏江都建设集团有限公司	16,000,000.00	16,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
通化市凯龙房地产开发有限公司	15,200,000.00	15,200,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
江苏江中集团有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
西昌市鸿博置业有限公司	15,000,000.00	10,000,000.00	66.67	预计部分应收款项无法收回
牡丹江昌星置业股份有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

3. 应收票据及应收账款（续）

应收账款（续）

于2018年12月31日，单项计提坏账准备的应收账款情况如下（续）：

	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
通辽市万家福商贸有限公司	14,600,000.00	14,600,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
内蒙古宏泰房地产开发有限公司	14,000,000.00	14,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
亳州亿都置业有限公司	14,000,000.00	14,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
许昌丰泰地产有限公司	13,500,000.00	13,500,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
上海嘉展建筑装潢工程有限公司	13,000,000.00	13,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
贵州万商置业有限公司	11,000,000.00	11,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
咸阳丽莱房地产开发有限公司	10,500,000.00	10,500,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
铜仁佳诚置业有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
山西星河房地产开发有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
蒙自星鼎商贸有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
广西远辰客家文化城投资有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
江苏睿博置业发展有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
湖南金罗湾置业有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
甘肃星泓房地产开发有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
湖北奥特莱斯投资发展有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
湖北美弘置业有限公司	9,750,000.00	9,750,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
广州市环博展览有限公司	9,666,667.68	9,666,667.68	100.00	预计应收款项无法收回
阳泉市豪门房地产开发有限公司	9,203,503.34	9,203,503.34	100.00	预计应收款项无法收回
永安市昊元置业有限公司	9,000,000.00	9,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
江苏金都置业有限公司	8,500,000.00	8,500,000.00	100.00	预计应收款项无法收回

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

3. 应收票据及应收账款（续）

应收账款（续）

于2018年12月31日，单项计提坏账准备的应收账款情况如下（续）：

	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
温州红星国际家居广场有限公司	8,465,479.46	8,465,479.46	100.00	预计应收款项无法收回
烟台北方温州城开发有限公司	8,102,533.34	8,102,533.34	100.00	预计应收款项无法收回
乐山市五通桥区天成商贸有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
贵州万晋置业有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
贵州灵智农业集团置业有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
安徽凯越房地产开发有限公司	7,500,000.00	7,500,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
泾县申鑫置业公司	7,500,000.00	7,500,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
山西光宇投资集团有限公司	7,500,000.00	7,500,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
江西立信置业投资集团有限公司	7,500,000.00	7,500,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
杭州文华置业有限公司	7,500,000.00	7,500,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
滨州怡森房地产开发有限公司	7,451,000.00	6,201,000.00	83.22	预计部分应收款项无法收回
茶博汇投资有限公司	7,000,000.00	7,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
宁德联信置业有限公司	7,000,000.00	7,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
河北景奥房地产开发有限公司	7,000,000.00	7,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

3. 应收票据及应收账款（续）

应收账款（续）

于2018年12月31日，单项计提坏账准备的应收账款情况如下（续）：

	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
深圳市布吉三联实业发展有限公司	6,273,965.27	6,273,965.27	100.00	预计应收款项无法收回
深圳市盛世聚龙投资有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
晋中市天河房地产开发有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
贵州瑞腾商业运营管理有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
南通德尔物流有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
松原飞宇家居有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
江西永康置业有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
三门峡市鑫都置业有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
江西温赣实业发展有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
武汉纽宾凯控股有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
重庆展仑商业管理有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
浙江港海建设集团有限公司	5,000,000.00	3,979,876.69	79.60	预计部分应收款项无法收回
石家庄润鑫房地产开发有限公司	4,914,383.56	3,570,719.18	72.66	预计部分应收款项无法收回
衡阳星美置业发展有限公司	4,500,000.00	4,500,000.00	100.00	预计应收款项无法收回

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

3. 应收票据及应收账款（续）

应收账款（续）

于2018年12月31日，单项计提坏账准备的应收账款情况如下（续）：

	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
余姚市成龙金属材料有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
郴州市东麟红至星房地产开发有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
承德县凯隆房地产开发有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
安徽皖申隆置业有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
保定方北房地产开发有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
潍坊北大科技园建设开发有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
库尔勒市龙兴实业有限责任公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
贵州金铭达房地产开发有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
博乐市汇富房地产开发有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
济宁浩恒房地产开发有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
三明市海鑫投资有限公司	2,833,333.33	2,833,333.33	100.00	预计应收款项无法收回
贵州金源达房地产开发有限公司	2,500,000.00	2,500,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
贵阳普天德杰同德房地产开发有限公司	2,500,000.00	2,500,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
湖北德荃绿谷产业园开业有限公司	2,400,000.00	2,400,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
承德兆通物流有限责任公司	2,220,000.00	2,220,000.00	100.00	预计应收款项无法收回

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

3. 应收票据及应收账款（续）

应收账款（续）

于2018年12月31日，单项计提坏账准备的应收账款情况如下（续）：

	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
余姚市龙鼎商业广场有限公司	2,000,000.00	1,800,000.00	90.00	预计部分应收款项无法收回
温州东瓯建设集团有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
云南创森房地产开发有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
内蒙古闻都置业有限责任公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
昆明红凯房地产开发有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
江苏沪润置业有限公司	1,800,000.00	1,800,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
浙江亿丰商业投资管理有限公司	1,696,721.31	1,696,721.31	100.00	预计应收款项无法收回
漳州盛达房地产开发有限公司	1,550,000.00	1,550,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
广西贯通置业发展有限公司	1,500,000.00	1,500,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
包头中益置业有限责任公司	1,500,000.00	1,500,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
株洲新安居置业有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
通辽高第房地产开发有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
恩施州现代家居股份有限公司	650,000.00	650,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
大连益嘉房屋开发有限公司	524,200.00	524,200.00	100.00	预计应收款项无法收回
其他	127,105,922.35	111,109,491.80	87.41	预计部分应收款项无法收回
	<u>902,007,709.64</u>	<u>851,684,477.71</u>		

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

3. 应收票据及应收账款（续）

应收账款（续）

于2017年12月31日，单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款情况如下：

	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
石家庄润鑫房地产开发有限公司	55,914,383.56	13,841,438.36	24.75	预计部分应收款项无法收回
常州市武进建设工程有限公司	55,000,000.00	55,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
广西晟力装饰工程有限公司	54,000,000.00	30,000,000.00	55.56	预计部分应收款项无法收回
江苏盐城二建集团有限公司	31,432,000.00	31,432,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
江苏省建筑工程集团有限公司	31,000,000.00	14,071,232.88	45.39	预计部分应收款项无法收回
江苏江中集团有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
江苏金啄木装饰工程有限公司	22,000,000.00	4,590,753.42	20.87	预计部分应收款项无法收回
福清市星融置业有限公司	17,000,000.00	17,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
通化市凯龙房地产开发有限公司	16,232,137.90	15,282,137.90	94.15	预计部分应收款项无法收回
江苏江都建设集团有限公司	16,000,000.00	16,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
上海嘉展建筑装潢工程有限公司	13,000,000.00	13,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
江西立信置业投资集团有限公司	11,500,000.00	11,500,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
贵州灵智农业集团置业有限公司	11,250,000.00	10,350,000.00	92.00	预计部分应收款项无法收回
贵州万商置业有限公司	11,000,000.00	11,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
广西远辰客家文化城投资有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

3. 应收票据及应收账款（续）

应收账款（续）

于 2017 年 12 月 31 日，单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款情况如下：（续）

	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
南宁润嘉房地产开发有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
广州市环博展览有限公司	9,666,667.68	9,666,667.68	100.00	预计应收款项无法收回
阳泉市豪门房地产开发有限公司	9,246,575.34	9,246,575.34	100.00	预计应收款项无法收回
贵州金源华府置业有限公司	9,000,000.00	9,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
烟台北方温州城开发有限公司	8,749,965.52	8,134,904.95	92.97	预计部分应收款项无法收回
温州红联家居有限公司	8,465,479.46	8,465,479.46	100.00	预计应收款项无法收回
贵州万晋置业有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
安徽凯越房地产开发有限公司	7,500,000.00	7,500,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
贵州金源达房地产开发有限公司	7,500,000.00	7,500,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
杭州文华置业有限公司	7,500,000.00	7,500,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
山西光宇投资集团有限公司	7,500,000.00	7,500,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
香港皇室控股集团有限公司	7,500,000.00	7,500,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
日照市汇成置业有限公司	7,500,000.00	6,300,000.00	84.00	预计部分应收款项无法收回
滨州怡森房地产开发有限公司	7,451,000.00	5,076,000.00	68.13	预计部分应收款项无法收回
茶博汇投资有限公司	7,000,000.00	7,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
宁德联信置业有限公司	7,000,000.00	7,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
贵州新峰药业有限公司	6,870,000.00	6,043,500.00	87.97	预计部分应收款项无法收回
陕西锦雄工贸有限公司	6,500,000.00	6,500,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
深圳市布吉三联实业发展有限公司	6,273,965.27	6,273,965.27	100.00	预计应收款项无法收回
山西星河房地产开发有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
许昌丰泰地产有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
永安市昊元置业有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

3. 应收票据及应收账款（续）

应收账款（续）

于 2017 年 12 月 31 日，单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款情况如下：（续）

	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
余姚市龙鼎商业广场有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
襄樊远驰实业有限公司	5,800,000.00	5,800,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
吉林省松原飞宇房地产开发有限公司	5,750,000.00	5,037,500.00	87.61	预计部分应收款项无法收回
河北景奥房地产开发有限公司	5,500,000.00	5,500,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
武汉纽宾凯控股有限公司	5,500,000.00	5,500,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
分宜县永康置业有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
阜南县天阜置业发展有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
江西温赣实业发展有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
晋中市天河房地产开发有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
乐山市五通桥区天成商贸有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
牡丹江昌星置业股份有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
南通德尔物流有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
三门峡市鑫都置业有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
深圳中溢申发投资发展有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
铜仁佳诚置业有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
武汉致丰房地产开发有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
宿州市晟源家居信息有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
云南金鼎高实业有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
浙江港海建设集团有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
保定方北房地产开发有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
江苏沪润置业有限公司	1,800,000.00	1,800,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
	<u>655,902,174.73</u>	<u>547,912,155.26</u>		

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

3. 应收票据及应收账款（续）

应收账款（续）

本集团采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况如下：

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

	2018年		
	预期发生信用 损失的账面余额	预期信用 损失率	整个存续期预期 信用损失
组合二：建设施工 及设计服务			
1年以内	362,663,261.56	11.28%	40,908,439.93
	<u>362,663,261.56</u>		<u>40,908,439.93</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

3. 应收票据及应收账款（续）

应收账款（续）

	2018年		
	预期发生信用 损失的账面余额	预期信用 损失率	整个存续期预期 信用损失
组合三：其他类 咨询服务			
1年以内	76,007,736.00	10.28%	7,816,860.22
1至2年	90,091,981.97	17.65%	15,901,279.86
2至3年	20,494,520.00	35.61%	7,298,836.37
3至4年	6,306,000.00	100.00%	6,306,000.00
	<u>192,900,237.97</u>		<u>37,322,976.45</u>

	2018年		
	预期发生信用 损失的账面余额	预期信用 损失率	整个存续期预期 信用损失
组合四：租赁 及相关收入			
1年以内	31,380,914.89	4.50%	1,412,141.17
1至2年	415,346.02	4.50%	18,690.57
	<u>31,796,260.91</u>		<u>1,430,831.74</u>

	2018年		
	预期发生信用 损失的账面余额	预期信用 损失率	整个存续期预期 信用损失
组合五：其他			
1年以内	156,381,828.40	4.50%	7,037,182.28
1至2年	17,937,418.92	4.50%	807,183.84
	<u>174,319,247.32</u>		<u>7,844,366.12</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

3. 应收票据及应收账款（续）

本集团采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况如下（续）：

	2017年		
	账面余额	计提比例	坏账准备
1年以内	752,264,745.72	5.00%	37,613,234.58
1至2年	278,218,511.10	10.00%	27,821,851.10
2至3年	87,388,124.11	20.00%	17,477,624.82
3至4年	44,000,000.00	50.00%	22,000,000.00
5年以上	4,500,000.00	100.00%	4,500,000.00
	<u>1,166,371,380.93</u>		<u>109,412,710.50</u>

2018 年计提坏账准备人民币 183,246,374.86 元（2017 年：人民币 152,123,237.33 元），收回或转回坏账准备人民币 17,461,239.03 元（2017 年：人民币 5,720,000.00 元）。

2018 年实际核销的应收账款为人民币 1,160,824.66 元（2017 年：无）。

于 2018 年 12 月 31 日，应收账款金额前五名如下：

	年末余额	占应收帐款 余额合计数的 比例（%）	坏账准备 年末余额
浙江省省直建筑设计院	156,959,944.94	5.53	17,705,081.79
山东泰山财金实业有限公司	69,600,000.00	2.45	7,850,880.00
常州市武进建设工程有限公司	55,000,000.00	1.94	55,000,000.00
常州红星广场商业管理有限公司	41,561,600.00	1.46	4,688,148.48
重庆金科中俊房地产开发有限公司	33,545,140.00	1.18	3,783,891.79
	<u>356,666,684.94</u>	<u>12.56</u>	<u>89,028,002.06</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

4. 预付款项

预付款项按账龄分析如下：

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

于2018年12月31日，本集团无重大账龄超过一年的预付款项。

按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况：

单位名称	金额	占预付账款总额的 比例（%）
湖南红星现代市场经营有限责任公司	26,670,000.00	8.35
霍尔果斯奇思妙想文化传媒有限公司	19,760,000.00	6.18
北京中展伟宏投资管理公司	10,000,000.00	3.13
IPE S.R.L	8,737,353.81	2.74
长江商学院	7,000,000.00	2.19
	<u>72,167,353.81</u>	<u>22.59</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

5. 其他应收款

	2018年	2017年
应收利息	96,854,369.24	22,740,676.88
其他应收款	<u>1,839,171,149.48</u>	<u>1,711,757,447.95</u>
	<u>1,936,025,518.72</u>	<u>1,734,498,124.83</u>

应收利息

	2018年	2017年
资金拆借利息	78,807,287.13	30,000.00
委托贷款利息	13,878,401.63	16,379,295.59
存放同业利息	4,071,204.74	112,714.63
存放中央银行款项利息	<u>97,475.74</u>	<u>6,218,666.66</u>
	<u>96,854,369.24</u>	<u>22,740,676.88</u>

其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2018年	2017年
1年以内	1,492,530,358.23	1,497,188,547.63
1年至2年	262,905,952.51	70,743,772.57
2年至3年	46,751,118.81	47,306,697.25
3年以上	<u>321,789,654.77</u>	<u>305,502,689.66</u>
减：其他应收款坏账准备	<u>284,805,934.84</u>	<u>208,984,259.16</u>
	<u>1,839,171,149.48</u>	<u>1,711,757,447.95</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

5. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

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

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失 (单项评估)	第二阶段 整个存续期 预期信用损失 (组合评估)	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期)	合计
2018年1月1日余额	80,569,627.85	-	-	128,414,631.31	208,984,259.16
年初影响	(2,524,499.09)	-	-	-	(2,524,499.09)
2018年1月1日余额在本期	78,045,128.76	-	-	128,414,631.31	206,459,760.07
--转入第二阶段	-	-	-	-	-
--转入第三阶段	(8,000,000.00)	-	-	8,000,000.00	-
--转回第二阶段	-	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-	-
本期计提	55,713,299.41	-	-	32,508,673.96	88,221,973.37
本期转回	-	-	-	(9,875,798.60)	(9,875,798.60)
	<u>125,758,428.17</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>159,047,506.67</u>	<u>284,805,934.84</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

5. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

本年影响损失准备变动的其他应收款账面余额重大变动包括：（1）新增对邯郸市峰峰矿区皇室房地产开发有限公司导致账面余额增加15.62%，并相应导致未来12个月预期信用损失的增加；具体如下：

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失 (单项评估)	第二阶段 整个存续期 预期信用损失 (组合评估)	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期)	合计
2018年1月1日余额	1,787,516,484.50	-	-	133,225,222.61	1,920,741,707.11
2018年1月1日余额在本期	1,787,516,484.50	-	-	133,225,222.61	1,920,741,707.11
--转入第二阶段	-	-	-	-	-
--转入第三阶段	(8,000,000.00)	-	-	8,000,000.00	-
--转回第二阶段	-	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-	-
本期新增	167,855,083.14	-	-	35,380,294.07	203,235,377.21
	<u>1,947,371,567.64</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>176,605,516.68</u>	<u>2,123,977,084.32</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

5. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

	2017年			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）
单项金额重大并单独计提坏账准备	93,162,035.06	4.85	92,922,856.72	99.74
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,787,516,484.50	93.06	80,569,627.85	4.51
其中：风险组合1	553,075,277.01	28.79	-	-
风险组合2	254,910,612.43	13.27	12,745,530.62	5.00
风险组合3	979,530,595.06	51.00	67,824,097.23	6.92
单项金额不重大但单独计提坏账准备	40,063,187.55	2.09	35,491,774.59	88.59
	<u>1,920,741,707.11</u>	<u>100.00</u>	<u>208,984,259.16</u>	<u>10.88</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

5. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

于2017年12月31日，单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款情况如下：

	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
宁波隆凯家居生活购物有限公司	24,000,000.00	24,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
南德威投资有限公司	16,781,457.96	16,781,457.96	100.00	预计应收款项无法收回
石家庄润鑫房地产开发有限公司	15,663,056.33	15,663,056.33	100.00	预计应收款项无法收回
立卓兴宇影视传媒广告（北京）有限公司	14,045,187.00	14,045,187.00	100.00	预计应收款项无法收回
潍坊凯利置业有限公司	12,000,000.00	12,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
太原锦绣家园建材家居装饰市场有限公司	10,672,333.77	10,433,155.43	97.76	预计部分应收款项无法收回
	<u>93,162,035.06</u>	<u>92,922,856.72</u>		

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

5. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

采用其他方法计提坏账准备的其他应收款情况如下：

	2017年		坏账准备
	账面余额	计提比例（%）	
风险组合1 代收代付商家款	553,075,277.01	-	-

采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款情况如下：

	2017年		坏账准备
	账面余额	计提比例（%）	
风险组合2	254,910,612.43	5.00	12,745,530.62

本集团针对风险组合3采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况如下：

	2017年		坏账准备
	账面余额	计提比例（%）	
1年以内	878,873,174.09	5	45,080,692.55
1年至2年	48,466,346.02	10	4,846,634.60
2年至3年	34,466,339.65	20	6,893,267.93
3年至4年	12,978,538.30	50	6,489,269.15
4年至5年	1,159,820.00	80	927,856.00
5年以上	3,586,377.00	100	3,586,377.00
	979,530,595.06	6.92	67,824,097.23

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

5. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

2018 年计提坏账准备人民币 88,221,973.37 元（2017 年：人民币 100,339,476.76 元），收回或转回坏账准备人民币 9,875,798.60 元。

其他应收款按性质分类如下：

	2018年	2017年
借款及代垫款	957,102,681.95	655,493,581.06
应收股权转让款	-	354,264,500.00
代收代付商家款	504,214,047.79	553,075,277.01
定金及保证金	161,820,517.67	99,631,452.25
其他	216,033,902.07	49,292,637.63
	<u>1,839,171,149.48</u>	<u>1,711,757,447.95</u>

于2018年12月31日，其他应收款金额前五名如下：

	年末余额	占其他应收款 余额合计数的 比例（%）	性质	账龄	坏账准备 年末余额
邯郸市峰峰矿区 皇室房地产开发 有限公司	300,000,000.00	14.12	借款及代垫款	1年以内	23,282,996.53
车建兴	154,384,500.54	7.27	股东补偿款	1年以内	-
上海名艺商业企业发 展有限公司	112,200,000.50	5.28	借款及代垫款	5年以上	5,610,000.03
成都长城实业集团 有限公司	75,471,309.69	3.55	借款及代垫款	2年以内	3,773,565.48
怀化星旗房地产开发 建设有限公司	36,000,000.00	1.69	借款及代垫款	2年至3年	1,855,219.98
	<u>678,055,810.73</u>	<u>31.92</u>			<u>34,521,782.02</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

5. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

于2017年12月31日，其他应收款金额前五名如下：

	年末余额	占其他应收款余额 合计数的比例（%）	性质	账龄	坏账准备 年末余额
常州东方新城建设有限公司	372,910,000.00	19.41	股权转让款	1年以内	18,645,500.00
上海名艺商业企业发展有限公司	105,400,000.50	5.49	借款	4年至5年	5,270,000.02
常州红星广场商业管理有限公司	90,320,920.55	4.70	借款	1年以内	4,516,046.03
怀化星旗房地产开发建设有限公司	49,748,807.08	2.59	借款	1年至2年	2,508,170.91
刘鹏	36,923,835.54	1.92	借款	2年至3年	1,846,191.78
	<u>655,303,563.67</u>	<u>34.11</u>			<u>32,785,908.74</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

6. 存货

	2018年			2017年		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	203,758,260.30	-	203,758,260.30	97,855,087.49	-	97,855,087.49
低值易耗品	47,594,242.61	-	47,594,242.61	22,436,272.95	-	22,436,272.95
	<u>251,352,502.91</u>	<u>-</u>	<u>251,352,502.91</u>	<u>120,291,360.44</u>	<u>-</u>	<u>120,291,360.44</u>

本年度及上年度，本集团无存货跌价准备。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

7. 合同资产（仅适用2018年）

	2018年		账面价值
	账面余额	减值准备	
建筑施工及设计	244,753,296.98	7,342,598.91	237,410,698.07
项目前期品牌咨询委托 管理费服务	610,648,142.87	40,949,067.77	569,699,075.10
	<u>855,401,439.85</u>	<u>48,291,666.68</u>	<u>807,109,773.17</u>

合同资产在本期内账面价值的变动主要是源于估计履约进度的变化。

合同资产减值准备的变动如下：

	年初余额	其他（注）	本年计提	本年转回	本年转销	年末余额
2018年	-	62,422,871.94	7,342,598.91	21,473,804.17	-	48,291,666.68

注：系执行新金融工具准则坏账准备对年初的影响金额。

采用账龄分析法计提减值损失准备的合同资产情况如下：

	2018年		整个存续期 预期信用损失
	预计发生信用 损失的账面余额	预期信用 损失率 (%)	
建筑施工及设计	244,753,296.98	3.00	7,342,598.91
项目前期品牌咨询委托 管理费服务	610,648,142.87	6.70	40,949,067.77
	<u>855,401,439.85</u>	<u>5.65</u>	<u>48,291,666.68</u>

8. 一年内到期的非流动资产

	2018年	2017年
委托贷款	<u>314,950,000.00</u>	<u>120,000,000.00</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

9. 其他流动资产

	2018年	2017年
应收保理款（注1）	522,880,200.00	-
预缴税金	466,767,976.32	274,577,887.53
应收融资租赁款（注2）	320,786,666.66	-
委托贷款（注3）	272,500,000.00	250,000,000.00
应收票据（注4）	55,000,000.00	-
可供出售金融资产	-	3,000,000.00
	<u>1,637,934,842.98</u>	<u>527,577,887.53</u>

注 1：本集团通过上海市商务委员会批准成立商业保理公司，于 2018 年起开展商业保理业务。

注 2：2018 年集团融资租赁业务产生应收融资租赁款人民币 320,786,666.66 元。于 2018 年 12 月 31 日，上述应收融资租赁款中未实现融资收益为人民币 21,525,700.00 元（2017 年 12 月 31 日：无）。

注 3：本集团向浙江博瑞控股集团有限公司发放的委托贷款利率为 8.00%，于本年末借款本金为人民币 108,900,000.00 元，期限为 2018 年 11 月至 2019 年 11 月，于本年末全部列示为其他流动资产；

本集团向河北卓航房地产开发有限公司发放的委托贷款利率为 10.00%，于本年末借款本金为人民币 59,400,000.00 元，期限为 2018 年 3 月至 2019 年 3 月；

本集团向韩城市鑫鼎房地产开发有限责任公司发放的委托贷款利率为 9.00%，于本年末借款本金为人民币 49,500,000.00 元，期限为 2018 年 9 月至 2019 年 9 月；

本集团向深圳市森堡家俬有限公司发放的委托贷款利率为 11.88%，于本年末借款本金为人民币 24,700,000.00 元，期限为 2018 年 2 月至 2019 年 2 月；

本集团向山西云锦盛科技有限公司发放的委托贷款利率为 12.00%，于本年末借款本金为人民币 30,000,000.00 元，期限为 2018 年 12 月至 2019 年 12 月。

注 4：集团对应收票据管理的业务模式既以收取合同现金流为目标又以出售为目标，应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，列报为其他流动资产。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

9. 其他流动资产（续）

其他流动资产坏账准备的变动如下：

	上年余额	年初余额（注）	本年计提	年末余额
2018年	600,000.00	1,100,000.00	11,800,000.00	13,500,000.00
2017年	481,463.27	-	118,536.73	600,000.00

注：系执行新金融工具准则坏账准备对年初的影响金额。

10. 可供出售金融资产（仅适用2017年）

	2017年		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具	120,000,000.00	-	120,000,000.00
可供出售权益工具			
按公允价值计量	2,200,652,330.85	-	2,200,652,330.85
按成本计量	<u>888,598,934.03</u>	<u>146,800,202.48</u>	<u>741,798,731.55</u>
	<u>3,209,251,264.88</u>	<u>146,800,202.48</u>	<u>3,062,451,062.40</u>

以公允价值计量的可供出售金融资产：

	2017年		
	可供出售 权益工具	可供出售 债务工具	合计
权益工具成本/			
债务工具摊余成本	157,560,000.00	-	157,560,000.00
公允价值	2,200,652,330.85	-	2,200,652,330.85
累计计入其他综合收益 的公允价值变动	2,043,092,330.85	-	2,043,092,330.85
已计提减值	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
 财务报表附注（续）  
 2018 年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

10. 可供出售金融资产（续）（仅适用2017年）

以成本计量的可供出售金融资产：

2017年

被投资单位	账面余额				减值准备				持股比例（%）	本年现金红利
	年初	本年增加	本年减少	年末	年初	本年增加	本年减少	年末		
北京蓝海华业科技股份 有限公司	44,151,221.29	-	-	44,151,221.29	-	-	-	-	/	-
济南财金复星惟实股权投资 基金合伙企业（有限合伙）	45,000,000.00	-	-	45,000,000.00	-	-	-	-	7.50%	-
北京停简单信息技术有限公司	32,500,000.00	-	-	32,500,000.00	-	-	-	-	5.70%	-
索福德（上海）体育发展 有限公司	25,000,000.00	-	-	25,000,000.00	-	-	-	-	5.00%	-
北京好租科技发展有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-	-	-	2.60%	-
广州酷漫居动漫科技有限公司	24,740,000.00	-	-	24,740,000.00	-	-	-	-	4.73%	-
上海海寓投资中心（有限合伙）	50,000,000.00	-	50,000,000.00	-	-	-	-	-	35.360%	-

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
 财务报表附注（续）  
 2018 年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

10. 可供出售金融资产（续）（仅适用2017年）

以成本计量的可供出售金融资产（续）：

2017年（续）

被投资单位	账面余额				减值准备				持股比例（%）	本年现金红利
	年初	本年增加	本年减少	年末	年初	本年增加	本年减少	年末		
广州市诗尼曼家居有限公司	-	33,610,000.00	-	33,610,000.00	-	-	-	-	4.99%	-
奥普家居股份有限公司	-	240,527,474.60	-	240,527,474.60	-	-	-	-	4.24%	-
OrientalStandard HumanResources HoldingsLimited	-	55,503,660.66	-	55,503,660.66	-	-	-	-	10.00%	-
广东中旗新材料科技有限公司	-	32,980,000.00	-	32,980,000.00	-	-	-	-	4.85%	-
麒盛科技股份有限公司	-	75,430,875.00	-	75,430,875.00	-	-	-	-	4.50%	-
佛山郡达企业管理有限公司	-	20,607,000.00	-	20,607,000.00	-	-	-	-	19.00%	-
上海檀叙企业管理咨询 中心（有限合伙）	-	19,960,000.00	-	19,960,000.00	-	-	-	-	26.62%	-
云丁网络技术（北京） 有限公司	-	15,790,000.00	-	15,790,000.00	-	-	-	-	4.01%	-
青岛亿联客信息技术有限公司	-	14,700,000.00	-	14,700,000.00	-	-	-	-	5.00%	-
西安佳和兴家居有限责任公司	-	11,400,000.00	-	11,400,000.00	-	-	-	-	11.40%	-
宁波隆凯家居生活购物有限公司	138,225,202.48	-	-	138,225,202.48	122,225,202.48	16,000,000.00	-	138,225,202.48	20.00%	-
其他	29,450,000.00	9,273,500.00	250,000.00	38,473,500.00	-	8,575,000.00	-	8,575,000.00	/	-
	<u>409,066,423.77</u>	<u>529,782,510.26</u>	<u>50,250,000.00</u>	<u>888,598,934.03</u>	<u>122,225,202.48</u>	<u>24,575,000.00</u>	<u>-</u>	<u>146,800,202.48</u>	<u>/</u>	<u>-</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

10. 可供出售金融资产（续）（仅适用2017年）

可供出售金融资产减值准备变动如下：

	2017年		合计
	可供出售 权益工具	可供出售 债务工具	
年初已计提减值	122,225,202.48	-	122,225,202.48
本年计提	24,575,000.00	-	24,575,000.00
年末已计提减值	<u>146,800,202.48</u>	<u>-</u>	<u>146,800,202.48</u>

11. 长期应收款

	2018年		
	账面余额	减值准备	账面价值
保证金（注1）	192,430,066.30	(192,430.07)	192,237,636.23
项目借款（注2）	1,517,530,859.86	(15,175,308.60)	1,502,355,551.26
租赁保证金	100,667,404.92	(100,667.40)	100,566,737.52
	<u>1,810,628,331.08</u>	<u>(15,468,406.07)</u>	<u>1,795,159,925.01</u>

	2017年		
	账面余额	减值准备	账面价值
保证金（注1）	160,192,806.30	-	160,192,806.30
项目借款（注2）	1,047,335,102.98	-	1,047,335,102.98
租赁保证金	94,257,385.02	-	94,257,385.02
	<u>1,301,785,294.30</u>	<u>-</u>	<u>1,301,785,294.30</u>

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

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失 (单项评估)	第二阶段 整个存续期 预期信用损失 (组合评估)	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期)	合计
2018年1月1日余额	-	-	-	-	-
年初调整	10,727,801.22	-	-	-	10,727,801.22
本期计提	<u>4,740,604.85</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,740,604.85</u>
	<u>15,468,406.07</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15,468,406.07</u>

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2018 年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

12. 长期股权投资

2018 年

	年初余额	追加投资	减少投资	本年变动			宣告现金股利	计提减值准备	年末账面价值	年末减值准备
				权益法下 投资损益	其他综合收益	其他权益变动				
<b>合营企业</b>										
成都东泰南城有限公司	802,517,821.89	-	-	95,780,508.53	-	-	-	-	898,298,330.42	-
上海名艺商业企业发展有限公司	19,733,335.25	-	-	21,278,661.38	-	-	-	-	41,011,996.63	-
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	4,279,068.25	-	-	(3,555,120.84)	-	-	-	-	723,947.41	-
南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司	27,000,000.00	-	-	(9,013,425.68)	-	-	-	-	17,986,574.32	-
芜湖红星美凯龙股权投资基金管理有限公司	9,781,445.02	-	-	-	-	-	-	-	9,781,445.02	-
上海中贸美凯龙经贸发展有限公司	-	61,462,800.23	-	-	-	-	-	-	61,462,800.23	-
永清银泰新城建设开发有限公司	-	29,709,049.90	-	(11,428.32)	-	-	-	-	29,697,621.58	-
永清银通建设开发有限公司	-	15,000,000.00	-	-	-	-	-	-	15,000,000.00	-
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	-	180,000.00	-	(5,968.28)	-	-	-	-	174,031.72	-
<b>联营企业</b>										
深圳红星美凯龙世纪中心家居生活广场有限公司	45,255,063.01	-	(45,255,063.01)	-	-	-	-	-	-	-
杭州红星美凯龙环球家居有限公司	58,626,478.44	-	-	5,229,752.57	-	-	-	-	63,856,231.01	-
美屋三六五（天津）科技有限公司	17,900,796.13	-	-	(783,921.88)	-	-	-	-	17,116,874.25	-
上海热一网络科技有限公司	5,274,701.29	-	(5,000,000.00)	(274,701.29)	-	-	-	-	-	-
上海嘉展建筑装饰工程有限公司	7,304,104.60	-	-	330,718.29	-	-	-	-	7,634,822.89	-
武汉市正凯物流有限公司	127,000,000.00	-	-	(16,825.42)	-	-	-	-	126,983,174.58	-
海尔消费金融有限公司	140,817,361.27	125,000,000.00	-	41,928,801.17	-	-	-	-	307,746,162.44	-
克拉斯国际家居有限公司	60,732,340.93	-	-	7,402,829.38	-	-	-	-	68,135,170.31	-
爱菠萝网络科技（北京）有限公司	14,074,848.66	-	-	(474,854.12)	-	-	-	-	13,599,994.54	-
上海湾寓投资管理有限公司	750,000.00	-	-	(750,000.00)	-	23,066,408.08	-	-	23,066,408.08	-
上海天合智能科技股份有限公司	59,983,419.00	-	-	3,797,894.54	-	-	-	-	63,781,313.54	-
成都居家通物流有限责任公司	40,000,000.00	-	-	(3,025,584.64)	-	-	-	-	36,974,415.36	-
蚁安居（天津）网络技术有限公司	50,000,000.00	-	-	(4,797,961.55)	-	-	-	-	45,202,038.45	-
上海紫光乐联物联网科技有限公司	23,988,527.38	-	-	1,650,943.07	-	-	-	-	25,639,470.45	-

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2018 年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

12. 长期股权投资（续）

2018年（续）

	年初余额	本年变动						年末账面价值	年末减值准备
		追加投资	减少投资	权益法下 投资损益	其他综合收益	其他权益变动	宣告现金股利 计提减值准备		
联营企业（续）									
芜湖美和资产管理有限公司	490,000.00	-	-	-	-	-	-	490,000.00	-
SUNSEAPARKING INC.	98,308,983.63	46,010,735.66	-	1,306,256.40	-	-	-	145,625,975.69	-
神玉岛文化旅游控股股份有限公司	-	200,000,000.00	-	(5,236,546.49)	-	-	-	194,763,453.51	-
乾智（上海）家居有限公司	-	1,500,000.00	-	-	-	-	-	1,500,000.00	-
陕西红星和记家居购物广场有限公司	-	4,500,000.00	-	-	-	-	-	4,500,000.00	-
广州火数银花信息科技有限公司	-	5,000,000.00	-	(124,731.30)	-	-	-	4,875,268.70	-
上海墙尚环保科技有限公司	-	30,000,000.00	-	985,316.61	-	-	-	30,985,316.61	-
邯郸市峰峰矿区皇室房地产开发有限公司	-	10,000,000.00	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
邯郸市红星皇室置业有限公司	-	4,000,000.00	-	-	-	-	-	4,000,000.00	-
广东三维家信息科技有限公司	-	180,302,200.00	-	(14,298,304.34)	-	-	-	166,003,895.66	-
深圳红星美凯龙世纪中心家居生活广场有限公司	-	1,850,000.00	-	40,361,841.58	-	(25,000,000.00)	-	17,211,841.58	-
苏州市苏品家具有限公司	-	61,666,711.00	-	551,407.86	-	-	-	62,218,118.86	-
北京康力优蓝机器人科技有限公司	-	13,200,000.00	-	16,093.81	-	-	-	13,216,093.81	-
辽宁诚安建设有限公司	-	60,000,000.00	-	2,031,744.40	-	-	-	62,031,744.40	-
潍坊滨星置业有限公司	-	90,000,000.00	-	-	-	-	-	90,000,000.00	-
四川良木道门窗型材有限公司	-	60,500,000.00	-	1,627,865.88	-	-	-	62,127,865.88	-
浙江中广电器股份有限公司	-	78,800,000.00	-	2,124,647.56	-	-	-	80,924,647.56	-
上海壹佰米网络科技有限公司	-	68,500,000.00	-	(6,145,356.51)	-	-	-	62,354,643.49	-
江苏佰丽爱家居科技有限公司	-	30,000,000.00	-	683,610.39	-	-	-	30,683,610.39	-
中山市威法家居制品有限公司	-	80,000,000.00	-	5,491,488.31	-	-	-	85,491,488.31	-
深圳华生大家居集团有限公司	-	3,571,428.00	-	-	-	-	-	3,571,428.00	-
大域信息科技（上海）有限公司	-	20,250,000.00	-	(597,087.18)	-	-	-	19,652,912.82	-
	1,613,818,294.75	1,281,002,924.79	(50,255,063.01)	183,468,563.89	-	23,066,408.08	(25,000,000.00)	3,026,101,128.50	-

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
 财务报表附注（续）  
 2018 年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

12. 长期股权投资（续）

2017年

	年初余额	本年变动				年末账面价值
		追加投资	减少投资	权益法下投资损益	其他	
<b>合营企业</b>						
上海名艺商业企业发展有限公司	8,667,939.77	-	-	11,065,395.48	-	19,733,335.25
成都东泰南城有限公司	699,245,619.69	-	-	103,272,202.20	-	802,517,821.89
芜湖红星美凯龙股权投资基金管理有限公司	10,000,000.00	-	-	(218,554.98)	-	9,781,445.02
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	4,557,376.00	-	-	(278,307.75)	-	4,279,068.25
南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司	-	27,000,000.00	-	-	-	27,000,000.00
<b>联营企业</b>						
深圳红星美凯龙世纪中心家居生活广场有限公司	44,408,709.73	-	-	846,353.28	-	45,255,063.01
海尔消费金融有限公司	128,895,326.08	-	-	11,922,035.19	-	140,817,361.27
武汉红星美凯龙正达物流有限公司	19,119,602.56	-	(10,119,602.56)	-	(9,000,000.00)	-
杭州红星美凯龙环球家居有限公司	56,965,000.00	-	-	1,661,478.44	-	58,626,478.44
美屋三六五（天津）科技有限公司	20,000,000.00	-	-	(2,099,203.87)	-	17,900,796.13
上海嘉展建筑装潢工程有限公司	6,667,000.00	-	-	637,104.60	-	7,304,104.60
爱菠萝网络科技（北京）有限公司	14,120,000.00	-	-	(45,151.34)	-	14,074,848.66
克拉斯国际家居有限公司	-	60,000,000.00	-	732,340.93	-	60,732,340.93
上海热一网络科技有限公司	-	5,000,000.00	-	274,701.29	-	5,274,701.29
芜湖美和资产管理有限公司	-	490,000.00	-	-	-	490,000.00
上海紫光乐联物联网科技有限公司	-	22,500,000.00	-	1,488,527.38	-	23,988,527.38
上海天合智能科技股份有限公司	-	59,983,419.00	-	-	-	59,983,419.00
成都居家通物流有限责任公司	-	40,000,000.00	-	-	-	40,000,000.00
蚁安居（天津）网络技术有限公司	-	50,000,000.00	-	-	-	50,000,000.00
武汉市正凯物流有限公司	-	127,000,000.00	-	-	-	127,000,000.00
上海湾寓投资管理有限公司	-	750,000.00	-	-	-	750,000.00
SUNSEAPARKING INC.	-	98,308,983.63	-	-	-	98,308,983.63
	<u>1,012,646,573.83</u>	<u>491,032,402.63</u>	<u>(10,119,602.56)</u>	<u>129,258,920.85</u>	<u>(9,000,000.00)</u>	<u>1,613,818,294.75</u>

## 五、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 12. 长期股权投资（续）

#### 其他说明

合营企业：根据该等被投资单位的章程约定，对于重大事项需经股东会一致通过，因此本集团与其他股东共同控制这些被投资单位，本集团将其作为合营公司核算。

联营企业：本集团在该等被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表，享有相应的实质性的参与决策权并对被投资单位施加重大影响，因此本集团将其作为联营公司核算。

2018年长期股权投资无减值准备（2017年：无）。

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2018年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

13. 其他权益工具投资（仅适用2018年）

2018年

	成本	累计计入其他综合收益的公允价值变动	公允价值	本年股利收入	
				本年终止确认的权益工具	仍持有的权益工具
欧派家居集团股份有限公司	142,594,709.42	1,242,545,153.50	1,385,139,862.92	-	17,375,061.00
成都新潮传媒集团有限公司	200,000,000.00	64,909,000.00	264,909,000.00	-	-
奥普家居股份有限公司	240,527,474.60	18,560,064.09	259,087,538.69	-	1,509,995.52
宁波梅山保税港区奇君股权投资合伙企业（有限合伙）	200,000,000.00	5,763,854.57	205,763,854.57	-	17,548,328.67
麒盛科技股份有限公司	75,430,875.00	62,418,314.44	137,849,189.44	-	-
济南财金复星惟实股权投资基金合伙企业（有限合伙）	120,000,000.00	12,851,349.61	132,851,349.61	-	-
梦百合家居科技股份有限公司	87,422,859.36	(11,786,859.36)	75,636,000.00	-	-
Oriental Standard Human Resources Holdings Limited	55,503,660.66	20,110,780.15	75,614,440.81	-	-
北京八亿时空液晶科技股份有限公司	85,437,352.00	(20,715,352.00)	64,722,000.00	-	-
浙江亿田智能厨电股份有限公司	63,000,000.00	-	63,000,000.00	-	-
云丁网络技术(北京)有限公司	15,790,000.00	46,887,130.19	62,677,130.19	-	-
北京停简单信息技术有限公司	42,500,000.00	17,922,535.21	60,422,535.21	-	-
广州市诗尼曼家居股份有限公司	33,610,000.00	17,033,836.12	50,643,836.12	-	709,030.60
广东中旗新材料科技股份有限公司	32,980,000.00	17,629,624.25	50,609,624.25	-	-
上海檀叙企业管理咨询中心（有限合伙）	19,960,000.00	20,167,892.60	40,127,892.60	-	-
北京比邻弘科科技有限公司	40,000,000.00	-	40,000,000.00	-	-
璞勒仕建筑工程（上海）股份有限公司	20,000,000.00	17,968,166.08	37,968,166.08	-	-
北京蓝海华业科技股份有限公司	44,151,221.29	(11,835,597.29)	32,315,624.00	-	-
北京好租科技发展有限公司	20,000,000.00	9,410,958.90	29,410,958.90	-	-
浙江星月电器有限公司	28,942,000.00	-	28,942,000.00	-	-
广州酷漫居动漫科技有限公司	24,740,000.00	2,718,660.84	27,458,660.84	-	-
德施曼机电（中国）有限公司	21,700,000.00	1,906,811.40	23,606,811.40	-	-
佛山郡达企业管理有限公司	20,607,000.00	-	20,607,000.00	-	-
哈尔滨森鹰窗业股份有限公司	22,372,350.00	(4,492,350.00)	17,880,000.00	-	-
青岛亿联客信息技术有限公司	14,700,000.00	-	14,700,000.00	-	-
杭州水秀文化集团有限公司	13,473,000.00	-	13,473,000.00	-	-
Black Sesame International Holding Limited	12,493,744.08	-	12,493,744.08	-	-
西安佳和兴家居有限责任公司	11,400,000.00	-	11,400,000.00	-	-
索福德（上海）体育发展有限公司	25,000,000.00	(15,006,122.85)	9,993,877.15	-	-
温州红联家居有限公司	17,150,000.00	(8,575,000.00)	8,575,000.00	-	-
宁波隆凯家居生活购物有限公司	138,225,202.48	(138,225,202.48)	-	-	-
其他	37,643,500.00	7,225,870.71	44,869,370.71	-	-
	<u>1,927,354,948.89</u>	<u>1,375,393,518.68</u>	<u>3,302,748,467.57</u>	<u>-</u>	<u>37,142,415.79</u>

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

本集团处置了人民币175,107,162.74元的其他权益工具投资，共计人民币164,401,529.65元累计利得和损失从其他综合收益转入留存收益。

14. 其他非流动金融资产（仅适用2018年）

2018年

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产  
固定收益股权

324,850,000.00

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

15. 投资性房地产

公允价值模式后续计量：

2018年

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

2017年

	房屋及建筑物	在建房地产	合计
年初余额	62,062,000,000.00	4,886,000,000.00	66,948,000,000.00
购置	439,170,974.54	3,562,559,268.51	4,001,730,243.05
存货/固定资产/在建			
工程转入	5,042,000,000.00	(5,042,000,000.00)	-
非同一控制下企业合并	516,261,490.33	250,719,588.62	766,981,078.95
处置报废	2,304,000,000.00	577,900,016.30	2,881,900,016.30
公允价值变动	<u>2,108,567,535.13</u>	<u>(112,378,840.83)</u>	<u>1,996,188,694.30</u>
	<u>67,864,000,000.00</u>	<u>2,967,000,000.00</u>	<u>70,831,000,000.00</u>

该投资性房地产以经营租赁形式租给第三方。

于2018年12月31日，本集团持有的价值为人民币 59,492,974,400.00元的投资性房地产用于抵押担保以取得借款人民币17,593,008,300.02元，参见附注五、64. 所有权或使用权受到限制的资产。

于2018年12月31日，本集团持有的公允价值为人民币 1,555,000,000.00元的投资性房地产在项目合作方拥有使用权的土地上，该土地用途为科研、设计，使用权类型为划拨用地。本集团根据与项目合作方的相关协议将该投资性房地产确认为以融资租赁方式租入的投资性房地产，本集团不持有该类投资性房地产的产权证。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

15. 投资性房地产（续）

于2018年12月31日，未办妥产权证书的投资性房地产如下：

	账面价值	未办妥 产权证书原因
上海家居博览商场	2,441,000,000.00	不动产证正在办理
南京国际家居广场	1,489,000,000.00	不动产证正在办理
大连红星美凯龙投资发展有限公司 家居商场业务分部	1,229,000,000.00	不动产证正在办理
天津家饰生活广场	1,005,000,000.00	不动产证正在办理
长沙银红家居商场	833,000,000.00	不动产证正在办理
苏州木渎商场	729,000,000.00	不动产证正在办理
重庆茶园商场	528,000,000.00	不动产证正在办理
兰州世博家居商场	441,000,000.00	不动产证正在办理
重庆中坤家居生活广场	323,000,000.00	不动产证正在办理
杭州世博家居商场	276,000,000.00	不动产证正在办理
	<u>9,294,000,000.00</u>	

16. 固定资产

	2018年	2017年
固定资产	<u>192,418,042.50</u>	<u>158,862,688.00</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

16. 固定资产（续）

2018年

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

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

16. 固定资产（续）

固定资产（续）

2017年

	专用设备	运输设备	电子设备、器具及家具	合计
原价				
年初余额	23,734,818.98	119,535,484.35	239,887,312.80	383,157,616.13
购置	-	23,806,228.23	30,693,889.73	54,500,117.96
在建工程转入	-	-	14,444,926.42	14,444,926.42
处置或报废	348,278.30	6,125,014.61	10,330,265.96	16,803,558.87
处置子公司减少	-	2,083,799.93	40,333,015.50	42,416,815.43
年末余额	<u>23,386,540.68</u>	<u>135,132,898.04</u>	<u>234,362,847.49</u>	<u>392,882,286.21</u>
累计折旧				
年初余额	2,726,031.21	83,435,291.84	155,333,480.94	241,494,803.99
计提	148,908.20	14,563,021.50	29,537,926.37	44,249,856.07
处置或报废	265,272.32	6,034,079.71	8,617,529.36	14,916,881.39
处置子公司减少	-	1,862,425.88	34,945,754.58	36,808,180.46
年末余额	<u>2,609,667.09</u>	<u>90,101,807.75</u>	<u>141,308,123.37</u>	<u>234,019,598.21</u>
账面价值				
年末	<u>20,776,873.59</u>	<u>45,031,090.29</u>	<u>93,054,724.12</u>	<u>158,862,688.00</u>
年初	<u>21,008,787.77</u>	<u>36,100,192.51</u>	<u>84,553,831.86</u>	<u>141,662,812.14</u>

本年末，本集团未持有暂时闲置的固定资产、通过经营租赁租出的固定资产以及未办妥产权证书的固定资产。

本年末，本集团管理层对固定资产进行检查，并认为无需计提减值。

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
 财务报表附注（续）  
 2018 年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

17. 在建工程

	2018年			2017年		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	84,866,598.69	-	84,866,598.69	66,100,052.88	-	66,100,052.88

本年末，本集团管理层对在建工程进行检查，并认为无需计提减值。

18. 无形资产

2018年

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

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

18. 无形资产（续）

2017年

	软件	商标使用权 (注)	其他	合计
原价				
年初余额	72,088,227.03	525,000,000.00	9,166,275.37	606,254,502.40
购置	3,347,782.77	-	-	3,347,782.77
内部研发	39,250,382.70	-	-	39,250,382.70
在建工程转入	14,230,597.84	-	-	14,230,597.84
处置子公司减少	1,580,679.24	-	-	1,580,679.24
年末余额	<u>127,336,311.10</u>	<u>525,000,000.00</u>	<u>9,166,275.37</u>	<u>661,502,586.47</u>
累计摊销				
期初余额	23,226,750.08	45,208,333.33	8,965,016.58	77,400,099.99
计提	11,709,473.08	13,852,583.66	64,789.98	25,626,846.72
处置子公司减少	141,405.66	-	-	141,405.66
年末余额	<u>34,794,817.50</u>	<u>59,060,916.99</u>	<u>9,029,806.56</u>	<u>102,885,541.05</u>
减值准备				
年初及年末余额	<u>-</u>	<u>100,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>100,000,000.00</u>
账面余额				
年末	<u>92,541,493.60</u>	<u>365,939,083.01</u>	<u>136,468.81</u>	<u>458,617,045.42</u>
年初	<u>48,861,476.95</u>	<u>379,791,666.67</u>	<u>201,258.79</u>	<u>428,854,402.41</u>

## 五、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 18. 无形资产（续）

于2018年12月31日，通过内部研发形成的无形资产占无形资产年末账面价值的比例为4.42%（2017年12月31日：5.93%）。

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

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

### 19. 开发支出

2018年

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

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

19. 开发支出（续）

2017年

	年初余额	本年增加 内部开发	本年减少		年末余额
			确认 无形资产	计入 当期损益	
红星美凯龙主APP	38,967,363.83	283,018.87	39,250,382.70	-	-
家装、数据平台	-	29,418,402.19	-	-	29,418,402.19
	<u>38,967,363.83</u>	<u>29,701,421.06</u>	<u>39,250,382.70</u>	<u>-</u>	<u>29,418,402.19</u>

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

20. 商誉

2018年

	年初余额	本年增加 非同一控制下 企业合并	本年减少 分摊至持有待售 的处置组/处置	年末余额

2017年

	年初余额	本年增加 非同一控制下 企业合并	本年减少 分摊至持有待售 的处置组/处置	年末余额

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

20. 商誉（续）

本年末，本集团评估了苏州工业园区中翔美通仓储销售有限公司商誉的可回收金额，商誉的可回收金额按照预计未来现金流量的现值确定。未来现金流量基于管理层批准的2019年至2023年的财务预算确定，并采用适当的折现率，2023年之后的现金流量按照零增长率计算。本集团管理层认为，上述假设发生的任何合理变化均不会导致本集团商誉的账面价值超过该商誉的可收回金额，并确定商誉并未发生减值。

21. 长期待摊费用

2018年

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

2017年

	年初余额	本年增加	本年摊销	年末余额
租入固定资产改良				
支出（注）	144,757,310.44	114,708,629.64	58,918,410.06	200,547,530.02
其他	26,450,302.33	7,917,649.20	5,582,062.07	28,785,889.46
	<u>171,207,612.77</u>	<u>122,626,278.84</u>	<u>64,500,472.13</u>	<u>229,333,419.48</u>

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

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

22. 递延所得税资产/负债

未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债：

	2018年		2017年	
	可抵扣 暂时性差异	递延 所得税资产	可抵扣 暂时性差异	递延 所得税资产
递延所得税资产				
资产减值准备	1,612,814,358.32	394,374,195.44	1,647,260,664.98	406,422,478.87
可抵扣亏损	604,145,722.29	151,036,430.57	878,507,808.80	219,626,952.22
计提尚未支付的费用	1,001,771,480.32	238,027,030.94	535,238,613.89	125,796,168.54
与资产相关的递延收益	212,454,480.78	53,113,620.20	192,141,221.74	48,035,305.43
广告费用超支	173,542,163.46	43,329,619.20	78,352,856.34	19,574,636.88
集团内部交易资本化 的长期资产	237,870,091.12	59,467,522.78	133,710,109.02	33,427,527.26
	<u>3,842,598,296.29</u>	<u>939,348,419.13</u>	<u>3,465,211,274.77</u>	<u>852,883,069.20</u>

	2018年		2017年	
	应纳税 暂时性差异	递延 所得税负债	应纳税 暂时性差异	递延 所得税负债
递延所得税负债				
可供出售金融资产 公允价值变动	-	-	2,043,092,330.85	306,463,849.63
其他权益工具投资 公允价值变动	1,384,879,030.52	222,391,208.03	-	-
投资性房地产 公允价值变动	42,268,944,184.12	10,420,105,853.23	38,213,805,669.90	9,517,499,475.44
企业合并产生的 公允价值调整	1,932,980,078.72	483,245,019.68	98,966,007.76	24,741,501.94
	<u>45,586,803,293.36</u>	<u>11,125,742,080.94</u>	<u>40,355,864,008.51</u>	<u>9,848,704,827.01</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

22. 递延所得税资产/负债（续）

递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

	2018年		2017年	
	抵销金额	抵销后余额	抵销金额	抵销后余额
递延所得税资产	<u>117,079,269.71</u>	<u>822,269,149.42</u>	<u>134,304,003.12</u>	<u>718,579,066.08</u>
递延所得税负债	<u>117,079,269.71</u>	<u>11,008,662,811.23</u>	<u>134,304,003.12</u>	<u>9,714,400,823.89</u>

未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损如下：

	2018年	2017年
可抵扣暂时性差异	120,207,604.78	253,746,414.80
可抵扣亏损	<u>4,657,287,842.82</u>	<u>2,926,306,881.98</u>
	<u>4,777,495,447.60</u>	<u>3,180,053,296.78</u>

未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损将于以下年度到期：

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

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

23. 其他非流动资产

	2018年	2017年
预付工程款	1,054,474,837.71	820,469,683.34
土地整理相关收益权（注1）	1,835,867,940.18	-
预付办公楼购置款（注2）	2,023,201,395.18	2,117,929,865.00
委托贷款（注3）	416,421,312.81	250,985,284.28
预付股权转让款（注4）	301,323,500.00	166,100,000.00
预付回购款	247,705,000.00	247,705,000.00
预付土地款（注5）	210,862,580.50	-
保证金	92,700,000.00	-
参股公司出资款	-	178,350,000.00
工程出资款	-	179,034,293.38
	<u>6,182,556,566.38</u>	<u>3,960,574,126.00</u>

注 1：本集团于 2018 年 8 月，以人民币 10 亿元取得了银泰（永清）新城投资有限公司 70% 股权，同时取得了一项土地整理相关收益权。具体详见附注六、1. 非同一控制下企业合并。

注 2：本集团于 2016 年就以人民币 2,006,081,395.18 元购买上海市闵行区的一处办公物业（预计总建筑面积约 5.79 万平方米）订立商品房预售合同。根据该预售合同付款方式为分期付款。2017 年，本集团已经支付了全额购房款并办理了商品房预售网签手续。同时，本集团于 2017 年又认购该办公物业负一层使用权、使用权车位及产权车位，并按认购协议支付定金人民币 17,120,000.00 元。截至本财务报表报出日，上述物业尚未完工验收。

注 3：本集团向欧派家居集团股份有限公司发放的委托贷款利率为 10%，于本期末借款本金余额为人民币 134,000,000.00 元，到期日为 2021 年 12 月至 2022 年 1 月，于本期末全部列示为其他非流动资产；

本集团向山西崇康房地产开发有限公司发放的委托贷款利率为 9%，于本期末借款本金余额为人民币 92,085,164.45 元，期限为 2018 年 12 月 26 日至 2020 年 12 月 31 日，于本期末全部列示为其他非流动资产；

本集团向周口铁路工程有限公司发放的信托贷款利率为 15%，于本期末借款本金余额为人民币 80,000,000.00 元，期限为 2018 年 12 月 25 日至 2021 年 6 月 24 日，于本期末全部列示为其他非流动资产；

## 五、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 23. 其他非流动资产（续）

注 3（续）：本集团向河南中亨建设开发有限公司发放的委托贷款利率为 5.225%，于本期末借款本金余额为人民币 47,550,000.00 元，期限为 2018 年 11 月至 2020 年 8 月，于本期末全部列示为其他非流动资产；

本集团向廊坊市城区房地产开发有限公司发放的委托贷款利率为 6%，于本期末借款本金余额为人民币 45,750,000.00 元，期限为 2017 年 9 月 11 日至 2027 年 9 月 10 月，于本期末全部列示为其他非流动资产；

本年末集团对上述委托贷款根据预期信用损失计提减值准备人民币 32,356,447.32 元，冲减其他非流动资产原值。

注 4：本集团与陕西佳鑫伟业实业发展有限责任公司签订协议，收购陕西佳鑫伟业实业发展有限责任公司持有的西安佳和兴家居有限责任公司 18.6% 股权，截止至 2018 年 12 月 31 日，本公司根据合同预付股权转让款人民币 18,600,000.00 元；

本集团向江西恒茂收购其持有的项目公司南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司 16% 的股权，截止至 2018 年 12 月 31 日，本公司根据合同预付股权转让款人民币 34,659,500.00 元；

本集团与重庆金科中俊房地产开发有限公司签订协议，收购其价值人民币 720,500,000.00 元的家居商业物业，截止至 2018 年 12 月 31 日，本公司根据合同预付股权转让款人民币 200,000,000.00 元；

本集团与晟葆（上海）家具有限公司签订协议，约定向其增资并认购增资后 10% 的股权。截止至 2018 年 12 月 31 日，本公司根据合同预付了股权转让款人民币 13,000,000.00 元；

本集团与上海开装建筑科技有限公司签订协议，约定由本公司受让郭凤玲、李季持有的上海开装建筑科技有限公司 13.5269 万元的注册资本，对应 14.61% 的股权。截止至 2018 年 12 月 31 日，本公司根据合同预付了股权转让款人民币 35,064,000.00 元。

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

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

24. 资产减值准备

2018年

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

注：系执行新金融工具准则坏账准备对年初的影响金额。

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
 财务报表附注（续）  
 2018 年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

24. 资产减值准备（续）

2017年

	年初余额	本年计提	本年减少		年末余额
			转回	转销/核销	
坏账准备	728,993,728.76	252,462,714.09	(5,720,000.00)	-	975,736,442.85
长期应收款减值准备	-	-	-	-	-
合同资产减值准备	-	-	-	-	-
其他流动资产减值准备	481,463.27	118,536.73	-	-	600,000.00
一年内到期的非流动资产减值准备	-	-	-	-	-
其他非流动资产减值准备	5,000,000.00	12,000,000.00	-	-	17,000,000.00
可供出售金融 资产减值准备	122,225,202.48	24,575,000.00	-	-	146,800,202.48
无形资产减值准备	100,000,000.00	-	-	-	100,000,000.00
	<u>956,700,394.51</u>	<u>289,156,250.82</u>	<u>(5,720,000.00)</u>	<u>-</u>	<u>1,240,136,645.33</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

25. 短期借款

	2018年	2017年
抵押借款	3,126,756,740.00	-
质押借款	981,760,000.00	10,000.00
信用借款	700,000,000.00	300,000,000.00
保证借款	285,000,000.00	-
抵押及保证借款	55,000,000.00	-
	<u>5,148,516,740.00</u>	<u>300,010,000.00</u>

于 2018 年 12 月 31 日，上述借款的年利率为 4.35%-6.80%（2017 年 12 月 31 日：4.35%-5.00%）。

于 2018 年 12 月 31 日，无逾期借款（2017 年 12 月 31 日：无）。

26. 应付票据及应付账款

应付账款

应付账款不计息，并通常在1年内清偿。

	2018年	2017年
应付工程款	616,071,095.78	154,437,546.05
应付广告及购货款	<u>354,045,884.56</u>	<u>336,777,472.61</u>
	<u>970,116,980.34</u>	<u>491,215,018.66</u>

于2018年12月31日，本集团无账龄超过1年的重要应付账款。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

27. 预收款项

	2018年	2017年
租金及相关款项	1,249,019,601.25	1,264,772,652.06
项目前期品牌咨询委托管理费	-	1,004,930,781.91
项目年度品牌咨询委托管理费	-	190,995,805.46
工程项目商业管理咨询费	-	76,000,000.00
商业咨询费及招商佣金收入	-	166,761,415.53
广告费	-	7,527,882.45
其他	-	357,293,763.75
	<u>1,249,019,601.25</u>	<u>3,068,282,301.16</u>

于 2018 年 12 月 31 日，本集团无账龄超过 1 年的重要预收款项。

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2018 年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

28. 合同负债

	上年余额	年初余额	本年增加	结转收入	年末余额
项目前期品牌咨 询委托管理费	-	1,210,843,853.80	1,523,634,441.73	1,563,958,422.45	1,170,519,873.08
项目年度品牌咨 询委托管理服务	-	180,184,722.13	1,956,983,510.34	1,919,812,820.55	217,355,411.92
工程项目商业管理 咨询费	-	71,698,113.21	214,024,562.76	215,024,528.31	70,698,147.66
商业咨询费及 招商佣金	-	157,322,090.12	908,405,391.29	477,982,822.95	587,744,658.46
建造施工及设计	-	-	1,618,699,203.88	1,479,553,020.36	139,146,183.52
其他	-	298,968,786.95	1,487,827,738.35	1,370,282,292.21	416,514,233.09
	-	<u>1,919,017,566.21</u>	<u>7,709,574,848.35</u>	<u>7,026,613,906.83</u>	<u>2,601,978,507.73</u>

29. 应付职工薪酬

2018年

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

2017年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	530,570,893.22	2,765,535,362.79	2,509,834,932.04	786,271,323.97
离职后福利（设 定提存计划）	8,655,884.13	218,274,557.55	215,838,898.91	11,091,542.77
辞退福利	869,400.00	13,664,872.71	11,360,023.41	3,174,249.30
	<u>540,096,177.35</u>	<u>2,997,474,793.05</u>	<u>2,737,033,854.36</u>	<u>800,537,116.04</u>

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
 财务报表附注（续）  
 2018 年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

29. 应付职工薪酬（续）

短期薪酬如下：

2018年

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

2017年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	518,678,137.31	2,387,642,897.87	2,134,607,100.32	771,713,934.86
职工福利费	85,535.00	144,412,177.67	144,465,869.67	31,843.00
社会保险费	4,511,349.88	109,963,291.47	108,926,828.94	5,547,812.41
其中：医疗保险费	3,963,195.47	96,502,199.43	95,619,831.06	4,845,563.84
工伤保险费	272,213.92	5,448,274.20	5,469,672.15	250,815.97
生育保险费	275,940.49	8,012,817.84	7,837,325.73	451,432.60
住房公积金	4,263,155.48	95,306,970.88	93,627,316.10	5,942,810.26
工会经费和职工教育经费	3,032,715.55	28,210,024.90	28,207,817.01	3,034,923.44
	<u>530,570,893.22</u>	<u>2,765,535,362.79</u>	<u>2,509,834,932.04</u>	<u>786,271,323.97</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

29. 应付职工薪酬（续）

设定提存计划如下：

2018年

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

2017年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险费	8,232,097.07	211,375,216.32	208,970,794.44	10,636,518.95
失业保险费	<u>423,787.06</u>	<u>6,899,341.23</u>	<u>6,868,104.47</u>	<u>455,023.82</u>
	<u>8,655,884.13</u>	<u>218,274,557.55</u>	<u>215,838,898.91</u>	<u>11,091,542.77</u>

30. 应交税费

	2018年	2017年
企业所得税	273,769,447.40	588,091,629.40
增值税	263,960,675.63	260,895,356.26
房产税	38,104,146.22	39,649,408.65
其他	<u>31,842,470.73</u>	<u>38,630,245.19</u>
	<u>607,676,739.98</u>	<u>927,266,639.50</u>

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
 财务报表附注（续）  
 2018 年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

31. 其他应付款

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

应付利息

	2018年	2017年
分期付息到期还本的长期借款利息	33,131,060.84	31,581,648.86
企业债券利息	124,493,601.14	108,977,193.75
短期借款利息	18,138,361.70	1,667,512.08
商业地产抵押贷款支持证券利息 （“财务报告五、38.其他非流动负 债”）	<u>39,547,483.49</u>	<u>36,465,000.00</u>
	<u>215,310,507.17</u>	<u>178,691,354.69</u>

应付股利

	2018年	2017年
上海台朗企业管理中心 （有限合伙）	10,916,410.95	-
金燕	2,820,000.00	4,000,000.00
上海新长征（集团）有限公司	2,820,000.00	6,000,000.00
浙江名都投资有限公司	-	51,960,000.00
	<u>16,556,410.95</u>	<u>61,960,000.00</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

31. 其他应付款（续）

其他应付款

	2018年	2017年
代收商户货款	2,233,316,693.86	2,346,259,268.66
商户质量保证金及押金	2,199,727,009.49	1,816,499,570.48
合作方往来款项	1,438,160,139.88	962,221,874.67
应付建筑商款项	800,535,460.58	900,281,717.08
商户租赁定金	708,621,532.51	751,021,735.06
应付股权转让款	512,739,975.11	-
预提费用	277,643,310.09	217,405,781.98
租赁费	57,739,035.70	50,917,834.27
应付预付卡款项	16,165,219.09	73,420,850.89
其他	235,692,786.81	220,680,904.08
	<u>8,480,341,163.12</u>	<u>7,338,709,537.17</u>

于2018年12月31日，本集团无账龄超过1年的重要其他应付款。

32. 一年内到期的非流动负债

	2018年	2017年
一年内到期的长期借款	2,355,738,787.02	4,011,084,091.87
一年内到期的应付债券	1,496,573,720.79	5,486,714,288.88
一年内到期的商业地产 抵押贷款支持证券	62,800,000.00	19,000,000.00
一年内到期的长期租金	20,000,000.00	20,000,000.00
一年内到期的应付融资租赁款	13,507,176.94	13,277,093.22
	<u>3,948,619,684.75</u>	<u>9,550,075,473.97</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

33. 其他流动负债

	2018年	2017年
待转销项税	161,684,557.80	-
超短期融资券(注1)	<u>1,000,000,000.00</u>	<u>-</u>
	<u>1,161,684,557.80</u>	<u>-</u>

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

34. 长期借款

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

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

33. 长期借款（续）

\*长期借款到期日分析如下：

	2018年	2017年
1年内到期或随时要求偿付	-	-
2年内到期	2,767,247,618.02	1,673,166,438.48
3到5年内到期（含3年和5年）	6,015,593,155.04	5,388,256,651.78
5年以上	5,523,521,999.94	4,311,241,394.55
	<u>14,306,362,773.00</u>	<u>11,372,664,484.81</u>

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

集团本年部分长期借款由于不满足长期借款合同中限制性条款的要求，被划分至一年内到期的长期借款，合计人民币 352,000,000.00 元。

## 五、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 33. 长期借款（续）

长期借款分类的说明：

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

本年末，长期借款中无逾期借款。

### 35. 应付债券

	2018年	2017年
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）	2,978,214,472.44	-
香港红星美凯龙 2017 美元债（5年期）	2,028,377,647.84	1,923,565,824.50
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）（7年期）	1,486,702,860.36	1,482,044,142.78
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2018 年第一期中期票据	495,097,539.32	-
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）	168,002,000.00	-
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）（5年期）	-	1,490,868,192.87
	<u>7,156,394,519.96</u>	<u>4,896,478,160.15</u>

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2018 年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

35. 应付债券（续）

于2018年12月31日，应付债券余额列示如下：

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行	本年计提利息	折溢价摊销	本年偿还	汇兑损益	年末余额
红星美凯龙家居集团股份有限公司2013年第一期中期票据	500,000,000.00	2013年9月11日	5年	492,200,000.00	498,726,366.25	-	25,000,000.00	1,273,633.75	(537,500,000.00)	-	-
红星美凯龙家居集团股份有限公司2015年公司债券(第一期)(注1)	5,000,000,000.00	2015年11月10日	5年	4,958,670,000.00	4,987,987,922.63	-	193,750,000.00	12,012,077.37	(5,056,998,000.00)	-	168,002,000.00
红星美凯龙家居集团股份有限公司第二期公司债券(5年期) (注2)	1,500,000,000.00	2016年7月14日	5年	1,483,202,830.18	1,490,868,192.87	-	52,500,000.00	5,705,527.92	(52,500,000.00)	-	1,496,573,720.79
红星美凯龙家居集团股份有限公司第二期公司债券(7年期) (注2)	1,500,000,000.00	2016年7月14日	7年	1,476,127,358.48	1,482,044,142.78	-	64,350,000.00	4,658,717.58	(64,350,000.00)	-	1,486,702,860.36
香港红星美凯龙2017美元债(5年期) (注3)	300,000,000美元	2017年9月21日	5年	1,937,306,895.63	1,923,565,824.50	-	15,986,446.88	7,273,336.12	(15,986,446.88)	97,538,487.22	2,028,377,647.84
红星美凯龙家居集团股份有限公司2018年公开发行公司债券(第一期)(品种一) (注4)	3,000,000,000.00	2018年11月6日	3年	2,976,304,150.94	-	2,976,304,150.94	31,500,000.00	1,910,321.50	-	-	2,978,214,472.44
红星美凯龙家居集团股份有限公司2018年第一期中期票据 (注5)	500,000,000.00	2018年10月23日	3年	494,828,301.89	-	494,828,301.89	5,150,000.00	269,237.43	-	-	495,097,539.32
合计				13,818,639,537.12	10,383,192,449.03	3,471,132,452.83	388,236,446.88	33,102,851.67	(5,727,334,446.88)	97,538,487.22	8,652,968,240.75
减：一年内到期的应付债券					5,486,714,288.88						1,496,573,720.79
一年后到期的应付债券					<u>4,896,478,160.15</u>						<u>7,156,394,519.96</u>

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2018年

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

34. 应付债券（续）

于2017年12月31日，应付债券余额列示如下：

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行	本年计提利息	折溢价摊销	本年偿还	汇兑损益	年末余额
红星美凯龙家居集团股份有限公司2012年第二期中期票据	900,000,000.00	2012年12月13日	5年	875,775,000.00	894,941,194.51	-	52,181,370.97	5,058,805.49	(954,990,000.00)	-	-
红星美凯龙家居集团股份有限公司2013年第一期中期票据	500,000,000.00	2013年9月11日	5年	492,200,000.00	497,030,950.08	-	37,500,000.00	1,695,416.17	(37,500,000.00)	-	498,726,366.25
红星美凯龙家居集团股份有限公司2014年度第一期非公开定向债务融资工具	1,000,000,000.00	2014年12月8日	3年	987,700,000.00	994,526,878.83	-	73,333,333.33	5,473,121.17	(1,080,000,000.00)	-	-
红星美凯龙家居集团股份有限公司2015年公司债券(第一期)	5,000,000,000.00	2015年11月10日	5年	4,958,670,000.00	4,973,682,713.22	-	225,000,000.00	14,305,209.41	(225,000,000.00)	-	4,987,987,922.63
红星美凯龙家居集团股份有限公司第二期公司债券(5年期)	1,500,000,000.00	2016年7月14日	5年	1,483,202,830.18	1,485,447,044.30	-	52,500,000.00	5,421,148.57	(52,500,000.00)	-	1,490,868,192.87
红星美凯龙家居集团股份有限公司第二期公司债券(7年期)	1,500,000,000.00	2016年7月14日	7年	1,476,127,358.48	1,477,939,985.71	-	64,350,000.00	4,104,157.07	(64,350,000.00)	-	1,482,044,142.78
香港红星美凯龙2017第一期公司美金债(5年期)	300,000,000美元	2017年9月21日	5年	1,937,306,895.63	-	1,937,306,895.63	16,539,693.75	1,782,601.37	-	(15,523,672.50)	1,923,565,824.50
合计				12,210,982,084.29	10,323,568,766.65	1,937,306,895.63	521,404,398.05	37,840,459.25	(2,414,340,000.00)	(15,523,672.50)	10,383,192,449.03
减：一年内到期的应付债券					1,889,468,073.34	-	-	-	-	-	5,486,714,288.88
一年后到期的应付债券					<u>8,434,100,693.31</u>	-	-	-	-	-	<u>4,896,478,160.15</u>

## 五、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 34. 应付债券（续）

其他说明：

注 1：于 2015 年 11 月，本公司获得中国证券监督管理委员会证监许可，在中国境内面向合格投资者发行不超过人民币 100 亿元公司债券，债券的期限不超过 7 年。发行价为人民币 100 元/百元面值。本公司于 2015 年 11 月发行公司债券第一期共计人民币 50 亿元，债券简称“15 红美 01”，债券代码 136032，发行价为人民币 100 元/百元面值，以付息式固定利率计息，票面利率 4.5%，债券的期限为 5 年，按年付息，附第 3 年末本公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。15 红美 01 本年回售申报有效数量为 48,319,980 张，回售金额为人民币 4,831,998,000.00 元（不含利息），剩余托管数量为 1,680,020 张，在债券期限后 2 年（2018 年 11 月 10 日至 2020 年 11 月 9 日）债券票面利率调整为 5.90%。

注 2：本公司于 2016 年 7 月发行了第二期公司债券。第二期公司债券由两类组成，第一类债券：简称“16 红美 01”，发行价为人民币 100 元/百元面值，以付息式固定利率计息，票面利率 3.5%，债券存续期为 5 年，按年付息，附第 3 年末本公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权，本公司预计投资者将在第三年年末行使回售权；第二类债券：简称“16 红美 02”，发行价为人民币 100 元/百元面值，以付息式固定利率计息，票面利率 4.29%，债券存续期为 7 年，按年付息，附第 5 年末本公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

注 3：本公司之子公司香港红星美凯龙全球家居有限公司于 2017 年 9 月 21 日发行美元债券，面值共计美元 3 亿元，债券代码 B2022(5278)，以付息式固定利率计息，票面利率 3.375%，债券存续期为 5 年，按半年付息。本公司为香港红星美凯龙全球家居有限公司本次发行的美元债券提供无条件不可撤销担保。

## 五、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 34. 应付债券（续）

注4：本集团2018年公开发行公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”）分为两个品种。品种一、品种二合计基础发行规模为人民币10亿元，并设有超额配售选择权，其中超额配售额度不超过人民币20亿元（含20亿元）。发行价格100元/张，采取网下向合格投资者簿记建档的方式发行。本期债券品种一为3年期（附第2年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权）、本期债券品种二为5年期（附第3年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权）。本期债券发行工作已于2018年11月6日结束，实际发行规模为人民币30亿元，其中本期债券品种一发行规模为30亿元，票面利率6.30%；品种二未发行。

注 5：2018 年 9 月 12 日，公司收到中国银行间市场交易商协会（以下简称“交易商协会”）出具的《接受注册通知书》（中市协注[2018]MTN506 号），同意接受公司中期票据注册，注册金额为 50 亿元，注册额度自交易商协会发出《接受注册通知书》之日起 2 年内有效。截至 2018 年 10 月 23 日，公司成功发行了 2018 年度第一期中期票据，债券简称“18 红星家居 MTN001”，债券代码 101801197，发行价为人民币 100 元/百元面值，发行利率 6.18%，债券存续期 3 年。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

36. 长期应付款

长期应付款

	2018年	2017年
长期租金	307,809,170.14	344,655,634.92
违约补偿款	1,940,585.02	1,940,585.02
应付融资租赁款（注1）	410,225,225.70	415,215,826.20
合作方往来款项（注2）	476,565,127.50	464,505,129.78
少数股东出资款	189,380,899.49	189,380,899.50
	<u>1,385,921,007.85</u>	<u>1,415,698,075.42</u>

注 1：应付融资租赁款系本集团按建筑物使用权期限向出租方承租建筑物产生，详见下表。

最低租赁付款额	2018 年	2017 年
资产负债表日后第 1 年	31,249,088.04	36,183,376.08
资产负债表日后第 2 年	31,249,088.04	31,249,088.04
资产负债表日后第 3 年	31,249,088.04	31,249,088.04
以后年度	840,847,393.11	864,558,102.44
最低租赁付款额合计	934,594,657.23	963,239,654.60
减：未确认融资费用	510,862,254.59	534,746,735.18
应付融资租赁款	423,732,402.64	428,492,919.42
其中：1 年内到期的应付融资租赁款	13,507,176.94	13,277,093.22
1 年后到期的应付融资租 赁款	410,225,225.70	415,215,826.20

注 2：合作方往来款项系本集团部分子公司的少数股东提供的借款，因根据约定在相关合作项目完成并有资金盈余后偿还或将在一年后被要求偿还，故将相关往来款项计入长期应付款。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

35. 长期应付款（续）

\*长期应付款到期日分析如下：

	2018年	2017年
1年内到期或随时要求偿付	-	-
2年内到期	296,146,670.64	700,621,729.74
3到5年内到期（含3年和5年）	508,669,243.20	184,193,851.37
5年以上	581,105,094.01	530,882,494.31
	<u>1,385,921,007.85</u>	<u>1,415,698,075.42</u>

36. 递延收益

2018年

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

2017年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
政府补助	<u>195,413,309.31</u>	<u>10,110,000.00</u>	<u>13,382,087.57</u>	<u>192,141,221.74</u>

于2018年12月31日，涉及政府补助的负债项目如下：

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

于2017年12月31日，涉及政府补助的负债项目如下：

	年初余额	本年新增	本年计入其他收益	年末余额	与资产/收益相关
土地配套补贴款	193,996,084.31	10,110,000.00	11,964,862.57	192,141,221.74	与资产相关
燃气空调设备补贴款	<u>1,417,225.00</u>	-	<u>1,417,225.00</u>	-	与资产相关
	<u>195,413,309.31</u>	<u>10,110,000.00</u>	<u>13,382,087.57</u>	<u>192,141,221.74</u>	

## 五、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 37. 其他非流动负债

	2018年	2017年
项目前期品牌咨询委托管理费（注1）	1,394,664,911.20	415,120,500.00
商业地产抵押贷款支持证券（注2）	<u>4,786,623,154.06</u>	<u>2,359,400,000.00</u>
	<u>6,181,288,065.26</u>	<u>2,774,520,500.00</u>

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

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

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

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

38. 股本

2018年

	年初余额	本年增减变动			年末余额
		发行新股	回购股份	小计	
红星美凯龙控股	2,480,315,772.00	-	-	-	2,480,315,772.00
上海平安大药房 有限公司	3,688,206.00	-	-	-	3,688,206.00
上海晶海资产管 理中心（有限 合伙）	56,849,998.00	-	-	-	56,849,998.00
上海凯星企业管 理中心（有限 合伙）	7,589,999.00	-	-	-	7,589,999.00
上海弘美投资管 理中心（有限 合伙）	12,659,994.00	-	-	-	12,659,994.00
境外上市外资股 （H股）	1,062,813,069.00	-	(388,917,038.00)	(388,917,038.00)	673,896,031.00
境内上市内资股 （A股）	-	315,000,000.00	-	315,000,000.00	315,000,000.00
	<u>3,623,917,038.00</u>	<u>315,000,000.00</u>	<u>(388,917,038.00)</u>	<u>(73,917,038.00)</u>	<u>3,550,000,000.00</u>

2017年

	年初余额	本年增减变动			年末余额
		发行新股	回购股份	小计	
红星美凯龙控股	2,480,315,772.00	-	-	-	2,480,315,772.00
上海平安大药房 有限公司	3,688,206.00	-	-	-	3,688,206.00
上海晶海资产管 理中心（有限 合伙）	56,849,998.00	-	-	-	56,849,998.00
上海凯星企业管 理中心（有限 合伙）	7,589,999.00	-	-	-	7,589,999.00
上海弘美投资管 理中心（有限 合伙）	12,659,994.00	-	-	-	12,659,994.00
境外上市外资股 （H股）	<u>1,062,813,069.00</u>	-	-	-	<u>1,062,813,069.00</u>
	<u>3,623,917,038.00</u>	-	-	-	<u>3,623,917,038.00</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

39. 资本公积

2018年

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

其他说明：

于2018年1月9日，本集团公开发行人民币普通股（A股）315,000,000股，每股面值人民币1.00元，扣除发行费用后，募集资金净额为人民币3,050,007,849.63元。其中，计入股本计人民币315,000,000.00元，计入资本公积计人民币2,735,007,849.63元。

于2018年7月17日，本集团回购注销部分H股股份，注销H股股份388,917,038股，扣除发行费用后回购总金额人民币3,912,871,410.77元。其中，减少股本计人民币388,917,038.00元，冲减资本公积计人民币3,523,954,372.77元。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

40. 资本公积（续）

2017年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	5,620,013,738.96	-	257,898,353.41	5,362,115,385.55
其中：				
投资者投入的 资本	5,786,331,727.05	-	-	5,786,331,727.05
同一控制下合 并形成的差 额	(180,578,073.16)	-	-	(180,578,073.16)
其他	14,260,085.07	-	257,898,353.41	(243,638,268.34)
	<u>5,620,013,738.96</u>	<u>-</u>	<u>257,898,353.41</u>	<u>5,362,115,385.55</u>

40. 其他综合收益

合并资产负债表中归属于母公司股东的其他综合收益累积余额：

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

合并资产负债表中归属于母公司股东的其他综合收益累积余额：

	2017年1月1日	增减变动	2017年12月31日
可供出售金融资产公允价值变动	<u>-</u>	<u>1,562,965,633.10</u>	<u>1,562,965,633.10</u>

合并利润表中其他综合收益当期发生额：

2018年

	税前发生额	减：前期计入其 他综合收益当期 转入留存收益 注1	减：所得税	归属于 母公司股东	归属于 少数股东
不能重分类进损益的其 他综合收益 其他权益工具投资公 允价值变动	<u>(631,139,988.10)</u>	<u>(164,401,529.65)</u>	<u>(116,684,614.60)</u>	<u>(284,856,658.06)</u>	<u>(65,197,185.78)</u>

注1：本期本集团减持持有的欧派家居集团股份有限公司股票1,230,864.00股，并将之前计入其他综合收益的累计利得约人民币164,401,529.65元转入留存收益。

## 五、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 41. 其他综合收益（续）

合并利润表中其他综合收益当期发生额（续）：

2017年

	税前发生额	减：前期计入其他 综合收益当期转入 损益	减：所得税	归属于 母公司股东	归属于 少数股东
不能重分类进损益的其他综合收益 可供出售金融资产公允价值变动	2,315,504,641.63	-	578,876,160.41	1,562,965,633.10	173,662,848.12

### 41. 盈余公积

2018年

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

2017年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	1,226,111,855.65	396,968,952.54	-	1,623,080,808.19

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。

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

### 42. 未分配利润

	2018年	2017年
调整前上年年末未分配利润	28,254,693,080.77	26,095,809,439.81
会计政策变更追溯调整	(812,868,228.22)	-
调整后年初未分配利润	27,441,824,852.55	26,095,809,439.81
其他综合收益结转留存收益	164,401,529.65	-
归属于母公司股东的净利润	4,477,411,242.46	4,077,897,749.46
减：提取法定盈余公积	193,766,313.37	396,968,952.54
应付普通股现金股利（注1）	1,260,453,452.16	1,522,045,155.96
年末未分配利润	30,629,417,859.13	28,254,693,080.77

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

43. 未分配利润（续）

注1：2018年6月15日，经本公司2017年度股东大会批准按照已发行之股份3,938,917,038股计算，以每十股向全体股东派发现金红利人民币3.20元人民币；2017年6月8日，经本公司2016年度股东大会批准按照已发行之股份3,623,917,038股计算，以每十股向全体股东派发现金红利人民币4.20元人民币。

43. 营业收入及成本

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

营业收入及成本列示如下：

	2018年		2017年	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
租赁及相关收入	7,167,976,016.22	1,607,276,015.02	6,394,481,799.81	1,460,260,678.12
项目前期品牌咨询委托管理服务收入	1,563,958,422.45	344,158,994.34	1,587,200,094.98	186,492,653.19
项目年度品牌咨询委托管理服务收入	1,919,812,820.55	1,249,086,087.95	1,539,295,456.42	1,071,511,136.30
工程项目商业管理咨询费收入	215,024,528.31	15,481,766.04	140,191,047.20	10,448,737.89
商业咨询费及招商佣金收入	477,982,822.95	47,125,752.98	362,048,979.18	41,508,962.61
建造施工及设计收入	1,479,553,020.36	995,054,981.41	56,129,950.62	43,039,708.61
商品销售及家装收入	466,289,187.59	309,325,890.09	294,256,196.34	202,426,401.48
其他收入	949,195,682.01	246,190,333.24	585,909,145.22	147,505,238.18
	<u>14,239,792,500.44</u>	<u>4,813,699,821.07</u>	<u>10,959,512,669.77</u>	<u>3,163,193,516.38</u>

## 五、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 44. 营业收入及成本（续）

#### 营业收入分解情况

报告分部	租赁相关	委管相关	建造施工及设计	商品销售及家装	其他	合计
主要经营地区						
中国大陆	<u>7,167,976,016.22</u>	<u>4,176,778,594.26</u>	<u>1,479,553,020.36</u>	<u>466,289,187.59</u>	<u>949,195,682.01</u>	<u>14,239,792,500.44</u>
收入确认时间						
在某一时刻确认收入	-	-	-	133,912,170.20	669,293,676.58	1,135,582,864.17
在某一时间段内						
确认收入	<u>7,167,976,016.22</u>	<u>4,176,778,594.26</u>	<u>1,479,553,020.36</u>	<u>332,377,017.39</u>	<u>279,902,005.43</u>	<u>13,104,209,636.27</u>
合计	<u>7,167,976,016.22</u>	<u>4,176,778,594.26</u>	<u>1,479,553,020.36</u>	<u>466,289,187.59</u>	<u>949,195,682.01</u>	<u>14,239,792,500.44</u>

#### 合同剩余履约义务预计确认收入的相关信息

	2019年	2020年及以后	合计
项目前期品牌咨询委托管理服务收入	1,170,519,873.08	1,289,778,218.12	2,460,298,091.20
项目年度品牌咨询委托管理服务	217,355,411.92		217,355,411.92
工程项目商业管理咨询费	70,698,147.66		70,698,147.66
商业咨询费及招商佣金	587,744,658.46		587,744,658.46
建造施工及设计	139,146,183.52		139,146,183.52
其他	416,514,233.09		416,514,233.09
	<u>2,601,978,507.73</u>	<u>1,289,778,218.12</u>	<u>3,891,756,725.85</u>

### 44. 税金及附加

	2018年	2017年
房产税	271,788,916.59	216,862,552.49
城市维护建设税	36,512,281.41	31,714,076.16
教育费附加	30,200,298.20	28,439,091.86
土地使用税	24,065,295.96	18,723,657.58
印花税	11,758,877.25	10,709,183.66
其他	13,044,304.82	10,880,957.30
	<u>387,369,974.23</u>	<u>317,329,519.05</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

45. 销售费用

	2018年	2017年
广告及宣传费用	1,116,818,206.66	1,061,299,368.08
能源及维修费用	422,449,462.40	350,853,345.26
职工薪酬及福利费	74,323,302.54	40,026,018.23
售后服务费用	42,012,169.62	38,555,744.07
办公及行政费用	11,365,384.68	9,089,128.77
折旧及摊销	10,619,733.02	2,606,052.12
其他费用	22,749,038.38	11,399,732.61
	<u>1,700,337,297.30</u>	<u>1,513,829,389.14</u>

46. 管理费用

	2018年	2017年
职工薪酬及福利费	894,771,469.46	827,583,962.18
办公及行政费用	340,886,856.32	288,098,672.33
其他专业服务费用	139,569,232.37	110,001,531.53
折旧及摊销	50,425,617.50	47,681,503.37
审计费用	11,506,348.94	10,859,774.08
能源及维修费用	6,405,972.57	7,707,149.02
其他费用	47,395,913.64	69,855,606.53
	<u>1,490,961,410.80</u>	<u>1,361,788,199.04</u>

\*2018年本集团审计师薪金为人民币8,000,000.00元（2017年：人民币6,500,000.00元）。

47. 研发费用

	2018年	2017年
职工薪酬及福利费	35,721,638.25	-
折旧及摊销	554,111.08	-
其他费用	6,890,120.18	-
	<u>43,165,869.51</u>	<u>-</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

48. 财务费用

	2018年	2017年
利息支出	1,873,767,131.68	1,481,716,865.07
减：利息收入	301,034,720.66	125,689,801.56
减：利息资本化金额	203,009,008.25	220,390,374.37
汇兑损益	139,958,434.14	(22,054,553.37)
其他	23,469,535.44	18,257,907.88
	<u>1,533,151,372.35</u>	<u>1,131,840,043.65</u>

利息费用资本化金额已计入投资性房地产。

利息收入明细如下：

	2018年	2017年
货币资金	137,377,000.40	81,523,764.90
债权投资	163,657,720.26	44,166,036.66
	<u>301,034,720.66</u>	<u>125,689,801.56</u>

49. 资产减值损失

	2018年	2017年
坏账损失	-	258,861,250.82
可供出售金融资产减值损失	-	24,575,000.00
	<u>-</u>	<u>283,436,250.82</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

50. 信用减值损失（仅适用于2018年）

	2018年	2017年
应收票据及应收账款坏账损失	165,785,135.83	-
合同资产减值损失	(14,131,205.26)	-
其他应收款坏账损失	78,346,174.77	-
其他流动资产减值损失	11,800,000.00	-
一年内到期的非流动资产减值损失	50,000.00	-
长期应收款坏账损失	4,740,604.85	-
其他非流动资产减值损失	903,998.80	-
	<u>247,494,708.99</u>	<u>-</u>

51. 其他收益

	2018年	2017年
土地配套费补贴款及燃气空调设备补贴款	6,129,246.96	13,382,087.57
其他与日常经营活动相关的政府补助	<u>105,030,642.46</u>	<u>48,905,918.26</u>
	<u>111,159,889.42</u>	<u>62,288,005.83</u>

其他与日常活动相关的政府补助如下：

	2018年	2017年	与资产/收益相关
补贴款（注1）	18,952,925.52	17,007,742.33	与收益相关
政府专项补助（注2）	26,441,029.06	19,661,079.89	与收益相关
奖励扶持金（注3）	<u>59,636,687.88</u>	<u>12,237,096.04</u>	与收益相关
	<u>105,030,642.46</u>	<u>48,905,918.26</u>	

注1：补贴款主要系从政府收到的税收返还款及补贴。

注2：政府专项补助主要系从政府收到的专项产业扶持资金等。

注3：奖励扶持金主要系从政府收到的其他政策奖励扶持资金等。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

52. 投资收益

	2018年	2017年
权益法核算的长期股权投资收益	183,468,563.89	129,258,920.85
收到其他权益工具分红	37,142,415.79	-
收到其他非流动金融资产分红	20,301,299.92	1,025,000.00
处置其他非流动金融资产投资收益	17,500,000.00	-
处置交易性金融资产产生的投资损失	(289,640.30)	-
处置联营公司投资产生的投资损益	(28,449,710.38)	880,397.44
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	8,000,000.00
处置对子公司投资产生的投资收益	-	494,732,793.04
	<u>229,672,928.92</u>	<u>633,897,111.33</u>

53. 公允价值变动收益

	2018年	2017年
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	(53,163,503.89)	-
其中：交易性权益工具投资	(53,163,503.89)	-
按公允价值计量的投资性房地产	<u>1,820,173,117.45</u>	<u>1,996,188,694.30</u>
	<u>1,767,009,613.56</u>	<u>1,996,188,694.30</u>

54. 资产处置收益

	2018年	2017年
固定资产处置收益（损失）	<u>(656,552.23)</u>	<u>35,964,572.41</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

55. 营业外收入

	2018年	2017年	计入2018年 非经常性损益
企业合并损益	9,857,414.57	-	9,857,414.57
项目终止收入	9,433,962.26	4,245,283.00	9,433,962.26
违约补偿收入	2,847,757.85	77,399,032.54	2,847,757.85
其他（注）	<u>16,373,631.99</u>	<u>30,605,913.81</u>	<u>16,373,631.99</u>
	<u>38,512,766.67</u>	<u>112,250,229.35</u>	<u>38,512,766.67</u>

注：其他主要系无需支付的款项等其他与日常经营无关的收入。

56. 营业外支出

	2018年	2017年	计入2018年 非经常性损益
赔付金（注）	126,155,948.41	16,906,543.41	126,155,948.41
公益性捐赠支出	10,576,739.79	10,947,206.75	10,576,739.79
其他	<u>13,258,272.92</u>	<u>14,794,019.23</u>	<u>13,258,272.92</u>
	<u>149,990,961.12</u>	<u>42,647,769.39</u>	<u>149,990,961.12</u>

注：本年集团与长沙理想的诉讼结案，判决公司合计赔付长沙理想人民币1.1亿元，于本年计入营业外支出。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

57. 政府补助

本集团不存在采用净额法核算的政府补助。

其余政府补助参见附注五、52

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
与收益相关	59,636,687.88	奖励扶持金	59,636,687.88
与收益相关	26,441,029.06	政府专项补助	26,441,029.06
与收益相关	18,952,925.52	补贴款	18,952,925.52
与资产相关	212,456,044.43	土地配套补贴款	6,129,246.96

58. 费用按性质分类

本集团营业成本、销售费用、管理费用、研发费用按照性质分类的补充资料如下：

	2018年	2017年
职工薪酬	3,548,994,555.81	2,997,474,793.05
建造合同	1,437,023,046.84	441,593,506.01
广告及宣传费用	1,182,270,802.23	1,092,246,840.32
场地租赁费	529,946,786.54	380,793,542.16
能源及维修费用	496,248,368.58	409,473,821.04
办公及行政费用	365,878,479.62	302,328,580.59
其他专业服务费用	159,097,086.69	136,534,432.14
折旧及摊销	182,623,727.41	134,377,174.92
售后服务费用	57,432,792.44	40,980,641.59
审计费用	11,613,680.32	13,784,168.31
其他费用	77,035,072.20	89,223,604.43
	<u>8,048,164,398.68</u>	<u>6,038,811,104.56</u>

59. 所得税费用

	2018年	2017年
当期所得税费用	429,550,144.25	874,054,845.55
递延所得税费用	884,322,284.05	833,967,929.68
	<u>1,313,872,428.30</u>	<u>1,708,022,775.23</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

60. 所得税费用（续）

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	2018年	2017年
利润总额	6,019,319,731.41	5,986,036,595.52
按法定税率计算的所得税费用	1,504,829,932.85	1,496,509,148.87
某些子公司适用不同税率的影响	(334,417,800.94)	(558,579,070.31)
对以前期间当期所得税的调整（注1）	(382,558,906.00)	19,786,831.51
归属于合营企业和联营企业的损益	(45,867,140.97)	(47,562,997.57)
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	55,504,679.98	45,022,046.02
利用以前年度可抵扣亏损	(3,793,958.10)	(4,331,532.07)
未确认的可抵扣暂时性差异的影响和可抵扣亏损	520,175,621.47	248,111,343.09
处置子公司的纳税影响	-	509,067,005.69
按本集团实际税率计算的所得税费用	<u>1,313,872,428.29</u>	<u>1,708,022,775.23</u>

注1：本集团下属子公司红星美凯龙家居商场管理有限公司（以下简称“红星商管”）于2017年5月与烟台红星国际家居管理有限公司（以下简称“烟台红星”）签署股权转让协议，以对全资子公司天津红星美凯龙国际家居广场有限公司和天津红星美凯龙国际家具建材广场有限公司（合并简称“天津两家子公司”）的长期股权投资（于交易日的评估公允价值为人民币26.24亿元，账面价值为人民币1.7亿元）（以下简称“股权支付”）以及现金人民币0.26亿元（以下简称“非股权支付”）作为支付对价，收购烟台红星对全资子公司郑州隽凯企业管理咨询有限公司（以下简称“郑州隽凯”）的长期股权投资（于交易日的评估公允价值为人民币26.50亿元）。（以下简称“业务重组”）。于2017年12月31日，由于针对该业务重组尚未取得税务师事务所出具的《企业所得税汇算清缴纳税审核报告》，且尚未完成2017年度的企业所得税年度纳税申报及相关的备案程序，本集团认为该业务重组事项所涉及的企业所得税存在重大不确定性，因为对该业务重组事项所涉及企业所得税进行了计提，总计人民币3.7亿元。于2018年，北京中瑞岳华税务事务所出具了《企业所得税汇算清缴纳税审核报告》，且本集团完成了2017年度企业所得税年度纳税申报，因此冲回2017年末计提的企业所得税中的股权支付部分对应的企业所得税，总计人民币3.66亿元，剩余人民币0.34亿元已经于2018年支付。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

60. 每股收益

	2018年 元/股	2017年 元/股
基本每股收益		
持续经营	<u>1.20</u>	<u>1.13</u>
稀释每股收益		
持续经营	<u>不适用</u>	<u>不适用</u>

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

基本每股收益的具体计算如下：

	2018年	2017年
收益		
归属于本公司普通股股东的当期净利润	<u>4,477,411,242.46</u>	<u>4,077,897,749.46</u>
股份		
本公司发行在外普通股的加权平均数	<u>3,746,302,941.16</u>	<u>3,623,917,038.00</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

61. 现金流量表项目注释

	2018年	2017年
收到其他与经营活动有关的现金		
收到的定金、保证金及押金	362,921,102.49	875,964,049.84
代收代付货款净额	104,475,144.55	842,954,110.27
收回小额贷款	-	275,496,848.64
营业外收入及政府补助	160,130,064.21	171,266,147.61
利息收入	137,377,000.40	116,959,614.61
	<u>764,903,311.65</u>	<u>2,282,640,770.97</u>
支付其他与经营活动有关的现金		
支付的费用等款项	2,043,046,415.22	1,868,095,826.99
银行手续费等支出	9,366,518.79	4,724,075.43
营业外支出	36,107,406.12	42,340,125.98
发放小额贷款	-	292,392,650.00
存放于央行的准备金	769,553.61	205,655,403.94
	<u>2,089,289,893.74</u>	<u>2,413,208,082.34</u>
收到其他与投资活动有关的现金		
项目相关的资金往来款	308,370,584.46	306,869,685.79
收回项目相关的委托贷款	464,881,571.44	110,694,880.86
资金拆借利息收入	89,544,027.90	8,730,186.95
理财产品赎回	3,000,000.00	374,000,000.00
受限制资金收回	57,745,334.65	353,533,407.10
到期日三个月以上银行定期存款赎回	94,223,310.50	158,230,595.44
	<u>1,017,764,828.95</u>	<u>1,312,058,756.14</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

62 现金流量表项目注释（续）

	2018年	2017年
支付其他与投资活动有关的现金		
项目相关的资金往来款	2,354,569,000.04	823,475,106.39
发放项目相关的委托贷款	1,665,973,226.85	533,385,000.00
购买理财产品	55,000,000.00	277,000,000.00
受限制资金的支付	428,465,778.68	323,563,198.54
到期日三个月以上的银行定期存款	<u>278,230,000.00</u>	<u>94,729,041.70</u>
	<u>4,782,238,005.57</u>	<u>2,052,152,346.63</u>
收到其他与筹资活动有关的现金		
项目相关的资金往来款	<u>-</u>	<u>6,099,043.31</u>
支付其他与筹资活动有关的现金		
项目相关的资金往来款	29,777,067.57	31,446,128.92
贷款手续费	14,103,016.65	13,556,050.00
收购少数股东股权	371,800,000.00	269,899,085.21
回购普通股股份	<u>3,912,871,410.77</u>	<u>-</u>
	<u>4,328,551,494.99</u>	<u>314,901,264.13</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

62. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量：

	2018年	2017年
净利润	4,705,447,303.11	4,278,013,820.29
加：信用减值损失	247,494,708.99	
资产减值损失	-	283,436,250.82
固定资产折旧	53,835,143.59	44,249,856.07
无形资产摊销	35,455,622.48	25,626,846.72
长期待摊费用摊销	93,332,961.34	64,500,472.13
递延收益的摊销	(6,129,246.96)	(3,272,087.57)
处置固定资产、无形资产和 其他长期资产的损失/（收益）	656,552.23	(35,964,572.41)
公允价值变动收益	(1,767,009,613.56)	(1,996,188,694.30)
财务费用	1,661,161,853.96	1,221,804,465.25
投资收益	(229,672,928.92)	(633,897,111.33)
递延所得税资产增加	(103,689,134.14)	(123,974,608.73)
递延所得税负债增加	1,294,261,987.34	610,054,940.97
存货的减少	(131,061,142.47)	(74,953,160.63)
经营性应收项目的增加	(1,698,852,561.09)	(1,209,743,569.00)
经营性应付项目的增加	<u>1,702,699,198.45</u>	<u>4,078,776,080.55</u>
经营活动产生的现金流量净额	<u>5,857,930,704.35</u>	<u>6,528,468,928.83</u>
现金及现金等价物净变动：		
现金的年末余额	7,614,487,228.69	10,269,293,739.45
减：现金的年初余额	<u>10,269,293,739.45</u>	<u>5,892,424,707.42</u>
现金及现金等价物净增加额	<u>(2,654,806,510.76)</u>	<u>4,376,869,032.03</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

63 现金流量表补充资料（续）

(2) 取得或处置子公司及其他营业单位信息

取得子公司及其他营业单位的信息

	2018年	2017年
取得子公司及其他营业单位的价格	2,648,440,001.00	744,072,700.00
取得子公司及其他营业单位支付的 现金和现金等价物	2,202,795,001.00	744,072,700.00
减：取得子公司及其他营业单位持 有的现金和现金等价物	<u>229,788,223.17</u>	<u>3,787,025.90</u>
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	<u>1,973,006,777.83</u>	<u>740,285,674.10</u>

处置子公司及其他营业单位的信息

	2018年	2017年
处置子公司及其他营业单位的价格	5,000,000.00	2,953,179,200.00
处置子公司及其他营业单位收到的 现金和现金等价物	5,000,000.00	2,953,179,200.00
减：取得子公司及其他营业单位持 有的现金和现金等价物	<u>4,604.39</u>	<u>172,059,603.77</u>
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	<u>4,995,395.61</u>	<u>2,781,119,596.23</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

63. 现金流量表补充资料（续）

(3) 现金及现金等价物

	2018年	2017年
现金	7,614,487,228.69	10,269,293,739.45
其中：库存现金	46,557,254.36	47,859,870.87
可随时用于支付的银行存款	7,567,929,974.33	10,221,433,868.58
年末现金及现金等价物余额	7,614,487,228.69	10,269,293,739.45

63. 所有权或使用权受到限制的资产

	2018年	2017年	受限原因
货币资金	80,000,000.00	32,262,664.29	借款质押
货币资金	14,002,046.63	16,032,670.36	工程保证金
货币资金	100,000,000.00	-	银票保证金
货币资金	209,000,000.00	9,450,000.00	法院冻结
货币资金	25,463,732.05	-	存出投资款
货币资金	206,424,957.55	205,655,403.94	存放于央行的存款准备金
投资性房地产	59,492,974,400.00	54,025,000,000.00	借款、CMBS、信托质/抵押
其他权益工具投资	1,385,139,862.92	-	借款质押
	<u>61,513,004,999.15</u>	<u>54,288,400,738.59</u>	

其他说明：

本年末，南京卡子门商场、上海真北商场、济南红星商场、郑州红星商场、上海金桥商场、郑州红星、哈尔滨西客站、北京西四环在相关贷款期间的营业收入被用于借款抵押和质押；星龙家居、天津河东、北京红星和烟台红星在相关期间的物业运营收入被用于资产支持证券(CMBS)质押。

64. 外币货币性项目

	2018年			2017年		
	原币	汇率	折合人民币	原币	汇率	折合人民币
货币资金						
美元	652,314.78	6.8632	4,476,966.80	37,632,036.13	6.5342	245,895,250.48
港币	5,167,917.39	0.8762	4,528,129.20	120,764.37	0.8359	100,948.14
应付债券						
美元	296,697,389.29	6.8632	2,036,293,522.18	294,384,289.51	6.5342	1,923,565,824.50
短期借款						
港币	1,057,699,850.00	0.8762	926,756,740.00	-	-	-

## 六、 合并范围的变动

### 1. 非同一控制下企业合并

2018年8月，本集团以现金人民币10亿元，取得了银泰（永清）新城投资有限公司（“银泰新城”）70%股权，由于合并前后合并双方不受同一方或相同的多方最终控制，故本合并属于非同一控制下企业合并。本集团于2018年9月1日已取得对银泰新城的控制，并于2018年9月4日完成工商变更登记手续，因此购买日确定为2018年9月1日。

于2018年6月，本集团依据签订的股权转让协议，受让宁波红星美凯龙家居购物广场有限公司（“宁波澳洋”）80%的股权。由于合并前后合并双方不受同一方或相同的多方最最终控制，故本合并属于非同一控制下企业合并。于2018年6月19日，宁波澳洋完成了工商变更，并取得了对宁波澳洋的控制。因此，购买日确定为2018年6月19日。

银泰新城及宁波澳洋的可辨认资产和负债于购买日的公允价值和账面价值合计如下：

	收购日公允价值	收购日账面价值
货币资金	22,615,966.78	22,615,966.78
预付款项	9,775,075.00	9,775,075.00
其他应收款	31,661,887.11	31,661,887.11
投资性房地产	736,177,185.50	736,177,185.50
长期股权投资	44,529,049.90	44,529,049.90
固定资产	2,730,385.40	1,184,461.37
其他非流动资产	2,109,876,919.98	250,015,771.38
其他资产	3,451,588.87	3,451,588.87
短期借款	(160,000,000.00)	(160,000,000.00)
应付账款	(3,223,785.78)	(3,223,785.78)
预收账款	(15,216,809.54)	(15,216,809.54)
其他应付款	(542,558,670.77)	(542,558,670.77)
长期借款	(288,000,000.00)	(288,000,000.00)
递延所得税负债	(506,197,031.16)	(22,578,225.84)
其他负债	(2,968,310.91)	(2,968,310.91)
	<u>1,442,653,450.38</u>	<u>64,865,183.07</u>
少数股东权益	<u>432,796,034.81</u>	<u>19,459,554.62</u>
	<u>1,009,857,415.57</u>	<u>45,405,628.45</u>
超出合并成本计入当期损益部分	<u>9,857,414.57</u>	
	<u>1,000,000,001.00</u> [注]	

注：该金额系本集团在企业合并中支付的现金人民币1,000,000,001.00元。

## 六、 合并范围的变动（续）

### 1. 非同一控制下企业合并（续）

银泰新城及宁波澳洋自购买日起至本年末的经营成果和现金流量列示如下：

	收购日 至12月31日期间
营业收入	42,356,255.81
净亏损	(7,825,611.80)
现金流量净额	(10,089,913.83)

### 2. 其他原因的合并范围变动

#### 资产收购

本年度本集团完成的资产收购如下：

2018 年 3 月，本集团与 Capital Retail China Developments (B) Pte. Ltd. 签订股权转让协议，以人民币 50,000,000.00 元的对价收购了昆山凯德商用置业有限公司（“昆山凯德”）100% 股权。

2018 年 4 月，本集团与 China DRTV, Inc. 签订股权转让协议，以人民币 360,000,000.00 元的对价收购了收购了上海好记星数码科技有限公司（“上海好记星”）100% 股权。

2018 年 5 月，本集团与北京金科展昊置业有限公司签订股权转让协议，以人民币 1,220,000,000.00 元的对价收购苏州星凯科家居有限公司（“苏州星凯科”）100% 股权。

2018 年 8 月，本集团与郑州华商汇控股有限公司签订股权转让协议，以人民币 5,500,000.00 元的对价收购了郑州华商汇华融置业有限公司（“郑州华商汇”）55% 股权。

本集团管理层认为上述交易均不构成业务合并，将该些收购视为资产收购。

## 六、 合并范围的变动（续）

### 2. 其他原因的合并范围变动（续）

#### 资产收购（续）

被收购资产名称	取得时点	取得成本	取得比例（%）	股权取得方式	取得时点的确定依据
昆山凯德	2018 年 3 月 20 日	50,000,000.00	100.00%	现金	被购买方的资产控制权 交接给购买方的日期
苏州星凯科	2018 年 4 月 30 日	1,220,000,000.00	100.00%	现金	被购买方的资产控制权 交接给购买方的日期
上海好记星	2018 年 4 月 27 日	360,000,000.00	100.00%	现金	被购买方的资产控制权 交接给购买方的日期
郑州华商汇	2018 年 8 月 31 日	5,500,000.00	55.00%	现金	被购买方的资产控制权 交接给购买方的日期

## 六、 合并范围的变动（续）

### 2. 其他原因引起的合并范围变动（续）

#### 新设成立

公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		变更原因
				直接	间接	
成都红星美凯龙物流有限公司	四川省	四川省	仓储物流	-	100.00	新设公司
上海倍美物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100.00	新设公司
吉林红星美凯龙物流有限公司	吉林省	吉林省	仓储物流	-	100.00	新设公司
上海倍茂物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100.00	新设公司
上海倍迈物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100.00	新设公司
上海倍皓物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100.00	新设公司
安徽红星美凯龙物流有限公司	安徽省	安徽省	仓储物流	-	100.00	新设公司
上海倍邦物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100.00	新设公司
上海倍耀物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100.00	新设公司
上海倍跃物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100.00	新设公司
上海倍朗物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100.00	新设公司
上海宏岳物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100.00	新设公司
重庆红星欧丽洛雅家居有限公司	重庆市	重庆市	场地租赁管理	100.00	-	新设公司
常州美龙贸易有限公司	江苏省	江苏省	家居销售	100.00	-	新设公司
上海缔图家居有限公司（注1）	上海市	上海市	进出口业务	-	55.00	新设公司
太原红星美凯龙世博家居广场有限公司	山西省	山西省	场地租赁管理	60.00	-	新设公司
南通红美世博家居广场有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	100.00	-	新设公司
广州红星美凯龙家居建材有限公司	广东省	广东省	场地租赁管理	95.00	-	新设公司
南宁红星美凯龙世博家居展览中心有限公司	广西省	广西省	场地租赁管理	100.00	-	新设公司

## 六、 合并范围的变动（续）

### 2. 其他原因的合并范围变动（续）

#### 新设成立（续）

公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		变更原因
				直接	间接	
霍尔果斯红居企业管理有限公司	新疆	新疆	企业管理咨询	70.00	-	新设公司
成都红星美凯龙新南商业管理有限公司	四川省	四川省	企业管理咨询	100.00	-	新设公司
上海或京商业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	65.00	-	新设公司
上海星艺佳品牌管理有限公司	上海市	上海市	品牌管理	-	100.00	新设公司
上海梦晟实业有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100.00	新设公司
苏州工业园区霍金聚商业管理有限公司	江苏省	江苏省	企业管理咨询	-	100.00	新设公司
上海红星美凯龙住建装修设计有限公司	上海市	上海市	建筑装饰	-	100.00	新设公司
上海红星美凯龙住建装配科技有限公司	上海市	上海市	建筑装饰	-	100.00	新设公司
孝感家倍得建筑装饰科技有限公司	湖北省	湖北省	建筑装饰	-	70.00	新设公司
西安红星美凯龙世博家居有限公司	陕西省	陕西省	场地租赁管理	100.00	-	新设公司
太原红星美凯龙全球家居广场有限公司	山西省	山西省	场地租赁管理	51.00	-	新设公司
佛山红星美凯龙家居生活广场有限公司	广东省	广东省	场地租赁管理	100.00	-	新设公司
霍尔果斯雅睿创业投资有限公司	新疆	新疆	投资管理	90.00	-	新设公司
霍尔果斯红星易鸣创业投资有限公司	新疆	新疆	投资管理	90.00	-	新设公司
上海红星欧丽洛雅品牌管理有限公司	上海市	上海市	品牌管理	100.00	-	新设公司
宁波梅山保税港区星凯赢资产管理有限公司	浙江省	浙江省	投资管理	-	51.00	新设公司
上海家金所投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	100.00	新设公司

## 六、 合并范围的变动（续）

### 3. 其他原因引起的合并范围的变动（续）

#### 新设成立（续）

公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		变更原因
				直接	间接	
上海星聚供应链管理有限公司	上海市	上海市	供应链管理	-	60.00	新设公司
上海红星美凯龙商业保理有限公司	上海市	上海市	应收账款融资	-	100.00	新设公司
上海怀星文化发展有限公司	上海市	上海市	文化艺术交流	80.00	-	新设公司
上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	上海市	上海市	信息科技技术开发	100.00	-	新设公司
西藏红星美凯龙企业管理有限公司	西藏	西藏	企业管理咨询	100.00	-	新设公司
上海红星美凯龙展览服务有限公司	上海市	上海市	展览展示服务	55.00	-	新设公司
赣州红星美凯龙世博家居广场有限公司	江西省	江西省	场地租赁管理	70.00	-	新设公司
上海家金所企业征信服务有限公司（注2）	上海市	上海市	投资管理	-	70.00	新设公司

注1：本公司持有上海红星美凯龙国际贸易有限公司55.00%股份，上海红星美凯龙国际贸易有限公司持有上海缔图家居有限公司55.00%股份。

注2：上海家金所企业征信服务有限公司为本集团2018年新设立公司，并于2018年将股权转让给红星美凯龙控股集团有限公司。

#### 注销的子公司

本年本集团注销的子公司为南京红星国际家居广场管理服务有限公司。

红星美凯龙家居集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2018 年度

人民币元

七、 在其他主体中的权益

1. 在重要子公司中的权益

本公司子公司的情况如下：

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本 人民币万元	持股比例（%）		注释
					直接	间接	
通过设立或投资等方式取得的子公司							
合肥红星美凯龙物流有限公司	安徽省	安徽省	仓储物流	5,000.00	-	100.00	
陕西红星美凯龙物流有限公司	陕西省	陕西省	仓储物流	5,000.00	-	100.00	
重庆红星美凯龙物流有限公司	重庆市	重庆市	仓储物流	15,000.00	-	100.00	
天津红星美凯龙物流有限公司	天津市	天津市	仓储物流	5,000.00	-	60.00	
贵州红星美凯龙物流有限公司	贵州省	贵州省	仓储物流	6,500.00	-	100.00	
成都红星美凯龙物流有限公司	四川省	四川省	仓储物流	5,500.00	-	100.00	
上海倍美物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	6,000.00	-	100.00	
吉林红星美凯龙物流有限公司	吉林省	吉林省	仓储物流	4,000.00	-	100.00	
上海倍茂物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	6,500.00	-	100.00	
上海倍迈物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	10,000.00	-	100.00	
上海倍皓物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	6,000.00	-	100.00	
安徽红星美凯龙物流有限公司	安徽省	安徽省	仓储物流	10,000.00	-	100.00	
上海倍邦物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	12,500.00	-	100.00	
上海倍耀物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	15,000.00	-	100.00	
上海倍跃物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	6,000.00	-	100.00	
上海倍朗物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	6,000.00	-	100.00	
上海宏岳物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	6,300.00	-	100.00	

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
 财务报表附注（续）  
 2018 年度

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在重要子公司中的权益（续）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资	持股比例（%）		注释
				本 人民币万元	直接	间接	
通过设立或投资等方式取得的子公司（续）							
长沙红星美凯龙家居生活广场有限公司	湖南省	湖南省	场地租赁管理	500.00	100.00	-	
上海红星美凯龙环球家居设计博览有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	5,000.00	-	94.00	
杭州红星美凯龙世博家居有限公司	浙江省	浙江省	场地租赁管理	2,000.00	100.00	-	
重庆红星美凯龙环球家居生活广场有限责任公司	重庆市	重庆市	场地租赁管理	1,000.00	100.00	-	
武汉红星美凯龙世博家居广场发展有限公司	湖北省	湖北省	场地租赁管理	55,287.87	100.00	-	
北京星凯京洲家具广场有限公司	北京市	北京市	场地租赁管理	3,000.00	-	51.00	
上海红星美凯龙家居艺术设计博览有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	44,500.00	100.00	-	
烟台红星美凯龙家居有限公司	山东省	山东省	场地租赁管理	17,500.00	100.00	-	
沈阳名都家居广场有限公司	辽宁省	辽宁省	场地租赁管理	25,500.00	60.00	-	
北京世纪欧美商业投资有限公司	北京市	北京市	场地租赁管理	5,000.00	-	80.00	
重庆红星美凯龙博览家居生活广场有限责任公司	重庆市	重庆市	场地租赁管理	28,000.00	100.00	-	
长沙市银红家居有限公司	湖南省	湖南省	场地租赁管理	25,000.00	100.00	-	
天津红星美凯龙家居家居饰生活广场有限公司	天津市	天津市	场地租赁管理	42,487.87	100.00	-	
盘锦红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	辽宁省	辽宁省	场地租赁管理	9,000.00	100.00	-	
沈阳红星美凯龙家居有限公司	辽宁省	辽宁省	场地租赁管理	3,000.00	100.00	-	
哈尔滨红星美凯龙世博家居广场有限公司	黑龙江省	黑龙江省	场地租赁管理	31,000.00	100.00	-	

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
 财务报表附注（续）  
 2018 年度

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在重要子公司中的权益（续）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本 人民币万元	持股比例（%）		注释
					直接	间接	
通过设立或投资等方式取得的子公司（续）							
重庆红星美凯龙中坤家居生活广场有限责任公司	重庆市	重庆市	场地租赁管理	10,000.00	55.00	-	
中山红星美凯龙世博家居广场有限公司	广东省	广东省	场地租赁管理	14,993.93	100.00	-	
沈阳大东红星美凯龙家具建材市场有限公司	辽宁省	辽宁省	场地租赁管理	300.00	100.00	-	
西安红星美凯龙家居生活广场有限公司	陕西省	陕西省	场地租赁管理	20,000.00	75.00	-	
大庆红星美凯龙世博家居有限公司	黑龙江省	黑龙江省	场地租赁管理	10,000.00	70.00	-	
北京世纪凯隆商业投资有限公司	北京市	北京市	场地租赁管理	1,000.00	100.00	-	
天津红星美凯龙时尚家居广场有限公司	天津市	天津市	场地租赁管理	500.00	100.00	-	
沈阳红星美凯龙世博家居有限公司	辽宁省	辽宁省	场地租赁管理	4,675.74	100.00	-	
上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	2,000.00	100.00	-	
兰州红星美凯龙世博家居广场有限公司	甘肃省	甘肃省	场地租赁管理	3,000.00	100.00	-	
乌鲁木齐红星美凯龙家居世博广场有限公司	新疆自治区	新疆自治区	场地租赁管理	5,000.00	100.00	-	
东莞红星美凯龙世博家居广场有限公司	广东省	广东省	场地租赁管理	10,000.00	70.00	-	
长沙红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	湖南省	湖南省	场地租赁管理	1,000.00	100.00	-	
上海红星美凯龙星龙家居有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	3,900.00	100.00	-	
红星美凯龙世博(天津)家居生活广场有限公司	天津市	天津市	场地租赁管理	14,200.00	100.00	-	
常熟红星美凯龙全球家居有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	100.00	-	100.00	
上海红星美凯龙楷恒家居有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	500.00	100.00	-	

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在重要子公司中的权益（续）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本 人民币万元	持股比例（%）		注释
					直接	间接	
通过设立或投资等方式取得的子公司（续）							
成都红星美凯龙天府世博家居广场有限公司	四川省	四川省	场地租赁管理	5,000.00	100.00	-	
成都天府新区红星美凯龙世贸家居有限公司	四川省	四川省	场地租赁管理	21,000.00	100.00	-	
长沙红星美凯龙金霞家居生活广场有限公司	湖南省	湖南省	场地租赁管理	12,000.00	100.00	-	
武汉红星美凯龙全球家居广场发展有限公司	湖北省	湖北省	场地租赁管理	1,000.00	100.00	-	
西宁红星美凯龙世博家居广场有限公司	青海省	青海省	场地租赁管理	18,000.00	100.00	-	
苏州红星美凯龙世博家居广场有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	8,000.00	60.00	-	
昆明红星美凯龙世博家居广场有限公司	云南省	云南省	场地租赁管理	500.00	-	87.47	
重庆红星美凯龙国际家居生活广场有限责任公司	重庆市	重庆市	场地租赁管理	5,000.00	100.00	-	
上海金山红星美凯龙全球家居有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	2,500.00	100.00	-	
云南红星美凯龙家居生活广场有限公司	云南省	云南省	场地租赁管理	8,000.00	87.47	-	
南昌红星美凯龙全球家居广场有限公司	江西省	江西省	场地租赁管理	3,000.00	51.00	-	
西安红星美凯龙世博家居有限公司	陕西省	陕西省	场地租赁管理	10,000.00	100.00	-	
昆山红星美凯龙装饰材料有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	13,962.17	100.00	-	
苏州星凯科家居有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	68,190.88	-	100.00	
太原红星美凯龙全球家居广场有限公司	山西省	山西省	场地租赁管理	1,000.00	51.00	-	
佛山红星美凯龙家居生活广场有限公司	广东省	广东省	场地租赁管理	5,000.00	100.00	-	
常州美龙贸易有限公司	江苏省	江苏省	家居销售	50.00	100.00	-	

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
 财务报表附注（续）  
 2018 年度

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在重要子公司中的权益（续）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本 人民币万元	持股比例（%）		注释
					直接	间接	
通过设立或投资等方式取得的子公司（续）							
孝感家倍得建筑装饰科技有限公司	湖北省	湖北省	建筑装饰	100.00	-	70.00	
上海缔图家居有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	1,000.00	-	30.00	1
太原红星美凯龙世博家居广场有限公司	山西省	山西省	场地租赁管理	5,000.00	60.00	-	
南通红美世博家居广场有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	15,000.00	100.00	-	
广州红星美凯龙家居建材有限公司	广东省	广东省	场地租赁管理	5,000.00	95.00	-	
赣州红星美凯龙世博家居广场有限公司	江西省	江西省	场地租赁管理	1,000.00	70.00	-	
红星众盈投资有限公司	西藏自治区	西藏自治区	投资管理	5,000.00	100.00	-	
霍尔果斯雅睿创业投资有限公司	新疆自治区	新疆自治区	投资管理	3,000.00	90.00	-	
霍尔果斯红星易鸣创业投资有限公司	新疆自治区	新疆自治区	投资管理	5,000.00	90.00	-	
红星美凯龙家居集团财务有限责任公司	上海市	上海市	贷款业务	30,000.00	90.00	10.00	
上海红星美凯龙家品会电子商务有限公司	上海市	上海市	电子商务	1,840.00	-	100.00	
上海红星美凯龙网络技术有限公司	上海市	上海市	电子商务	3,000.00	-	66.80	
上海红星美凯龙装修公网络技术有限公司	上海市	上海市	电子商务	3,000.00	-	66.80	
上海安家网络科技有限公司	上海市	上海市	电子商务	100.00	-	66.80	
上海爱逛家电子商务有限公司	上海市	上海市	电子商务	100.00	-	66.80	
上海家聚信息技术有限公司	上海市	上海市	电子商务	100.00	-	66.80	
上海红美网络科技有限公司	上海市	上海市	电子商务	100.00	-	100.00	

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
 财务报表附注（续）  
 2018 年度

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在重要子公司中的权益（续）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本	持股比例 (%)		注释
					直接	间接	
通过设立或投资等方式取得的子公司（续）							
山西星易通汇网络科技有限公司	山西省	山西省	电子商务	10,000.00	-	100.00	
上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司	上海市	上海市	电子商务	20,000.00	-	76.00	
西藏红星美凯龙企业管理有限公司	西藏自治区	西藏自治区	企业管理咨询	30,000.00	100.00	-	
上海星聚供应链管理有限公司	上海市	上海市	供应链管理	750.00	-	60.00	
重庆红星欧丽洛雅家居有限公司	重庆市	重庆市	场地租赁管理	5,000.00	100.00	-	
上海红星美凯龙亿家装饰工程有限公司	上海市	上海市	家装设计	2,000.00	-	100.00	
上海美昊装饰设计工程有限公司	上海市	上海市	家装设计	250.00	-	100.00	
上海峰迪泷装饰设计工程有限公司	上海市	上海市	家装设计	200.00	-	80.00	
上海家鼎建筑装饰设计工程有限公司	上海市	上海市	家装设计	500.00	-	80.00	
重庆家欣装饰设计工程有限公司	重庆市	重庆市	家装设计	200.00	-	70.00	
上海星和宅配家居服务有限公司	上海市	上海市	家装设计	2,000.00	100.00	-	
上海红星美凯龙住建装配设计有限公司	上海市	上海市	家装设计	500.00	-	100.00	
上海星家装饰建材有限公司	上海市	上海市	建材超市	2,000.00	-	100.00	
上海家倍得实业有限公司	上海市	上海市	建筑装饰	200.00	-	80.00	
上海红星美凯龙国际贸易有限公司	上海市	上海市	进出口业务	500.00	55.00	-	
上海红星美凯龙美居商贸有限公司	上海市	上海市	进出口业务	500.00	51.00	-	

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在重要子公司中的权益（续）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本 人民币万元	持股比例（%）		注释
					直接	间接	
通过设立或投资等方式取得的子公司（续）							
上海红星美凯龙劳务派遣有限公司	上海市	上海市	劳务派遣	200.00	100.00	-	
上海红星美凯龙品牌管理有限公司	上海市	上海市	品牌管理	500.00	100.00	-	
北京红星美凯龙家居市场有限公司	北京市	北京市	品牌管理	200.00	-	100.00	
扬州红星美凯龙国际家居广场有限公司	江苏省	江苏省	品牌管理	300.00	100.00	-	
上海红星美凯龙装饰家居市场经营管理有限公司	上海市	上海市	品牌管理	50.00	-	100.00	
成都红星欧丽洛雅品牌管理有限公司	四川省	四川省	品牌管理	10,000.00	-	100.00	
昆山红星美凯龙全球家居有限公司	江苏省	江苏省	品牌管理	100.00	100.00	-	
桐乡红星美凯龙世博家居广场管理有限公司	浙江省	浙江省	品牌管理	50.00	100.00	-	
北京红星美凯龙企业管理有限公司	北京市	北京市	品牌管理	300.00	90.00	10.00	
无锡红星美凯龙经营管理有限公司	江苏省	江苏省	品牌管理	100.00	70.00	30.00	
衢州红星美凯龙世博市场管理服务有限公司	浙江省	浙江省	品牌管理	100.00	100.00	-	
上海红星欧丽洛雅品牌管理有限公司	上海市	上海市	品牌管理	500.00	100.00	-	
上海星艺佳品牌管理有限公司	上海市	上海市	品牌管理	500.00	-	100.00	
上海吉盛伟邦环球家居品牌管理有限公司	上海市	上海市	管理咨询	10,000.00	100.00	-	
红星美凯龙成都商业管理有限公司	四川省	四川省	管理咨询	50,500.00	-	100.00	
红星美凯龙成都企业管理咨询有限公司	四川省	四川省	管理咨询	50,500.00	-	100.00	
红星美凯龙(上海)企业管理有限公司	上海市	上海市	管理咨询	10,000.00	100.00	-	

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
 财务报表附注（续）  
 2018 年度

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在重要子公司中的权益（续）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本 人民币万元	持股比例 (%)		注释
					直接	间接	
通过设立或投资等方式取得的子公司（续）							
红星美凯龙企业管理咨询有限公司	新疆自治区	新疆自治区	企业管理咨询	10,000.00	100.00	-	
红星欧丽洛雅企业管理有限公司	新疆自治区	新疆自治区	企业管理咨询	10,000.00	-	100.00	
霍尔果斯红星美凯龙商业管理有限公司	新疆自治区	新疆自治区	企业管理咨询	500.00	-	100.00	
烟台欣欢企业管理有限公司	山东省	山东省	企业管理咨询	500.00	-	100.00	
郑州隽铠企业管理咨询有限公司	河南省	河南省	企业管理咨询	265,000.00	-	100.00	
上海美凯龙星荷资产管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	1,000.00	100.00	-	
上海宇慕企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	500.00	100.00	-	
上海宇煦企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	500.00	100.00	-	
上海宇筑企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	500.00	100.00	-	
上海宇霄企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	500.00	100.00	-	
郑州东晟企业管理有限公司	河南省	河南省	企业管理咨询	500.00	-	100.00	
龙之惠(上海)设施管理服务有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	500.00	-	50.00	2
霍尔果斯红居企业管理有限公司	新疆自治区	新疆自治区	企业管理咨询	1,000.00	70.00	-	
成都红星美凯龙新南商业管理有限公司	成都市	成都市	企业管理咨询	500.00	100.00	-	
上海或京商业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	1,000.00	65.00	-	
天津津瑞企业管理有限公司	天津市	天津市	企业管理咨询	71,286.98	100.00	-	
上海梦晟实业有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	500.00	-	100.00	

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在重要子公司中的权益（续）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本 人民币万元	持股比例（%）		注释
					直接	间接	
通过设立或投资等方式取得的子公司（续）							
苏州工业园区霍金聚商业管理有限公司	江苏省	江苏省	企业管理咨询	100.00	-	100.00	
武汉红星美凯龙环球家居广场发展有限公司	湖北省	湖北省	场地租赁管理	14,993.93	100.00	-	
合肥红星美凯龙世博家居广场有限公司	安徽省	安徽省	场地租赁管理	34,984.83	100.00	-	
南京红星美凯龙国际家居有限责任公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	76,401.70	100.00	-	
天津红星美凯龙国际家居博览有限公司	天津市	天津市	场地租赁管理	31,428.57	65.00	-	
天津红星美凯龙世贸家居有限公司	天津市	天津市	场地租赁管理	20,000.00	100.00	-	
哈尔滨红星美凯龙国际家居有限公司	黑龙江省	黑龙江省	场地租赁管理	34,981.80	100.00	-	
长春红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	吉林省	吉林省	场地租赁管理	6,800.00	100.00	-	
上海星易通汇商务服务有限公司	上海市	上海市	商业服务	15,000.00	100.00	-	
上海红星美凯龙融资租赁有限公司	上海市	上海市	设备租赁	100,000.00	-	100.00	
上海好记星数码科技有限公司	上海市	上海市	仓储物流	2,000.00 美元	-	100.00	
合燊投资有限公司	香港	香港	市场服务、投资	1,000.00 美元	-	100.00	

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在重要子公司中的权益（续）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本 人民币万元	持股比例（%）		注释
					直接	间接	
通过设立或投资等方式取得的子公司（续）							
上海红星美凯龙全球家居市场经营管理有限公司	上海市	上海市	市场公司	50.00	-	99.00	
上海红星欧丽洛雅家居市场经营管理有限公司	上海市	上海市	市场公司	50.00	100.00	-	
上海红星美凯龙龙美家居市场经营管理有限公司	上海市	上海市	市场公司	100.00	100.00	-	
上海晶都投资有限公司	上海市	上海市	投资管理	1,000.00	51.00	-	
上海红星美凯龙商务咨询有限公司	上海市	上海市	投资管理	100.00	65.00	-	
上海红星美凯龙商贸有限公司	上海市	上海市	投资管理	5,000.00	100.00	-	
红星喜兆投资有限公司	西藏自治区	西藏自治区	投资管理	10,000.00	90.00	-	
红星美凯龙家居商场管理有限公司	西藏自治区	西藏自治区	投资管理	5,000.00	100.00	-	
上海红星美凯龙资产管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	5,000.00	-	70.00	
上海祁星投资有限公司	上海市	上海市	投资管理	1,000.00	-	100.00	
香港红星美凯龙全球家居有限公司	香港	香港	投资管理	10,000.00	100.00	-	
上海家金所金融科技信息服务有限公司	上海市	上海市	投资管理	10,000.00	-	70.00	
上海家金所投资控股有限公司	上海市	上海市	投资管理	20,000.00	70.00	-	
上海家金所投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	5,000.00	-	100.00	

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在重要子公司中的权益（续）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本 人民币万元	持股比例（%）		注释
					直接	间接	
通过设立或投资等方式取得的子公司（续）							
上海泛居网络科技有限公司	上海市	上海市	网络技术	3,000.00	-	53.64	
上海怀星文化发展有限公司	上海市	上海市	文化艺术交流	200.00	80.00	-	
红星美凯龙家居集团(上海)物流有限公司	上海市	上海市	物流服务	10,000.00	60.00	-	
河南西西里亚物业管理有限公司	河南省	河南省	物业管理	100.00	-	100.00	
上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	上海市	上海市	信息科技技术开发	5,000.00	100.00	-	
上海红星美凯龙商业保理有限公司	上海市	上海市	应收账款融资	50,000.00	-	100.00	
上海红星美凯龙展览服务有限公司	上海市	上海市	展览展示服务	500.00	55.00	-	
南宁红星美凯龙世博家居展览中心有限公司	广西省	广西省	展览展示服务	5,000.00	100.00	-	
宁波梅山保税港区星凯赢资产管理有限公司	浙江省	浙江省	资产管理	1,000.00	-	51.00	
常州家频道家居饰品有限公司	江苏省	江苏省	自营销售	100.00	-	100.00	
上海悠美家居有限公司	上海市	上海市	自营销售	2,000.00	-	100.00	
红星美凯龙凯撒至尊(上海)家居有限公司	上海市	上海市	自营销售	20,000.00	100.00	-	
上海红星美凯龙住建装配科技有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	500.00	-	100.00	

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
 财务报表附注（续）  
 2018 年度

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在重要子公司中的权益（续）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本 人民币万元	持股比例（%）		注释
					直接	间接	
非同一控制下企业合并取得的子公司							
上海虹欣欧凯家居有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	10,000.00	50.00	-	3
上海新伟置业有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	5,000.00	40.00	56.00	
成都长益红星美凯龙家居市场经营管理有限公司	四川省	四川省	场地租赁管理	2,000.00	-	50.00	4
无锡红星美凯龙家居生活广场有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	53,481.80	100.00	-	
廊坊市凯宏家居广场有限公司	河北省	河北省	场地租赁管理	10,000.00	70.00	-	
呼和浩特市红星美凯龙世博家居广场有限责任公司	内蒙古自治区	内蒙古自治区	场地租赁管理	10,000.00	100.00	-	
昆明迪肯商贸有限公司	云南省	云南省	场地租赁管理	100.00	63.00	-	
苏州工业园区中翔美通仓储销售有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	10,000.00	55.00	-	
宁波红星美凯龙家居购物广场有限公司	浙江省	浙江省	场地租赁管理	8,000.00	80.00	20.00	
郑州华商汇华融置业有限公司	河南省	河南省	场地租赁管理	10,000.00	55.00	-	
大连红星美凯龙世博家居广场有限公司	辽宁省	辽宁省	场地租赁管理	4,000.00	62.00	-	
安徽盛世鼎通物流有限公司	安徽省	安徽省	仓储物流	5,000.00	-	100.00	
上海鼎胜建筑工程管理设计有限公司	上海市	上海市	工程设计	500.00	-	100.00	
上海家倍得装饰工程有限公司	上海市	上海市	家装设计	2,000.00	-	80.00	
银泰(永清)新城投资有限公司	河北省	河北省	产业投资	10,000.00	-	70.00	

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
 财务报表附注（续）  
 2018 年度

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在重要子公司中的权益（续）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本 人民币万元	持股比例 (%)		注释
					直接	间接	
非同一控制下企业合并取得的子公司（续）							
沧州银泰基业建设开发有限公司	河北省	河北省	建筑建设	10,000.00	-	53.00	
涞水银泰旅游开发有限公司	河北省	河北省	旅游开发	1,000.00	-	57.00	
上海星艺佳商业管理有限公司	上海市	上海市	管理咨询	1,000.00	100.00	-	
上海增敏企业管理有限公司	上海市	上海市	管理咨询	10.00	-	100.00	
郑州红星美凯龙全球家居生活广场经营管理有限公司	河南省	河南省	市场公司	100.00	51.00	9.31	
安徽腾辉投资集团合肥有限公司	安徽省	安徽省	投资管理	20,000.00	100.00	-	
上海红星美凯龙知识产权代理有限公司	上海市	上海市	知识产权	50.00	-	100.00	
同一控制下的企业合并取得的子公司							
常州美凯龙国际电脑家电装饰城有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	1,000.00	100.00	-	
常州世界家具家居广场有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	500.00	100.00	-	
无锡红星美凯龙国际家具装饰有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	5,000.00	90.00	10.00	
连云港红星美凯龙国际家居广场有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	300.00	60.00	40.00	
南京红星国际家具装饰城有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	2,000.00	100.00	-	
南京名都家居广场有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	8,000.00	60.00	40.00	
上海红星美凯龙装饰家具城有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	5,000.00	89.00	5.00	

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
 财务报表附注（续）  
 2018 年度

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在重要子公司中的权益（续）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本 人民币万元	持股比例 (%)		注释
					直接	间接	
同一控制下的企业合并取得的子公司（续）							
上海红星美凯龙全球家居有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	15,000.00	100.00	-	
上海山海艺术家俱有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	24,255.00	-	100.00	
长沙红星美凯龙国际家居艺术博览中心有限公司	湖南省	湖南省	场地租赁管理	300.00	100.00	-	
济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	山东省	山东省	场地租赁管理	10,260.00	70.00	-	
成都红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	四川省	四川省	场地租赁管理	3,000.00	100.00	-	
郑州红星美凯龙国际家居有限公司	河南省	河南省	场地租赁管理	3,000.00	51.00	8.50	
重庆红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	重庆市	重庆市	场地租赁管理	3,000.00	100.00	-	
常州红阳家居生活广场有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	6,000.00	-	26.00	5
沈阳红星美凯龙博览家居有限公司	辽宁省	辽宁省	场地租赁管理	5,000.00	100.00	-	
北京红星美凯龙国际家具建材广场有限公司	北京市	北京市	场地租赁管理	5,000.00	100.00	-	
北京红星美凯龙世博家具广场有限公司	北京市	北京市	场地租赁管理	2,999.00	100.00	-	
红星美凯龙环球(北京)家具建材广场有限公司	北京市	北京市	场地租赁管理	1,000.00	-	100.00	
包头红星美凯龙家居生活广场有限责任公司	内蒙古自治区	内蒙古自治区	场地租赁管理	500.00	100.00	-	
上海红美电子商务有限公司	上海市	上海市	电子商务	5,000.00	100.00	-	
上海红星美凯龙广告有限公司	上海市	上海市	广告公司	100.00	-	100.00	
江苏苏南建筑安装工程有限公司	江苏省	江苏省	建筑建设	20,000.00	100.00	-	

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在重要子公司中的权益（续）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本 人民币万元	持股比例 (%)		注释
					直接	间接	
同一控制下的企业合并取得的子公司（续）							
上海红星美凯龙家居市场经营管理有限公司	上海市	上海市	市场公司	2,000.00	90.00	-	
常州红星美凯龙装饰家居用品市场有限公司	江苏省	江苏省	市场公司	500.00	-	100.00	
上海红星美凯龙家具装饰市场经营管理有限公司	上海市	上海市	市场公司	300.00	45.00	52.00	
北京美凯龙家具建材市场有限公司	北京市	北京市	市场公司	300.00	20.00	80.00	
北京红星美凯龙世博家具建材广场有限公司	北京市	北京市	市场公司	200.00	-	100.00	
上海星凯程鹏企业管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	1,000.00	100.00	-	
上海红星美凯龙实业有限公司	上海市	上海市	投资管理	10,000.00	100.00	-	

## 七、 在其他主体中的权益（续）

### 1. 在重要子公司中的权益（续）

注释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缔图家居有限公司股权比例55%，根据公司章程，股东会决议须经代表全体股东二分之一以上表决权的股东通过，本集团能对其实施控制。

注释2：龙之惠（上海）设施管理服务股份有限公司的其他股东不参与公司具体经营管理，本集团有权决定其财务和经营政策，能对其实施控制。

注释3：上海虹欣欧凯家居有限公司董事会共设5席，本集团董事长车建兴担任其董事长，车建芳担任其董事，能对其实施控制。

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

注释5：常州红阳家居生活广场有限公司设执行董事1名，由本集团车建兴担任，总经理和法定代表人均由执行董事兼任，本集团能对其实施控制。

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

根据本公司与济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司股东山东芙蓉集团有限公司签署的相关合同，相关合作项目房屋建筑物在建成后，由山东芙蓉集团有限公司分得部分房屋产权，并由本集团租入使用。租赁期限为自项目正式开业之日起 10 年(2010 年至 2020 年)，山东芙蓉集团有限公司取得固定租金回报，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股东北京市朝阳区北花园农工商公司签署的相关合同，在项目合作期限内由本集团承包经营北京欧美商业，并从项目正式开工满 12 个月之日起，由本集团向北京市朝阳区北花园农工商公司支付固定承包利润。合作经营期限为 50 年 (2011 年至2060 年)。合作经营期限届满，项目公司所有土地、房屋及不可拆除设施由双方股东按注册资本比例分享。根据相关合同约定，本集团将北京市朝阳区北花园农工商公司出资重分类至负债，不作为权益工具处理。

## 七、 在其他主体中的权益（续）

### 1. 在重要子公司中的权益（续）

根据本公司与常州红阳家居生活广场有限公司股东常州武进三阳购物中心有限公司签署的相关合同，自 2009 年起 21 年内，常州武进三阳购物中心有限公司取得固定回报，不参与常州红阳家居生活广场有限公司的其他利润分配。自第 22 年开始，双方同股同权，共负盈亏。根据相关合同约定，本集团将对应少数股东权益分拆为金融负债和权益工具两部分，并分别列示。

根据本公司与成都长益红星美凯龙家居市场经营管理有限公司股东成都长城实业集团有限公司签署的相关合同，自 2017 年起 10 年内，成都长城实业集团有限公司取得固定回报，不参与成都长益红星美凯龙家居市场经营管理有限公司的其他利润分配。根据相关合同约定，本集团将对应少数股东权益分拆为金融负债和权益工具两部分，并分别列示。

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在重要子公司中的权益（续）

存在重要少数股东权益的子公司有郑州红星美凯龙国际家居有限公司（以下简称“郑州红星”）、大连红星美凯龙世博家居广场有限公司（以下简称“大连红星”）、银泰（永清）新城投资有限公司（以下简称“银泰新城投资”）及成都长益红星美凯龙家居市场监督管理有限公司（以下简称“成都长益”），具体情况如下：

2018年

	少数股东 持股比例	归属于少数 股东的损益	向少数股东 支付股利	年末累计 少数股东权益
郑州红星	39.69%	81,766,859.66	52,919,413.37	896,423,908.60
银泰新城投资	30.00%	319,815.03	-	432,049,914.18
成都长益	50.00%	21,578,351.95	-	364,417,848.91

2017年

	少数股东 持股比例	归属于少数 股东的损益	向少数股东 支付股利	年末累计 少数股东权益
郑州红星	40.50%	124,852,136.50	63,769,654.35	867,576,462.31
成都长益	50.00%	14,385,541.86	-	344,839,716.14

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
 财务报表附注（续）  
 2018 年度

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在重要子公司中的权益（续）

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

2018年	郑州红星	银泰新城投资	成都长益
流动资产	1,064,749,991.54	36,906,323.85	451,839,023.10
非流动资产	<u>3,312,336,742.56</u>	<u>2,187,586,210.15</u>	<u>1,229,596,693.53</u>
资产合计	<u>4,377,086,734.10</u>	<u>2,224,492,534.00</u>	<u>1,681,435,716.63</u>
流动负债	1,036,249,982.69	309,261,363.32	368,935,529.00
非流动负债	<u>938,693,550.68</u>	<u>475,064,790.08</u>	<u>283,664,489.81</u>
负债合计	<u>1,974,943,533.37</u>	<u>784,326,153.40</u>	<u>652,600,018.81</u>
营业收入	326,194,749.72	-	69,794,342.11
净利润	206,013,755.75	1,066,050.10	39,156,265.54
综合收益总额	<u>206,013,755.75</u>	<u>1,066,050.10</u>	<u>39,156,265.54</u>
经营活动产生的现金流量净额	<u>231,929,613.55</u>	<u>8,813,582.98</u>	<u>43,156,703.90</u>
2017年		郑州红星	成都长益
流动资产		245,887,923.58	345,133,780.12
非流动资产		<u>3,277,889,912.88</u>	<u>1,321,545,358.78</u>
资产合计		<u>3,523,777,836.46</u>	<u>1,666,679,138.90</u>
流动负债		253,551,550.05	63,950,135.11
非流动负债		<u>1,074,096,841.43</u>	<u>613,049,571.52</u>
负债合计		<u>1,327,648,391.48</u>	<u>676,999,706.63</u>
营业收入		269,142,174.93	70,621,775.80
净利润		309,454,309.46	83,466,720.76
综合收益总额		<u>309,454,309.46</u>	<u>83,466,720.76</u>
经营活动产生的现金流量净额		<u>106,673,090.68</u>	<u>28,767,348.61</u>

七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在子公司的股东权益份额发生变化且未影响控制权的交易

2018年6月，本集团以人民币350,000,000.00元向长春红星美凯龙全球家居置业有限公司（以下简称“长春红星”）之少数股东收购其持有的长春红星30%的股权，收购完成后，本集团享有的长春红星所有者权益份额由70%上升至100%，调减资本公积人民币217,271,045.23元。

2018年2月，本集团以人民币51,000,000.00元向上海家倍得装饰工程有限公司（以下简称“家倍得装饰”）之少数股东收购其持有的家倍得装饰30%的股权，收购完成后，本集团享有的家倍得装饰所有者权益份额由50%上升至80%，调减资本公积人民币42,529,830.35元。

2018年1月，本集团以人民币12,296,340.00元现金、人民币34,079,044.40元债权豁免及公允价值人民币215,026,964.96元的其他非流动资产作为对价向沈阳红星美凯龙世博家居有限公司（以下简称“沈阳红星”）之少数股东收购其持有的沈阳红星27%的股权，收购完成后，本集团享有的沈阳红星所有者权益份额由73%上升至100%，调减资本公积人民币0.00元。

交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响：

	长春红星	家倍得装饰	沈阳世博	合计
购买成本				
现金	350,000,000.00	51,000,000.00	12,296,340.00	413,296,340.00
债权豁免	-	-	34,079,044.40	34,079,044.40
其他非流动资产	-	-	215,026,964.96	215,026,964.96
购买成本对价合计	350,000,000.00	51,000,000.00	261,402,349.36	662,402,349.36
减：按取得的股权比例计算的子公司净资产份额	132,728,954.77	8,470,169.66	261,402,349.36	402,601,473.79
差额	217,271,045.23	42,529,830.36	-	259,800,875.59
其中：调整资本公积	217,271,045.23	42,529,830.36	-	260,600,875.59

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2018 年度

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

3. 在合营企业和联营企业中的权益

	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本	持股比例 (%)		会计处理	注释
					直接	间接		
<b>合营企业</b>								
上海名艺商业企业发展有限公司	上海	上海	租赁和商务服务业	1,000.00万元	50.00	-	权益法	
南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司	江西	江西	租赁和商务服务业	5,000.00万元	54.00	-	权益法	1
芜湖红星美凯龙股权投资基金管理有限公司	安徽	安徽	租赁和商务服务业	2,000.00万元	-	50.00	权益法	
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	福建	福建	批发和零售业	3,000.00万元	50.00	-	权益法	
永清银泰新城建设开发有限公司	河北	河北	建筑业	10,000.00万元	-	30.00	权益法	2
永清银通建设开发有限公司	河北	河北	建筑业	5,000.00万元	-	30.00	权益法	3
成都东泰商城有限公司	四川	四川	房地产业	8,300.00万元	50.00	-	权益法	
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	广东	广东	租赁和商务服务业	1,000.00万元	60.00	-	权益法	4
<b>联营企业</b>								
上海中贸美凯龙经贸发展有限公司	上海	上海	批发和零售业	500万元	-	22.00	权益法	
美屋三六五(天津)科技有限公司	天津	天津	科学研究和技术服务业	94.55万元	8.84	-	权益法	5
爱菠萝网络科技(北京)有限公司	北京	北京	科学研究和技术服务业	145.22万元	-	15.00	权益法	5
上海天合智能科技股份有限公司	上海	上海	科学研究和技术服务业	5,680.25万元	-	10.00	权益法	5
蚁安居(天津)网络技术有限公司	天津	天津	科学研究和技术服务业	2,884.50万元	-	16.67	权益法	5
上海紫光乐物联网科技有限公司	上海	上海	科学研究和技术服务业	2523.67万元	-	15.03	权益法	5
北京康力优蓝机器人科技有限公司	北京	北京	科学研究和技术服务业	2,340.09万元	-	6.00	权益法	5
上海壹佰米网络科技有限公司	上海	上海	科学研究和技术服务业	986.61万元	-	12.02	权益法	5
江苏佰丽爱家家居科技有限公司	江苏	江苏	科学研究和技术服务业	1,727.12万元	-	10.00	权益法	5
大域信息科技(上海)有限公司	上海	上海	科学研究和技术服务业	1,235.30万元	-	14.29	权益法	5
杭州红星美凯龙环球家居有限公司	浙江	浙江	批发和零售业	10,000.00万元	19.00	-	权益法	5
乾智(上海)家居有限公司	上海	上海	批发和零售业	500.00万元	30.00	-	权益法	
陕西红星和记家居购物广场有限公司	陕西	陕西	批发和零售业	2,500.00万元	18.00	-	权益法	5
克拉斯国际家居有限公司	北京	北京	批发和零售业	20,000.00万元	-	30.00	权益法	
上海墙尚环保科技有限公司	上海	上海	批发和零售业	1,388.66万元	-	7.2	权益法	5

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
 财务报表附注（续）  
 2018 年度

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

3. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本	持股比例（%）		会计处理	注释
					直接	间接		
<b>联营企业（续）</b>								
浙江中广电器股份有限公司	浙江	浙江	批发和零售业	12,100.00万元	-	8.00	权益法	5
上海湾寓投资管理有限公司	上海	上海	租赁和商务服务业	1,365.11万元	-	4.94	权益法	5
深圳红星美凯龙世纪中心家居生活广场有限公司	广东	广东	租赁和商务服务业	500.00万元	-	37.00	权益法	
深圳华生大家居集团有限公司	广东	广东	租赁和商务服务业	3,968.25万元	-	9.00	权益法	5
邯郸市峰峰矿区皇室房地产开发有限公司	河北	河北	房地产业	5,000.00万元	-	20.00	权益法	
邯郸市红星皇室置业有限公司	河北	河北	房地产业	2,000.00万元	-	20.00	权益法	
潍坊滨星置业有限公司	山东	山东	房地产业	30,000.00万元	-	30.00	权益法	
武汉市正凯物流有限公司	湖北	湖北	交通运输、仓储和邮政业	6,000.00万元	18.00	-	权益法	5
成都居家通物流有限责任公司	四川	四川	交通运输、仓储和邮政业	666.67万元	-	16.67	权益法	5
SUNSEAPARKINGINC.	开曼	开曼	交通运输、仓储和邮政业	6,000.00万元	-	15.00	权益法	5
苏州市苏品家具有限公司	江苏	江苏	制造业	2,349.07万元	-	15.00	权益法	5
四川良木门窗型材有限公司	四川	四川	制造业	8,000.00万元	-	24.20	权益法	
中山市威法家居制品有限公司	广东	广东	制造业	1,665.83万元	-	13.00	权益法	5
上海嘉展建筑装饰工程有限公司	上海	上海	建筑业	2,040.83万元	4.90	-	权益法	5
辽宁诚安建设有限公司	辽宁	辽宁	建筑业	3,529.50万元	-	30.00	权益法	
广州火数银花信息科技有限公司	广东	广东	信息传输、软件和信息技术服务业	1,111.11万元	-	9.00	权益法	5
广东三维家信息科技有限公司	广东	广东	信息传输、软件和信息技术服务业	1,111.12万元	-	15.00	权益法	5
海尔消费金融有限公司	山东	山东	金融业	100,000.00万元	-	25.00	权益法	
芜湖美和资产管理有限公司	安徽	安徽	金融业	100.00万元	-	49.00	权益法	
神玉岛文化旅游控股股份有限公司	海南	海南	居民服务、修理和其他服务业	30,000.00万元	35.00	-	权益法	

## 七、 在其他主体中的权益（续）

### 3. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

注释 1：公司章程约定董事会会议必须经全体董事一致同意后方可作出决议并实施，故南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司为合营公司。

注释 2：公司章程约定董事会由三名董事组成，其中集团子公司银泰新城任命 2 名，另一股东北京亚通房地产开发有限公司任命一名。同时，董事会作出决议需全体董事一致通过，故永清银泰新城建设开发有限公司为集团合营公司。

注释 3：公司章程约定董事会由三名董事组成，其中集团子公司银泰新城任命 2 名，另一股东北京亚通房地产开发有限公司任命一名。同时，董事会作出决议需全体董事一致通过，故永清银通建设开发有限公司为集团合营公司。

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

注释 5：本集团向公司派驻董事，能对其产生重大影响。

七、 在其他主体中的权益（续）

3. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

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

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

	2018年	2017年
流动资产	414,184,788.69	345,450,012.65
其中：现金和现金等价物	107,020,013.70	76,713,271.88
非流动资产	<u>1,877,673,835.57</u>	<u>1,728,407,680.70</u>
资产合计	2,291,858,624.26	2,073,857,693.35
流动负债	94,547,054.26	109,493,177.47
非流动负债	<u>400,714,909.18</u>	<u>359,328,872.11</u>
负债合计	495,261,963.44	468,822,049.58
按持股比例享有的净资产份额	898,298,330.41	802,517,821.89
投资的账面价值	<u>898,298,330.41</u>	<u>802,517,821.89</u>
	2018年	2017年
营业收入	160,082,195.90	161,141,074.76
财务费用	(1,544,673.97)	1,248,742.59
所得税费用	63,426,956.73	69,233,962.41
净利润	225,953,954.82	206,544,404.39
综合收益总额	<u>225,953,954.82</u>	<u>206,544,404.39</u>

七、 在其他主体中的权益（续）

3. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

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

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

	2018年	2017年
流动资产	11,694,909,823.93	5,302,281,433.61
其中：现金和现金等价物	1,067,380,418.52	133,677,383.62
非流动资产	133,353,755.82	486,418,749.15
资产合计	<u>11,828,263,579.75</u>	<u>5,788,700,182.76</u>
流动负债	2,943,304,721.85	3,261,497,303.87
非流动负债	7,620,000,000.00	1,930,000,000.00
负债合计	<u>10,563,304,721.85</u>	<u>5,191,497,303.87</u>
按持股比例享有的净资产份额	316,239,714.48	149,300,719.72
投资的账面价值	<u>307,746,162.44</u>	<u>140,817,361.27</u>
	2018年	2017年
营业收入	1,048,479,712.45	253,481,525.10
财务费用	(626,585,106.24)	(86,647,917.38)
所得税费用	56,028,509.87	15,939,598.46
净利润	167,715,204.68	47,688,140.74
综合收益总额	<u>167,715,204.68</u>	<u>47,688,140.74</u>

七、 在其他主体中的权益（续）

3. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

下表列示了对本集团不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息：

	2018年	2017年
合营企业		
投资账面价值合计	175,838,416.91	60,793,848.52
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	22,522,717.15	21,137,065.50
其他综合收益	-	-
综合收益总额	<u>22,522,717.15</u>	<u>21,137,065.50</u>
联营企业		
投资账面价值合计	1,644,218,218.73	609,689,263.07
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	91,549,008.42	17,937,533.97
其他综合收益	-	-
综合收益总额	<u>91,549,008.42</u>	<u>17,937,533.97</u>

## 八、与金融工具相关的风险

### 1. 金融工具分类

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：

2018年

金融资产

	以公允价值计量且 其变动 计入当期损益的 金融资产		以摊余 成本计量	以公允价值计量且其变动 计入其他综合收益		合计
	金融资产			金融资产		
	准则要求	指定		准则要求	指定	
货币资金	-	-	8,527,607,964.92	-	-	8,527,607,964.92
交易性金融资产	236,256,219.87	-	-	-	-	236,256,219.87
应收票据及 应收账款	-	-	1,687,918,584.76	-	-	1,687,918,584.76
合同资产	-	-	807,109,773.17	-	-	807,109,773.17
其他应收款	-	-	1,936,025,518.72	-	-	1,936,025,518.72
一年内到期的非流 动资产	-	-	314,950,000.00	-	-	314,950,000.00
其他流动资产	-	-	1,116,166,866.66	55,000,000.00	-	1,171,166,866.66
长期应收款	-	-	1,795,159,925.01	-	-	1,795,159,925.01
其他权益工具投资	-	-	-	-	3,302,748,467.57	3,302,748,467.57
其他非流动金融 资产	324,850,000.00	-	-	-	-	324,850,000.00
其他非流动资产	-	-	509,121,312.81	-	-	509,121,312.81
	<u>561,106,219.87</u>	<u>-</u>	<u>16,694,059,946.05</u>	<u>55,000,000.00</u>	<u>3,302,748,467.57</u>	<u>20,621,914,633.49</u>

八、 与金融工具相关的风险（续）

1. 金融工具分类（续）

2018年（续）

金融负债

以摊余成本计量的金融负债

应付票据及应付账款	970,116,980.34
其他应付款	8,695,651,670.29
长期应付款	1,385,921,007.85
短期借款	5,148,516,740.00
一年内到期的非流动负债	3,948,619,684.75
其他流动负债	1,000,000,000.00
长期借款	14,306,362,773.00
应付债券	7,156,394,519.96
其他非流动负债	4,786,623,154.06
	<u>47,398,206,530.25</u>

八、 与金融工具相关的风险（续）

1. 金融工具分类（续）

2017年

金融资产

	以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产		以摊余 成本计量	贷款和 应收款项	可供出售 金融资产	合计
	初始确认时	交易性				
货币资金	-	-	10,626,917,788.54	-	-	10,626,917,788.54
应收票据及应收账款	-	-	-	1,170,430,013.77	-	1,170,430,013.77
其他应收款	-	-	-	1,734,498,124.83	-	1,734,498,124.83
一年内到期的非流动资产	-	-	-	120,000,000.00	-	120,000,000.00
其他流动资产	-	-	-	250,000,000.00	3,000,000.00	253,000,000.00
可供出售金融资产	-	-	-	-	3,062,451,062.40	3,062,451,062.40
长期应收款	-	-	-	1,301,785,294.30	-	1,301,785,294.30
其他非流动资产	-	-	-	608,369,577.66	-	608,369,577.66
	-	-	<u>10,626,917,788.54</u>	<u>5,185,083,010.56</u>	<u>3,065,451,062.40</u>	<u>18,877,451,861.50</u>

八、 与金融工具相关的风险（续）

1. 金融工具分类（续）

2017年（续）

金融负债

以摊余成本计量的金融负债

应付票据及应付账款	491,215,018.66
其他应付款	7,517,400,891.86
长期应付款	1,415,698,075.42
短期借款	300,010,000.00
一年内到期的非流动负债	9,550,075,473.97
长期借款	11,372,664,484.81
应付债券	4,896,478,160.15
其他非流动负债	2,359,400,000.00
	<hr/>
	37,902,942,104.87
	<hr/> <hr/>

## 八、与金融工具相关的风险（续）

### 2. 金融工具风险

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

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

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

#### 信用风险

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

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

本集团其他金融资产包括应收票据及应收账款、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，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。

## 八、与金融工具相关的风险（续）

### 2. 金融工具风险（续）

#### 信用风险（续）

本集团按照标准信用条款向客户销售商品提供服务，有关应收账款最大信用风险敞口的披露如下表所示：

	2018年	2017年
应收账款账面余额	2,838,666,935.49	1,937,182,197.46
减：坏账准备	<u>1,150,748,350.73</u>	<u>766,752,183.69</u>
账面价值	<u>1,687,918,584.76</u>	<u>1,170,430,013.77</u>

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

#### 2018年

##### *信用风险显著增加判断标准*

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

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

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

## 八、与金融工具相关的风险（续）

### 2. 金融工具风险（续）

#### 信用风险（续）

2018年（续）

##### *已发生信用减值资产的定义*

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

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，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。

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

##### *预期信用损失计量的参数*

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

相关定义如下：

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

## 八、与金融工具相关的风险（续）

### 2. 金融工具风险（续）

#### 信用风险（续）

2018年（续）

##### 前瞻性信息

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本集团通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。这些经济指标对违约概率和违约损失率的影响，对不同的业务类型有所不同。针对应收账款、其他应收款及合同资产的风险敞口详见附注五、3，5 和 7。

#### 流动性风险

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

本集团的目标是运用银行借款、债券和其他计息借款等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。于2018年12月31日，本集团38%（2017年12月31日：43%）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：

2018年

	即期或1年以内到期	1-2年	2-5年	5年以上	合计
应付账款	970,116,980.34	-	-	-	970,116,980.34
其他应付款	8,620,959,501.98	-	-	-	8,620,959,501.98
长期应付款	-	322,012,163.63	584,124,913.97	972,904,273.74	1,879,041,351.34
短期借款	5,451,938,083.16	-	-	-	5,451,938,083.16
一年内到期的非流动负债	5,124,886,726.17	-	-	-	5,124,886,726.17
长期借款	-	4,218,370,300.14	7,437,357,649.76	5,799,007,659.69	17,454,735,609.59
应付债券	-	3,837,888,536.86	4,187,156,158.64	-	8,025,044,695.50
	<u>20,167,901,291.65</u>	<u>8,378,271,000.63</u>	<u>12,208,638,722.37</u>	<u>6,771,911,933.43</u>	<u>47,526,722,948.08</u>

## 八、与金融工具相关的风险（续）

### 2. 金融工具风险（续）

#### 流动性风险（续）

2017年

	即期或1年以内到期	1-2年	2-5年	5年以上	合计
应付账款	491,215,018.66	-	-	-	491,215,018.66
其他应付款	7,517,400,891.86	-	-	-	7,517,400,891.86
长期应付款	-	726,808,261.30	260,742,305.72	939,987,960.72	1,927,538,527.74
短期借款	4,110,291,000.00	-	-	-	4,110,291,000.00
一年内到期的非流动负债	11,460,090,568.76	-	-	-	11,460,090,568.76
长期借款	-	1,842,035,000.00	5,909,578,000.00	4,646,771,000.00	12,398,384,000.00
应付债券	178,225,401.40	1,623,271,992.91	5,476,013,386.89	-	7,277,510,781.20
	<u>23,757,222,880.68</u>	<u>4,192,115,254.21</u>	<u>11,646,333,692.61</u>	<u>5,586,758,960.72</u>	<u>45,182,430,788.22</u>

#### 市场风险

##### 利率风险

本集团面临的利率变动的风险主要与本集团以浮动利率计息的长期负债有关。

下表为利率风险的敏感性分析，反映了在其他所有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。

2018年

	基点 增加/（减少）	净损益 增加/（减少）	股东权益合计 增加/（减少）
银行借款	50	(72,955,798.17)	(72,955,798.17)
银行借款	(50)	72,955,798.17	72,955,798.17

八、 与金融工具相关的风险（续）

2. 金融工具风险（续）

市场风险（续）

利率风险（续）

2017年

	基点 增加/（减少）	净损益 增加/（减少）	股东权益合计 增加/（减少）
银行借款	50	(43,772,529.32)	(43,772,529.32)
银行借款	(50)	43,772,529.32	43,772,529.32

汇率风险

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

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

2018年

	汇率增加 /(减少)%	净损益 增加/(减少)	股东权益合计 增加/(减少)
人民币对美元贬值	(5)	(76,193,120.83)	(76,193,120.83)
人民币对美元升值	5	76,193,120.83	76,193,120.83
人民币对港币贬值	(5)	(34,583,567.98)	(34,583,567.98)
人民币对港币升值	5	34,583,567.98	34,583,567.98

八、 与金融工具相关的风险（续）

2. 金融工具风险（续）

市场风险（续）

汇率风险（续）

2017年

	汇率增加 /(减少)%	净损益 增加/(减少)	股东权益合计 增加/(减少)
人民币对美元贬值	(5)	(62,912,646.53)	(62,912,646.53)
人民币对美元升值	5	62,912,646.53	62,912,646.53
人民币对港币贬值	(5)	(3,785.51)	(3,785.51)
人民币对港币升值	5	3,785.51	3,785.51

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2018年12月31日，本集团暴露于因归类为交易性权益工具投资（附注五、2）和其他权益工具投资（附注五、13）的个别权益工具投资而产生的权益工具投资价格风险之下。本集团持有的上市权益工具投资在上海和深圳的证券交易所上市，并在资产负债表日以市场报价计量。

## 八、与金融工具相关的风险（续）

### 2. 金融工具风险（续）

#### 市场风险（续）

#### 汇率风险（续）

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

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

#### 权益工具投资价格风险

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

#### 2018年

	权益工具 投资 账面价值	净损益 增加/(减少)	其他综合收益 的税后净额 增加/(减少)	股东权益 合计 增加/(减少)
权益工具投资				
上海—交易性金融资产	98,710,995.00	7,403,324.63 / (7,403,324.63)	103,885,489.72 / (103,885,489.72)	111,288,814.34 / (111,288,814.34)
深圳—交易性金融资产 以公允价值计量的非上市 权益工具投资	85,320,024.87	6,399,001.87 / (6,399,001.87)		6,399,001.87 / (6,399,001.87)
—其他权益投资	1,917,608,604.65		143,820,645.35 / (143,820,645.35)	143,820,645.35 / (143,820,645.35)

#### 2017年

	权益工具 投资 账面价值	净损益 增加/(减少)	其他综合收益 的税后净额 增加/(减少)	股东权益 合计 增加/(减少)
以公允价值计量的其他 权益工具投资				
—可供出售金融资产	3,062,451,062.40	-	229,683,829.68 /(229,683,829.68)	229,683,829.68 /(229,683,829.68)

## 八、与金融工具相关的风险（续）

### 3. 资本管理

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

本集团根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化管理资本结构并对其进行调整。为维持或调整资本结构，本集团可以调整对股东的利润分配、向股东归还资本或发行新股。本集团不受外部强制性资本要求约束。2018年度和2017年度，资本管理目标、政策或程序未发生变化。

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

	2018年	2017年
短期借款	5,148,516,740.00	300,010,000.00
一年内到期的非流动负债	3,948,619,684.75	9,550,075,473.97
其他流动负债	10,000,000,000.00	
长期借款	14,306,362,773.00	11,372,664,484.81
应付债券	7,156,394,519.96	4,896,478,160.15
应付融资租赁款	410,225,225.70	415,215,826.20
其他非流动负债	4,786,623,154.06	2,359,400,000.00
现金及现金等价物	7,614,487,228.69	10,269,293,739.45
净负债	38,142,254,868.78	18,624,550,205.68
调整后资本	40,486,283,876.12	38,863,806,312.51
资本和净负债	78,628,538,744.90	57,488,356,518.19
杠杆比率	49%	32%

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
 财务报表附注（续）  
 2018 年度

人民币元

九、 公允价值的披露

1. 以公允价值计量的资产和负债

下表列式了本集团相关资产和负债的公允价值计量层级：

2018年

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 (第一层次)	重要可观察输入值 (第二层次)	重要不可观察输入值 (第三层次)	
持续的公允价值计量				
交易性金融资产				
权益工具投资	184,031,019.87	-	-	184,031,019.87
债权工具投资	-	-	52,225,200.00	52,225,200.00
其他权益工具投资	1,385,139,862.92	190,553,624.00	1,727,054,980.65	3,302,748,467.57
其他非流动金融资产	-	-	324,850,000.00	324,850,000.00
其他流动资产	-	-	55,000,000.00	55,000,000.00
投资性房地产				
出租的建筑物	-	-	78,533,000,000.00	78,533,000,000.00
资产合计	<u>1,569,170,882.79</u>	<u>190,553,624.00</u>	<u>80,692,130,180.65</u>	<u>82,451,854,687.44</u>

2017年

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 (第一层次)	重要可观察输入值 (第二层次)	重要不可观察输入值 (第三层次)	
持续的公允价值计量				
可供出售金融资产				
权益工具投资	2,200,652,330.85	-	-	2,200,652,330.85
投资性房地产				
出租的建筑物	-	-	70,831,000,000.00	70,831,000,000.00
资产合计	<u>2,200,652,330.85</u>	<u>-</u>	<u>70,831,000,000.00</u>	<u>73,031,652,330.85</u>

## 九、公允价值的披露（续）

### 2. 以公允价值披露的资产和负债

2018年

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价	重要可观察 输入值	重要不可观察 输入值	
	(第一层次)	(第二层次)	(第三层次)	
应付债券	-	13,478,530,105.31	-	13,478,530,105.31

2017年

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价	重要可观察 输入值	重要不可观察 输入值	
	(第一层次)	(第二层次)	(第三层次)	
应付债券	-	10,375,081,495.00	-	10,375,081,495.00

### 3. 公允价值估值

#### 金融工具公允价值

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

	2018年12月31日		2018年1月1日		2017年12月31日	
	账面价值	公允价值	账面价值	公允价值	账面价值	公允价值
金融负债						
应付债券	8,652,968,240.75	13,478,530,105.31	10,383,192,449.03	10,375,081,495.00	10,383,192,449.03	10,375,081,495.00

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

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

## 九、 公允价值的披露（续）

### 3. 公允价值估值（续）

#### 金融工具公允价值（续）

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

长期应收款、长短期借款、应付债券等，采用未来现金流量折现法确定公允价值，以有相似合同条款、信用风险和剩余期限的其他金融工具的市场收益率作为折现率。2018年12月31日，针对长短期借款等自身不履约风险评估为不重大。

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

对于不能采用折现估值的非上市的权益工具投资的公允价值，本集团估计并量化了采用其他合理、可能的假设作为估值模型输入值的潜在影响：采用较为不利的假设，公允价值减少约人民币172,705,000.00元；采用较为有利的假设，公允价值增加约人民币172,705,000.00元。

#### 采用公允价值模式投资性房地产公允价值

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

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

## 九、 公允价值的披露（续）

### 3. 公允价值估值（续）

#### 金融工具公允价值（续）

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

本集团投资性房地产在2018年12月31日和2017年12月31日的公允价值由与本集团无关联的独立评估师万隆（上海）资产评估有限公司进行评估。

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

## 九、 公允价值的披露（续）

### 4. 不可观察输入值

如下为第三层次公允价值计量的重要不可观察输入值概述：

2018年12月31日		公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围区间 (加权平均值)
投资性房地产-建成物业	2018年	71,804,000,000.00	收益法	单位可出租面积价格 (每平方米/月) 资本化率	2018年：人民币11元至276元 2017年：人民币22元至290元 2018年：5.5%至8.0% 2017年：5.5%至8.0%
	2017年	67,864,000,000.00			
投资性房地产-处于开发阶段早期的在建物业	2018年	2,067,000,000.00	直接比较法	投资性房地产 单位面积价格(每平方米)	2018年：人民币565元至5,486元 2017年：人民币525元至6,403元
	2017年	1,794,000,000.00			
投资性房地产-其他在建物业	2018年	4,662,000,000.00	假设开发法	单位可出租面积价格 (每平方米/月) 资本化率	2018年：人民币32元至101元 2017年：人民币34元至44元 2018年：4.0%至6.5% 2017年：6.5%至7.0%
	2017年	1,173,000,000.00			
其他权益工具投资	2018年	1,727,054,980.65	可比公司法	流动性折扣率	2018年：42.20%
其他非流动金融资产	2018年	324,850,000.00	现金流量折现法	风险调整折现率	2018年：0.8%至8.5%
交易性金融资产-债权工具投资	2018年	52,225,200.00	现金流量折现法	风险调整折现率	2018年：3%

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
 财务报表附注（续）  
 2018 年度

人民币元

九、 公允价值的披露（续）

5. 公允价值计量的调节

持续的第三层次公允价值计量的调节信息如下：

2018年

	年初 余额	转入 第三 层次	转出 第三层次	当期利得或损失总额		购买	发行	出售	结算	年末 余额	年末持有的资产 计入损益的当期未实现 利得或损失的变动
				计入损益	计入其他 综合收益						
投资性房地产	70,831,000,000.00	-	-	1,820,173,117.45	-	5,881,826,882.55	-	-	-	78,533,000,000.00	1,820,173,117.45
	年初 余额	采用新金融工具 准则的影响		当期利得或损失总额		购买	发行	出售	结算	年末 余额	年末持有的资产 计入损益的当期未实现 利得或损失的变动
				计入损益	计入其他 综合收益						
其他非流动金融资产	-	298,350,000.00		-	-	32,500,000.00	-	-	-	324,850,000.00	-
交易性金融资产	-	-		-	-	52,225,200.00	-	-	-	52,225,200.00	-
其他权益工具投资	-	789,860,025.43		-	236,266,211.14	707,928,744.08	-	(7,000,000.00)	-	1,727,054,980.65	-
	-	1,082,210,025.43		-	236,266,211.14	792,653,944.08	-	(7,000,000.00)	-	2,104,130,180.65	-

2017年

	年初 余额	转入 第三 层次	转出 第三层次	当期利得或损失总额		购买	发行	出售	结算	年末 余额	年末持有的资产 计入损益的当期未实现 利得或损失的变动
				计入损益	计入其他 综合收益						
投资性房地产	66,948,000,000.00	-	-	1,996,188,694.30	-	4,768,711,322.00	-	(2,881,900,016.30)	-	70,831,000,000.00	1,985,661,070.69

## 九、公允价值的披露（续）

### 5. 公允价值计量的调节（续）

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

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

	2017年	
	与金融资产 有关的损益	与非金融资产 有关的损益
计入当期损益的利得或损失总额	-	1,996,188,694.30
年末持有的资产计入的当期未实现 利得或损失的变动	-	1,985,661,070.69

### 6. 公允价值层次转换

本年度无公允价值层次转换发生。

## 十、 关联方关系及其交易

### 1. 母公司

	注册地	业务性质	注册资本 人民币	对本公司 持股比例 (%)	对本公司 表决权 比例(%)
红星美凯龙控股 集团有限公司	中国上海	投资管理	20,000万元	69.87	69.87

本公司的最终控制方为车建兴。

### 2. 子公司

子公司详见附注七、1.在子公司中的权益。

### 3. 合营企业和联营企业

合营企业和联营企业详见附注七、3.在合营企业和联营企业中的权益。

## 十、 关联方关系及其交易（续）

### 4. 其他关联方

	关联方关系
陈淑红	与最终实际控制人关系密切的家庭成员
车建芳	与最终实际控制人关系密切的家庭成员
钱玉梅	与最终实际控制人关系密切的家庭成员
车国兴	与最终实际控制人关系密切的家庭成员
车冕桢	与最终实际控制人关系密切的家庭成员
红星家具集团有限公司	最终实际控制人控制的企业
重庆红星美凯龙企业发展有限公司 （“重庆企发”）	最终实际控制人控制的企业
常州市红星装饰城	最终实际控制人控制的企业
常州市红星家具总厂有限公司	与最终实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
济宁鸿瑞置业有限公司	与最终实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	与最终实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	与最终实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	与最终实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
扬州凯龙管理咨询有限公司	与最终实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司	与最终实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
兴化市星凯家居生活广场有限公司	与最终实际控制人关系密切的家庭成员有重大影响的企业
重庆红星美凯龙企业发展有限公司	由红星控股控股的企业
上海爱琴海商业集团股份有限公司	由红星控股控股的企业
上海星诚艺佳家居有限责任公司	由红星控股控股的企业
苏州红星美凯龙房地产开发有限公司	由红星控股控股的企业
宁波汇鑫置业有限公司	由红星控股控股的企业
成都红星美凯龙置业有限公司	重庆企发之子公司
宁波凯龙置业有限公司	重庆企发之子公司
上海洪美置业有限公司	重庆企发之子公司
沈阳红星美凯龙物业管理有限公司	重庆企发之子公司
上海星龙房地产开发有限公司	重庆企发之子公司
绿地集团成都金牛房地产开发有限公司	重庆企发之合营公司
曹仲民	董监高关系密切的家庭成员
张建芳	实际控制人关系密切的家庭成员
朱青岭	董监高关系密切的家庭成员
常州市艺致家具有限公司	董监高关系密切的家庭成员投资或控制的企业
南京市浦口区立力成家具经营部	实际控制人关系密切的家庭成员控制或任职的企业
云南红星美凯龙物业管理有限公司	重庆企发之子公司
上海黄浦红星小额贷款有限公司	由红星控股控股的企业

## 十、 关联方关系及其交易（续）

### 4. 其他关联方（续）

	关联方关系
青岛红星国际置业有限公司	重庆企发之子公司
上海红星美凯龙置业有限公司	重庆企发之子公司
上海星琛互动娱乐科技有限公司	由红星控股控股的企业
南京美凯龙商务信息咨询有限公司	由红星控股控股的企业
山西亚泰圣景房地产开发有限公司	重庆企发之子公司
天津市华运商贸物业有限公司	重庆企发之子公司
上海凯昕影院管理有限公司	由红星控股控股的企业
上海红星美凯龙企业管理有限公司	重庆企发之子公司

#### 其他说明：

宁波红星美凯龙家居购物广场有限公司，原名宁波澳洋家居购物广场有限公司，2018年被红星美凯龙家居集团股份有限公司收购为子公司。

上海金山红星美凯龙全球家居有限公司2018年被红星美凯龙家居集团股份有限公司收购为子公司。

2018 年红星美凯龙家居集团股份有限公司已经处置持有的全部的深圳红星美凯龙世纪中心家居生活广场有限公司的股份。

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2018 年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易

(1) 关联方商品和劳务交易

自关联方购买商品和接受劳务

	交易内容	2018年	2017年
红星家具集团有限公司	商品购买	-	226,205.13
常州市红星家具总厂有限公司	商品购买	494,496.00	-
绿地集团成都金牛房地产开发有限公司	商品购买	2,860,262.62	-
上海星龙房地产开发有限公司	商品购买	8,920,075.70	-
沈阳红星美凯龙物业管理有限公司	商品购买	3,584,282.95	1,912,000.00
云南红星美凯龙物业管理有限公司	商品购买	1,191,941.28	-
上海嘉展建筑装潢工程有限公司	购买商品	45,194,933.76	13,136,691.55
辽宁诚安建设有限公司	购买商品	<u>37,299,899.82</u>	<u>-</u>
		<u>99,545,892.13</u>	<u>15,274,896.68</u>
芜湖明辉商业管理有限公司	存款结息	<u>8,530.31</u>	<u>-</u>
成都东泰商城有限公司	联合营销	110,226.42	-
济宁鸿瑞置业有限公司	联合营销	143,330.19	-
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	联合营销	42,405.66	-
芜湖明辉商业管理有限公司	联合营销	220,792.47	115,066.04
扬州凯龙管理咨询有限公司	联合营销	<u>134,500.00</u>	<u>310,254.72</u>
		<u>651,254.74</u>	<u>425,320.76</u>
成都东泰商城有限公司	空间广告位租赁/管理费	283,018.87	-
济宁鸿瑞置业有限公司	空间广告位租赁/管理费	360,623.66	112,380.95
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	空间广告位租赁/管理费	494,815.16	-
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	空间广告位租赁/管理费	521,158.94	85,444.75
芜湖明辉商业管理有限公司	空间广告位租赁/管理费	794,030.83	704,132.45
徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	空间广告位租赁/管理费	81,904.76	-
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	179,492.28	118,857.15
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	392,857.00	-

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
 财务报表附注（续）  
 2018 年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

	交易内容	2018年	2017年
扬州凯龙管理咨询有限公司	空间广告位租赁/管理费	125,786.16	188,679.24
		<u>3,233,687.66</u>	<u>1,209,494.54</u>

(1) 关联方商品和劳务交易（续）

自关联方购买商品和接受劳务（续）

	交易内容	2018年	2017年
成都东泰商城有限公司	接受劳务	43,257.90	-
红星美凯龙控股集团有限公司	接受劳务	7,984.00	-
芜湖明辉商业管理有限公司	接受劳务	144,292.46	-
沈阳红星美凯龙物业管理有限公司	接受劳务	498,000.00	-
		<u>693,534.36</u>	<u>-</u>

向关联方销售商品和提供劳务

	交易内容	2018年	2017年
上海黄浦红星小额贷款有限公司	出售商品	5,650.00	-
扬州凯龙管理咨询有限公司	出售商品	22,592.50	-
		<u>28,242.50</u>	<u>-</u>
红星美凯龙控股集团有限公司	提供劳务	47,041.32	-
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	提供劳务	8,490.57	-
上海红星美凯龙置业有限公司	提供劳务	26,614.84	-
上海星琛互动娱乐科技有限公司	提供劳务	36,238.28	-
上海星诚艺佳家居有限责任公司	提供劳务	7,775.00	-
		<u>126,160.01</u>	<u>-</u>

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2018 年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(1) 关联方商品和劳务交易（续）

向关联方销售商品和提供劳务（续）

	交易内容	2018年	2017年
徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	品牌委管服务	2,085,378.70	1,433,962.32
徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	品牌委管服务	3,510,380.04	2,339,622.72
兴化市星凯家居生活广场有限公司	品牌委管服务	1,679,245.28	1,886,792.45
济宁鸿瑞置业有限公司	品牌委管服务	2,830,188.68	3,792,442.94
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	品牌委管服务	2,830,188.68	2,830,188.72
芜湖明辉商业管理有限公司	品牌委管服务	2,830,188.68	2,830,188.72
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	1,886,792.40
绿地集团成都金牛房地产开发有限公司	品牌委管服务	3,773,584.91	3,773,584.92
宁波红星美凯龙家居购物广场有限公司	品牌委管服务	不适用	2,285,658.68
		<u>21,425,947.42</u>	<u>23,059,233.87</u>
成都东泰商城有限公司	星易通汇预付卡手续费收入	22,117.38	114,322.64
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	星易通汇预付卡手续费收入	84,150.94	-
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	星易通汇预付卡手续费收入	20,415.27	23,194.13
芜湖明辉商业管理有限公司	星易通汇预付卡手续费收入	27,652.83	211,458.15
徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	星易通汇预付卡手续费收入	4,976.25	8,181.89
扬州凯龙管理咨询有限公司	星易通汇预付卡手续费收入	32,905.66	125,142.22
		<u>192,218.33</u>	<u>482,299.03</u>
上海爱琴海商业集团股份有限公司	服务收入	136,310.68	131,844.66
红星美凯龙控股集团有限公司	服务收入	-	7,115.09
钱玉梅	服务收入	-	2,830.19
曹仲民	服务收入	5,121.62	3,144.65
张建芳	服务收入	4,528.30	-
海尔消费金融有限公司	服务收入	374,525.36	927,979.84
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	服务收入	-	113,822.64
泰兴红星美凯龙家居饰品有限公司	服务收入	3,150.94	-
芜湖明辉商业管理有限公司	服务收入	14,672.27	-
常州市艺致家具有限公司	服务收入	4,528.30	-
成都东泰商城有限公司	服务收入	67,886.24	-

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2018 年度

人民币元

610,723.71

1,186,737.07

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(1) 关联方商品和劳务交易（续）

向关联方销售商品和提供劳务（续）

	交易内容	2018年	2017年
山西亚泰圣景房地产开发有限公司	设计咨询收入	-	1,723,273.58
上海洪美置业有限公司	设计咨询收入	-	427,924.52
青岛红星国际置业有限公司	设计咨询收入	754,716.98	-
苏州红星美凯龙房地产开发有限公司	设计咨询收入	3,301,886.79	-
宁波凯龙置业有限公司	设计咨询收入	6,224,914.78	2,015,532.92
宁波汇鑫置业有限公司	设计咨询收入	2,202,081.18	-
上海湾寓投资管理有限公司	设计咨询收入	1,923,811.54	-
上海紫光乐联物联网科技有限公司	设计咨询收入	1,245,270.00	-
上海洪美置业有限公司	设计咨询收入	322,392.95	-
南京美凯龙商务信息咨询有限公司	设计咨询收入	271,176.00	-
红星美凯龙控股集团有限公司	设计咨询收入	2,060.00	-
		<u>16,248,310.22</u>	<u>4,166,731.02</u>
曹仲民	贷款利息收入	-	28,222.24
朱青岭	贷款利息收入	-	365,566.05
		<u>-</u>	<u>393,788.29</u>

(2) 关联方租赁

作为出租人

	租赁 资产种类	2018年	2017年
常州市红星家具总厂有限公司	商场铺位	27,827.62	-
南京市浦口区立力成家具经营部	商场铺位	364,282.59	2,724.06
钱玉梅	商场铺位	437,205.25	731,401.93
车冕桢	商场铺位	326,958.24	-
曹仲民	商场铺位	778,933.80	812,433.51
张建芳	商场铺位	188,706.94	188,835.36
常州市艺致家具有限公司	商场铺位	578,061.84	456,948.00
		<u>2,701,976.28</u>	<u>2,192,342.86</u>

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2018 年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(2) 关联方租赁（续）

作为承租人

	租赁 资产种类	2018年	2017年
常州市红星装饰城	商场	16,249,537.62	16,391,971.47
车国兴	员工宿舍	369,600.00	336,000.00
上海洪美置业有限公司	商场	-	313,365.05
上海金山红星美凯龙全球家居有限公司	商场	不适用	7,623,142.84
深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	商场铺位	-	2,378,892.00
陈淑红	员工宿舍	52,000.00	-
成都东泰商城有限公司	商场	340,970.41	176,549.60
济宁鸿瑞置业有限公司	商场铺位	23,809.57	-
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	商场铺位	117,204.98	-
天津市华运商贸物业有限公司	商场	73,590.41	-
扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司	商场铺位	202,931.84	-
		<u>17,429,644.83</u>	<u>27,219,920.96</u>

(3) 关联方担保

接受关联方担保

2018年

	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否 履行完毕
车建兴、陈淑红及红星美凯龙控股集团有限公司	-	2017年7月25日	2020年7月25日	是
车建兴(注1)	115,000,000.00	2014年3月4日	2019年2月19日	否
车建兴(注2)	340,000,000.00	2016年6月8日	2026年6月8日	否
车建兴、红星美凯龙控股集团有限公司、红星家具集团有限公司(注3)	-	2012年10月9日	2022年10月9日	是
红星美凯龙控股集团有限公司	285,000,000.00	2018年7月26日	2019年7月26日	否
红星美凯龙控股集团有限公司、苏州市木渎集团有限公司	400,000,000.00	2018年7月13日	2028年7月12日	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注4)	279,000,000.00	2018年2月26日	2026年2月26日	否

注1：该借款另以上海虹欣欧凯家居有限公司的投资性房地产作为抵押。

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

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

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

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2018 年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(3) 关联方担保（续）

接受关联方担保（续）

2017年

	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
车建兴、陈淑红及红星美凯龙控股集团有限公司	300,000,000.00	2017年7月25日	2020年7月25日	否
车建兴	255,000,000.00	2014年3月4日	2019年2月19日	否
车建兴	367,500,000.00	2016年6月8日	2026年6月8日	否
车建兴、红星美凯龙控股集团有限公司、红星家具集团有限公司	583,035,125.07	2012年10月9日	2022年10月9日	否

提供关联方担保

2018年

	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
海尔金融消费有限公司	无	2016年11月8日	2019年11月8日	是

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

2017年

	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
海尔金融消费有限公司	400,000,000.00	2016年11月8日	2019年11月8日	否

资金拆入

2018年

2018年无关联方资金拆入

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

2017年

	拆借金额	起始日	到期日	其他说明
绿地集团成都金牛房地产开发有限公司	5,343,647.75	不适用	不适用	于需要时偿还

(3) 关联方担保（续）

资金拆出

2018年

	拆借金额	起始日	到期日	其他说明
上海名艺商业企业发展有限公司	6,800,000.00			于需要时偿还，免息
杭州红星美凯龙环球家居有限公司	4,504,425.00			于需要时偿还，免息
邯郸市峰峰矿区皇室房地产开发有限公司	300,000,000.00	2018/6/14	2019/6/13	于需要时偿还，免息
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	5,000,000.00			于需要时偿还，免息

2017

	拆借金额	起始日	到期日	其他说明
上海名艺商业企业发展有限公司	7,800,000.50			于需要时偿还，免息
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	3,645,231.60			于需要时偿还，免息
杭州红星美凯龙环球家居有限公司	94,348,629.00			于需要时偿还，免息
南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限公司	84,970,532.70			于需要时偿还，免息
曹仲民	800,000.00	2017年6月15日	2017年12月14日	12.70%
朱青岭	10,000,000.00	2017年2月13日	2017年12月27日	9.00%

(4) 其他关联方交易

注释	2018年	2017年
关键管理人员薪酬	48,825,949.64	31,525,000.00

## 十、 关联方关系及其交易（续）

### 5. 本集团与关联方的主要交易（续）

#### （5）关联方资产转让

	注释	交易内容	2018年	2017年
红星美凯龙控股集团有限公司	注1	处置其他权益工具	5,000,000.00	-
红星美凯龙控股集团有限公司	注2	处置长期股权投资	1.00	-

注 1：上海家金所投资控股有限公司将上海家金所企业征信服务有限公司 100%股权转让给红星美凯龙控股集团有限公司，转让价格 1.00 元。

注 2：红星美凯龙家居集团股份有限公司将上海热一网络科技有限公司 5%的股权转让给红星美凯龙控股集团有限公司，转让价格 5,000,000.00 元。

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2018 年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收款项余额

	2018年		2017年	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
<b>应收票据及应收账款</b>				
上海嘉展建筑装潢工程有限公司	13,000,000.00	13,000,000.00	13,000,000.00	13,000,000.00
宁波凯龙置业有限公司	1,829,041.31	82,306.86	-	-
上海星诚艺佳家居有限责任公司	1,220,467.20	54,921.02	-	-
深圳华生大家居集团有限公司	666,666.66	30,000.00	-	-
兴化市星凯家居生活广场有限公司	468,333.43	57,605.01	248,333.39	12,416.67
上海紫光乐联物联网科技有限公司	451,693.15	55,558.26	-	-
宁波汇鑫置业有限公司	370,876.53	16,689.44	-	-
上海湾寓投资管理有限公司	254,710.00	11,461.95	-	-
上海洪美置业有限公司	84,840.95	3,817.84	-	-
上海凯昕影院管理有限公司	50,000.00	6,150.00	-	-
上海星琛互动娱乐科技有限公司	38,412.58	4,724.75	-	-
红星美凯龙控股集团有限公司	3,967.00	487.94	-	-
徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	-	-	10,000.00	500.00
	<u>18,439,008.81</u>	<u>13,323,723.07</u>	<u>13,258,333.39</u>	<u>13,012,916.67</u>
<b>预付款项</b>				
深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	1,775,286.31	-	-	-
沈阳红星美凯龙物业管理有限公司	600,000.00	-	-	-
辽宁诚安建设有限公司	600,000.00	-	-	-
上海嘉展建筑装潢工程有限公司	572,805.00	-	-	-
成都东泰商城有限公司	200,372.27	-	-	-
济宁鸿瑞置业有限公司	187,614.06	-	-	-
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	166,042.15	-	-	-
芜湖明辉商业管理有限公司	163,832.14	-	-	-
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	159,633.42	-	-	-
徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	150,476.39	-	-	-
扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司	130,969.33	-	-	-
绿地集团成都金牛房地产开发有限公司	23,030.74	-	-	-
武汉市正凯物流有限公司	17,237.99	-	-	-
	<u>4,747,299.80</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2018 年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收款项余额（续）

	2018年		2017年	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
<b>其他应收款</b>				
邯郸市峰峰矿区皇室房地产开发 有限公司	300,000,000.00	23,282,996.53	-	-
上海名艺商业企业发展有限公司	112,200,000.50	5,610,000.03	105,400,000.50	5,270,000.02
车建兴（注1）	154,384,500.54	-	-	-
芜湖美和资产管理有限公司	10,000,000.00	776,099.88	-	-
上海紫光乐联物联网科技有限公 司	10,000,000.00	776,099.88	-	-
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	4,954,532.02	1,504,325.49	12,040,969.93	1,041,143.29
杭州红星美凯龙环球家居有限公 司	4,504,425.00	349,588.37	-	-
上海星诚艺佳家居有限责任公司	2,892,905.64	1,302,204.37	2,899,405.64	144,970.28
兴化市星凯家居生活广场有限公 司	1,170,984.78	90,880.12	-	-
芜湖明辉商业管理有限公司	1,052,880.00	-	1,127,050.00	56,352.50
深圳红星美凯龙世纪中心家居生 活广场有限公司	811,586.35	17,621.54	811,586.35	40,579.32
深圳红星美凯龙家居生活广场有 限公司	37,877.00	2,939.63	-	-
徐州红星美凯龙全球家居生活广 场有限公司	32,944.17	2,556.80	1,145,053.90	57,252.70
广东三维家信息科技有限公司	21,961.22	-	-	-
上海红星美凯龙企业经营管理有 限公司	6,642.00	-	-	-
厦门宝象红星美凯龙家居生活广 场有限公司	4,000.00	-	376,630.00	18,831.50
苏州市苏品家具有限公司	3,093.00	285.16	-	-
徐州红星美凯龙国际家具装饰城 有限公司	1,912.38	-	720,115.50	36,005.78
成都东泰商城有限公司	-	-	390,000.00	19,500.00
	<u>602,080,244.60</u>	<u>33,715,597.80</u>	<u>124,910,811.82</u>	<u>6,684,635.39</u>
<b>长期应收款</b>				
杭州红星美凯龙环球家居有限公 司	218,144,320.00	2,181,443.20	218,144,320.00	-
南昌红星美凯龙环球家居博览中 心有限公司	174,054,495.62	1,740,544.96	84,970,532.70	-
陕西红星和记家居购物广场有限 公司	31,340,000.00	313,400.00	-	-
厦门宝象红星美凯龙家居生活广 场有限公司	<u>27,500,000.00</u>	<u>275,000.00</u>	<u>22,500,000.00</u>	-
	<u>451,038,815.62</u>	<u>4,510,388.16</u>	<u>325,614,852.70</u>	-

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2018 年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收款项余额（续）

	2018年		2017年	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
<b>其他非流动资产</b>				
成都红星美凯龙置业有限公司	247,705,000.00	-	247,705,000.00	-

关联方应付款项余额

	2018年	2017年
<b>其他应付款</b>		
上海红星美凯龙企业经营管理有限公司	58,316,168.31	-
神玉岛文化旅游控股股份有限公司	35,000,000.00	-
重庆红星美凯龙企业发展有限公司	7,870,158.00	-
绿地集团成都金牛房地产开发有限公司	5,029,569.72	9,019,918.53
兴化市星凯家居生活广场有限公司	3,403,537.78	-
武汉市正凯物流有限公司	1,770,960.23	-
上海嘉展建筑装潢工程有限公司	1,300,296.24	999,000.00
株洲红星新安居实业有限公司	1,232,222.36	-
辽宁诚安建设有限公司	600,676.43	-
上海紫光乐联物联网科技有限公司	415,088.33	-
上海天合智能科技股份有限公司	235,904.32	300,904.32
芜湖明辉商业管理有限公司	149,320.69	1,046,382.16
苏州市苏品家具有限公司	115,615.32	-
江苏佰丽爱家家居科技有限公司	110,371.00	-
南京市浦口区立力成家具经营部	85,075.20	-
车建芳	70,150.00	-
钱玉梅	61,003.20	-
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	56,962.54	-
扬州凯龙管理咨询有限公司	45,191.59	212,862.59
徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	41,436.68	-
克拉斯国际家居有限公司	40,000.00	-
深圳华生大家居集团有限公司	40,000.00	-
云南红星美凯龙置业有限公司	36,104.33	-
四川良木道门窗型材有限公司	30,000.00	-
常州市红星家具总厂有限公司	21,186.00	-
常州市艺致家具有限公司	18,000.00	-
上海洪美置业有限公司	15,910.00	20,000,000.00
曹仲民	12,000.00	-
成都东泰商城有限公司	8,852.18	467,221.94
徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	1,912.38	20,536.42
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	1,843.72	-
深圳红星美凯龙世纪中心家居生活广场有限公司	不适用	11,544,722.36
宁波红星美凯龙家居购物广场有限公司	不适用	1,522,037.31
	<u>132,511,516.55</u>	<u>45,133,585.63</u>

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2018 年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收款项余额（续）

	2018年	2017年
<b>预收款项</b>		
绿地集团成都金牛房地产开发有限公司	-	2,610,045.66
上海紫光乐联物联网科技有限公司	577,040.25	-
苏州市苏品家具有限公司	471,522.23	-
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	108,000.00	-
张建芳	16,573.28	16,575.98
曹仲民	4,051.02	10,792.17
宁波红星美凯龙家居购物广场有限公司	不适用	18,466.67
芜湖明辉商业管理有限公司	-	684,246.58
徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	-	365,435.37
济宁鸿瑞置业有限公司	-	902,377.29
兴化市星凯家居生活广场有限公司	-	850,342.47
钱玉梅	-	113,450.41
	<u>1,177,186.78</u>	<u>5,571,732.60</u>
<b>应付账款</b>		
上海嘉展建筑装潢工程有限公司	19,801,237.74	-
辽宁诚安建设有限公司	12,272,932.21	-
常州市红星家具总厂有限公司	341,500.50	-
	<u>32,415,670.45</u>	<u>-</u>

注1：其他应收款中对车建兴的应收款项已于2019年3月21日全额收回，金额共计154,384,500.54元。

十一、 承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

	2018年	2017年
已签约但未拨备		
资本承诺	3,310,000,000.00	2,654,884,000.00
投资承诺	1,618,733,000.00	589,902,000.00
	<u>4,928,733,000.00</u>	<u>3,244,786,000.00</u>

2. 或有事项

截止财务报告批准报出日，本公司无应披露的重大或有事项

## 十二、资产负债表日后事项

### 1、长沙理想房地产开发有限公司（长沙理想）诉讼判决

2012 年 3 月，合作方长沙理想房地产开发有限公司与本公司签订项目合作合同，在长沙合作建设经营家具建材商场项目，由长沙理想房地产开发有限公司提供项目土地，本公司投入全部建设资金并负责项目的报批报建等工作。根据合同约定，本公司应在 2012 年 7 月 18 日前开工建设，并在 2014 年 1 月 18 日前全部完工交付使用、开张营业。2017 年 3 月，长沙理想房地产开发有限公司向湖南省高级人民法院提起诉讼，主张本公司没有拨付建设资金进行工程建设且未能在约定时间前开张营业，并分别于 2017 年 5 月、6 月及 2018 年 8 月屡次变更诉讼请求，要求与本公司解除项目合作合同，本公司已支付的履约保证金人民币 6,000 万元不予退还，并由本公司向长沙理想赔偿违约金人民币 14,598.3 万元、预期收益人民币 41,682.8 万元及承担现场基坑回填处理费及诉讼费等相关费用。本公司认为长沙理想房地产开发有限公司对合作合同的履行构成了违约，于 2017 年 4 月向湖南省高级人民法院提出反诉，并于 2017 年 5 月及 2018 年 8 月变更诉讼请求，请求解除本公司与长沙理想房地产开发有限公司签订的项目合作合同，且应由长沙理想房地产开发有限公司向本公司双倍退还履约保证金人民币 12,000 万元，返还本公司在合资项目中已经投入的人民币 6,210.2 万元，并按其诉讼请求金额的 20%赔偿本公司人民币 1,242.1 万元并承担律师代理费鉴定费等相关费用。

截至本财务报表批准报出日，案件一审已结案，判决结果如下：本公司已支付给长沙理想的履约保证金人民币 6,000 万元，不再退还；由长沙理想于判决生效之日起 30 日内一次性支付本公司基坑开挖成本费用人民币 100 万元；本公司于判决生效之日起 30 日内一次性支付长沙理想预期利益损失人民币 4,800 万元、律师代理费人民币 120 万元。公司于 2019 年 1 月 16 日达成和解，本集团不再向公司主张任何权利。本集团已在 2018 年度财务报表中确认该部分赔偿损失，并于期后全额支付了上述款项。

集团实际控制人车建兴委托红星美凯龙控股集团有限公司（“红星控股”）向本集团兑见拖托底承诺。于 2019 年 3 月 21 日，本集团收到红星控股人民币 10,920 万元。

## 十二、资产负债表日后事项（续）

### 2、 派发股利

2018 年公司拟派发现金股利人民币 958,500,000.00 元（含税），以 2018 年 7 月 H 股回购之后总股本 3,550,000,000 股进行计算，每 10 股派发现金股利人民币 2.7 元（含税），拟派发现金股息占 2018 年合并报表归属于上市公司股东净利润 21.41%。现金股利以人民币计值和宣布，以人民币向 A 股股东支付，以港币向 H 股股东支付。公司 2018 年度利润分配预案已经于 2019 年 3 月 27 日，在公司第三届董事会第九次会议（定期）审议通过，尚需公司股东大会审议通过。

### 3、 中期票据

2018 年 9 月 12 日，公司收到中国银行间市场交易商协会（以下简称“交易商协会”）出具的《接受注册通知书》（中市协注[2018]MTN506 号），同意接受公司中期票据注册，注册金额为 50 亿元，注册额度自交易商协会发出《接受注册通知书》之日起 2 年内有效。

2019 年 1 月 23 日-2019 年 1 月 24 日，公司成功发行了 2019 年度第一期中期票据，实际发行总额 5 亿元，发行利率 5.75%。

### 十三、其他重要事项

#### 1. 分部报告

##### 经营分部

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

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

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

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
 财务报表附注(续)  
 2018 年度

人民币元

十三、其他重要事项 (续)

1、 分部报告 (续)

经营分部 (续)

2018年

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

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
 财务报表附注（续）  
 2018 年度

人民币元

十三、其他重要事项（续）

1、 分部报告（续）

经营分部（续）

2017年

	自营及租赁分部	委托经营管理分部	建造施工及设计分部	商品销售及相关服务 分部	其他分部	未分配项目	调整和抵销	合并
对外交易收入	6,394,481,799.81	3,628,735,577.78	56,129,950.62	294,256,196.34	585,909,145.22			10,959,512,669.77
分部间交易收入								
分部营业收入合计	6,394,481,799.81	3,628,735,577.78	56,129,950.62	294,256,196.34	585,909,145.22			10,959,512,669.77
减：营业成本	1,460,260,678.12	1,309,961,489.99	43,039,708.61	202,426,401.48	147,505,238.18			3,163,193,516.38
税金及附加	282,205,871.01	24,510,343.51	2,160,766.61	1,560,902.77	6,891,635.15			317,329,519.05
销售费用	1,053,466,814.00	357,421,594.86		67,588,171.53	35,352,808.75			1,513,829,389.14
管理费用	551,169,073.45	416,045,618.47	56,252,434.81	101,842,126.33	172,768,001.87	63,710,944.11		1,361,788,199.04
财务费用						1,131,840,043.65		1,131,840,043.65
资产减值损失						283,436,250.82		283,436,250.82
加：其他收益						62,288,005.83		62,288,005.83
投资收益						633,897,111.33		633,897,111.33
公允价值变动收益						1,996,188,694.30		1,996,188,694.30
资产处置收益						35,964,572.41		35,964,572.41
营业利润/（亏损）	3,047,379,363.23	1,520,796,530.95	(45,322,959.41)	(79,161,405.77)	223,391,461.27	1,249,351,145.29		5,916,434,135.56
加：营业外收入						112,250,229.35		112,250,229.35
减：营业外支出						42,647,769.39		42,647,769.39
利润总额/（亏损）	3,047,379,363.23	1,520,796,530.95	(45,322,959.41)	(79,161,405.77)	223,391,461.27	1,318,953,605.25		5,986,036,595.52
减：所得税费用						1,708,022,775.23		1,708,022,775.23
净利润/（亏损）	3,047,379,363.23	1,520,796,530.95	(45,322,959.41)	(79,161,405.77)	223,391,461.27	(389,069,169.98)		4,278,013,820.29

### 十三、其他重要事项（续）

#### 2. 租赁

##### 作为承租人

融资租赁：于2018年12月31日，未确认融资费用的余额为人民币510,862,254.59元（于2017年12月31日，未确认融资费用的余额为人民币534,746,735.18元），采用实际利率法在租赁期内各个期间进行分摊。根据与出租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁付款额如下：

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

重大经营租赁：根据与出租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁付款额如下：

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

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
 财务报表附注（续）  
 2018 年度

人民币元

十三、其他重要事项（续）

\*3. 董事及监事薪酬

计提的董事薪酬	2018年	2017年
董事薪金	2,597,000.00	2,600,000.00
工资及津贴	11,669,000.00	18,072,000.00
奖金	6,238,000.00	7,365,000.00
养老金	247,000.00	230,000.00
除养老金以外的社保及公积金	<u>223,000.00</u>	<u>210,000.00</u>
	<u>20,974,000.00</u>	<u>28,477,000.00</u>

执行董事

计提的执行董事薪酬如下：

2018年	工资及津贴	奖金	养老金	其他 社保基金	合计
车建兴	3,418,000.00	-	50,000.00	45,000.00	3,513,000.00
张琪	2,797,000.00	-	46,000.00	41,000.00	2,884,000.00
车建芳	2,418,000.00	2,163,000.00	50,000.00	45,000.00	4,676,000.00
蒋小忠	<u>1,818,000.00</u>	<u>3,580,000.00</u>	<u>50,000.00</u>	<u>45,000.00</u>	<u>5,493,000.00</u>
	<u>10,451,000.00</u>	<u>5,743,000.00</u>	<u>196,000.00</u>	<u>176,000.00</u>	<u>16,566,000.00</u>
2017年	工资及津贴	奖金	养老金	其他 社保基金	合计
车建兴	6,618,000.00	1,650,000.00	46,000.00	42,000.00	8,356,000.00
张琪	6,000,000.00	1,640,000.00	46,000.00	42,000.00	7,728,000.00
车建芳	2,418,000.00	1,200,000.00	46,000.00	42,000.00	3,706,000.00
蒋小忠	<u>1,818,000.00</u>	<u>2,375,000.00</u>	<u>46,000.00</u>	<u>42,000.00</u>	<u>4,281,000.00</u>
	<u>16,854,000.00</u>	<u>6,865,000.00</u>	<u>184,000.00</u>	<u>168,000.00</u>	<u>24,071,000.00</u>

十三、其他重要事项（续）

\*3. 董事及监事薪酬（续）

非执行董事

计提的非执行董事薪酬如下：

2018年	工资及津贴	奖金	养老金	其他 社保基金	合计
陈淑红	1,218,000.00	495,000.00	50,000.00	45,000.00	1,809,000.00
徐国峰	-	-	-	-	-
Joseph Raymond Gagnon	-	-	-	-	-
张其奇	-	-	-	-	-
	<u>1,218,000.00</u>	<u>495,000.00</u>	<u>50,000.00</u>	<u>45,000.00</u>	<u>1,809,000.00</u>

2017年	工资及津贴	奖金	养老金	其他 社保基金	合计
陈淑红	1,218,000.00	500,000.00	46,000.00	42,000.00	1,806,000.00
徐国峰	-	-	-	-	-
Joseph Raymond Gagnon	-	-	-	-	-
张其奇	-	-	-	-	-
	<u>1,218,000.00</u>	<u>500,000.00</u>	<u>46,000.00</u>	<u>42,000.00</u>	<u>1,806,000.00</u>

十三、其他重要事项（续）

\*3. 董事及监事薪酬（续）

独立非执行董事

计提的非执行董事薪金	2018年	2017年
李振宁(注1)	550,000.00	600,000.00
Ding Yuan（丁远）(注1)	733,333.37	800,000.00
LEE, Kwan Hung（李均雄）	600,000.00	600,000.00
钱世政	600,000.00	600,000.00
赵崇佚(注2)	56,818.18	-
王啸(注2)	56,818.18	-
	<u>2,596,969.73</u>	<u>2,600,000.00</u>

本年不存在其他应付独立非执行董事薪酬（2017：无）。

计提的监事薪酬如下：

2018年	监事薪金	工资及津贴	奖金	养老金	其他 社保基金	合计
潘宁	-	1,218,000.00	600,000.00	50,220.00	45,334.55	1,913,554.55
巢艳萍	-	710,400.00	231,369.00	50,220.00	45,334.55	1,037,323.55
陈岗	180,000.00	-	-	-	-	180,000.00
郑洪涛	180,000.00	-	-	-	-	180,000.00
吴凯盈	-	-	-	-	-	-
	<u>360,000.00</u>	<u>1,928,400.00</u>	<u>831,369.00</u>	<u>100,440.00</u>	<u>90,669.10</u>	<u>3,310,878.10</u>

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

本年度不存在某董事放弃或同意放弃本年薪酬的协议。

注1：于2018年11月28日辞任本公司非执行董事。

注2：于2018年11月28日担任本公司非执行董事。

十三、其他重要事项（续）

\*3. 董事及监事薪酬（续）

监事（续）

计提的监事薪酬如下：

2017年	监事薪金	工资及津贴	奖金	养老金	其他 社保基金	合计
潘宁	-	1,218,000.00	584,000.00	46,000.00	42,000.00	1,890,000.00
巢艳萍	-	710,000.00	-	46,000.00	42,000.00	798,000.00
陈岗	180,000.00	-	-	-	-	180,000.00
郑洪涛	180,000.00	-	-	-	-	180,000.00
吴凯盈	-	-	-	-	-	-
	<u>360,000.00</u>	<u>1,928,000.00</u>	<u>584,000.00</u>	<u>92,000.00</u>	<u>84,000.00</u>	<u>3,048,000.00</u>

\*4. 本集团本年度薪酬最高的前五名雇员

本年薪酬最高的前五名雇员中包括 3 位董事和 2 位行政总裁（2017：4 位董事），其薪酬详情如附注十三、3 所示。剩余 2 位（2017：1 位）非董事的薪酬最高雇员薪酬详情如下所示：

	2018年	2017年
董事薪金		
工资及津贴	3,456,000.00	1,218,000.00
奖金	3,419,047.49	500,000.00
养老金	50,220.00	46,000.00
除养老金以外的社保及公积金	45,334.55	42,000.00

扣除个人所得税前的薪酬在以下范围内的人数如下：

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

十三、其他重要事项（续）

\*5. 养老金计划

	2018年	2017年
养老金计划缴纳净额	<u>289,888,161.21</u>	<u>211,375,216.32</u>

2018年12月31日，该集团没有被迫放弃的缴纳款额以减少其在未来年度的养老金计划缴纳款额

\*6. 总资产减流动负债

	2018年12月31日 本集团	2017年12月31日 本集团
总资产	110,860,717,818.56	97,014,624,091.31
减：流动负债	<u>25,313,806,916.61</u>	<u>22,716,747,441.19</u>
总资产减流动负债	<u>85,546,910,901.95</u>	<u>74,297,876,650.12</u>
	2018年12月31日 本公司	2017年12月31日 本公司
总资产	55,919,351,438.90	39,526,995,022.83
减：流动负债	<u>33,136,856,819.07</u>	<u>19,516,818,064.81</u>
总资产减流动负债	<u>22,782,494,619.83</u>	<u>20,010,176,958.02</u>

### 十三、其他重要事项（续）

#### 7. 比较数据

如附注三、32所述，根据《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15号)，财务报表中若干项目的会计处理和列报以及财务报表中的金额已经过修改，以符合新的要求。相应地，若干以前年度数据已经调整，若干比较数据已经过重分类并重述，以符合本年度的列报和会计处理要求。

#### 8. 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

截止财务报告批准报出日，本集团无应披露的其他对投资者决策有影响的重要交易和事项。

### 十四、母公司财务报表主要项目注释

#### 1. 应收票据及应收账款

	2018年	2017年
应收账款	<u>1,517,778,273.71</u>	<u>1,172,992,405.38</u>
减：坏账准备	<u>940,816,218.89</u>	<u>688,235,179.47</u>
	<u>576,962,054.82</u>	<u>484,757,225.91</u>

应收账款坏账准备的变动如下：

	上年余额	年初余额（注1）	本年计提	本年转回	本年核销	年末余额
2018年	688,235,179.47	177,334,527.94	90,246,511.48	15,000,000.00	-	940,816,218.89
2017年	580,787,391.64	-	113,167,787.83	5,720,000.00	-	688,235,179.47

注1：系执行新金融工具准则坏账准备对年初的影响金额。

#### 十四、母公司财务报表主要项目注释（续）

##### 1. 应收票据及应收账款（续）

	2018年			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项计提坏账准备	886,000,865.46	58.37	806,961,654.65	91.08
按信用风险特征组合计提坏账准备	631,777,408.25	41.63	133,854,564.24	21.19
	<u>1,517,778,273.71</u>	<u>100.00</u>	<u>940,816,218.89</u>	<u>61.99</u>
	2017年			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单独计提坏账准备	608,400,174.73	51.87	533,574,668.96	87.70
按信用风险特征组合计提坏账准备	472,017,246.60	40.24	64,464,285.32	13.66
单项金额不重大但单独计提坏账准备	92,574,984.05	7.89	90,196,225.19	97.43
	<u>1,172,992,405.38</u>	<u>100.00</u>	<u>688,235,179.47</u>	<u>58.67</u>

应收账款的账龄分析如下：

	2018年	2017年
1年以内	244,694,239.64	237,348,735.50
1年至2年	150,008,648.61	111,368,511.10
2年至3年	164,417,337.43	74,800,000.00
3年以上	<u>958,658,048.03</u>	<u>749,475,158.78</u>
减：应收账款坏账准备	<u>940,816,218.89</u>	<u>688,235,179.47</u>
	<u>576,962,054.82</u>	<u>484,757,225.91</u>

十四、母公司财务报表主要项目注释（续）

1. 应收票据及应收账款（续）

于2018年12月31日，单项计提坏账准备的应收账款情况如下：

	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
常州市武进建设工程有限公司	55,000,000.00	55,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
江苏盐城二建集团有限公司	30,600,000.00	30,600,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
贵州金源华府置业有限公司	23,000,000.00	23,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
宣城市新天地房地产开发有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
江苏省建筑工程集团有限公司	26,000,000.00	23,000,000.00	88.46%	预计部分应收款项无法收回
福建沃谷投资发展有限公司	17,000,000.00	17,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
江苏江都建设集团有限公司	16,000,000.00	16,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
吉林市中凯房地产集团有限公司	15,200,000.00	15,200,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
江苏江中集团有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
西昌市鸿博置业有限公司	15,000,000.00	10,000,000.00	66.67%	预计部分应收款项无法收回
牡丹江昌星置业股份有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
通辽市万家福商贸有限公司	14,600,000.00	14,600,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
广西晟力装饰工程有限公司	14,000,000.00	14,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
内蒙古宏泰房地产开发有限公司	14,000,000.00	14,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
陕西锦雄工贸有限公司	14,000,000.00	14,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
亳州亿都置业有限公司	14,000,000.00	14,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
许昌丰泰地产有限公司	13,500,000.00	13,500,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
上海嘉展建筑装潢工程有限公司	13,000,000.00	13,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
贵州万商置业有限公司	11,000,000.00	11,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
咸阳丽莱房地产开发有限公司	10,500,000.00	10,500,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
铜仁佳诚置业有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
山西星河房地产开发有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回

十四、母公司财务报表主要项目注释（续）

1. 应收票据及应收账款（续）

于2018年12月31日，单项计提坏账准备的应收账款情况如下：（续）

	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
蒙自星鼎商贸有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
广西远辰客家文化城投资有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
江苏睿博置业发展有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
湖南金罗湾置业有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
甘肃星泓房地产开发有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
湖北奥特莱斯投资发展有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
湖北美弘置业有限公司	9,750,000.00	9,750,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
广州市环博展览有限公司	9,666,667.68	9,666,667.68	100.00%	预计应收款项无法收回
永安市昊元置业有限公司	9,000,000.00	9,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
江苏金都置业有限公司	8,500,000.00	8,500,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
温州红星国际家居广场有限公司	8,465,479.46	8,465,479.46	100.00%	预计应收款项无法收回
贵州灵智农业集团置业有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
乐山市五通桥区天成商贸有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
贵州万晋置业有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
泾县申鑫置业公司	7,500,000.00	7,500,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
山西光宇投资集团有限公司	7,500,000.00	7,500,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
江西立信置业投资集团有限公司	7,500,000.00	7,500,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
滨州市怡森房地产开发有限公司	7,451,000.00	6,201,000.00	83.22%	预计部分应收款项无法收回
河北景奥房地产开发有限公司	7,000,000.00	7,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
深圳市布吉三联实业发展有限公司	6,273,965.27	6,273,965.27	100.00%	预计应收款项无法收回
深圳市盛世聚龙投资有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
宁德联信置业有限公司	7,000,000.00	7,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
晋中市天河房地产开发有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回

十四、母公司财务报表主要项目注释（续）

1. 应收票据及应收账款（续）

于2018年12月31日，单项计提坏账准备的应收账款情况如下：（续）

	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
贵州瑞腾商业运营管理有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
南通德尔物流有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
吉林省松原飞宇房地产开发有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
浙江港海建设集团有限公司	5,000,000.00	3,979,876.69	79.60%	预计部分应收款项无法收回
烟台北方温州城开发有限公司	8,102,533.34	8,102,533.34	100.00%	预计应收款项无法收回
安徽凯越房地产开发有限公司	7,500,000.00	7,500,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
茶博汇投资有限公司	7,000,000.00	7,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
江西永康置业有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
三门峡市鑫都置业有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
江西温赣实业发展有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
武汉纽宾凯控股有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
衡阳星美置业发展有限公司	4,500,000.00	4,500,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
阳泉市豪门房地产开发有限公司	9,203,503.34	9,203,503.34	100.00%	预计应收款项无法收回
余姚市成龙金属材料有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
郴州市东麟红至星房地产开发有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
承德县凯隆房地产开发有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
石家庄润鑫房地产开发有限公司	3,500,000.00	3,500,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
贵州金铭达房地产开发有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
博乐市汇富房地产开发有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
保定北方房地产开发有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
潍坊北大科技园建设开发有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
库尔勒市龙兴实业有限责任公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回

十四、母公司财务报表主要项目注释（续）

1. 应收票据及应收账款（续）

于2018年12月31日，单项计提坏账准备的应收账款情况如下：（续）

	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
济宁浩恒房地产开发有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
三明市海鑫投资有限公司	2,833,333.33	2,833,333.33	100.00%	预计应收款项无法收回
贵州金源达房地产开发有限公司	2,500,000.00	2,500,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
贵阳普天德杰同德房地产开发有限公司	2,500,000.00	2,500,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
承德兆通物流有限责任公司	2,220,000.00	2,220,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
云南创森房地产开发有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
内蒙古闻都置业有限责任公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
昆明红凯房地产开发有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
余姚市龙鼎商业广场有限公司	2,000,000.00	1,800,000.00	90.00%	预计部分应收款项无法收回
温州东瓯建设集团有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
江苏沪润置业有限公司	1,800,000.00	1,800,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
浙江亿丰商业投资管理有限公司	1,696,721.31	1,696,721.31	100.00%	预计应收款项无法收回
漳州盛达房地产开发有限公司	1,550,000.00	1,550,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
广西贯通置业发展有限公司	1,500,000.00	1,500,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
包头中益置业有限责任公司	1,500,000.00	1,500,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
株洲新安居置业有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
通辽高第房地产开发有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
其他	167,087,661.73	98,518,574.23	58.96%	预计部分应收款项无法收回
	<u>886,000,865.46</u>	<u>806,961,654.65</u>	<u>91.08%</u>	

十四、母公司财务报表主要项目注释（续）

1. 应收票据及应收账款（续）

于2017年12月31日，单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款情况如下：

	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
江苏盐城二建集团有限公司	82,600,000.00	56,600,000.00	68.52%	预计部分应收款项无法收回
石家庄润鑫房地产开发有限公司	55,914,383.56	13,841,438.36	24.75%	预计部分应收款项无法收回
常州市武进建设工程有限公司	55,000,000.00	55,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
江苏江中集团有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
福清市星融置业有限公司	17,000,000.00	17,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
通化市凯龙商业广场有限公司	16,232,137.90	15,282,137.90	94.15%	预计部分应收款项无法收回
江苏江都建设集团有限公司	16,000,000.00	16,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
广西晟力装饰工程有限公司	14,000,000.00	14,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
上海嘉展建筑装潢工程有限	13,000,000.00	13,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
江西立信置业投资集团有限	11,500,000.00	11,500,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
贵州灵智农业集团置业有限公司	11,250,000.00	10,350,000.00	92.00%	预计部分应收款项无法收回
贵州万商置业有限公司	11,000,000.00	11,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回

十四、母公司财务报表主要项目注释（续）

1. 应收票据及应收账款（续）

于2017年12月31日，单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款情况如下：（续）

	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
江苏省建筑工程集团有限公司	11,000,000.00	11,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
广西远辰客家文化城投资有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
南宁润嘉房地产开发有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
广州市环博展览有限公司	9,666,667.68	9,666,667.68	100.00%	预计应收款项无法收回
阳泉市豪门房地产开发有限公司	9,246,575.34	9,246,575.34	100.00%	预计应收款项无法收回
贵州金源华府置业有限公司	9,000,000.00	9,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
烟台北方温州城开发有限公司	8,749,965.52	8,134,904.95	92.97%	预计部分应收款项无法收回
贵州万晋置业有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
贵州金源达房地产开发有限公司	7,500,000.00	7,500,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
山西光宇投资集团有限公司	7,500,000.00	7,500,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
香港皇室控股集团有限公司	7,500,000.00	7,500,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
安徽凯越房地产开发有限公司	7,500,000.00	7,500,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
杭州康昇贸易有限公司	7,500,000.00	6,300,000.00	84.00%	预计部分应收款项无法收回
滨州怡森房地产开发有限公司	7,451,000.00	5,076,000.00	68.13%	预计部分应收款项无法收回
茶博汇投资有限公司	7,000,000.00	7,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
宁德联信置业有限公司	7,000,000.00	7,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
温州红联家居有限公司	6,665,479.46	6,665,479.46	100.00%	预计应收款项无法收回
深圳市布吉三联实业发展有限公司	6,273,965.27	6,273,965.27	100.00%	预计应收款项无法收回
贵州新峰药业有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
山西星河房地产开发有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
许昌丰泰地产有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
永安市昊元置业有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回

十四、母公司财务报表主要项目注释（续）

1. 应收票据及应收账款（续）

于2017年12月31日，单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款情况如下：（续）

	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
余姚市龙鼎商业广场有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
襄樊远驰实业有限公司	5,800,000.00	5,800,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
吉林省松原飞宇房地产开发有限公司	5,750,000.00	5,037,500.00	87.61%	预计部分应收款项无法收回
河北景奥房地产开发有限公司	5,500,000.00	5,500,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
武汉纽宾凯控股有限公司	5,500,000.00	5,500,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
分宜县永康置业有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
阜南县天阜置业发展有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
江西温赣实业发展有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
晋中市天河房地产开发有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
乐山市五通桥区天成商贸有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
牡丹江昌星置业股份有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
南通德尔物流有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
三门峡市鑫都置业有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
深圳中溢申发投资发展有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
铜仁佳诚置业有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
武汉致丰房地产开发有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
宿州市晟源家居信息有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
云南金鼎高实业有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
浙江港海建设集团有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
保定方北房地产开发有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
江苏沪润置业有限公司	1,800,000.00	1,800,000.00	100.00%	预计应收款项无法收回
	<u>608,400,174.73</u>	<u>533,574,668.96</u>	<u>87.70%</u>	

十四、母公司财务报表主要项目注释（续）

1. 应收票据及应收账款（续）

本公司采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况如下：

	2018年		
	估计发生违约 的账面余额	预期信用 损失率（%）	整个存续期预期 信用损失
组合一：项目前期 品牌咨询服务			
1年以内	137,400,000.00	9.00	12,366,000.00
1—2年	92,500,000.00	14.00	12,950,000.00
2—3年	90,572,817.43	20.00	18,114,563.48
3-4年	103,300,000.00	31.50	32,539,500.00
4-5年	44,707,182.57	48.61	21,733,701.53
5-6年	14,000,000.00	61.83	8,656,200.00
6年以上	5,500,000.00	100.00	5,500,000.00
	<u>487,980,000.00</u>	<u>22.92</u>	<u>111,859,965.01</u>

	2018年		
	估计发生违约 的账面余额	预期信用 损失率（%）	整个存续期预期 信用损失
组合二：建设施工 及设计服务	-	-	-

	2018年		
	估计发生违约 的账面余额	预期信用 损失率（%）	整个存续期预期 信用损失
组合三：其他类 咨询服务			
1年以内	54,004,038.02	10.28	5,551,615.11
1—2年	30,808,648.63	17.65	5,437,726.48
2—3年	11,494,520.00	35.61	4,093,198.57
3-4年	5,000,000.00	100.00	5,000,000.00
	<u>101,307,206.65</u>	<u>19.82</u>	<u>20,082,540.16</u>

十四、母公司财务报表主要项目注释（续）

1. 应收票据及应收账款（续）

	2018年		
	估计发生违约 的账面余额	预期信用 损失率（%）	整个存续期预期 信用损失
组合四：租赁相关收入			
1年以内	615,204.25	4.50	27,684.19
	2018年		
	估计发生违约 的账面余额	预期信用 损失率（%）	整个存续期预期 信用损失
组合五：其他			
1年以内	25,174,997.37	4.50	1,132,874.88
1—2年	16,699,999.98	4.50	751,500.00
	<u>41,874,997.35</u>	<u>4.50</u>	<u>1,884,374.88</u>

本公司采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况如下：

	2017年		
	账面余额	计提比例（%）	坏账准备
1年以内	237,348,735.50	5.00	11,867,434.21
1年至2年	111,368,511.10	10.00	11,136,851.11
2年至3年	74,800,000.00	20.00	14,960,000.00
3年至4年	44,000,000.00	50.00	22,000,000.00
5年以上	4,500,000.00	100.00	4,500,000.00
	<u>472,017,246.60</u>	<u>13.66</u>	<u>64,464,285.32</u>

2018 年计提坏账准备人民币 90,246,511.48 元（2017 年：人民币 113,167,787.83 元），收回或转回坏账准备人民币 15,000,000.00 元（2017 年：人民币 5,720,000.00 元）。2018 年无实际核销的应收账款（2017 年：无）。

#### 十四、母公司财务报表主要项目注释（续）

##### 1. 应收票据及应收账款（续）

本年金额重大的坏账准备收回或转回：

单位名称	收回或转回金额	收回方式
江苏江中集团有限公司	<u>15,000,000.00</u>	收回应收账款

于2018年12月31日，应收账款金额前五名如下：

	年末余额	占应收款 余额合计数的 比例（%）	坏账准备 年末余额
常州市武进建设工程有限公司	55,000,000.00	3.62	55,000,000.00
江苏盐城二建集团有限公司	30,600,000.00	2.02	30,600,000.00
江苏省建筑工程集团有限公司	26,000,000.00	1.71	23,000,000.00
贵州金源华府置业有限公司	23,000,000.00	1.52	23,000,000.00
宣威市新天地房地产开发有限公司	<u>20,000,000.00</u>	<u>1.32</u>	<u>20,000,000.00</u>
	<u>154,600,000.00</u>	<u>10.19</u>	<u>151,600,000.00</u>

##### 2. 其他应收款

	2018年	2017年
应收利息	67,912,338.35	-
应收股利	2,734,160,000.00	3,131,960,000.00
其他应收款	<u>22,464,077,505.65</u>	<u>18,405,457,235.10</u>
	<u>25,266,149,844.00</u>	<u>21,537,417,235.10</u>

##### 应收利息

	2018年	2017年
借款利息	<u>67,912,338.35</u>	-

十四、母公司财务报表主要项目注释（续）

2. 其他应收款（续）

应收股利

	2018年	2017年
上海星凯程鹏企业管理有限公司	976,000,000.00	576,000,000.00
红星美凯龙家居商场管理有限公司	637,000,000.00	2,000,000,000.00
上海红星美凯龙全球家居有限公司	210,000,000.00	176,000,000.00
重庆红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	156,000,000.00	29,000,000.00
沈阳红星美凯龙家居有限公司	126,000,000.00	-
上海红星美凯龙装饰家具城有限公司	83,660,000.00	89,000,000.00
北京红星美凯龙世博家具广场有限公司	82,000,000.00	-
无锡红星美凯龙国际家具装饰有限公司	64,800,000.00	-
常州美凯龙国际电脑家电装饰城有限公司	55,500,000.00	18,000,000.00
北京红星美凯龙国际家具建材广场有限公司	55,000,000.00	-
常州世界家具家居广场有限公司	54,000,000.00	22,000,000.00
重庆红星美凯龙环球家居生活广场有限公司	44,000,000.00	-
沈阳红星美凯龙世博家居有限公司	39,000,000.00	-
杭州红星美凯龙世博家居有限公司	37,000,000.00	18,000,000.00
南京名都家居广场有限公司	31,200,000.00	-
南京红星国际家具装饰城有限公司	27,000,000.00	75,000,000.00
长沙红星美凯龙家居生活广场有限公司	23,000,000.00	-
扬州红星美凯龙国际家居广场有限公司	15,000,000.00	-
上海红星美凯龙楷恒家居有限公司	9,000,000.00	-
上海吉盛伟邦环球家居品牌管理有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00
长沙红星美凯龙国际家居艺术博览中心有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00
上海新伟置业有限公司	-	32,000,000.00
上海红星美凯龙家居市场经营管理有限公司	-	36,000,000.00
郑州红星美凯龙国际家居有限公司	-	51,960,000.00
	<u>2,734,160,000.00</u>	<u>3,131,960,000.00</u>

十四、其他公司财务报表主要项目注释（续）

2. 其他应收款（续）

其他应收款的账龄分析如下：

	2018年	2017年
1年以内	19,054,734,114.39	15,127,723,264.17
1年至2年	98,560,020.00	13,134,082.28
2年至3年	9,700,000.00	22,428,435.74
3年以上	<u>3,975,629,242.67</u>	<u>3,834,446,115.38</u>
减：其他应收款坏账准备	<u>674,545,871.41</u>	<u>592,274,662.47</u>
	<u>22,464,077,505.65</u>	<u>18,405,457,235.10</u>

	2017年			
	账面余额 金额	比例 (%)	坏账准备 金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单独计提 坏账准备	3,698,327,893.33	19.47	562,299,239.60	15.20
按信用风险特征组合计提 坏账准备	15,291,981,320.91	80.49	22,625,422.87	0.15
单项金额不重大但单独计提 坏账准备	<u>7,422,683.33</u>	<u>0.04</u>	<u>7,350,000.00</u>	<u>99.02</u>
	<u>18,997,731,897.57</u>	<u>100.00</u>	<u>592,274,662.47</u>	<u>3.12</u>

十四、其他公司财务报表主要项目注释（续）

2.其他应收款（续）

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

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失 (单项评估)	第二阶段 整个存续期 预期信用损失 (组合评估)	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期)	合计
2018年1月1日余额	22,625,422.87	-	-	569,649,239.60	592,274,662.47
--转入第二阶段	-	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-	-
本期计提	3,747,111.57	-	-	78,524,097.37	82,271,208.94
本期转回	-	-	-	-	-
	<u>26,372,534.44</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>648,173,336.97</u>	<u>674,545,871.41</u>

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2018 年度

人民币元

十四、其他公司财务报表主要项目注释（续）

2.其他应收款（续）

于2017年12月31日，单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款情况如下：

	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
上海星凯程鹏企业管理有限公司	1,147,945,032.57	17,874,886.21	1.56	预计应收款项无法收回
红星美凯龙世博（天津）家居生活广场有限公司	893,147,559.66	93,648,300.00	10.49	预计应收款项无法收回
上海红星美凯龙家居艺术设计博览有限公司	694,030,004.07	129,552,550.73	18.67	预计部分应收款项无法收回
武汉红星美凯龙世博家居广场发展有限公司	668,742,429.66	100,000,000.00	14.95	预计应收款项无法收回
上海星家装饰建材有限公司	70,650,000.00	61,811,558.73	87.49	预计应收款项无法收回
重庆红星美凯龙博览家居生活广场有限责任公司	66,705,245.32	30,772,151.83	46.13	预计应收款项无法收回
天津红星美凯龙时尚家居广场有限公司	54,119,655.10	50,219,635.10	92.79	预计应收款项无法收回
沈阳大东红星美凯龙家具建材市场有限公司	39,617,941.11	31,700,000.00	80.01	预计应收款项无法收回
包头红星美凯龙家居生活广场有限责任公司	37,324,838.84	20,674,970.00	55.39	预计应收款项无法收回
立卓兴宇影视传媒广告（北京）有限公司	14,045,187.00	14,045,187.00	100.00	预计应收款项无法收回
潍坊凯利置业有限公司	12,000,000.00	12,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
	<u>3,698,327,893.33</u>	<u>562,299,239.60</u>	<u>15.20</u>	

本集团采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况如下：

	2017年		坏账准备
	账面余额	计提比例（%）	
1年以内	176,103,519.74	5.00	8,805,175.99
1年至2年	537,369.93	10.00	53,736.99
2年至3年	14,428,435.24	20.00	2,885,687.05
3年至4年	500,703.18	50.00	250,351.59
4年至5年	871,000.00	80.00	696,800.00
	<u>192,441,028.09</u>	<u>6.60</u>	<u>12,691,751.62</u>

十四、其他公司财务报表主要项目注释（续）

2.其他应收款（续）

采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款情况如下：

	2017年		坏账准备
	账面余额	计提比例（%）	
组合二	198,673,425.12	5.00	9,933,671.25

2018 年计提坏账准备人民币 82,271,208.94 元（2017 年：人民币 131,567,873.65 元），收回或转回坏账准备人民币 0.00 元（2017 年：人民币 0.00 元）。

2018 年实际核销的应收账款为人民币 0.00 元（2017 年：人民币 12,200,000.00 元）。

其他应收款按性质分类如下：

	2018年	2017年
借款及代垫款		
-对关联方	22,310,629,865.39	18,162,868,765.04
-对第三方	98,870,935.64	187,716,771.70
定金及保证金	52,802,821.76	53,728,096.62
其他	1,773,882.86	1,143,601.74
	<u>22,464,077,505.65</u>	<u>18,405,457,235.10</u>

#### 十四、其他公司财务报表主要项目注释（续）

##### 2. 其他应收款（续）

于2018年12月31日，其他应收款金额前五名如下：

	年末余额	占其他应收款 余额合计数的 比例（%）	性质	账龄	坏账准备 年末余额
南京名都家居广场有限公司	1,445,966,149.79	6.25	子公司往来款	一年以内	-
上海红星美凯龙家居艺术 设计博览有限公司	985,216,304.45	4.26	子公司往来款	一年以内	129,552,550.73
红星美凯龙世博（天津） 家居生活广场有限公司	889,756,259.43	3.85	子公司往来款	一年以内	80,000,000.00
武汉红星美凯龙世博家居 广场发展有限公司	871,357,784.03	3.77	子公司往来款	一年以内	100,000,000.00
上海虹欣欧凯家居有限公司	782,329,717.28	3.38	子公司往来款	一年以内	-
	<u>4,974,626,214.98</u>	<u>21.51</u>			<u>309,552,550.73</u>

于2017年12月31日，其他应收款金额前五名如下：

	年末余额	占其他应收款 余额合计数的 比例（%）	性质	账龄	坏账准备 年末余额
上海星凯程鹏企业管理 有限公司	1,147,945,032.57	6.04	子公司往来款	一年以内	17,874,886.21
天津红星美凯龙国际家居 博览有限公司	1,022,223,347.08	5.38	子公司往来款	一年以内	-
红星美凯龙世博（天津） 家居生活广场有限公司	893,147,559.66	4.70	子公司往来款	一年以内	93,648,300.00
上海虹欣欧凯家居 有限公司	703,291,355.41	3.70	子公司往来款	一年以内	-
上海红星美凯龙家居艺术 设计博览有限公司	694,030,004.07	3.65	子公司往来款	一年以内	129,552,550.73
	<u>4,460,637,298.79</u>	<u>23.47</u>			<u>241,075,736.94</u>

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2018 年度

人民币元

十四、其他公司财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资

2018年

	年初余额	本年变动		权益法下 投资损益	年末账面价值
		追加 投资	减少 投资		
<b>对子公司投资</b>					
常州美凯龙国际电脑家电装饰城有限公司	(1,955,167.87)	-	-	-	(1,955,167.87)
常州世界家具家居广场有限公司	15,447,913.31	-	-	-	15,447,913.31
无锡红星美凯龙国际家具装饰有限公司	47,998,405.33	-	-	-	47,998,405.33
连云港红星美凯龙国际家居广场有限公司	3,465,415.12	-	-	-	3,465,415.12
南京红星际家具装饰城有限公司	59,689,261.20	-	-	-	59,689,261.20
南京名都家居广场有限公司	47,227,734.43	-	-	-	47,227,734.43
上海红星美凯龙装饰家具城有限公司	136,115,702.30	-	-	-	136,115,702.30
上海红星美凯龙全球家居有限公司	138,455,620.20	-	-	-	138,455,620.20
上海虹欣欧凯家居有限公司	92,508,623.92	-	-	-	92,508,623.92
上海新伟置业有限公司	272,756,078.13	-	-	-	272,756,078.13
上海红星美凯龙家居市场经营管理有限公司	(1,408,244.71)	-	-	-	(1,408,244.71)
长沙红星美凯龙家居生活广场有限公司	5,000,000.00	-	-	-	5,000,000.00
长沙红星美凯龙国际家居艺术博览中心有限公司	871,353.75	-	-	-	871,353.75
济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	71,243,669.12	-	-	-	71,243,669.12
成都红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	30,275,655.03	-	-	-	30,275,655.03
郑州红星美凯龙国际家居有限公司	15,300,000.00	-	-	-	15,300,000.00
上海红星美凯龙家具装饰市场经营管理有限公司	1,349,876.56	-	-	-	1,349,876.56
郑州红星美凯龙全球家居生活广场经营管理有限公司	510,000.00	-	-	-	510,000.00
杭州红星美凯龙世博家居有限公司	20,000,000.00	-	-	-	20,000,000.00
上海红星美凯龙品牌管理有限公司	5,000,000.00	-	-	-	5,000,000.00
重庆红星美凯龙环球家居生活广场有限责任公司	10,000,000.00	-	-	-	10,000,000.00
重庆红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	23,496,190.89	-	-	-	23,496,190.89

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2018 年度

人民币元

十四、其他公司财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资（续）

2018年（续）

	年初余额	本年变动		权益法下 投资损益	年末账面价值
		追加 投资	减少 投资		
武汉红星美凯龙世博家居 广场发展有限公司	552,878,664.00	-	-	-	552,878,664.00
上海红星美凯龙家居艺术 设计博览有限公司	445,000,000.00	-	-	-	445,000,000.00
烟台红星美凯龙家居有限 公司	192,120,000.00	-	-	-	192,120,000.00
沈阳名都家居广场有限公司	153,000,000.00	-	-	-	153,000,000.00
重庆红星美凯龙博览家居 生活广场有限责任公司	280,000,000.00	-	-	-	280,000,000.00
长沙市银红家居有限公司	249,990,049.97	-	-	-	249,990,049.97
上海晶都投资有限公司	5,100,000.00	-	-	-	5,100,000.00
天津红星美凯龙家居装饰 生活广场有限公司	424,878,664.00	-	-	-	424,878,664.00
盘锦红星美凯龙全球家居 生活广场有限公司	94,087,000.00	60,000,000.00	-	-	154,087,000.00
上海红星美凯龙商务咨询 有限公司	650,000.00	-	-	-	650,000.00
沈阳红星美凯龙家居有限 公司	28,058,441.28	-	-	-	28,058,441.28
上海星凯程鹏企业管理有 限公司	10,000,000.00	-	-	-	10,000,000.00
上海红星美凯龙商贸有限 公司	50,000,000.00	-	-	-	50,000,000.00
哈尔滨红星美凯龙世博家 居广场有限公司	310,000,000.00	-	-	-	310,000,000.00
重庆红星美凯龙中坤家居 生活广场有限责任公司	55,000,000.00	-	-	-	55,000,000.00
烟台红星国际家居管理有 限公司	-	-	-	-	-
中山红星美凯龙世博家居 广场有限公司	149,939,332.00	-	-	-	149,939,332.00
沈阳大东红星美凯龙家具 建材市场有限公司	3,000,000.00	-	-	-	3,000,000.00
无锡红星美凯龙家居生活 广场有限公司	534,818,797.96	-	-	-	534,818,797.96
西安红星美凯龙家居生活 广场有限公司	30,000,000.00	-	-	-	30,000,000.00
大庆红星美凯龙世博家居 有限公司	70,000,000.00	-	-	-	70,000,000.00
廊坊市凯宏家居广场有限 公司	70,000,000.00	-	-	-	70,000,000.00

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2018 年度

人民币元

十四、其他公司财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资（续）

2018年（续）

	年初余额	本年变动 追加 投资	减少 投资	权益 法下 投资 损益	年末账面价值
武汉红星美凯龙环球家居广场 发展有限公司	149,939,332.00	-	-	-	149,939,332.00
北京世纪凯隆商业投资有限公 司	10,000,000.00	-	-	-	10,000,000.00
天津红星美凯龙时尚家居广场 有限公司	5,000,000.00	-	-	-	5,000,000.00
上海红星欧丽洛雅家居市场经 营管理有限公司	500,000.00	-	-	-	500,000.00
合肥红星美凯龙世博家居广场 有限公司	349,848,330.00	-	-	-	349,848,330.00
南京红星美凯龙国际家居有限 责任公司	764,016,993.00	-	-	-	764,016,993.00
上海星易通汇商务服务有限公 司	150,000,000.00	-	-	-	150,000,000.00
天津红星美凯龙国际家居博览 有限公司	204,285,714.29	-	-	-	204,285,714.29
天津红星美凯龙世贸家居有限 公司	200,000,000.00	-	-	-	200,000,000.00
哈尔滨红星美凯龙国际家居有 限公司	349,817,995.00	-	-	-	349,817,995.00
长春红星美凯龙世博家居生活 广场有限公司	47,600,000.00	350,000,000.00	-	-	397,600,000.00
红星喜兆投资有限公司	90,000,000.00	-	-	-	90,000,000.00
红星美凯龙家居商场管理有限 公司	50,000,000.00	-	-	-	50,000,000.00
扬州红星美凯龙国际家居广场 有限公司	3,000,000.00	-	-	-	3,000,000.00
上海红星美凯龙美家居市场 经营管理有限公司	1,000,000.00	-	-	-	1,000,000.00
江苏苏南建筑安装工程有限公 司	53,170,000.00	100,000,000.00	-	-	153,170,000.00
沈阳红星美凯龙世博家居有限 公司	35,068,057.50	46,375,384.40	-	-	81,443,441.90
上海红星美凯龙住建集采商贸 有限公司	10,000,000.00	-	-	-	10,000,000.00
沈阳红星美凯龙博览家居有限 公司	50,000,000.00	-	-	-	50,000,000.00
兰州红星美凯龙世博家居广场 有限公司	30,000,000.00	-	-	-	30,000,000.00
上海红星美凯龙网络技术有限 公司	81,500,000.00	-	(81,500,000.00)	-	-

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2018 年度

人民币元

十四、其他公司财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资（续）

2018年（续）

	年初余额	本年变动 追加 投资	减少 投资	又益法 下投 资损 益	年末账面价值
呼和浩特市红美凯龙世博家居广场有限责任公司	123,280,264.00	-	-	-	123,280,264.00
昆明迪肯商贸有限公司	177,690,900.00	-	-	-	177,690,900.00
上海红星美凯龙装修网络技术有限公司	3,200,000.00	-	(3,200,000.00)	-	-
乌鲁木齐红星美凯龙家居世博广场有限公司	50,000,000.00	-	-	-	50,000,000.00
东莞红星美凯龙世博家居广场有限公司	70,000,000.00	-	-	-	70,000,000.00
苏州工业园区中翔美通仓储销售有限公司	157,923,842.65	-	-	-	157,923,842.65
上海星和宅配家居服务有限公司	3,000,000.00	17,000,000.00	-	-	20,000,000.00
红星美凯龙家居集团(上海)物流有限公司	40,886,820.00	13,113,180.00	-	-	54,000,000.00
上海红星美凯龙实业有限公司	206,841,181.40	-	-	-	206,841,181.40
上海红星美凯龙星龙家居有限公司	39,000,000.00	-	-	-	39,000,000.00
香港红星美凯龙全球家居有限公司	112,839,554.51	-	-	-	112,839,554.51
红星美凯龙(上海)企业管理有限公司	100,000,000.00	-	-	-	100,000,000.00
上海黄浦红星小额贷款有限公司	-	-	-	-	-
长沙红星美凯龙金霞家居生活广场有限公司	120,000,000.00	-	-	-	120,000,000.00
上海美凯龙星荷资产管理有限公司	10,000,000.00	-	-	-	10,000,000.00
安徽腾辉投资集团合肥有限公司	40,000,000.00	-	-	-	40,000,000.00
北京红星美凯龙国际家具建材广场有限公司	344,780,641.87	-	-	-	344,780,641.87
北京红星美凯龙世博家具广场有限公司	31,856,462.57	-	-	-	31,856,462.57
北京美凯龙家具建材市场有限公司	630,335.17	-	-	-	630,335.17
红星美凯龙世博(天津)家居生活广场有限公司	230,851,821.21	-	-	-	230,851,821.21
北京和合聚众广告传媒有限公司	-	-	-	-	-
昆山红星美凯龙全球家居有限公司	1,000,000.00	-	-	-	1,000,000.00
桐乡红星美凯龙世博家居广场管理有限公司	500,000.00	-	-	-	500,000.00
北京红星美凯龙企业经营管理有限公司	2,700,000.00	-	-	-	2,700,000.00
无锡红星美凯龙经营管理有限公司	700,000.00	-	-	-	700,000.00
红星美凯龙家居集团财务有限责任公司	270,000,000.00	-	-	-	270,000,000.00
南昌红星美凯龙全球家居广场有限公司	15,300,000.00	-	-	-	15,300,000.00
上海星艺佳商业管理有限公司	120,000.00	-	-	-	120,000.00

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2018年度

人民币元

十四、其他公司财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资（续）

2018年（续）

	年初余额	本年变动		权益法下 投资损益	年末账面价值
		追加投资	减少投资		
上海金山红星美凯龙全球家居有限公司	25,000,000.00	-	-	-	25,000,000.00
苏州红星美凯龙世博家居广场有限公司	151,611,912.79	-	-	-	151,611,912.79
西宁红星美凯龙世博家居广场有限公司	72,162,700.00	175,000,000.00	-	-	247,162,700.00
上海红星美凯龙劳务派遣有限公司	2,000,000.00	-	-	-	2,000,000.00
上海吉盛伟邦环球家居品牌管理有限公司	5,000,000.00	-	-	-	5,000,000.00
上海宇慕企业管理有限公司	5,000,000.00	-	-	-	5,000,000.00
上海宇煦企业管理有限公司	5,000,000.00	-	-	-	5,000,000.00
上海宇筑企业管理有限公司	5,000,000.00	-	-	-	5,000,000.00
上海宇霄企业管理有限公司	5,000,000.00	-	-	-	5,000,000.00
上海家金所投资控股有限公司	140,000,000.00	-	-	-	140,000,000.00
红星美凯龙凯撒至尊(上海)家居有限公司	200,000,000.00	-	-	-	200,000,000.00
上海红星欧丽洛雅品牌管理有限公司	-	100,000.00	-	-	100,000.00
成都天府新区红星美凯龙世贸家居有限公司	-	210,000,000.00	-	-	210,000,000.00
上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	-	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00
郑州华商汇华融置业有限公司	-	5,500,000.00	-	-	5,500,000.00
昆明红星美凯龙世博家居广场有限公司	-	-	-	-	-
重庆红星美凯龙国际家居生活广场有限责任公司	-	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00
云南红星美凯龙家居生活广场有限公司	-	69,976,000.00	-	-	69,976,000.00
霍尔果斯红星易鸣创业投资有限公司	-	9,000,000.00	-	-	9,000,000.00
霍尔果斯红居企业管理有限公司	-	7,000,000.00	-	-	7,000,000.00
上海或京商业管理有限公司	-	6,500,000.00	-	-	6,500,000.00
太原红星美凯龙全球家居广场有限公司	-	5,100,000.00	-	-	5,100,000.00
成都红星美凯龙新南商业管理有限公司	-	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00
西藏红星美凯龙企业管理有限公司	-	51,000,000.00	-	-	51,000,000.00
天津津瑞企业管理有限公司	-	1,220,000,000.00	-	-	1,220,000,000.00
上海怀星文化发展有限公司	-	1,600,000.00	-	-	1,600,000.00
昆山凯德商用置业有限公司	-	50,428,227.57	-	-	50,428,227.57

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
财务报表附注（续）  
2018 年度

人民币元

十四、其他公司财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资（续）

2018年（续）

	年初余额	追加投资	本年变动 减少投资	权益法下 投资损益	年末账面价值
常州美龙贸易有限公司	-	30,000.00	-	-	30,000.00
宁波澳洋家居购物广场 有限公司	-	1.00	-	-	1.00
小计	10,105,491,893.88	2,502,722,792.97	(84,700,000.00)	-	12,523,514,686.85
合营企业					
厦门宝象红星美凯龙家 居生活广场有限公司	4,279,068.25	-	-	(3,555,120.75)	723,947.50
成都东泰商城有限公司	805,528,810.79	-	-	95,780,508.44	901,309,319.23
上海名艺商业企业发展 有限公司	19,733,335.25	-	-	21,278,661.38	41,011,996.63
南昌红星美凯龙环球家居 博览中心有限责任公 司	27,000,000.00	-	-	(9,013,425.68)	17,986,574.32
深圳红星美凯龙商业管理 有限公司	-	180,000.00	-	(5,968.28)	174,031.72
小计	856,541,214.29	180,000.00	-	104,484,655.11	961,205,869.40
联营企业					
浙江名都投资有限公司	165,300,000.00	-	-	-	165,300,000.00
深圳红星美凯龙世纪中心 家居生活广场有限公司	45,255,062.96	-	(45,255,062.96)	-	-
武汉红星美凯龙正达 物流有限公司	-	-	-	-	-
武汉市正凯物流有限 公司	127,000,000.00	-	-	(16,825.42)	126,983,174.58
美屋三六五(天津)科技 有限公司	17,900,796.13	-	-	(783,921.88)	17,116,874.25
上海嘉展建筑装潢工程 有限公司	7,304,104.60	-	-	330,718.29	7,634,822.89
上海热一网络科技有限 公司	5,274,701.29	-	(5,000,000.00)	(274,701.29)	-
杭州红星美凯龙环球 家居有限公司	58,626,478.44	-	-	5,229,752.25	63,856,230.69
神玉岛文化旅游控股 股份有限公司	-	200,000,000.00	-	(5,236,546.50)	194,763,453.50
乾智(上海)家居有限 公司	-	1,500,000.00	-	-	1,500,000.00
陕西红星和记家居 购物广场有限公司	-	4,500,000.00	-	-	4,500,000.00
小计	426,661,143.42	206,000,000.00	(50,255,062.96)	(751,524.55)	581,654,555.91

#### 十四、其他公司财务报表主要项目注释（续）

##### 3. 长期股权投资（续）

2018年（续）

	年初余额	追加投资	本年变动		权益法下 投资损益	年末账面价值
			减少投资			
合计	11,388,694,251.59	2,708,902,792.97	134,955,062.96		103,733,130.56	14,066,375,112.16

##### 4. 营业收入和营业成本

	2018年		2017年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,733,807,905.19	357,146,747.26	1,704,748,683.71	276,523,553.00
其他业务	213,257,842.68	-	178,885,386.15	-
	<u>1,947,065,747.87</u>	<u>357,146,747.26</u>	<u>1,883,634,069.86</u>	<u>276,523,553.00</u>

营业收入列示如下：

	2018年	2017年
项目前期品牌咨询委托管理服务收入	309,897,178.13	426,444,691.13
项目年度品牌咨询委托管理服务收入	308,941,518.85	257,799,705.77
租赁及管理收入	784,218,146.13	811,765,296.17
其他收入	544,008,904.76	387,624,376.79
合计	<u>1,947,065,747.87</u>	<u>1,883,634,069.86</u>

##### 5. 投资收益

	2018年	2017年
成本法核算的长期股权投资收益	1,914,190,837.86	3,895,388,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	103,733,130.56	115,726,018.01
处置长期股权投资产生的投资收益/（损失）	(72,570,506.00)	1,867,397.44
其他债权投资在持有期间取得的投资收益	2,523,405.48	-
合计	<u>1,947,876,867.90</u>	<u>4,012,981,415.45</u>

##### 6. 货币资金

于 2018 年 12 月 31 日，本公司的其他货币资金及三个月以上到期的定期存款在编制现金流量表时未计入现金及现金等价物。

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
补充资料  
2018 年度

人民币元

1. 非经常性损益明细表

	2018年金额
非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	(656,552.23)
计入当期损益的政府补助（与正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	111,159,889.42
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	238,677,360.90
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	9,857,414.57
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	21,490,571.51
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	48,810,841.80
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	1,820,173,117.45
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(121,335,609.02)
企业享有的投资收益中联营企业及合营企业投资性房地产评估增值部分	78,705,000.00
处置联营公司投资产生的投资收益	<u>(28,449,710.38)</u>
所得税影响数	<u>(138,530,698.66)</u>
少数股东权益影响数（税后）	<u>(128,644,223.34)</u>
	<u>1,911,257,402.02</u>

本集团对非经常性损益项目的确认依照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》（证监会公告[2008]43号）的规定执行。

## 2. 净资产收益率和每股收益

2018年

	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本	稀释
归属于公司普通股股东的净利润	10.63	1.20	不适用
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.21	0.68	不适用

2017年

	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本	稀释
归属于公司普通股股东的净利润	10.48	1.13	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	5.93	0.64	不适用

本集团无稀释性潜在普通股。