股票代码：600153　　股票简称：建发股份　　上市地点：上海证券交易所

厦门建发股份有限公司

重大资产购买报告书（草案）（修订稿）

项目	名称
交易对方	红星美凯龙控股集团有限公司

独立财务顾问

中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

二〇二三年六月

声 明

本部分所述词语或简称与本报告书“释义”所述词语或简称具有相同含义。

一、上市公司声明

上市公司作出如下承诺：

“本公司将及时提供本次交易所需的信息、文件及资料，保证所提供的有关信息、文件及资料真实、准确和完整，同时承诺所提供纸质版和电子版资料均真实、准确、完整，有关副本材料或者复印件与正本或原件一致，该等文件上所有签字与印章皆真实、有效，该等文件的签署人已经合法授权并有效签署该等文件，并保证所提供的有关信息、文件及资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对所提供信息、文件及资料的真实性、准确性和完整性承担法律责任。如因提供的信息、文件及资料存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。

本公司将依照相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件、中国证监会和上海证券交易所的有关规定，及时披露有关本次交易的信息、文件及资料，并保证该等信息、文件及资料的真实性、准确性和完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。如因披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。”

上市公司的董事、监事及高级管理人员作出如下承诺：

“本人将及时提供本次交易所需的信息、文件及资料，保证所提供的有关信息、文件及资料真实、准确和完整，同时承诺所提供纸质版和电子版资料均真实、准确、完整，有关副本材料或者复印件与正本或原件一致，该等文件上所有签字与印章皆真实、有效，该等文件的签署人已经合法授权并有效签署该等文件，并保证所提供的有关信息、文件及资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对所提供信息、文件及资料的真实性、准确性和完整性承担法律责任。如因提供的信息、文件及资料存在虚假记载、误导性陈述或重大

遗漏，给建发股份或投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。

本人将依照相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件、中国证监会和上海证券交易所的有关规定，及时披露有关本次交易的信息、文件及资料，并保证该等信息、文件及资料的真实性、准确性和完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。如因披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，给建发股份或投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。

如本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，本人不转让在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代本人向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。”

二、交易对方声明

本次交易的交易对方红星控股作出如下承诺：

“本公司将及时提供本次交易所需的信息、文件及资料，保证所提供的有关信息、文件及资料真实、准确和完整，同时承诺所提供纸质版和电子版资料均真实、准确、完整，有关副本材料或者复印件与正本或原件一致，该等文件上所有签字与印章皆真实、有效，该等文件的签署人已经合法授权并有效签署该等文件，并保证所提供的有关信息、文件及资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对所提供信息、文件及资料的真实性、准确性和完整性承担法律责任。如因提供的信息、文件及资料存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，给建发股份、美凯龙或投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。

本公司将依照相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件、中国证监会

和上海证券交易所的有关规定，及时披露有关本次交易的信息、文件及资料，并保证该等信息、文件及资料的真实性、准确性和完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。如因披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，给建发股份、美凯龙或投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。

如本次交易所披露或提供的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，本公司不转让在建发股份拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交建发股份董事会，由董事会代本公司向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本公司的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本公司的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本公司承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。”

三、相关证券服务机构及人员声明

（一）独立财务顾问声明

为本次重组出具独立财务顾问报告的独立财务顾问中信证券已出具声明：本公司及本公司经办人员同意《厦门建发股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》及其摘要中引用本公司出具的独立财务顾问报告的内容，且所引用内容已经本公司审阅，确认《厦门建发股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》及其摘要不致因引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。如本次交易申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

（二）法律顾问声明

为本次重组出具法律意见书的法律顾问金杜律师已出具声明：本所及本所经办律师同意《厦门建发股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》及其摘

要引用本所出具的法律意见书的内容，且所引用内容已经本所及本所经办律师审阅，确认《厦门建发股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》及其摘要中不致因引用前述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对本所出具的法律意见书的内容的真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。

本所承诺：如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本所未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

（三）审计机构声明

为本次重组出具审计报告、审阅报告的审计机构容诚会计师已出具声明：本所及签字注册会计师已阅读《厦门建发股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》及其摘要，确认重组报告书及其摘要与本所出具的《审计报告》及《备考审阅报告》不存在矛盾之处。本所及签字注册会计师对厦门建发股份有限公司在重组报告书及其摘要中引用上述《审计报告》及《备考审阅报告》的内容无异议，确认重组报告书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本所未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

（四）估值机构声明

为本次重组出具估值报告的估值机构中信证券已出具声明：本公司及经办估值人员同意《厦门建发股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》及其摘要中引用本公司出具的估值报告的相关内容，并对所述内容进行审阅，确认重组报告书及其摘要不致因引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。如本次交易申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

目 录

声 明.....1

目 录.....5

释 义.....6

重大事项提示 11

重大风险提示 18

第一章 本次交易概况 23

第二章 上市公司基本情况 37

第三章 交易对方基本情况 48

第四章 标的资产基本情况 60

第五章 标的资产评估作价基本情况 179

第六章 本次交易主要合同 195

第七章 本次交易的合规性分析 217

第八章 管理层讨论与分析 225

第九章 财务会计信息 332

第十章 同业竞争和关联交易 341

第十一章 风险因素分析 376

第十二章 其他重要事项 383

第十三章 对本次交易的结论性意见 409

第十四章 中介机构及有关经办人员 412

第十五章 备查文件 413

第十六章 声明与承诺 414

释 义

本报告书中，除非文意另有所指，下列简称具有如下含义：

本报告书/重组报告书	指	厦门建发股份有限公司重大资产购买报告书（草案）**（修订稿）**
上市公司/建发股份	指	厦门建发股份有限公司
联发集团	指	联发集团有限公司，建发股份控股子公司
美凯龙/标的公司	指	红星美凯龙家居集团股份有限公司
标的资产/标的股权	指	红星美凯龙家居集团股份有限公司 1,304,242,436 股 A 股股份
厦门市国资委	指	厦门市人民政府国有资产监督管理委员会
红星控股/交易对方	指	红星美凯龙控股集团有限公司
本次重大资产重组/本次重组/本次交易	指	建发股份及其控股子公司联发集团向红星控股支付现金购买其持有的美凯龙 1,304,242,436 股 A 股股份
建发集团	指	厦门建发集团有限公司
远洋	指	远洋控股集团(中国)有限公司(为香港上市公司远洋集团控股有限公司全资子公司)及其合作方瑞喜创投有限公司、天津远璞企业管理咨询有限公司
郑州红星	指	郑州红星美凯龙国际家居有限公司
香港红星	指	香港红星美凯龙全球家居有限公司
合燊投资	指	合燊投资有限公司
红星家具集团	指	红星家具集团有限公司
红星有限	指	上海红星美凯龙家居家饰品有限公司
Candlewood	指	Candlewood Investment SRL
Springwood	指	Springwood Investment SRL
天津红星家饰	指	天津红星美凯龙家饰有限公司
天津红星供应链	指	天津红星美凯龙供应链管理有限公司
北京瑞邦	指	北京瑞邦贝特创业投资中心（有限合伙）
万好万家	指	万好万家集团有限公司
北京亚祥	指	北京亚祥兴泰投资有限公司
绵阳产业基金	指	绵阳科技城产业投资基金（有限合伙）
天津锦凯	指	天津锦凯股权投资基金合伙企业（有限合伙）
连云港至高	指	连云港至高市政工程有限公司

百年德诚	指	北京百年德诚创业投资中心（有限合伙）
上海寅平	指	上海寅平投资管理有限公司
上海筠怡	指	上海筠怡投资咨询有限公司
平安药房	指	上海平安大药房有限公司
南通乾骏	指	南通乾骏建筑材料有限公司
上海美龙	指	上海美龙资产管理有限公司
上海兴凯	指	上海兴凯企业管理有限公司
上海红美	指	上海红美电子商务有限公司
上海晶海	指	上海晶海资产管理中心（有限合伙）
上海弘美	指	上海弘美投资管理中心（有限合伙）
上海凯星	指	上海凯星企业管理中心（有限合伙）
德勤华永	指	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
浙江名都	指	浙江名都投资有限公司
西藏奕盈	指	西藏奕盈企业管理有限公司
常州美开	指	常州美开信息科技有限公司
厦门红星美凯龙	指	厦门红星美凯龙家居生活广场有限责任公司
美凯龙装饰	指	上海红星美凯龙装饰家具城有限公司
新伟置业	指	上海新伟置业有限公司
浦东红星	指	上海红星美凯龙全球家居有限公司
南京名都	指	南京名都家居广场有限公司
济南红星	指	济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司
北京红星	指	红星美凯龙环球（北京）家具建材广场有限公司
长沙银红	指	长沙市银红家居有限公司
合肥红星	指	合肥红星美凯龙世博家居广场有限公司
阿里巴巴	指	阿里巴巴（中国）网络技术有限公司
银泰永清	**指**	**银泰（永清）新城投资有限公司**
绿地金牛	**指**	**绿地集团成都金牛房地产开发有限公司**
天府世贸	**指**	**成都天府新区红星美凯龙世贸家居有限公司**
北京广渠路项目	**指**	**北京世纪欧美商业投资有限公司**

北京城建成都	**指**	**北京城建成都置业有限公司**
北京城建投资	**指**	**北京城建投资发展股份有限公司**
葛洲坝置业	**指**	**重庆葛洲坝融创深达置业有限公司**
石家庄博宸	**指**	**石家庄博宸实业有限公司**
弘郡投资	**指**	**上海弘郡投资有限公司**
杭州环球	**指**	**杭州红星美凯龙环球家居有限公司**
星凯众程	**指**	**上海星凯众程企业发展有限公司**
成都置业	**指**	**成都红星美凯龙置业有限公司**
西安佳和兴	**指**	**西安佳和兴家居有限责任公司**
上海名艺	**指**	**上海名艺商业企业发展有限公司**
芜湖明辉	**指**	**芜湖明辉商业管理有限公司**
山东德鑫	**指**	**山东德鑫房地产开发有限公司**
济南德鑫	**指**	**济南德鑫檀宫置业有限公司**
中翔置业	**指**	**北海市中翔置业有限公司**
基准日	指	本次交易的审计基准日，即 2022 年 12 月 31 日
估值基准日	指	本次交易的估值基准日，即 2023 年 1 月 12 日
交割日	指	标的股权过户登记至上市公司名下之日
报告期	指	2021 年、2022 年
《框架协议》	指	《股份转让框架协议》
《股份转让协议》	指	《厦门建发股份有限公司与红星美凯龙控股集团有限公司及车建兴关于红星美凯龙家居集团股份有限公司之股份转让协议》
《补充协议》	指	《关于<股份转让协议>之补充协议》
《补充协议（二）》	指	《关于<股份转让协议>之补充协议（二）》
中信证券/独立财务顾问/估值机构	指	中信证券股份有限公司
金杜律师/法律顾问	指	北京市金杜律师事务所
容诚会计师/审计机构	指	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
国家统计局	指	中华人民共和国国家统计局
商务部	指	中华人民共和国商务部
工业和信息化部	指	中华人民共和国工业和信息化部
国务院办公厅	指	中华人民共和国国务院办公厅

国务院	指	中华人民共和国国务院
发改委	指	国家发展和改革委员会
工商局	指	工商行政管理局
上交所	指	上海证券交易所
香港联交所	指	香港联合交易所有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
香港证监会	指	香港证券及期货事务监察委员会
中登公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《信息披露管理办法》	指	《上市公司信息披露管理办法》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《收购管理办法》	指	《上市公司收购管理办法》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则（2023 年 2 月修订）》
《监管指引第 7 号》	指	《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》（2023 修改）
《监管指引第 9 号》	指	《上市公司监管指引第 9 号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求》
《法律意见书》	指	《北京市金杜律师事务所关于厦门建发股份有限公司重大资产购买之法律意见书》
《审计报告》	指	审计机构出具的《红星美凯龙家居集团股份有限公司审计报告》（容诚审字[2023]215Z0184 号）
《备考审阅报告》	指	审计机构出具的《厦门建发股份有限公司备考财务报表审阅报告》（容诚专字[2023]215Z0187 号）
《估值报告》	指	《中信证券股份有限公司关于厦门建发股份有限公司取得红星美凯龙家居集团股份有限公司控制权之估值报告》
《独立财务顾问报告》	指	独立财务顾问出具的《中信证券股份有限公司关于厦门建发股份有限公司重大资产购买之独立财务顾问报告》
《公司章程》	指	指相关公司现行/当时有效的公司章程
中国境内	指	中华人民共和国境内（为本报告书目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）
A 股/股	指	人民币普通股
H 股	指	在中国境内注册登记的公司在中国大陆以外地区发行并在香港联合交易所挂牌交易的，以人民币标明面值，以港币认购和交易的普通股股票，是境外上市外资股
元/万元/亿元	指	人民币元、万元、亿元

除特别说明外，若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

重大事项提示

本部分所述词语或简称与本报告书“释义”所述词语或简称具有相同含义。本公司提醒投资者认真阅读本报告书全文，并特别注意下列事项：

一、本次交易方案

（一）重组方案概况

交易形式		上市公司支付现金购买资产	
交易方案简介		上市公司及其控股子公司联发集团拟向红星控股支付现金购买其持有的美凯龙 29.95% 的股份（对应 1,304,242,436 股 A 股股份）。本次交易不涉及上市公司发行股份，不涉及募集配套资金。 本次交易前，上市公司及其控股子公司联发集团不持有美凯龙股权；本次交易完成后，上市公司及其控股子公司联发集团将直接合计持有美凯龙 29.95%股权，美凯龙将成为上市公司的控股子公司。	
交易价格		628,644.8542 万元	
交易标的	**名称**	美凯龙	
	主营业务	家居商场服务、建造施工及设计服务、家装相关服务及商品销售	
	所属行业	租赁和商务服务业-商务服务业	
	其他	**符合板块定位**	是
		属于上市公司的同行业或上下游	否
		与上市公司主营业务具有协同效应	是
交易性质	**构成关联交易**	否	
	构成《重组管理办法》第十二条规定的重大资产重组	是	
	构成重组上市	否	
本次交易有无业绩补偿承诺		无	
本次交易有无减值补偿承诺		无	
其它需特别说明的事项		无	

（二）交易标的的估值情况

根据估值机构出具的《估值报告》，本次估值以 2023 年 1 月 12 日为估值基准日，估值报告采用可比公司法及可比交易法对美凯龙的市场价值进行了估值。估值机构对美凯龙股东全部权益于估值基准日的市场价值的估值结果为 1,985,964.24 万元至 2,748,519.26 万元，对应每股价格为 4.56 元/股至 6.31 元/股。

交易标的名称	基准日	估值方法	估值结果	增值率/溢价率	本次拟交易的权益比例	交易价格	其他说明
美凯龙	2023 年 1 月 12 日	市场法	本次交易定价位于估值区间之内，本次交易的定价合理、估值公允	/	29.95%	4.82 元/股	无

经交易双方协商一致同意，美凯龙 29.95%的股份的交易单价最终确定为 4.82 元/股，对应交易价款 628,644.8542 万元。本次交易定价均位于估值区间之内，本次交易的定价合理、估值公允。

（三）本次重组支付方式

单位：万元

序号	交易对方	交易标的名称及权益比例	支付方式				向该交易对方支付的总对价
			现金对价	股份对价	可转债对价	其他	
1	红星控股	美凯龙 29.95%股份	628,644.8542	-	-	-	628,644.8542
合计	**红星控股**	**美凯龙 29.95%股份**	**628,644.8542**	-	-	-	**628,644.8542**

二、本次重组对上市公司影响的简要介绍

（一）本次重组对上市公司主营业务的影响

本次交易前，上市公司主营业务包括供应链运营业务和房地产业务两大类。美凯龙是国内领先的家居装饰及家具商场运营商和泛家居业务平台服务商，主要通过经营和管理自营商场、委管商场、特许经营商场和战略合作商场，为商户、消费者和合作方提供全面服务。同时，美凯龙还提供包括互联网零售、家装、设计等泛家居消费服务。

根据《收购管理办法》《上市规则》等规定，通过本次交易，上市公司将取得美凯龙控股权。交易完成后，上市公司将新增家居商场服务等业务。本次交易将助力为上市公司提供新的利润增长点，并与现有业务形成协同支持，有利于提升上市公司的持续盈利能力和综合竞争能力，符合上市公司全体股东的利益。

（二）本次重组对上市公司股权结构的影响

本次交易为上市公司及其控股子公司支付现金购买资产，不涉及发行股份，不会导致上市公司股权结构发生变化，对上市公司股权结构无影响。

（三）本次重组对上市公司主要财务指标的影响

根据上市公司 2022 年度审计报告以及容诚会计师出具的《备考审阅报告》，本次交易对上市公司主要财务指标的影响如下：

单位：万元

项目	2022 年度/2022 年 12 月 31 日	
	交易完成前	交易完成后
总资产	66,475,442.90	79,286,509.81
总负债	49,941,050.68	57,681,226.74
所有者权益	16,534,392.22	21,605,283.07
归属于母公司股东的所有者权益	5,847,978.26	6,813,316.85
营业收入	83,281,200.79	84,695,032.77
利润总额	1,617,414.95	2,757,742.37
净利润	1,126,676.20	2,187,562.70
归属于母公司股东的净利润	628,155.97	1,615,693.57
基本每股收益（元/股）	1.93	5.22
资产负债率	75.13%	72.75%

三、本次重组尚未履行的决策程序、报批程序及本次重组方案实施前尚需取得的有关批准

（一）本次重组尚未履行的决策程序及报批程序

1、本次重组尚需经上市公司股东大会审议通过。

（二）本次重组方案实施前尚需取得的有关批准

1、本次重组方案实施前尚需取得上交所出具的合规性确认意见。

四、上市公司的控股股东对本次重组的原则性意见，以及上市公司控股股东及其董事、监事、高级管理人员自本次重组披露之日起至实施完毕期间的股份减持计划

根据上市公司控股股东建发集团出具的《厦门建发集团有限公司关于本次交易的原则性意见》，建发集团原则性同意建发股份实施本次交易。

根据上市公司控股股东建发集团出具的《厦门建发集团有限公司关于不存在股份减持计划的承诺函》，建发集团承诺：

“1、自本次重组披露之日起至本次重组实施完毕期间，本公司无股份减持计划，即本公司将不以任何方式减持所持有的建发股份之股份。

2、若建发股份自本承诺函出具之日起至本次重组实施完毕期间实施转增股份、送股、配股等除权行为，则本公司因此获得的新增股份同样遵守上述不减持承诺。

3、如违反上述承诺，由此给建发股份或其他投资者造成损失的，本公司承诺向建发股份或其他投资者依法承担赔偿责任。”

根据上市公司董事、监事、高级管理人员作出的《厦门建发股份有限公司董事、监事、高级管理人员关于不存在股份减持计划的承诺函》，上市公司董事、监事、高级管理人员承诺：

“1、自本次重组披露之日起至本次重组实施完毕期间，本人无股份减持计划，即本人将不以任何方式减持所持有的建发股份之股份。

2、若建发股份自本承诺函出具之日起至本次重组实施完毕期间实施转增股份、送股、配股等除权行为，则本人因此获得的新增股份同样遵守上述不减持承诺。

3、如违反上述承诺，由此给建发股份或其他投资者造成损失的，本人承诺向建发股份或其他投资者依法承担赔偿责任。”

五、本次交易对中小投资者权益保护的安排

本次交易过程中上市公司将采取以下安排和措施保护投资者尤其是中小投资者的合法权益：

（一）严格履行上市公司信息披露义务

上市公司及相关信息披露义务人将严格按照《证券法》《信息披露管理办法》《重组管理办法》等相关规定，切实履行信息披露义务，公平地向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件。本报告书披露后，公司将继续按照相关法规的要求，根据交易分阶段的进展情况，及时、准确、公平地向所有投资者披露公司本次重组的进展情况。

（二）股东大会的网络投票安排

未来召开股东大会审议本次重组相关议案时，上市公司将根据法律、法规及规范性文件的相关规定，为股东大会审议本次交易相关事项提供网络投票平台，为股东参加股东大会提供便利，以保障股东的合法权益。上市公司股东可以参加现场投票，也可以直接通过网络进行投票表决。上市公司将单独统计中小股东投票情况，并会在统计股东大会决议中披露。

（三）本次重组摊薄即期回报情况及其相关填补措施

1、本次交易对公司当期每股收益摊薄的影响

根据上市公司 2022 年度审计报告以及容诚会计师出具的《备考审阅报告》，本次交易前后上市公司每股收益情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度	
	交易完成前	交易完成后
归属于母公司所有者的净利润	628,155.97	1,615,693.57
基本每股收益（元/股）	1.93	5.22

本次交易完成后，上市公司每股收益由 1.93 元/股提高至 5.22 元/股，上市公司每股收益增加较多，主要系收购形成大额负商誉，若扣除负商誉影响，上市公司交易后每股收益为 2.00 元/股，上市公司每股收益不存在被摊薄的情况。

2、上市公司对防范本次交易摊薄即期回报及提高未来回报能力采取的措施

上市公司控股股东、董事、高级管理人员根据中国证监会相关规定，对上市公司填补即期回报措施能够得到切实履行作出关于确保本次交易填补回报措施得以切实履行的承诺。承诺内容如下：

（1）上市公司控股股东建发集团做出如下承诺：

“1、本公司承诺不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益。

2、自本承诺函出具之日至本次交易完成前，若国家及证券监管部门作出关于上市公司填补被摊薄即期回报措施的其他新的监管规定的，且本承诺不能满足国家及证券监管部门的该等规定时，本公司将按照国家及证券监管部门的最新规定出具补充承诺。

3、本公司承诺切实履行上市公司制定的有关填补被摊薄即期回报措施以及本承诺，若违反本承诺或拒不履行本承诺而给上市公司或者投资者造成损失的，本公司愿意依法承担相应的补偿责任。”

（2）上市公司董事、高级管理人员做出如下声明及承诺：

“1、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；

2、本人承诺对个人的职务消费行为进行约束；

3、本人承诺不动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动；

4、本人承诺由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

5、如未来公司实施股权激励，本人承诺未来股权激励方案的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

6、本承诺出具后至本次交易完成前，如证券监管机构作出新的关于填补回报措施及相关人员承诺的监管要求，且上述承诺不能满足证券监管机构的相关要求时，本人承诺届时将按照相关规定出具补充承诺。

7、作为填补回报措施相关责任主体之一，若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意按照证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关监管措施。如违反承诺给公司或者股东造成损失的，本人将依法承担补偿责任。”

（四）其他保护投资者权益的措施

本次交易中，上市公司聘请了符合《证券法》要求的估值机构对标的资产进行估值。估值机构在估值过程中遵循客观性、独立性、公正性、科学性原则，运用合规且符合标的资产实际情况的估值方法，选用的参照数据、资料可靠，确保本次交易标的资产定价合理。上市公司所聘请的独立财务顾问、法律顾问等中介机构将对本次交易出具专业意见，确保本次交易过程及相关事项合规进行，并发表明确意见。

根据《公司法》《证券法》《重组管理办法》《上市规则》等法律、法规及规范性文件的要求，上市公司将及时提供本次重组相关信息，并保证所提供的信息真实、准确、完整，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

重大风险提示

投资者在评价公司本次交易时，还应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、与本次交易相关的风险

（一）本次交易的审批风险

本次交易尚需满足多项条件后方可实施，具体请参见本报告书“重大事项提示”之“三、本次重组尚未履行的决策程序、报批程序及本次重组方案实施前尚需取得的有关批准”。

本次交易能否取得上述批准以及获得相关批准的时间均存在不确定性，提醒广大投资者注意投资风险。

（二）本次交易可能被暂停、中止或取消的风险

尽管上市公司已经按照相关规定制定了保密措施并严格参照执行，但在本次交易过程中，仍存在因上市公司股价异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易等情况而致使本次交易被暂停、中止或取消的可能。

本次交易涉及红星控股转让美凯龙控制权及美凯龙控股股东变更，根据红星控股及美凯龙签署的部分融资及担保协议约定，本次交易需取得相关债权人的同意。截至本报告书签署日，上市公司与美凯龙已就本次交易进行了公开信息披露，并且本次交易协议已将不存在相关债权人提出导致交易障碍的异议作为交易协议的生效条件。上市公司与美凯龙、红星控股将积极减少因债权人提出偿还债务诉求而产生对本次交易的不利影响，提醒投资者关注。

（三）本次交易存在方案调整的风险

在本次交易过程中，交易各方可能需要根据监管机构的要求或因市场环境发生变化等原因修改和完善交易方案，如交易各方无法就修改和完善交易方案达成一致意见，则本次交易亦存在取消的可能。按照中国证监会的相关规定，若相关调整构成重组方案的重大调整，本次交易需重新履行相关审议程序，提醒投资者关注。

（四）标的股份因被冻结等原因导致无法过户的风险

截至 2023 年 6 月 13 日，红星控股合计持有美凯龙 2,301,838,103 股股份，持股比例为 52.86%。**其中被质押的股份数为 2,171,779,926 股，占美凯龙总股本的 49.87%；**被司法冻结的股份数为 156,355,052 股，被司法标记的股份数为 367,324,130 股，合计占美凯龙总股本的 12.03%。

同时，红星控股部分股份质押已逾补充质押预警线，部分股份质押已逾平仓线，部分股份质押现值已低于补充质押预警线。同时，红星控股及其实际控制人车建兴存在负有数额较大债务到期未清偿及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形。

若红星控股所持标的公司股份在交割前进一步出现质押、冻结等权利限制，且无法在交割前解除标的股份上的权利限制，相关股份可能存在无法过户的风险，且可能影响上市公司控制权稳定性，提醒投资者注意相关风险。

二、与标的资产相关的风险

（一）投资性房地产公允价值变动的风险

标的公司投资性房地产公允价值变动受到中国宏观经济增长态势、城镇化进程、居民可支配收入水平、房地产市场调控政策和景气程度以及家居装饰及家具行业的消费环境等因素的综合影响。未来若上述因素发生重大不利变动，标的公司以公允价值计量的投资性房地产价值也将随之向下波动，计入当期损益的公允价值变动收益也将相应减少甚至产生损失，从而对标的公司的财务状况和经营业绩造成不利影响；投资性房地产公允价值下降将影响标的公司可供分配利润，从而可能会对标的公司未来分红产生不利影响。

本次交易协议中约定：“目标公司在交割过渡期内实现盈利，或因其他原因而增加的净资产的部分归目标公司所有；目标公司在交割过渡期内发生的经营性亏损由乙方及丙方承担，乙方及丙方应按照甲方的要求于上述审计报告出具后 10 个工作日内向目标公司进行全额现金补偿，目标公司在交割过渡期内因其他原因而减少的净资产部分由目标公司承担”上述约定中经营性亏损不包括标的公司投资性房地产公允价值变动的影响，提醒投资者关注相关风险。

根据上市公司 2022 年度审计报告以及容诚会计师出具的《备考审阅报告》，本次交易完成后，上市公司每股收益由 1.93 元/股上升至 5.22 元/股。上市公司每股收益增加较多，主要系收购形成大额负商誉，若扣除负商誉影响，上市公司交易后每股收益为 2.00 元/股。如未来标的公司以公允价值计量的投资性房地产价值因公允价值变动产生损失，可能对上市公司每股收益造成不利影响，提醒投资者关注相关风险。

（二）资产减值风险

报告期内，标的公司针对其他非流动资产、应收账款、合同资产、其他应收款等资产类科目计提了较大金额的减值准备。其中，其他非流动资产减值主要系针对部分前期土地开发类项目计提了较大金额减值；应收款项、合同资产的坏账主要系因相关委管项目进展缓慢或合作方回款能力恶化，对部分委管项目前期收入和建筑施工业务收入计提的相关坏账准备。

此外，标的公司存在较大金额的财务资助，主要用于支持自营或委管项目建设，相关款项主要计入其他非流动资产、其他流动资产、其他应收款、长期应收款；标的公司还存在金额较大的长期股权投资和其他权益工具投资。

在国内宏观经济形势变化下，若未来标的公司出现相关前期开发类项目或委管项目进展缓慢或停滞、交易对手或委管项目合作方回款能力恶化、财务资助对象财务状况恶化、所投资企业经营状况恶化等情况，标的公司上述资产类科目存在进一步计提减值的可能性，从而对公司的资产质量和盈利能力产生不利影响。

（三）部分自持物业存在违规建设、闲置或延期竣工等风险

截至 2022 年 12 月 31 日，美凯龙下属公司自持的南京名都项目、郑州红星项目存在未取得建设工程规划许可证等建设证照建造 4,000 平方米物业的情况，下属公司郑州世博家居取得的十一宗土地处于闲置状态并加盖临时建筑的情况，下属公司经营的北四环项目存在土地类型、用途与实际用途不符的情况。美凯龙及其下属公司未来若未取得相关产权证书或未如期整改，可能存在被政府主管部门处罚、下达闲置土地认定或出具因土地闲置而予以收回的决定等风险。

（四）部分租赁物业存在权属瑕疵、权利限制的风险

截至 2022 年 12 月 31 日，美凯龙下属公司承租使用的 2 处房屋所对应的土地均为集体土地，且出租方均未提供相关村集体对于出租事项的同意文件，下属公司承租的 2 处房屋用途与租赁用途不符，下属公司承租的 5 处房屋交付前存在抵押登记。虽然美凯龙及下属公司在承租该等房屋时均通过租赁协议隔离了因出租方未能提供合规房屋导致被政府主管部门处罚的风险，但仍避免不了不能按照租赁合同的约定继续使用租赁物业进而使现有资产（不含基于租赁合同可能产生的预期收益）遭受损失的风险。

（五）租赁房屋未备案风险

根据《商品房屋租赁管理办法》的有关规定，房屋租赁当事人未按照相关规定办理租赁房屋备案的，由房地产管理部门责令限期改正，逾期不改正的，处以一千元以上一万元以下罚款。虽然根据《中华人民共和国民法典》的有关规定，未办理房屋租赁登记备案手续不影响该等房屋出租或租赁合同的法律效力，但若美凯龙及其下属公司未就出租或租赁房产办理租赁备案登记，可能存在被行政处罚的风险。

（六）存在较多大额未决诉讼、仲裁的风险

截至报告期末，标的公司及其合并报表范围内子公司存在尚未了结的涉诉金额超过 1,000 万元，且占美凯龙最近一期经审计净资产绝对值 0.1%以上的诉讼或仲裁情况，涉案金额合计 102,580.25 万元。上述诉讼、仲裁原告所主张的赔偿金额较大，对标的公司业务经营和财务影响尚不确定，最终实际影响需以法院判决为准。若标的公司未来败诉，存在被法院执行判决的风险。

（七）流动负债偿债的流动性风险

2021 年末和 2022 年末，标的公司流动比率分别为 0.49 倍及 0.45 倍，速动比率分别为 0.48 倍及 0.44 倍，流动比率、速动比率较低，且有所下降，存在一定短期偿债风险。2022 年末，标的公司流动比率与速动比率均较 2021 年末有所下降，主要系标的公司 2022 年流动负债到期偿还，导致流动资产下降幅度大于流动负债下降幅度。如果标的公司持续融资能力受到限制或者未能及时、有

效地做好短期负债的偿债安排，可能面临的偿债压力会对其经营活动产生不利影响。

（八）未开业委管项目终止风险

在国内宏观经济、房地产行业形势复杂变化的市场环境下，标的公司部分签约委管项目未能在正常周期内开工建设，可能面临项目停滞甚至终止等重大不确定性因素。虽然根据合同约定，已拿地项目不会赋予合作方单方面终止合同并要求退还已支付咨询费的权利，但经标的公司与合作方另行协商，部分终止项目可能发生款项退回或及收入冲回的风险，从而对标的公司的委管业务发展、财务状况及经营业绩造成不利影响。

三、其他风险

（一）股价波动风险

股票市场投资收益与投资风险并存。上市公司股票价格的波动不仅受其盈利水平和发展前景的影响，而且受国家宏观经济政策调整、金融政策的调控、股票市场的投机行为、投资者的心理预期等诸多因素的影响。上市公司本次交易需要有关部门审批且需要一定的时间周期方能完成，在此期间股票市场价格可能出现波动，从而给投资者带来一定的风险。股票的价格波动是股票市场的正常现象。为此，提醒投资者应当具有风险意识，以便做出正确的投资决策。

同时，上市公司一方面将以股东利益最大化作为最终目标，提高资产利用效率和盈利水平；另一方面将严格按照《公司法》《证券法》等法律、法规的要求规范运作。本次交易完成后，上市公司将严格按照《上市规则》的规定，及时、充分、准确地进行信息披露，以利于投资者做出正确的投资决策。

（二）其他风险

上市公司不排除因政治、经济、自然灾害等其他不可控因素给上市公司及本次交易带来不利影响的可能性，提请广大投资者注意相关风险。

第一章 本次交易概况

一、本次交易的背景和目的

上市公司从事的主营业务包括供应链运营业务和房地产业务两大主业，联发集团专注房地产开发核心主业，美凯龙为国内领先的家居装饰及家具商场运营商，与上市公司及联发集团的主营业务有明显的协同效应。

本次交易的目的是上市公司看好美凯龙未来发展前景，有助于为上市公司提供新的利润增长点，并与现有业务形成协同支持，有利于提升上市公司的持续盈利能力和综合竞争能力。

二、本次交易具体方案

（一）本次交易概况

上市公司及其控股子公司联发集团拟向红星控股支付现金购买其持有的美凯龙 29.95%的股份（对应 1,304,242,436 股 A 股股份）。本次交易完成后，建发股份持有美凯龙 1,042,958,475 股股份，占美凯龙总股本的 23.95%，联发集团持有美凯龙 261,283,961 股股份，占美凯龙总股本的 6.00%。本次交易不涉及上市公司发行股份，不涉及募集配套资金。

本次交易前，上市公司及其控股子公司联发集团不持有美凯龙股权；本次交易完成后，上市公司及其控股子公司联发集团将直接合计持有美凯龙 29.95%股权，美凯龙将成为上市公司的控股子公司。

（二）交易对方

本次交易的交易对方为红星控股，红星控股为美凯龙的控股股东。

（三）标的资产

本次交易的标的资产为红星控股所持有的美凯龙 29.95%的股份（对应 1,304,242,436 股 A 股股份）。

（四）交易标的的估值及作价情况

根据估值机构出具的《估值报告》，本次估值以 2023 年 1 月 12 日为估值基准日，估值报告采用可比公司法及可比交易法对美凯龙的市场价值进行了估值。估值机构对美凯龙股东全部权益于估值基准日的市场价值的估值结果为 1,985,964.24 万元至 2,748,519.26 万元，对应每股价格为 4.56 元/股至 6.31 元/股。

交易标的名称	基准日	估值方法	估值结果	增值率/溢价率	本次拟交易的权益比例	交易价格	其他说明
美凯龙	2023 年 1 月 12 日	市场法	本次交易定价位于估值区间之内，本次交易的定价合理、估值公允	/	29.95%	4.82 元/股	无

经交易双方协商一致同意，美凯龙 29.95%的股份的交易单价最终确定为 4.82 元/股，对应交易价款 628,644.8542 万元。本次交易定价均位于估值区间之内，本次交易的定价合理、估值公允。

（五）本次交易的支付方式

本次交易中，上市公司及联发集团将全部以现金方式支付交易对价。

（六）本次交易的资金来源

本次交易上市公司及联发集团的资金来源为自有及/或自筹资金。

（七）过渡期损益安排

本次交易中，美凯龙在交割过渡期内实现盈利，或因其他原因而增加的净资产的部分归美凯龙所有；美凯龙在交割过渡期内发生的经营性亏损（指合并利润表中“营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用-研发费用-财务费用”为负数）由红星控股及车建兴承担，红星控股及车建兴应按照上市公司的要求于过渡期损益专项审计报告出具后 10 个工作日内向美凯龙进行全额现金补偿，美凯龙在交割过渡期内因其他原因而减少的净资产部分由美凯龙承

担。

三、本次交易的性质

（一）本次交易不构成关联交易

本次交易对方为红星控股。根据《上市规则》的相关规定，本次交易对方红星控股非上市公司关联方，本次交易不构成关联交易。

（二）本次交易构成重大资产重组

本次标的资产为美凯龙 29.95%股权，交易完成后，根据《收购管理办法》《上市规则》等规定，上市公司将取得美凯龙控制权。美凯龙 2022 年经审计的资产总额、资产净额和营业收入占上市公司 2022 年经审计的相关财务指标的比例情况如下：

单位：万元

指标	美凯龙			上市公司	占比
	财务指标金额	交易作价	孰高值	财务指标金额	
资产总额	12,811,066.91	628,644.8542	12,811,066.91	66,475,442.90	19.27%
资产净额	5,354,760.54	628,644.8542	5,354,760.54	5,847,978.26	91.57%
营业收入	1,413,831.98	不适用	不适用	83,281,200.79	1.70%

根据《重组管理办法》第十二条的相关规定，本次交易构成重大资产重组。

（三）本次交易不构成重组上市

本次交易前 36 个月内，上市公司控股股东均为建发集团，实际控制人均为厦门市国资委。本次交易完成后，上市公司控股股东及实际控制人将不会发生变化。

根据《重组管理办法》第十三条的相关规定，本次交易不构成重组上市。

四、本次重组对上市公司的影响

（一）本次重组对上市公司主营业务的影响

本次交易前，上市公司主营业务包括供应链运营业务和房地产业务两大类。美凯龙是国内领先的家居装饰及家具商场运营商和泛家居业务平台服务商，主要通过经营和管理自营商场、委管商场、特许经营商场和战略合作商场，为商户、消费者和合作方提供全面服务。同时，美凯龙还提供包括互联网零售、家装、设计等泛家居消费服务。

根据《收购管理办法》《上市规则》等规定，通过本次交易，上市公司将持有美凯龙控股权。交易完成后，上市公司将新增家居商场服务等业务。本次交易将助力为上市公司提供新的利润增长点，并与现有业务形成协同支持，有利于提升上市公司的持续盈利能力和综合竞争能力，符合上市公司全体股东的利益。

（二）本次重组对上市公司股权结构的影响

本次交易为上市公司及其控股子公司支付现金购买资产，不涉及发行股份，不会导致上市公司股权结构发生变化，对上市公司股权结构无影响。

（三）本次重组对上市公司主要财务指标的影响

根据上市公司 2022 年度审计报告以及容诚会计师出具的《备考审阅报告》，本次交易对上市公司主要财务指标的影响如下：

单位：万元

项目	2022 年度/2022 年 12 月 31 日	
	交易完成前	交易完成后
总资产	66,475,442.90	79,286,509.81
总负债	49,941,050.68	57,681,226.74
所有者权益	16,534,392.22	21,605,283.07
归属于母公司股东的所有者权益	5,847,978.26	6,813,316.85
营业收入	83,281,200.79	84,695,032.77
利润总额	1,617,414.95	2,757,742.37
净利润	1,126,676.20	2,187,562.70
归属于母公司股东的净利润	628,155.97	1,615,693.57
基本每股收益（元/股）	1.93	5.22

项目	2022 年度/2022 年 12 月 31 日	
	交易完成前	交易完成后
资产负债率	75.13%	72.75%

五、本次交易决策过程和批准情况

（一）本次交易方案已获得的授权和批准

1、本次交易方案已经上市公司第九届董事会 2023 年第一次临时会议、第二次临时会议、第十六次临时会议审议通过；

2、本次交易已经联发集团董事会审议通过；

3、本次交易方案已获得上市公司控股股东建发集团的原则性同意；

4、交易对方红星控股已履行签署《框架协议》《股份转让协议》《补充协议》及《补充协议（二）》所需的内部决策程序；

5、本次交易已取得国家市场监督管理总局出具的关于经营者集中反垄断审查不实施进一步审查决定书；

6、本次交易已取得香港证券及期货事务监察委员会出具的相关确认文件，本次股份转让不会触发中国香港地区法律项下的相关要约收购义务；

7、本次交易已取得厦门市国资委对本次交易的批准。

（二）本次交易方案尚需获得的批准和核准

1、本次交易方案经上市公司股东大会审议通过；

2、取得上交所出具的合规性确认意见。

本次交易能否取得以上批准存在不确定性。在取得上述批准之前，公司将不会实施本次交易方案，提请广大投资者注意风险。

六、交易各方重要承诺

承诺事项	承诺方	内容

承诺事项	承诺方	内容
关于不存在股份减持计划的承诺函	建发股份董监高	1、自本次重组披露之日起至本次重组实施完毕期间，本人无股份减持计划，即本人将不以任何方式减持所持有的建发股份之股份。 2、若建发股份自本承诺函出具之日起至本次重组实施完毕期间实施转增股份、送股、配股等除权行为，则本人因此获得的新增股份同样遵守上述不减持承诺。 3、如违反上述承诺，由此给建发股份或其他投资者造成损失的，本人承诺向建发股份或其他投资者依法承担赔偿责任。
	建发集团	1、自本次重组披露之日起至本次重组实施完毕期间，本公司无股份减持计划，即本公司将不以任何方式减持所持有的建发股份之股份。 2、若建发股份自本承诺函出具之日起至本次重组实施完毕期间实施转增股份、送股、配股等除权行为，则本公司因此获得的新增股份同样遵守上述不减持承诺。 3、如违反上述承诺，由此给建发股份或其他投资者造成损失的，本公司承诺向建发股份或其他投资者依法承担赔偿责任。
关于不存在内幕交易行为的承诺函	美凯龙	1、本公司及本公司董事、监事、高级管理人员不存在泄露本次交易内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易的情形，不存在因与本次交易相关的内幕交易被中国证监会立案调查或者被司法机关立案侦查的情形，最近 36 个月不存在因与本次交易相关的内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情形。 2、本公司不存在《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》规定的不得参与重大资产重组的情形。 3、若因本公司违反上述承诺给建发股份或投资者造成损失的，本公司将依法承担相应的法律责任。
	建发股份董监高	1、本人不存在泄露本次交易内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易的情形，不存在因与本次交易相关的内幕交易被中国证监会立案调查或者被司法机关立案侦查的情形，最近 36 个月不存在因与本次交易相关的内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情形。 2、本人不存在《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》规定的不得参与重大资产重组的情形。
	红星控股	1、本公司及本公司董事、监事、高级管理人员不存在泄露本次交易内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易的情形，不存在因与本次交易相关的内幕交易被中国证监会立案调查或者被司法机关立案侦查的情形，最近 36 个月不存在因与本次交易相关的内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情形。 2、本公司不存在《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》规定的不得参与重大资产重组的情形。 3、若因本公司违反上述承诺给建发股份、美凯龙或投资者造成损失的，本公司将依法承担相应的法律责任。
	红星控股实际控制人及其董监高	1、本人不存在泄露本次交易内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易的情形，不存在因与本次交易相关的内幕交易被中国证监会立案调查或者被司法机关立案侦查的情形，最近 36 个月不存在因与本次交易相关的内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情形。 2、本人不存在《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》规定的不得参与重大资产重组的情形。 3、若因本人违反上述承诺给建发股份、美凯龙或投资者造成损失的，本人将依法承担相应的法律责任。

承诺事项	承诺方	内容
	建发股份、建发集团	1、本公司及本公司董事、监事、高级管理人员不存在泄露本次交易内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易的情形，不存在因与本次交易相关的内幕交易被中国证监会立案调查或者被司法机关立案侦查的情形，最近 36 个月不存在因与本次交易相关的内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情形。 2、本公司不存在《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》规定的不得参与重大资产重组的情形。
关于诚信状况等相关事宜的承诺函	美凯龙	1、本公司具备健全且运行良好的组织机构，现任董事、监事和高级管理人员符合法律、行政法规规定的任职要求，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，不存在对持续经营有重大不利影响的情形；本公司会计基础工作规范，内部控制制度健全且有效执行，财务报表的编制和披露符合企业会计准则和相关信息披露规则的规定，在所有重大方面公允反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量，最近三年财务会计报告被出具无保留意见审计报告；本公司最近一期末不存在金额较大的财务性投资，最近三个会计年度盈利；本公司具有合理的资产负债结构和正常的现金流量。 2、本公司不存在以下情形：（1）擅自改变前次募集资金用途未作纠正，或者未经股东大会认可；（2）本公司或者本公司现任董事、监事和高级管理人员最近三年受到中国证监会行政处罚，或者最近一年受到证券交易所公开谴责，或者因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规正在被中国证监会立案调查；（3）本公司或者本公司控股股东、实际控制人最近一年存在未履行向投资者作出的公开承诺的情形；（4）本公司或者本公司控股股东、实际控制人最近三年存在贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序的刑事犯罪，或者存在严重损害上市公司利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为；（5）最近一年财务报表的编制和披露在重大方面不符合企业会计准则或者相关信息披露规则的规定；最近一年财务会计报告被出具否定意见或者无法表示意见的审计报告；最近一年财务会计报告被出具保留意见的审计报告，且保留意见所涉及事项对本公司的重大不利影响尚未消除；（6）欺诈或其他不诚实行为等情形。 3、截至本承诺函出具之日，本公司及本公司董事、监事、高级管理人员最近五年内未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚；本公司未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁（包括正在进行、将要进行或可发生的诉讼、仲裁）；除车建兴先生涉及的附表 1 所列示的诉讼或仲裁案件外，本公司董事、监事、高级管理人员未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁（包括正在进行、将要进行或可发生的诉讼、仲裁）。 4、截至本承诺函出具之日，本公司及本公司董事、监事、高级管理人员最近五年内不存在以下诚信有失的情况，包括但不限于：未履行所作出的有关公开承诺；被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分；被证券交易所公开谴责；受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施；因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查，尚未有明确结论意见；涉嫌违法违规被中国证监会立案调查；因涉违法违规行为处于调查之中尚无定论；对所任职（包括现任职和曾任职）公司、企业因重大违法违规行为而被处罚负有责任；存在欺诈或其他不诚实行为等的情形。 除车建兴先生负有的附表 2 所列示的债务外，本公司董事、监事、高级管理人员不存在负有数额较大债务到期未清偿的情形；本公司不存在负有数额较大债务到期未清偿的情形。

承诺事项	承诺方	内容
	红星控股主要管理人员	1、截至本承诺函出具之日，本人最近三年内没有发生证券市场失信行为。 2、截至本承诺函出具之日，本人最近五年内不存在以下诚信有失的情况，包括但不限于：未履行所作出的有关公开承诺；被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分；被证券交易所公开谴责；受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施；因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查，尚未有明确结论意见；涉嫌违法违规被中国证监会立案调查；因涉违法违规行为处于调查之中尚无定论；对所任职（包括现任职和曾任职）公司、企业因重大违法违规行为而被处罚负有责任；负有数额较大债务到期未清偿；存在欺诈或其他不诚实行为等的情形。 3、截至本承诺函出具之日，本人最近五年内未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚、未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁（包括正在进行、将要进行或可发生的诉讼、仲裁）。 4、本人最近三年不存在贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序的刑事犯罪，亦不存在严重损害美凯龙利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为。
	红星控股	1、截至本承诺函出具之日，本公司及本公司董事、监事、高级管理人员最近三年内没有发生证券市场失信行为。 2、截至本承诺函出具之日，本公司及本公司董事、监事、高级管理人员最近五年内不存在以下诚信有失的情况，包括但不限于：未履行所作出的有关公开承诺；被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分；被证券交易所公开谴责；受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施；因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查，尚未有明确结论意见；涉嫌违法违规被中国证监会立案调查；因涉违法违规行为处于调查之中尚无定论；对所任职（包括现任职和曾任职）公司、企业因重大违法违规行为而被处罚负有责任；存在欺诈或其他不诚实行为等的情形。 除车建兴先生负有的附表 1 所列示的债务外，本公司其他董事、监事、高级管理人员不存在负有数额较大债务到期未清偿的情形；除附表 2 所列示的债务外，本公司不存在其他负有数额较大债务到期未清偿的情形。 3、截至本承诺函出具之日，本公司及本公司董事、监事、高级管理人员最近五年内未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚；除附表 3 所列示的诉讼或仲裁案件外，本公司未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁（包括正在进行、将要进行或可发生的诉讼、仲裁）；除车建兴先生涉及的附表 4 所列示的诉讼或仲裁案件外，本公司董事、监事、高级管理人员未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁（包括正在进行、将要进行或可发生的诉讼、仲裁）。 4、本公司不存在《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》规定的不得参与重大资产重组的情形。 5、本公司及本公司董事、监事、高级管理人员最近三年不存在贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序的刑事犯罪，亦不存在严重损害美凯龙利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为。
	车建兴	1、截至本承诺函出具之日，本人最近三年内没有发生证券市场失信行为。 2、截至本承诺函出具之日，本人最近五年内不存在以下诚信有失的情况，包括但不限于：未履行所作出的有关公开承诺；被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分；被证券交易所公开谴责；受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施；因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查，尚未有明确结论意见；涉嫌违法违规被中国证监会立案调查；

承诺事项	承诺方	内容
		因涉违法违规行为处于调查之中尚无定论；对所任职（包括现任职和曾任职）公司、企业因重大违法违规行为而被处罚负有责任；存在欺诈或其他不诚实行为等情形。 除附表 1 所示债务外，本人不存在其他负有数额较大债务到期未清偿的情形。 3、截至本承诺函出具之日，本人最近五年内未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚；除附表 2 所列示的诉讼或仲裁案件外，本人未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁（包括正在进行、将要进行或可发生的诉讼、仲裁）。 4、本人最近三年不存在贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序的刑事犯罪，亦不存在严重损害美凯龙利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为。
	建发股份	1、截至本承诺函出具之日，本公司及本公司董事、监事、高级管理人员最近五年内未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚、未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁（包括正在进行、将要进行或可发生的诉讼、仲裁）。 2、截至本承诺函出具之日，本公司及本公司董事、监事、高级管理人员最近五年内不存在以下诚信有失的情况，包括但不限于：未履行所作出的有关公开承诺；被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分；被证券交易所公开谴责；受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施；因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查，尚未有明确结论意见；涉嫌违法违规被中国证监会立案调查；因涉违法违规行为处于调查之中尚无定论；对所任职（包括现任职和曾任职）公司、企业因重大违法违规行为而被处罚负有责任；负有数额较大债务到期未清偿；存在欺诈或其他不诚实行为等情形。
	建发股份董监高	1、截至本承诺函出具之日，本人最近三年内没有发生证券市场失信行为。 2、截至本承诺函出具之日，本人最近五年内未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚、未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁（包括正在进行、将要进行或可发生的诉讼、仲裁）。 3、截至本承诺函出具之日，本人最近五年内不存在以下诚信有失的情况，包括但不限于：未履行所作出的有关公开承诺；被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分；被证券交易所公开谴责；受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施；因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查，尚未有明确结论意见；涉嫌违法违规被中国证监会立案调查；因涉违法违规行为处于调查之中尚无定论；对所任职（包括现任职和曾任职）公司、企业因重大违法违规行为而被处罚负有责任；负有数额较大债务到期未清偿；存在欺诈或其他不诚实行为等情形。 4、本人最近三年不存在贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序的刑事犯罪，亦不存在严重损害厦门建发股份有限公司利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为。
	建发股份委派至美凯龙的三名董事	1、截至本承诺函出具之日，本人最近三年内没有发生证券市场失信行为。 2、截至本承诺函出具之日，本人最近五年内未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚、未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁（包括正在进行、将要进行或可发生的诉讼、仲裁）。 3、截至本承诺函出具之日，本人最近五年内不存在以下诚信有失的情况，包括但不限于：未履行所作出的有关公开承诺；被中国证监会采取行

承诺事项	承诺方	内容
		政监管措施或受到证券交易所纪律处分；被证券交易所公开谴责；受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施；因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查，尚未有明确结论意见；涉嫌违法违规被中国证监会立案调查；因涉违法违规行为处于调查之中尚无定论；对所任职（包括现任职和曾任职）公司、企业因重大违法违规行为而被处罚负有责任；负有数额较大债务到期未清偿；存在欺诈或其他不诚实行为等的情形。 4、本人最近三年不存在贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序的刑事犯罪，亦不存在严重损害美凯龙利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为。
关于规范和减少关联交易的承诺函	建发股份	1、本次交易完成后，本公司及本公司控制的其他企业将尽可能减少与美凯龙及其子公司之间的关联交易。 2、本次交易完成后，若发生无法避免或有合理理由存在的关联交易，本公司将严格遵守法律法规以及美凯龙的内部规定履行关联交易审批程序，遵循公开、公平、公正的市场化原则，充分论证交易价格公允性后签订关联交易相关协议，并按照相关的法律法规及时进行信息披露，从而充分保护美凯龙全体股东利益。 3、本公司承诺不利用美凯龙控股股东的地位，损害美凯龙及其他股东的合法利益。 4、上述承诺于本公司作为美凯龙控股股东期间持续有效。如因本公司未履行上述承诺而给美凯龙造成损失，本公司将承担相应赔偿责任。
	建发集团	1、本公司将严格遵守法律法规以及美凯龙的内部规定履行关联交易审批程序，遵循公开、公平、公正的市场化原则，充分论证交易价格公允性后签订关联交易相关协议，并按照相关的法律法规及时进行信息披露，从而充分保护美凯龙全体股东利益。 2、本公司承诺不利用美凯龙间接控股股东的地位，损害美凯龙及其他股东的合法利益。 3、上述承诺于建发股份作为美凯龙控股股东期间持续有效。如因本公司未履行上述承诺而给美凯龙造成损失，本公司将承担相应赔偿责任。
关于摊薄即期回报相关措施的承诺函	建发股份董事、高管	1、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益； 2、本人承诺对个人的职务消费行为进行约束； 3、本人承诺不动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动； 4、本人承诺由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩； 5、如未来公司实施股权激励，本人承诺未来股权激励方案的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩； 6、本承诺出具后至本次交易完成前，如证券监管机构作出新的关于填补回报措施及相关人员承诺的监管要求，且上述承诺不能满足证券监管机构的相关要求时，本人承诺届时将按照相关规定出具补充承诺。 7、作为填补回报措施相关责任主体之一，若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意按照证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关监管措施。如违反承诺给公司或者股东造成损失的，本人将依法承担补偿责任。
	建发集团	1、本公司承诺不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益。 2、自本承诺函出具之日至本次交易完成前，若国家及证券监管部门作出关于上市公司填补被摊薄即期回报措施的其他新的监管规定的，且本承诺

承诺事项	承诺方	内容
		不能满足国家及证券监管部门的该等规定时，本公司将按照国家及证券监管部门的最新规定出具补充承诺。 3、本公司承诺切实履行上市公司制定的有关填补被摊薄即期回报措施以及本承诺，若违反本承诺或拒不履行本承诺而给上市公司或者投资者造成损失的，本公司愿意依法承担相应的补偿责任。
关于提供信息真实性、准确性和完整性的承诺函	美凯龙	一、本公司将及时提供本次交易所需的信息、文件及资料，保证所提供的有关信息、文件及资料真实、准确和完整，同时承诺所提供纸质版和电子版资料均真实、准确、完整，有关副本材料或者复印件与正本或原件一致，该等文件上所有签字与印章皆真实、有效，该等文件的签署人已经合法授权并有效签署该等文件，并保证所提供的有关信息、文件及资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对所提供信息、文件及资料的真实性、准确性和完整性承担法律责任。如因提供的信息、文件及资料存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，给建发股份或投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。 二、本公司将依照相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件、中国证监会和上海证券交易所的有关规定，及时披露有关本次交易的信息、文件及资料，并保证该等信息、文件及资料的真实性、准确性和完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。如因披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，给建发股份或投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。
	红星控股	一、本公司将及时提供本次交易所需的信息、文件及资料，保证所提供的有关信息、文件及资料真实、准确和完整，同时承诺所提供纸质版和电子版资料均真实、准确、完整，有关副本材料或者复印件与正本或原件一致，该等文件上所有签字与印章皆真实、有效，该等文件的签署人已经合法授权并有效签署该等文件，并保证所提供的有关信息、文件及资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对所提供信息、文件及资料的真实性、准确性和完整性承担法律责任。如因提供的信息、文件及资料存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，给建发股份、美凯龙或投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。 二、本公司将依照相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件、中国证监会和上海证券交易所的有关规定，及时披露有关本次交易的信息、文件及资料，并保证该等信息、文件及资料的真实性、准确性和完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。如因披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，给建发股份、美凯龙或投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。 三、如本次交易所披露或提供的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，本公司不转让在建发股份拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交建发股份董事会，由董事会代本公司向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本公司的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本公司的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本公司承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。
	建发股份	一、本公司将及时提供本次交易所需的信息、文件及资料，保证所提供的有关信息、文件及资料真实、准确和完整，同时承诺所提供纸质版和电子版资料均真实、准确、完整，有关副本材料或者复印件与正本或原件一

承诺事项	承诺方	内容
		致，该等文件上所有签字与印章皆真实、有效，该等文件的签署人已经合法授权并有效签署该等文件，并保证所提供的有关信息、文件及资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对所提供信息、文件及资料的真实性、准确性和完整性承担法律责任。如因提供的信息、文件及资料存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。 二、本公司将依照相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件、中国证监会和上海证券交易所的有关规定，及时披露有关本次交易的信息、文件及资料，并保证该等信息、文件及资料的真实性、准确性和完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。如因披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。
	建发股份董监高	一、本人将及时提供本次交易所需的信息、文件及资料，保证所提供的有关信息、文件及资料真实、准确和完整，同时承诺所提供纸质版和电子版资料均真实、准确、完整，有关副本材料或者复印件与正本或原件一致，该等文件上所有签字与印章皆真实、有效，该等文件的签署人已经合法授权并有效签署该等文件，并保证所提供的有关信息、文件及资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对所提供信息、文件及资料的真实性、准确性和完整性承担法律责任。如因提供的信息、文件及资料存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，给建发股份或投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。 二、本人将依照相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件、中国证监会和上海证券交易所的有关规定，及时披露有关本次交易的信息、文件及资料，并保证该等信息、文件及资料的真实性、准确性和完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。如因披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，给建发股份或投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。 三、如本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，本人不转让在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代本人向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。
	建发集团	一、本公司将及时提供本次交易所需的信息、文件及资料，保证所提供的有关信息、文件及资料真实、准确和完整，同时承诺所提供纸质版和电子版资料均真实、准确、完整，有关副本材料或者复印件与正本或原件一致，该等文件上所有签字与印章皆真实、有效，该等文件的签署人已经合法授权并有效签署该等文件，并保证所提供的有关信息、文件及资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对所提供信息、文件及资料的真实性、准确性和完整性承担法律责任。如因提供的信息、文件及资料存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，给建发股份或投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。 二、如本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，本公司不转让在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董

承诺事项	承诺方	内容
		事会，由董事会代本公司向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本公司的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本公司的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本公司承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。
关于资产权属的承诺函	红星控股	1、截至本承诺函出具日，本公司持有美凯龙 2,301,838,103 股股份，占总股本的 52.86%。对于本公司所持该等股份，本公司确认，本公司已经依法履行出资义务，不存在任何虚假出资、抽逃出资等违反作为美凯龙股东所应承担的义务及责任的行为，不存在可能影响美凯龙合法存续的情况。本公司持有的美凯龙的股份均为本公司实际合法拥有，不存在权属纠纷或潜在纠纷，不存在信托持股、委托持股或者类似安排。 2、截至 2023 年 5 月 31 日，本公司持有的美凯龙股份被质押的股份数为 1,762,099,926 股，占美凯龙总股本的 40.46%；被司法冻结的股份数为 156,355,052 股，被司法标记的股份数为 367,324,130 股，合计占美凯龙总股本的 12.03%。除前述质押及冻结情形外，本公司持有的美凯龙股份不存在禁止转让、限制转让的承诺或安排，亦不存在质押、冻结、查封、财产保全或其他权利限制。 3、本公司承诺，将按照交易协议的约定解除标的股份的质押、冻结等权利限制情形，协调并确保相关债权人配合办理解除手续且不存在异议，确保标的股份按照本次交易各方约定的程序和期限办理完毕过户手续不存在法律障碍。 4、本公司若违反上述承诺，将承担因此给建发股份造成的一切损失。
	车建兴	1、截至本承诺函出具日，红星控股持有美凯龙 2,301,838,103 股股份，占总股本的 52.86%。对于红星控股所持该等股份，本人确认，红星控股已经依法履行出资义务，不存在任何虚假出资、抽逃出资等违反作为美凯龙股东所应承担的义务及责任的行为，不存在可能影响美凯龙合法存续的情况。红星控股持有的美凯龙的股份均为红星控股实际合法拥有，不存在权属纠纷或潜在纠纷，不存在信托持股、委托持股或者类似安排。 2、截至 2023 年 5 月 31 日，红星控股持有的美凯龙股份被质押的股份数为 1,762,099,926 股，占美凯龙总股本的 40.46%；被司法冻结的股份数为 156,355,052 股，被司法标记的股份数为 367,324,130 股，合计占美凯龙总股本的 12.03%。除前述质押及冻结情形外，红星控股持有的美凯龙股份不存在禁止转让、限制转让的承诺或安排，亦不存在质押、冻结、查封、财产保全或其他权利限制。 3、本人承诺红星控股将按照交易协议的约定解除标的股份的质押、冻结等权利限制情形，协调并确保相关债权人配合办理解除手续且不存在异议，确保标的股份按照本次交易各方约定的程序和期限办理完毕过户手续不存在法律障碍。 4、本人若违反上述承诺，将承担因此给建发股份造成的一切损失。
关于保证红星美凯龙家居集团股份有限公司独立性的承诺函	建发集团	本次交易完成后，在本公司作为美凯龙间接控股股东的期间内，本公司将严格遵守中国证券监督管理委员会、上海证券交易所相关规章及美凯龙公司章程等相关规定，依法行使股东权利、履行股东义务，不利用间接控股股东地位谋取不当利益，保证美凯龙在人员、资产、财务、机构及业务方面继续与本公司及本公司控制的其他企业（如有）完全分开，保持美凯龙在人员、资产、财务、机构及业务方面的独立。 本承诺函有效期间自本承诺函签署之日起至建发股份不再系美凯龙的控股股东之日止。

承诺事项	承诺方	内容
关于保证红星美凯龙家居集团股份有限公司独立性的承诺函	建发股份	本次交易完成后，在本公司作为美凯龙控股股东的期间内，本公司将严格遵守中国证券监督管理委员会、上海证券交易所相关规章及美凯龙公司章程等相关规定，依法行使股东权利、履行股东义务，不利用控股股东地位谋取不当利益，保证美凯龙在人员、资产、财务、机构及业务方面继续与本公司及本公司控制的其他企业完全分开，保持美凯龙在人员、资产、财务、机构及业务方面的独立。 本承诺函有效期间自本承诺函签署之日起至本公司不再系美凯龙的控股股东之日止。
关于保证厦门建发股份有限公司独立性的承诺函	建发集团	本次交易完成后，本公司将严格遵守中国证券监督管理委员会、上海证券交易所相关规章及建发股份公司章程等相关规定，依法行使股东权利、履行股东义务，不利用控股股东地位谋取不当利益，保证建发股份在人员、资产、财务、机构及业务方面继续与本公司及本公司控制的其他企业（如有）完全分开，保持建发股份在人员、资产、财务、机构及业务方面的独立。 本承诺函有效期间自本承诺函签署之日起至本公司不再系建发股份的控股股东之日止。
关于本次交易的原则性意见	建发集团	本公司原则性同意建发股份实施本次交易。
关于避免同业竞争的承诺函	建发股份	1、本次交易完成前，本公司及本公司控制的其他企业不存在从事与美凯龙及其控制企业产生实质性竞争业务的情形。 2、本次交易完成后，本公司及本公司控制的其他企业不直接或间接从事与美凯龙及其控制企业主营业务或者主营产品相竞争或者构成竞争威胁的业务活动；若获得的任何商业机会与美凯龙及其控制企业主营业务或者主营产品相竞争或可能构成竞争，本公司将立即通知美凯龙，并优先将该商业机会给予美凯龙；不利用控股股东的地位损害美凯龙及美凯龙其他股东的利益。 3、本公司将对下属控股企业进行规划，明确各控股企业的业务定位和业务方向，并通过各公司的股东（大）会、董事会等公司治理机制引导各公司根据自身情况和优势制定符合实际的业务发展定位和业务发展方向，避免下属各控股企业之间出现实质性竞争行为。 4、本承诺函有效期间自本承诺函签署之日起至本公司不再直接/间接控制美凯龙之日止。如未履行上述承诺的，本公司将承担相应法律责任。
	建发集团	1、本次交易完成前，本公司及本公司控制的其他企业不存在从事与建发股份及其控制企业产生实质性竞争业务的情形。 2、本次交易完成后，本公司及本公司控制的其他企业不直接或间接从事与美凯龙主营业务或者主营产品相竞争或者构成竞争威胁的业务活动；若获得的任何商业机会与美凯龙主营业务或者主营产品相竞争或可能构成竞争，本公司将立即通知美凯龙，并优先将该商业机会给予美凯龙；不利用间接控股股东的地位损害美凯龙及其其他股东的利益。 3、本公司将对下属控股企业进行规划，明确各控股企业的业务定位和业务方向，并通过各公司的股东（大）会、董事会等公司治理机制引导各公司根据自身情况和优势制定符合实际的业务发展定位和业务发展方向，避免下属各控股企业之间出现实质性竞争行为。 4、本承诺函有效期间自本承诺函签署之日起至本公司不再直接/间接控制美凯龙之日止。如未履行上述承诺的，本公司将承担相应法律责任。

第二章 上市公司基本情况

一、基本信息

中文名称	厦门建发股份有限公司
英文名称	XIAMEN C&D INC.
股票简称	建发股份
股票代码	600153.SH
法定代表人	郑永达
注册资本	300,517.103 万元
成立时间	1998-06-10
统一社会信用代码	91350200260130346B
注册地址	厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 29 层
经营范围	经营各类商品和技术的进出口（不另附进出口商品目录）,但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；房地产开发经营；贸易代理；其他贸易经纪与代理；谷物、豆及薯类批发；饲料批发；棉、麻批发；林业产品批发；其他农牧产品批发；酒、饮料及茶叶批发；其他预包装食品批发；第二、三类医疗器械批发；纺织品、针织品及原料批发；服装批发；鞋帽批发；煤炭及制品批发（不含危险化学品和监控化学品）；石油制品批发（不含成品油、危险化学品和监控化学品）；金属及金属矿批发（不含危险化学品和监控化学品）；其他化工产品批发（不含危险化学品和监控化学品）；其他车辆批发；汽车零配件批发；通讯及广播电视设备批发；其他机械设备及电子产品批发；其他未列明批发业（不含需经许可审批的经营项目）；第二、三类医疗器械零售；其他车辆零售；酒、饮料及茶叶零售；其他未列明零售业（不含需经许可审批的项目）；其他仓储业（不含需经许可审批的项目）；信息系统集成服务；软件开发；农产品初加工服务；其他未列明专业技术服务业（不含需经许可审批的事项）；黄金、白银的现货交易。

二、历史沿革

（一）1998 年 6 月，公司成立

上市公司是经厦门市人民政府厦府[1998]综 034 号文批准，由建发集团独家发起，于 1998 年 5 月以募集方式设立的股份有限公司。建发集团将集团本部与贸易业务相关的进出口业务部门以及全资拥有的四家公司的经营性资产折股投入（折为国有法人股 13,500 万股）；经中国证监会证监发字[1998]123 号文和证监发字[1998]124 号文批准，建发股份公开发行人民币普通股 5,000 万股。厦门大学会计师事务所于 1998 年 6 月 2 日出具厦大所验（98）GF 字第

5006 号《验资报告》，验证截至 1998 年 6 月 2 日止，建发股份已收到全体股东缴纳的新增注册资本（实收资本）合计 18,500 万元。

1998 年 6 月 6 日，上市公司召开创立大会暨首届股东大会，选举董事会及监事会，审议通过《公司章程》。

1998 年 6 月 10 日，上市公司办理了公司设立的工商登记手续，上市公司设立时的股本结构如下：

股东	持股数（万股）	持股比例（%）
建发集团	13,500.00	72.97
社会公众股	5,000.00	27.03
合计	**18,500.00**	**100.00**

注：本报告书中涉及出资比例除有特别说明外均为四舍五入到小数点后两位数。

（二）上市公司历次股本变动情况

1、1999 年资本公积转增股本

上市公司以 1998 年 12 月 31 日股本总数 185,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 1 股，共分配 1998 年度可供股东分配利润 18,500,000 元，向全体股东每 10 股转增股本 2 股，公司总股本变更为 24,050 万股。

本次资本公积转增股本后，上市公司股本结构变动为：

股东	持股数（万股）	持股比例（%）
建发集团	17,550.00	72.97
社会公众股	6,500.00	27.03
合计	**24,050.00**	**100.00**

2、2000 年配股

经中国证监会证监公司字[2000]87 号《关于厦门建发股份有限公司申请配股的批复》同意，公司以 1999 年 12 月 31 日股本总数 240,500,000 股为基数，向全体股东每 10 股配售新股 2.3076 股，配股价格为每股人民币 12 元，共计增加股本人民币 55,500,000 元，其中，向国有法人股股东配售 4,050 万股，向

社会公众配售 1,500 万股。

本次配股完成后，上市公司的股本结构变动为：

股东	持股数（万股）	持股比例（%）
建发集团	21,600.00	72.97
社会公众股	8,000.00	27.03
合计	**29,600.00**	**100.00**

3、2003 年增发股票

经中国证监会证监发行字[2003]57 号《关于核准厦门建发股份有限公司增发股票的通知》同意，公司采取询价区间内网上网下累计投标询价申购相结合的方式增发不超过 9,000 万股的人民币普通股，每股面值 1 元，每股发行价 8.93 元，募集资金总额为 803,700,000.00 元。

本次增发股票完成后，上市公司的股本结构变动为：

股东	持股数（万股）	持股比例（%）
建发集团	21,600.00	55.96
社会公众股	17,000.00	44.04
合计	**38,600.00**	**100.00**

4、2004 年资本公积转增股本

公司以 2003 年末总股本 386,000,000 股为基数，每 10 股派发现金红利 5 元（含税），共计派发现金红利 193,000,000 元；向全体股东以资本公积金转增股本，每 10 股转增 6 股，共计转增股本 231,600,000 股。

本次资本公积转增股本后，上市公司的股本结构变动为：

股东	持股数（万股）	持股比例（%）
建发集团	34,560.00	55.96
社会公众股	27,200.00	44.04
合计	**61,760.00**	**100.00**

5、2006 年股权分置改革

公司股权分置改革方案于 2006 年 3 月 23 日获得厦门市国资委作出的厦国资产[2006]10 号《关于厦门建发股份有限公司股权分置改革有关问题的批复》，并于 2006 年 3 月 29 日获得公司股东大会审议通过。建发集团向方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东每 10 股送 1 股。

股权分置改革实施后，上市公司的股本结构变动为：

股东	持股数（万股）	持股比例（%）
建发集团	31,840.00	51.55
社会公众股	29,920.00	48.45
合计	**61,760.00**	**100.00**

6、2007 年非公开发行股票

经中国证监会证监发行字[2007]238 号《关于核准厦门建发股份有限公司非公开发行股票的通知》同意，公司采取非公开发行股票方式向 7 名特定投资者发行股份 7,306.3809 万股，发行价格为每股 20.53 元。

本次非公开发行股票完成后，上市公司的股本结构变动为：

股东	持股数（万股）	持股比例（%）
建发集团	31,840.00	46.10
社会公众股	37,226.3809	53.90
合计	**69,066.3809**	**100.00**

7、2008 年资本公积转增股本

公司以 2007 年末总股本 69,066.3809 万股为基础，每 10 股派发现金红利 3 元，同时以资本公积金每 10 股转增 8 股，共计转增 552,531,047 股，公司总股本变更为 124,319.4856 万股。

本次资本公积转增股本后，上市公司的股本结构变动为：

股东	持股数（万股）	持股比例（%）
建发集团	57,312.00	46.10
社会公众股	67,007.4856	53.90
合计	**124,319.4856**	**100.00**

8、2010 年资本公积转增股本

公司以 2009 年末总股本 124,319.4856 万元为基数，每 10 股派发现金红利 2.50 元，共计派发现金红利 310,798,714.00 元，同时以资本公积金转增股本，每 10 股转增 8 股，共计转增 994,555,885 股，公司总股本变更为 223,775.0741 万股。

本次资本公积转增股本后，上市公司的股本结构变动为：

股东	持股数（万股）	持股比例（%）
建发集团	103,785.2143	46.38
社会公众股	119,989.8598	53.62
合计	**223,775.0741**	**100.00**

9、2014 年配股

经中国证监会证监许可[2014]388 号《关于核准厦门建发股份有限公司配股的批复》同意，公司向原股东配售新股 597,449,789 股，公司总股本变更为 283,520.053 万股。

本次配股完成后，上市公司的股本结构变动为：

股东	持股数（万股）	持股比例（%）
建发集团	132,512.9616	46.74
社会公众股	151,007.0914	53.26
合计	**283,520.053**	**100.00**

10、2020 年限制性股票激励计划授予登记

2020 年 11 月 26 日，公司 2020 年限制性股票激励计划授予登记已完成，公司注册资本由 283,520.053 万元变更为 286,355.253 万元，公司总股本由 283,520.053 万股变更为 286,355.253 万股。

本次限制性股票激励计划授予登记完成后，建发股份的股本结构变动为：

股东	持股数（万股）	持股比例（%）
建发集团	135,668.80	47.38

社会公众股	150,686.45	52.62
合计	**286,355.25**	**100**

11、2021 年回购注销部分限制性股票

鉴于公司 2020 年限制性股票激励计划中 3 名激励对象已离职，失去作为激励对象参与激励计划的资格，公司将上述激励对象已获授但尚未解除限售的 13 万股限制性股票进行回购注销处理。回购价格为 5.43 元/股，回购价款为 70.59 万元。公司于 2021 年 8 月 4 日在中国证券登记结算有限公司上海分公司办理了回购注销登记业务，注销后公司总股本由 286,355.253 万股减少至 286,342.253 万股。

本次回购注销部分限制性股票完成后，建发股份的股本结构变动为：

股东	持股数（万股）	持股比例（%）
建发集团	135,668.80	47.38
社会公众股	150,673.45	52.62
合计	**286,342.25**	**100**

12、2022 年第一次回购注销部分限制性股票

鉴于公司 2020 年限制性股票激励计划中 1 名激励对象已离职，失去作为激励对象参与激励计划的资格，公司将其已获授但未解除限售的限制性股票进行回购注销，回购价格为 5.43 元/股，回购数量合计为 10.76 万股。公司于 2022 年 5 月 5 日在中国证券登记结算有限公司上海分公司办理了回购注销登记业务，注销后公司总股本由 286,342.253 万股变更为 286,331.493 万股。

本次回购注销部分限制性股票完成后，建发股份的股本结构变动为：

股东	持股数（万股）	持股比例（%）
建发集团	135,668.80	47.38
社会公众股	150,662.69	52.62
合计	**286,331.49**	**100**

13、2022 年限制性股票激励计划授予登记

2022 年 5 月 20 日，公司完成了限制性股票的首次授予部分的登记工作，

向 1,066 名激励对象首次授予 11,453.69 万股限制性股票，授予价格为每股 5.63 元/股。公司注册资本由 286,331.493 万元变更为 300,648.603 万元，公司总股本由 286,331.493 万股变更为 300,648.603 万股。

本次限制性股票激励计划授予登记完成后，建发股份的股本结构变动为：

股东	持股数（万股）	持股比例（%）
建发集团	135,668.80	45.13
社会公众股	164,979.80	54.87
合计	**300,648.60**	**100**

14、2022 年第二次回购注销部分限制性股票

鉴于公司 2020 年限制性股票激励计划中的 4 名激励对象已离职或即将离职，2022 年限制性股票激励计划中首次授予部分 8 名激励对象已离职、1 名激励对象非因执行职务身故以及预留授予部分 9 名激励对象已离职，前述人员不再具备激励对象资格，公司拟将其已获授但未解除限售的限制性股票进行回购注销。2020 年限制性股票激励计划中涉及本次回购注销限制性股票的数量合计为 34.00 万股，2022 年限制性股票激励计划中涉及本次回购注销限制性股票的数量合计为 96.50 万股。公司于 2022 年 11 月 11 日在中国证券登记结算有限公司上海分公司办理了回购注销登记业务，注销后公司总股本由 300,648.603 万股变更为 300,517.103 万股。

本次回购注销部分限制性股票完成后，建发股份的股本结构变动为：

股东	持股数（万股）	持股比例（%）
建发集团	135,668.80	45.15
社会公众股	164,848.30	54.85
合计	**300,517.10**	**100**

三、前十大股东情况

截至 2023 年 3 月 31 日，上市公司前十大股东明细如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
1	厦门建发集团有限公司	1,356,687,985	45.15

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
2	香港中央结算有限公司	83,557,834	2.78
3	中国太平洋人寿保险股份有限公司-分红-个人分红	42,897,995	1.43
4	宁波银行股份有限公司-中泰星元价值优选灵活配置混合型证券投资基金	41,459,686	1.38
5	基本养老保险基金一零零三组合	39,494,606	1.31
6	中国人寿保险股份有限公司-传统-普通保险产品-005L-CT001 沪	36,655,437	1.22
7	全国社保基金一一六组合	34,191,878	1.14
8	中国工商银行股份有限公司-景顺长城中国回报灵活配置混合型证券投资基金	31,207,291	1.04
9	全国社保基金一零七组合	29,026,337	0.97
10	中国工商银行股份有限公司-海富通改革驱动灵活配置混合型证券投资基金	25,078,811	0.83
合计		1,720,257,860	57.24

四、最近三十六个月的控股权变动情况

最近三十六个月，上市公司控制权未发生变化，控股股东为建发集团，实际控制人为厦门市国资委。

五、最近三年的重大资产重组情况

最近三年，上市公司不存在实施《重组管理办法》规定的重大资产重组情形。

六、最近三年的主营业务发展情况

上市公司最近三年的主营业务包括供应链运营业务和房地产业务两大类。

供应链运营业务方面，上市公司作为国内最早提出供应链运营战略并成功转型的企业，依托专业、规模、渠道和资金等优势，持续推进供应链运营的深度和广度，立足优势领域，做精向，拓展横向，逐步形成上控资源、下控渠道，中间提供物流、金融、信息等增值服务的经营模式，成为集贸易结算、第三方物流、金融服务、信息服务和方案策划为一体的供应链运营商。

房地产业务方面，上市公司一级土地开发业务持续贡献利润，同时积极布

局物业、商管、代建等赛道。上市公司未售土地资源充足且布局合理，约六成土储面积位于一二线城市。两大房地产平台三道红线稳居绿档，融资渠道畅通。

七、最近三年主要财务数据及财务指标

最近三年，上市公司主要财务数据及财务指标如下：

单位：万元

资产负债表项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
资产合计	66,475,442.90	60,245,913.17	38,715,681.57
负债合计	49,941,050.68	46,554,117.63	30,109,865.06
所有者权益	16,534,392.22	13,691,795.54	8,605,816.51
归属于母公司所有者权益合计	5,847,978.26	5,084,369.98	3,838,684.39
利润表项目	**2022 年度**	**2021 年度**	**2020 年度**
营业收入	83,281,200.79	70,784,449.60	43,294,948.75
营业利润	1,569,765.86	1,564,224.21	1,209,003.09
利润总额	1,617,414.95	1,580,205.10	1,210,665.69
净利润	1,126,676.20	1,112,243.12	818,246.87
归属于母公司所有者净利润	628,155.97	614,013.03	450,386.90
现金流量表项目	**2022 年度**	**2021 年度**	**2020 年度**
经营活动产生的现金流量净额	1,548,935.39	40,894.13	971,850.56
投资活动产生的现金流量净额	-860,678.50	-947,651.72	-241,080.01
筹资活动产生的现金流量净额	-310,167.26	4,326,904.05	1,381,189.93
现金及现金等价物的净增加额	383,012.65	3,446,953.60	2,129,674.63
主要财务指标	**2022 年 12 月 31 日/2022 年度**	**2021 年 12 月 31 日/2021 年度**	**2020 年 12 月 31 日/2020 年度**
资产负债率（%）	75.13	77.27	77.77
毛利率（%）	3.80	3.57	5.44
基本每股收益（元/股）	1.93	2.07	1.59
加权平均净资产收益率（%）	12.63	15.19	13.01

八、控股股东及实际控制人情况

（一）公司控股股东情况介绍

截至本报告书签署日，建发集团直接持有上市公司 45.15%股份，系上市公司控股股东，其基本情况如下：

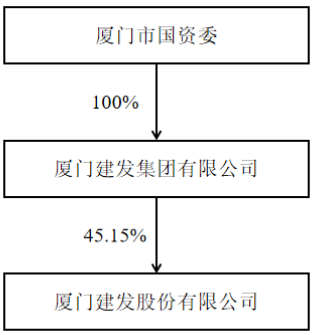
公司名称	厦门建发集团有限公司
公司性质	有限责任公司（国有独资）
统一社会信用代码	91350200154990617T
成立日期	1981 年 1 月 1 日
注册资本	675,000 万元人民币
法定代表人	黄文洲
注册地址	厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 43 楼
经营范围	根据国有资产监督管理部门的授权，运营、管理授权范围内的国有资本；对第一产业、第二产业、第三产业的投资（法律、法规另有规定除外）；房地产开发经营；其他未列明信息技术服务业（不含需经许可审批的项目）；黄金现货销售；白银现货销售；其他未列明批发业（不含需经许可审批的经营项目）；其他未列明零售业（不含需经许可审批的项目）

（二）实际控制人

截至本报告书签署日，厦门市国资委持有建发集团 100%股权，上市公司实际控制人为厦门市国资委。

（三）公司与控股股东及实际控制人之间的股权关系

截至本报告书签署日，上市公司与控股股东、实际控制人之间的股权控制关系如下：



九、上市公司合规经营情况

截至本报告书签署日，上市公司及其现任董事、监事及高级管理人员最近三年未因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，且最近三年不存在被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形，最近十二个月内不存在受到过证券交易所公开谴责的情况，不存在重大失信行为；最近三年不存在被证券交易所采取监管措施、纪律处分或者被中国证监会或相关派出机构采取行政监管措施的情形。

上市公司控股股东、实际控制人最近十二个月内不存在受到证券交易所公开谴责的情况，不存在其他重大失信行为。

第三章 交易对方基本情况

一、交易对方基本情况

本次重大资产购买的交易对方为红星控股，其基本情况如下：

名称	红星美凯龙控股集团有限公司
企业性质	有限责任公司（自然人投资或控股）
注册地	上海市浦东新区临御路 518 号 6 楼 F8020-1
主要办公地点	上海市闵行区申长路 1466 弄 5 号红星美凯龙总部 A 座北楼 7F
法定代表人	车建兴
注册资本	20,000 万元
统一社会信用代码	91310115660714607P
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；投资管理；企业管理咨询；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；物业管理；广告制作；广告设计、代理；家具销售；建筑材料销售；日用百货销售；日用品销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
营业期限	2007 年 4 月 28 日至无固定期限

二、历史沿革及最近三年注册资本变化情况

（一）历史沿革

1、2007 年 4 月交易对方成立

交易对方系由车建兴和车建芳于 2007 年共同出资组建的有限责任公司，其前身为上海红星美凯龙投资有限公司。成立时注册资本人民币 1,600 万元，其中车建兴以现金出资 1,472 万元，占注册资本的 92%；车建芳以现金出资 128 万元占注册资本的 8%。

根据上海佳瑞会计师事务所有限公司于 2007 年 4 月 19 日出具的佳瑞验字(2007)第 20160 号验资报告，截至 2007 年 4 月 18 日，红星控股已收到全体股东以货币方式缴纳的全部出资额 1,600 万元。

2007 年 4 月 28 日，红星控股从上海市工商行政管理局浦东新区分局领取了

3101152031405 号《企业法人营业执照》。

出资完成后，交易对方主要股东及股权结构如下表所示：

股东名称	出资方式	出资金额（万元）	出资比例（%）
车建兴	货币	1,472.00	92.00
车建芳	货币	128.00	8.00
合计		**1,600.00**	**100.00%**

2、2012 年 2 月增资至 5,000 万元

2012 年 2 月 28 日，交易对方股东会决议以未分配利润向全体股东转增注册资本 3,400 万元，本次增资完成后，注册资本将增加至 5,000 万元。

上海民信会计师事务所有限公司已于 2012 年 3 月 20 日对本次新增注册资本及实收资本(股本)情况出具沪民会[2012]Y015 号验资报告，变更后交易对方注册资本及累计实收资本均为 5,000 万元。

2012 年 4 月 10 日，交易对方从上海市工商行政管理局浦东新区分局领取了更新后的 310115001009319 号《企业法人营业执照》。

出资完成后，交易对方主要股东及股权结构如下表所示:

股东名称	出资方式	出资金额（万元）	出资比例（%）
车建兴	货币	4,600.00	92.00
车建芳	货币	400.00	8.00
合计		**5,000.00**	**100.00%**

3、2016 年 3 月增资至 20,000 万元

2016 年 3 月 28 日，交易对方股东会决议对章程进行修改，章程修改后，增加交易对方注册资本至 20,000.00 万元，该次增资中股东车建兴出资 13,800.00 万元，股东车建芳出资 1,200.00 万元，变更完成后，各股东持股比例保持不变。

2016 年 6 月 1 日，交易对方从上海市浦东新区市场监督管理局领取了更新后的 91310115660714607P 号《营业执照》出资完成后，交易对方股权结构如下:

股东名称	出资方式	认缴出资金额（万元）	实缴出资金额（万元）	出资比例（%）
车建兴	货币	18,400.00	4,600.00	92.00
车建芳	货币	1,600.00	400.00	8.00
合计		**20,000.00**	**5,000.00**	**100.00%**

4、2016 年 8 月实缴出资至 10,000.00 万元

2016 年 8 月 8 日，经交易对方股东会决议，交易对方将未分配利润转增注册资本 5,000.00 万元，转增后公司实缴资本达 10,000.00 万元。

出资完成后，交易对方股权结构如下:

股东名称	出资方式	认缴出资金额（万元）	实缴出资金额（万元）	出资比例（%）
车建兴	货币	18,400.00	9,200.00	92.00
车建芳	货币	1,600.00	800.00	8.00
合计		**20,000.00**	**10,000.0**	**100.00%**

5、2016 年 12 月名称变更

根据《公司法》及交易对方 2016 年第二次股东会决议，交易对方的公司名称由“上海红星美凯龙投资有限公司”变更为“红星美凯龙控股集团有限公司”。

2016 年 12 月 23 日，交易对方在上海市浦东新区市场监督管理局登记变更，领取了更新后的 91310115660714607P 号《营业执照》。

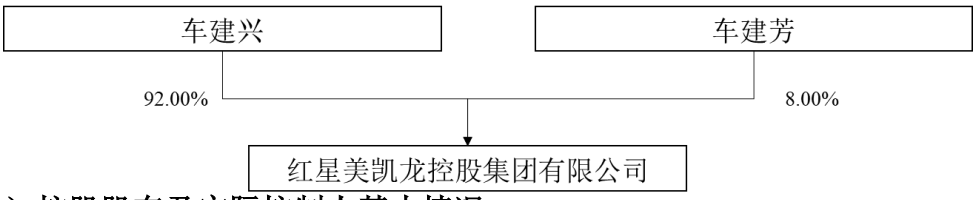
（二）最近三年注册资本变化情况

红星控股最近三年注册资本未发生变化。

三、产权关系结构图及股东基本情况

（一）产权关系结构图

截至本报告书签署日，红星控股的产权关系结构图如下：



（二）控股股东及实际控制人基本情况

截至本报告书签署日，车建兴持有红星控股 92.00%股权，为红星控股的控股股东及实际控制人。

车建兴先生：1966 年 6 月出生，中国国籍，无境外居留权。80 年代末，车先生开始了家具制造的职业生涯；1990 年 12 月创办常州市红星家具城，且于 1990 年至 1994 年担任总经理；1994 年 6 月创办红星家具集团有限公司，且于 1994 年至 2007 年担任董事长及总经理；于 2007 年创办标的公司的前身上海红星美凯龙家居家饰品有限公司，且于 2007 年至今担任董事长及总经理。

四、交易对方下属企业

截至 2022 年 12 月 31 日，除美凯龙外，红星控股主要下属企业基本情况如下：

序号	企业名称	主营业务	产业类别
1	厦门红星美凯龙影视文化娱乐有限公司	一般项目：电影摄制服务；文化娱乐经纪人服务；商来综合体管理服务；组织文化艺术交流活动；票务代理服务；广告设计、代理；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；广告制作；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业形象策划；游艺及娱乐用品销售；文具用品批发；文具用品零售；日用百货销售。许可项目：各类工程建设活动。	文化、体育和娱乐业
2	上海红星美凯龙置业有限公司	房地产开发，投资咨询，实业投资，物业管理，自有设备租赁（除金融租赁），企业管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	房地产业
3	上海美凯龙爱家互联网科技有限公司	从事互联网、计算机科技领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务,计算机系统集成,文化艺术交流活动策划,市场营销策划,商务信息咨询,企业管理咨询,房地产经纪,日用百货、包装材料、办公用品、建筑材料、装潢材料、花卉苗木、计算机、软件及辅助设备、电子产品、家具的销售,家政服务,建筑装饰装修建设工程设计施工一体化,从事货物及技术的进出口业务。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）	信息传输、软件和信息技术服务业

序号	企业名称	主营业务	产业类别
4	上海红星云计算科技有限公司	一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；数字技术服务；网络技术服务；软件开发；工业互联网数据服务；软件外包服务；人工智能应用软件开发；数字文化创意软件开发；人工智能理论与算法软件开发；人工智能基础软件开发；人工智能基础资源与技术平台；人工智能公共数据平台；云计算装备技术服务；信息系统集成服务；网络与信息安全软件开发；５Ｇ通信技术服务；互联网数据服务；市场营销策划；广告设计、代理；广告制作；广告发布；数字内容制作服务（不含出版发行）；数字广告制作；数字广告发布；专业设计服务；图文设计制作；基于云平台的业务外包服务；计算机及通讯设备租赁；摄像及视频制作服务；数字文化创意内容应用服务；数据处理和存储支持服务；货物进出口；技术进出口；云计算设备销售；网络设备销售；数字视频监控系统销售；数字文化创意技术装备销售；软件销售；可穿戴智能设备销售；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：第二类增值电信业务；第一类增值电信业务；建设工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）	信息传输、软件和信息技术服务业
5	上海美凯龙七星酒店管理有限公司	酒店管理，商务咨询，餐饮企业管理，票务代理，建筑装饰装修建设工程设计与施工，会展会务服务，创意服务，广告设计、制作、代理、发布，物业管理，从事货物及技术的进出口业务；销售日用百货，机械设备，机电设备，酒店用品，建筑材料。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	其他综合管理服务
6	黄山美凯龙酒店管理有限公司	一般项目：酒店管理；会议及展览服务；日用百货销售；服装服饰零售；婚庆礼仪服务；餐饮管理；健身休闲活动；洗染服务；农副产品销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；棋牌室服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：住宿服务；房地产开发经营；餐饮服务；酒吧服务（不含演艺娱乐活动）；洗浴服务；生活美容服务；理发服务；食品经营；酒类经营；烟草制品零售；旅游业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	住宿和餐饮业
7	乾智（北京）文化发展有限公司	一般项目:组织文化艺术交流活动;文艺创作;企业形象策划;会议及展览服务;礼仪服务;企业管理咨询;贸易经纪;专业设计服务;广告发布;货物进出口;互联网销售（除销售需要许可的商品）;工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）;数字创意产品展览展示服务;文化场馆管理服务;艺术品代理;广告设计、代理;技术进出口;项目策划与公关服务;日用品销售;服装服饰零售。（除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目:电子出版物制作;餐饮服务。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）	文化、体育和娱乐业
8	上海星琴海品	品牌策划，企业管理，会务服务，市场营销策划，企业管理咨询，商务信息咨询，物业管理，展览展示服务，设计、制作、	其他综合管理服务

序号	企业名称	主营业务	产业类别
	牌管理有限公司	代理、发布各类广告，日用百货、五金交电、针纺织品、办公用品、服装鞋帽的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	
9	安徽腾辉投资集团合肥有限公司	商业、娱乐、房地产项目投资;商业管理及咨询服务;物业管理及咨询服务;企业管理信息咨询;停车场服务;绿化管理;日用百货、服装、建筑材料、五金产品、通讯器材销售;餐饮服务;休闲娱乐服务;会议服务;市场营销策划服务;广告设计、制作、代理、发布;房屋租赁;营业性演出及经纪服务;为演出提供场地服务。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）	租赁和商务服务业
10	上海黄浦红星小额贷款有限公司	发放贷款及相关咨询活动。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）	金融业
11	上海星辰瀚海科技服务有限公司	许可项目：互联网信息服务；第二类增值电信业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；财务咨询；社会经济咨询服务；网络技术服务；人工智能基础资源与技术平台；物联网技术服务；工程管理服务；数据处理服务；人工智能基础软件开发；网络与信息安全软件开发；软件开发；互联网数据服务；信息系统集成服务；智能控制系统集成；人工智能公共数据平台；大数据服务；工业互联网数据服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。	互联网其他信息服务
12	上海龙链商业保理有限公司	从事与本公司所受让的应收账款相关的应收账款融资，销售分账户管理，应收账款催收，坏账担保。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	金融业
13	上海鼎幸投资管理有限公司	投资管理,资产管理,创业投资,项目投资,对房地产业的投资。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）	租赁和商务服务业
14	上海众意得商贸有限公司	一般项目:酒类经营（限分支机构）;食品经营（销售预包装食品）（限分支机构）;个人卫生用品销售;金属矿石销售;工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）;工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）;珠宝首饰批发;珠宝首饰零售;办公用品销售;日用百货销售;二手日用百货销售;体育用品及器材零售;体育用品及器材批发;针纺织品销售;针纺织品及原料销售;服装服饰批发;服装服饰零售;化妆品零售;化妆品批发;电子产品销售;机械设备销售;电气机械设备销售;工业自动控制系统装置销售;液压动力机械及元件销售;五金产品批发;五金产品零售;通讯设备销售;仪器仪表销售;建筑材料销售;建筑装饰材料销售;金属材料销售;日用玻璃制品销售;皮革制品销售;机械设备租赁;信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）;市场营销策划;国内贸易代理;新型金属功能材料销售;有色金属合金销售;非金属矿及制品销售;化工产品销售（不含许可类化工产	批发和零售业

序号	企业名称	主营业务	产业类别
		品）;专用化学产品销售（不含危险化学品）;建筑用钢筋产品销售。（除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动）	
15	常州龙耀股权投资管理有限公司	受托管理私募股权投资基金,投资及投资管理。（不得从事金融类金融业务,依法需取得许可和备案的除外）。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）	租赁和商务服务业
16	上海星之韵商务信息咨询有限公司	许可项目：互联网信息服务；第二类增值电信业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；财务咨询；社会经济咨询服务；信息技术咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；广告设计、代理；互联网销售（除销售需要许可的商品）；金属矿石销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；珠宝首饰批发；珠宝首饰零售；办公用品销售；日用百货销售；二手日用百货销售；体育用品及器材零售；体育用品及器材批发；针纺织品销售；针纺织品及原料销售；服装服饰批发；服装服饰零售；化妆品零售；化妆品批发；电子产品销售；机械设备销售；电气机械设备销售；工业自动控制系统装置销售；液压动力机械及元件销售；五金产品批发；五金产品零售；通讯设备销售；仪器仪表销售；金属材料销售；日用玻璃制品销售；皮革制品销售；机械设备租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。	租赁和商务服务业
17	深圳美凯龙科技产业发展有限公司	非居住房地产租赁；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场营销策划；会议及展览服务；餐饮管理；酒店管理；信息技术咨询服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）物业管理；房地产经纪。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）	房地产业
18	上海红星停车管理有限公司	一般项目:停车场服务;专业保洁、清洗、消毒服务;社会经济咨询服务;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;信息系统集成服务;物业管理;软件开发;通用设备修理;专用设备修理;普通机械设备安装服务;电气设备修理;电动汽车充电基础设施运营;充电桩销售;机动车充电销售;物联网设备销售;新能源汽车电附件销售;机械电气设备销售;仪器仪表销售;软件销售;广告设计、代理;广告制作;广告发布;工程管理服务。（除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动）	租赁和商务服务业
19	上海或京商业管理有限公司	企业管理咨询，会展会务服务，软件开发，市场营销策划，企业形象策划，建筑装修装饰建设工程专业施工，建设工程监理服务，图文设计、制作，展览展示服务，房地产咨询，文化艺术交流策划，设计、制作各类广告，物业管理，房地产经纪。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	租赁和商务服务业

序号	企业名称	主营业务	产业类别
20	上海隆美企业管理有限公司	企业管理咨询，建筑装饰装修建设工程设计施工一体化，市场营销策划，图文设计、制作，日用百货的销售，物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	租赁和商务服务业
21	若观文化发展（上海）有限公司	许可项目：建设工程设计；各类工程建设活动；演出经纪。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：文艺创作；规划设计管理；工程管理服务；组织文化艺术交流活动；专业设计服务；园林绿化工程施工；城市绿化管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；物业管理；酒店管理；游览景区管理；企业管理；品牌管理；会议及展览服务；娱乐性展览；礼仪服务；企业形象策划；市场营销策划；市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验）；包装服务；图文设计制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；办公设备销售；体育用品及器材零售；体育用品及器材批发；服装服饰零售；服装服饰批发；鞋帽零售；鞋帽批发；工艺品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；工艺品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；建筑材料销售；建筑装饰材料销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	文化、体育和娱乐业
22	上海红星美凯龙房地产开发有限公司	许可项目：房地产开发经营；建设工程设计；建设工程施工；住宅室内装饰装修。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：社会经济咨询服务；财务咨询；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；数据处理服务；房地产咨询；工程管理服务；专业设计服务；市场营销策划；项目策划与公关服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；建筑材料销售；五金产品零售；针纺织品销售；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；企业管理；企业管理咨询；非居住房地产租赁；物业管理；停车场服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	房地产业
23	上海星之域商业经营管理有限公司	物业管理，房地产开发经营，房地产经纪服务，商业经营管理，保洁服务，园林绿化，停车场管理经营，绿化养护，餐饮企业管理，市政公用建设工程施工，商务咨询，公共安全防范工程，房地产信息咨询，供应链管理，市场营销策划，企业管理咨询，会展服务，日用百货、计算机软件及辅助设备、建筑装潢材料的销售，从事信息技术、计算机科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让，建筑装饰装修建设工程设计与施工，电子商务（不得从事增值电信、金融业务），互联网信息服务，城市生活垃圾服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	租赁和商务服务业

五、主营业务发展情况及主要财务指标

（一）主营业务发展情况

红星控股主要业务为家居建材商场相关业务及商业地产住宅项目开发业务。

家居建材商场相关业务板块由子公司美凯龙负责经营管理。美凯龙主要通过自营和委托管理两种模式经营。自营模式是指就自营商场而言，美凯龙通过自建、购买或者租赁的方式获取经营性物业后，统一对外招商，为入驻商场的商户提供综合服务，包括设计商场内展位、场地租赁、员工培训、销售及市场营销、物业及售后等在内的日常经营及管理以及客户服务，以收取固定的租赁及管理收入。委管模式是指就委管商场而言，美凯龙利用强大的品牌知名度和多年的经营经验，派出管理人员为合作方提供全面的咨询和委管服务，包括商场选址咨询、施工咨询、商场设计装修咨询、招商开业以及日常经营及管理；相应地，美凯龙根据与合作方签署的委管协议在不同参与阶段收取项目品牌咨询费、招商佣金、商业管理咨询费及委托经营管理费等不同费用。

商业地产住宅项目开发业务，2021 年红星控股与远洋签订协议，将红星企发（不含上海红星美凯龙置业有限公司、上海新华成城资产管理公司等若干公司）70%股权转让给远洋。同时红星控股仍保留了部分地产板块业务，由上海红星美凯龙置业有限公司负责，项目主要分布在江浙沪及核心省会等优质区域。

（二）最近两年财务情况

最近两年，红星控股简要财务情况如下：

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日/ 2022 年度	2021 年 12 月 31 日/ 2021 年度
总资产	17,247,402.66	19,375,598.39
净资产	5,773,756.14	6,956,040.44
归属于母公司所有者的净资产	3,137,303.79	4,242,111.28
资产负债率	66.52%	64.10%
营业收入	2,107,976.92	3,612,846.78
净利润	-777,793.77	313,286.56
归属于母公司所有者的净利润	-809,131.59	183,608.77

销售净利率	-36.90%	8.67%

注：上述财务数据已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（三）最近一年经审计的简要财务报表

最近一年，红星控股经审计的简要财务报表如下：

1、简要合并资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日
流动资产	3,821,630.72
非流动资产	13,425,771.94
总资产	17,247,402.66
流动负债	5,318,736.64
非流动负债	6,154,909.88
总负债	11,473,646.52
净资产	5,773,756.14

2、简要合并利润表

单位：万元

项目	2022 年度
营业收入	2,107,976.92
利润总额	-740,827.05
净利润	-777,793.77

3、简要合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年度
经营活动产生的现金流量净额	589,063.99
投资活动产生的现金流量净额	231,752.80
筹资活动产生的现金流量净额	-1,409,185.64
现金及现金等价物净增加额	-588,061.43

六、交易对方之间的关联关系

本次重组的交易对方仅有红星控股，不存在其他交易对方。

七、交易对方与上市公司的关联关系说明

截至本报告书签署日，红星控股与建发股份及建发股份控股股东、实际控制人不存在关联关系。

八、交易对方向上市公司推荐的董事及高级管理人员情况

截至本报告书签署日，红星控股不存在向建发股份推荐董事、高级管理人员的情况。

九、交易对方及其主要管理人员最近五年内受行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况说明

截至本报告书签署日，红星控股及其董事、监事、高级管理人员最近五年内未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚；除附件一所列示的诉讼或仲裁案件外，红星控股未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁（包括正在进行、将要进行或可发生的诉讼、仲裁）；除车建兴先生涉及的附件二所列示的诉讼或仲裁案件外，红星控股董事、监事、高级管理人员未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁（包括正在进行、将要进行或可发生的诉讼、仲裁）。

十、交易对方及其主要管理人员最近五年内的诚信情况

截至本报告书签署日，根据证券期货市场失信记录查询平台查询结果、红星控股及其董事、监事、高级管理人员出具的承诺，红星控股及其董事、监事、高级管理人员最近五年内不存在以下诚信有失的情况，包括但不限于：未履行所作出的有关公开承诺；被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分；被证券交易所公开谴责；受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施；因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查，尚未有明确结论意见；涉嫌违法违规被中国证监会立案调查；因涉违法违规行为处于调查之中尚无定

论；对所任职（包括现任职和曾任职）公司、企业因重大违法违规行为而被处罚负有责任；存在欺诈或其他不诚实行为等的情形。

车建兴及陈淑红提供担保的单项负债金额超过 3 亿元（不含）的到期未清偿债务的明细见附件三，除此之外，红星控股其他董事、监事、高级管理人员不存在负有单项负债金额超过 3 亿元（不含）的债务到期未清偿的情形；红星控股负有的单项负债金额超过 3 亿元（不含）的到期未清偿债务的明细见附件四，除此之外，红星控股不存在负有单项负债金额超过 3 亿元（不含）的债务到期未清偿的情形。

第四章 标的资产基本情况

一、基本情况

截至本报告书签署日，美凯龙的基本情况如下：

名称	红星美凯龙家居集团股份有限公司
企业性质	股份有限公司（中外合资、上市）
注册地	上海市浦东新区临御路 518 号 6 楼 F801 室
主要办公地点	上海市闵行区申长路 1466 弄 2 号/5 号红星美凯龙总部
法定代表人	车建兴
注册资本	435,473.2673 万元人民币
成立日期	2007 年 6 月 18 日
统一社会信用代码	913100006624816751
经营范围	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。（涉及配额许可证管理、专项规定管理的商品按照国家有关规定办理）。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）
营业期限	2007 年 6 月 18 日至无固定期限

二、历史沿革

美凯龙的设立及历次股权变动情况如下：

（一）2007 年 6 月，美凯龙设立

2007 年 6 月，红星家具集团与红星控股决定共同出资设立红星有限，注册资本为 12,000 万元，其中红星家具集团以货币出资 10,800 万元，占注册资本的 90%；红星控股以货币出资 1,200 万元，占注册资本的 10%。

2007 年 6 月 18 日，红星有限在上海市工商局浦东新区分局领取了注册号为 3101152032143 的《企业法人营业执照》，其注册资本为 12,000 万元，实收资本为 3,600 万元。

该次出资完成后，红星有限的股东及出资情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资形式	认缴出资额	出资比例
1	红星家具集团	货币	10,800.00	90.00%
2	红星控股	货币	1,200.00	10.00%
合计			**12,000.00**	**100.00%**

2007 年 8 月 13 日，红星有限在上海市工商局浦东新区分局换领了注册号为 310115001019076 的《企业法人营业执照》，注册资本与实收资本均为 12,000 万元。

（二）2007 年股权转让

2007 年 11 月 2 日，红星有限召开股东会，决议红星家具集团将其持有的红星有限 10,800 万元的出资以 10,800 万元的价格转让给红星控股。

同日，红星家具集团与红星控股签订股权转让协议。

2007 年 11 月 16 日，红星有限在上海市工商局浦东新区分局完成工商变更登记。该次股权转让完成后，红星有限的股东及出资情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资形式	认缴出资额	出资比例
1	红星控股	货币	12,000.00	100.00%
合计			**货币**	**100.00%**

（三）2008 年增资

2008 年 11 月 21 日，经股东红星控股决定，红星有限拟增加注册资本 2,457.83 万元，全部由新股东 Candlewood 和 Springwood 认缴。Candlewood 和 Springwood 以相当于 50,000 万元的等值美元现汇认缴上述增资，其中，Candlewood 以相当于 31,572.05 万元的等值美元现汇认缴增资，其中的 1,551.98 万元计入实收资本，其余计入资本公积；Springwood 以相当于 18,427.95 万元的等值美元现汇认缴增资，其中的 905.86 万元计入实收资本，其余计入资本公积。

2008 年 12 月 12 日，上海市商务委员会出具《市商务委关于同意外资以认购增资的方式并购上海红星美凯龙家居家饰品有限公司的批复》（沪商外

资批（2008）519 号），批准此次增资，同时批准红星有限的公司性质由内资企业变更为中外合作经营企业，公司名称变更为上海红星美凯龙企业管理有限公司。

2008 年 12 月 24 日，红星有限就前述变更事项在上海市工商局完成工商变更登记。该次增资完成后，红星有限的主要股东及出资情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资形式	认缴出资额	出资比例
1	红星控股	货币	12,000.00	83.00%
2	Candlewood	货币	1,551.98	10.73%
3	Springwood	货币	905.86	6.27%
合计			**14,457.83**	**100.00%**

2009 年 1 月 20 日，红星有限收到 Candlewood 和 Springwood 缴纳的出资。2009 年 3 月 6 日，红星有限取得上海市工商行政管理局就前述实收资本变更事项出具的《准予变更登记通知书》。

（四）2009 年吸收合并天津红星家饰

2009 年 6 月 5 日，天津市商务委员会出具《关于同意天津红星美凯龙家饰有限公司因合并而解散的通知》，同意天津红星家饰因合并而解散。

2009 年 8 月 8 日，天津红星家饰、红星有限、红星控股、车建兴、车建芳、Springwood 以及 Candlewood 签署《吸收合并协议》，约定由红星有限吸收合并天津红星家饰；合并完成后红星有限存续，天津红星家饰解散并注销其法人资格，天津红星家饰的全部权利、义务、经营、业务、资产、人员、债权和债务均由红星有限承继；合并完成后，红星有限各股东及其持股比例不变并以约定的出资比例调整各股东的出资额，即红星控股持有红星有限 83%股权、Candlewood 持有红星有限 10.73%股权、Springwood 持有红星有限 6.27%股权；合并完成后的红星有限注册资本为合并完成前红星有限与天津红星家饰的注册资本之和，即 19,645.90 万元。各方确认，鉴于合并发生于关联公司之间，并且红星有限的股东与天津红星家饰的股东相同，且红星有限与天津红星家饰均受同一股东控制，各方同意合并完成后，除红星有限须根据协议约定的比例向天津红星家饰的股东支付红星有限的股权作为合并对价以

调整股权比例外，红星有限的股东无须就该次吸收合并向天津红星家饰的股东以任何非股权支付方式支付任何对价。

2009 年 8 月 31 日，红星有限和天津红星家饰董事会分别批准了该次吸收合并事宜。

2009 年 9 月 21 日，上海市商务委员会出具《市商务委关于同意上海红星美凯龙企业管理有限公司吸收合并天津红星美凯龙家饰有限公司的初步批复》（沪商外资批[2009]3124 号），原则同意红星有限吸收合并天津红星家饰。

2009 年 9 月 26 日，红星有限和天津红星家饰分别在《文汇报》和《天津日报》上刊登了《合并公告》。

2009 年 11 月 20 日，天津市河北区地方税务局出具《注销税务登记通知书》（河北区地方税务局注销字（2009）第 1050304795 号），准予注销天津红星税务登记。

2009 年 11 月 30 日，上海市商务委员会出具《市商务委关于同意上海红星美凯龙企业管理有限公司吸收合并天津红星美凯龙家饰有限公司的批复》（沪商外资批[2009]3398 号），批准了该次吸收合并。

2009 年 12 月 1 日，红星有限取得了上海市人民政府颁发的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》。

2009 年 12 月 4 日，红星有限在上海市工商局完成工商变更登记。该次吸收合并完成后，红星有限的股东及出资情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资形式	认缴出资额	出资比例
1	红星控股	货币	16,306.10	83.00%
2	Candlewood	货币	2,108.89	10.73%
3	Springwood	货币	1,230.91	6.27%
合计			19,645.90	100.00%

2009 年 12 月 9 日，天津市河北区国家税务局出具《税务事项通知书》（津国税北通（2009）13972 号），准予注销天津红星家饰税务登记。

2009 年 12 月 10 日，五洲松德联合会计师事务所出具《清算审计报告》（五洲松德专字[2009]0374 号），确认天津红星家饰截至合并基准日的财务状况及清算损益情况。

2010 年 3 月 16 日，天津市工商局出具《外商投资企业注销登记核准通知书》（工商企销字[2010]第 0979 号），准予注销天津红星家饰的工商登记。

（五）2010 年第一次增资

2010 年 3 月 28 日，红星有限召开董事会，决议增加注册资本 2,596.07 万元，由新股东北京瑞邦、万好万家、北京亚祥、绵阳产业基金、天津锦凯、连云港至高、百年德诚、上海寅平、上海筠怡、平安药房和南通乾骏合计以 185,000 万元认缴上述增资，其中 2,596.07 万元计入实收资本，其余计入资本公积。同日，红星有限、红星控股、Candlewood、Springwood 及北京瑞邦、万好万家、北京亚祥、绵阳产业基金、天津锦凯、连云港至高、百年德诚、上海寅平、上海筠怡、平安药房、南通乾骏签订《增资及认缴协议》和《重述投资协议》，约定由北京瑞邦、万好万家、北京亚祥、绵阳产业基金、天津锦凯、连云港至高、百年德诚、上海寅平、上海筠怡、平安药房、南通乾骏向红星有限增资。

2010 年 5 月 10 日，上海市商务委员会出具《市商务委关于同意上海红星美凯龙企业管理有限公司增资的批复》（沪商外资批[2010]1146 号），批准北京瑞邦、万好万家等 11 家新投资者对红星有限的增资。2010 年 5 月 14 日，红星有限取得上海市人民政府颁发的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》。

2010 年 6 月 1 日，红星有限在上海市工商局完成工商变更登记。该次增资完成后，红星有限的股东及出资情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资形式	认缴出资额	出资比例
1	红星控股	货币	16,306.10	73.31%
2	Candlewood	货币	2,108.89	9.48%
3	Springwood	货币	1,230.91	5.53%

4	北京瑞邦	货币	982.29	4.42%
5	绵阳产业基金	货币	420.98	1.89%
6	天津锦凯	货币	378.89	1.70%
7	上海寅平	货币	224.52	1.01%
8	连云港至高	货币	210.49	0.95%
9	北京亚祥	货币	140.33	0.63%
10	上海筠怡	货币	88.41	0.40%
11	百年德诚	货币	70.16	0.32%
12	万好万家	货币	42.10	0.19%
13	平安药房	货币	28.07	0.13%
14	南通乾骏	货币	9.82	0.04%
合计			**22,241.96**	**100.00%**

（六）2010 年第二次增资

2010 年 6 月 22 日，红星有限召开董事会，决议增加注册资本 586.70 万元，新增注册资本由新股东上海美龙、上海兴凯和上海红美以 9,759.83 万元认缴，其中 586.70 万元计入实收资本，其余计入资本公积。

2010 年 6 月，红星有限、红星控股、Candlewood、Springwood、北京瑞邦、万好万家、北京亚祥、绵阳产业基金、天津锦凯、连云港至高、百年德诚、上海寅平、上海筠怡、平安药房、南通乾骏与上海美龙、上海兴凯和上海红美签订了《增资及认缴协议》，约定由上海美龙、上海兴凯和上海红美认缴 586.70 万元的增资。

2010 年 6 月 28 日，上海市商务委员会出具《市商务委关于同意上海红星美凯龙企业管理有限公司增资的批复》（沪商外资批[2010]1637 号），批准上海美龙、上海兴凯和上海红美等 3 家新投资者对红星有限的增资。2010 年 6 月 29 日，红星有限取得上海市人民政府颁发的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》。

2010 年 7 月 28 日，红星有限在上海市工商局完成工商变更登记。该次增资完成后，红星有限的股东及出资情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资形式	认缴出资额	出资比例
1	红星控股	货币	16,306.10	71.43%
2	Candlewood	货币	2,108.89	9.24%
3	Springwood	货币	1,230.91	5.39%
4	北京瑞邦	货币	982.29	4.30%
5	上海美龙	货币	432.60	1.90%
6	绵阳产业基金	货币	420.98	1.85%
7	天津锦凯	货币	378.89	1.66%
8	上海寅平	货币	224.52	0.98%
9	连云港至高	货币	210.49	0.92%
10	北京亚祥	货币	140.33	0.62%
11	上海红美	货币	96.34	0.42%
12	上海筠怡	货币	88.41	0.39%
13	百年德诚	货币	70.16	0.31%
14	上海兴凯	货币	57.76	0.25%
15	万好万家	货币	42.10	0.18%
16	平安药房	货币	28.07	0.12%
17	南通乾骏	货币	9.82	0.04%
合计			22,828.66	100.00%

（七）2010 年红星有限整体变更为股份公司

美凯龙系由红星有限以截至 2010 年 6 月 30 日经审计的净资产折股后，于 2011 年 1 月 6 日整体变更设立的股份有限公司。

2010 年 12 月 23 日，商务部出具《关于同意上海红星美凯龙企业管理有限公司变更为外商投资股份有限公司的批复》（商资批[2010]1266 号），同意红星有限整体变更为外商投资股份有限公司。

美凯龙全体发起人一致同意根据德勤华永于 2010 年 8 月 17 日出具的《审计报告》（德师报（审）字（10）第 P1577 号）所审计的财务报表，将截至 2010 年 6 月 30 日红星有限经审计的全部净资产 3,260,932,367.04 元中的 3,000,000,000.00 元计入实收资本，其余 260,932,367.04 元计入资本公积。整体变更后的美凯龙的注册资本和实收资本均为 3,000,000,000.00 元，原红星有限

各股东将按其截至 2010 年 6 月 30 日的出资比例相应地持有美凯龙的股份。

2010 年 12 月 29 日，经德勤华永出具的《验资报告》（德师报（验）字（10）第 0101 号）验证，截至 2010 年 12 月 23 日，美凯龙全体发起人的注册资本已经按发起人协议及美凯龙《公司章程》之规定足额缴纳。

2010 年 12 月 30 日，美凯龙召开创立大会。

2011 年 1 月 6 日，美凯龙在上海市工商局完成工商变更登记，注册资本和实收资本均为 300,000 万元，企业类型为股份有限公司（中外合资、未上市；外资比例低于 25%）。

改制完成后，美凯龙的股东及股东出资情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例
1	红星控股	214,284.53	71.43%
2	Candlewood	27,713.70	9.24%
3	Springwood	16,175.91	5.39%
4	北京瑞邦	12,908.71	4.30%
5	上海美龙	5,685.00	1.90%
6	绵阳产业基金	5,532.30	1.85%
7	天津锦凯	4,979.07	1.66%
8	上海寅平	2,950.56	0.98%
9	连云港至高	2,766.15	0.92%
10	北京亚祥	1,844.10	0.62%
11	上海红美	1,266.00	0.42%
12	上海筠怡	1,161.78	0.39%
13	百年德诚	922.05	0.31%
14	上海兴凯	759.00	0.25%
15	万好万家	553.23	0.18%
16	平安药房	368.82	0.12%
17	南通乾骏	129.09	0.04%
合计		**300,000.00**	**100.00%**

（八）2012 年股份转让

2012 年 2 月 27 日，红星控股与绵阳产业基金签订了《股份转让协议》，根据该协议约定，红星控股将其所持有的美凯龙 3,540 万股股份以 20,060 万元的价格转让给绵阳产业基金。同日，上海美龙与上海晶海、上海红美与上海弘美、上海兴凯与上海凯星分别签订了《股份转让协议》，根据协议约定，上海美龙将其所持有的美凯龙 56,849,998 股股份以 73,735,408 元的价格转让给上海晶海、上海红美将其所持有的股份公司 12,659,994 股股份以 16,420,233 元的价格转让给上海弘美、上海兴凯将其所持有的美凯龙 7,589,999 股股份以 9,844,358 元的价格转让给上海凯星。该次股权转让时，上海美龙的股权结构与上海晶海的认缴出资结构相同、上海红美的股权结构与上海弘美的认缴出资结构相同、上海兴凯的股权结构与上海凯星的认缴出资结构相同。

2012 年 4 月 12 日，上海市商务委员会出具《市商务委关于同意红星美凯龙家居集团股份有限公司股权转让及变更董事会人数的批复》（沪商外资批[2012]1017 号），批准该次股权转让。2012 年 4 月 17 日，美凯龙领取了上海市人民政府换发的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》。

2012 年 4 月 24 日，美凯龙在上海市工商局完成工商变更登记。该次股权转让完成后，美凯龙的股东及出资情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资形式	认缴出资额	出资比例
1	红星控股	货币	210,744.53	70.25%
2	Candlewood	货币	27,713.70	9.24%
3	Springwood	货币	16,175.91	5.39%
4	北京瑞邦	货币	12,908.71	4.30%
5	绵阳产业基金	货币	9,072.30	3.03%
6	上海晶海	货币	5,685.00	1.90%
7	天津锦凯	货币	4,979.07	1.66%
8	上海寅平	货币	2,950.56	0.98%
9	连云港至高	货币	2,766.15	0.92%
10	北京亚祥	货币	1,844.10	0.62%
11	上海弘美	货币	1,266.00	0.42%
12	上海筠怡	货币	1,161.78	0.39%

13	百年德诚	货币	922.05	0.31%
14	上海凯星	货币	759.00	0.25%
15	万好万家	货币	553.23	0.18%
16	平安药房	货币	368.82	0.12%
17	南通乾骏	货币	129.09	0.04%
合计			300,000.00	100.00%

（九）2015 年增资及收购少数股东权益

2015 年 1 月 4 日，美凯龙少数股东（不包括上海晶海、上海弘美、上海凯星和平安药房）与红星控股分别签署《股份转让协议》，将其各自持有的美凯龙所有股本权益转让给红星控股，总对价约为 201,950.00 万元；上述转让对价已于报告期内支付完毕。上述退出的股东所转让的股份数量及转让对价如下：

单位：万股，万元

序号	股东名称	转让股份数	转让对价
1	北京瑞邦	12,908.71	69,551.99
2	绵阳产业基金	9,072.30	49,872.60
3	天津锦凯	4,979.07	26,878.51
4	上海寅平	2,950.56	15,897.94
5	连云港至高	2,766.15	14,914.24
6	北京亚祥	1,844.10	9,929.78
7	上海筠怡	1,161.78	6,255.78
8	百年德诚	922.05	4,974.28
9	万好万家	553.23	2,982.74
10	南通乾骏	129.09	695.31

同时，美凯龙及美凯龙其他股东与 Candlewood 和 Springwood 签订《增资及认缴协议》，Candlewood 和 Springwood 按每股 5.39 元的价格分别进一步认购 6,091.80 万股股份和 1,941.11 万股股份。其中 8,032.90 万元计入实收资本，其余计入资本公积。

上海市商务委员会于 2015 年 1 月 30 日出具《市商务委关于同意红星美凯龙家居集团股份有限公司增资、股权变更等事项的批复》（沪商外资批

[2015]398 号），同意上述股权变更、增资事宜及美凯龙章程修正案。

2015 年 2 月 2 日，美凯龙于取得上海市人民政府换发的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》；2015 年 2 月 9 日，美凯龙在上海市工商局完成工商变更登记。该次股权转让及增资完成后，美凯龙的股东及出资情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资形式	认缴出资额	出资比例
1	红星控股	货币	248,031.58	80.52%
2	Candlewood	货币	33,805.49	10.97%
3	Springwood	货币	18,117.01	5.88%
4	上海晶海	货币	5,685.00	1.85%
5	上海弘美	货币	1,266.00	0.41%
6	上海凯星	货币	759.00	0.25%
7	平安药房	货币	368.82	0.12%
合计			308,032.90	100.00%

（十）2015 年首次公开发行境外上市外资股并在香港联交所上市

2015 年 5 月 7 日，中国证监会出具《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》（证监许可[2015]822 号）同意并核准美凯龙发行境外上市外资股。

2015 年 6 月 26 日，美凯龙完成首次公开发行境外上市外资股即 H 股并在香港联交所上市。通过此次发行，美凯龙公开发行 H 股 54,358.8 万股。此次发行 H 股所收到的资金在扣除承销费、保荐费、股票交易费和交易税等必要费用后，合计募集资金为 7,005,572,960.59 港币。

此次 H 股发行完成后，美凯龙注册资本增加至 362,391.7038 万元，股份总数为 362,391.7038 万股，其中 H 股流通 106,281.3069 万股，占美凯龙股份总数的 29.33%；非流通内资股为 256,110.3969 万股，占美凯龙股份总数的 70.67%。

2015 年 8 月 19 日，上海市商务委员会出具《市商务委关于同意红星美凯龙家居集团股份有限公司增资等事项的批复》（沪商外资批[2015]2991 号），

批准美凯龙因公开发行 54,358.8 万境外上市外资股（H 股）而增资；批准公司境外股东 Candlewood Investment SRL 将持有的 33,805.4924 万股外资转为境外上市外资股；批准公司境外股东 Springwood Investment SRL 将持有的 18,117.0145 万股外资股转为境外上市外资股；发行境外上市外资股（H 股）后，公司总股本由 308,032.9038 万股增至 362,391.7038 万股，注册资本由 308,032.9038 万元人民币增至 362,391.7038 万元人民币，净增 54,358.8 万元人民币。

2015 年 8 月 25 日，美凯龙取得上海市人民政府换发的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》；2015 年 9 月 9 日，美凯龙在上海市工商局完成工商变更登记。该次发行 H 股股票并上市后，美凯龙股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资形式	认缴出资额	出资比例
1	红星控股	货币	248,031.58	68.44%
2	H 股公众股东	货币	54,358.80	15.00%
3	Candlewood	货币	33,805.49	9.33%
4	Springwood	货币	18,117.01	5.00%
5	上海晶海	货币	5,685.00	1.57%
6	上海弘美	货币	1,266.00	0.35%
7	上海凯星	货币	759.00	0.21%
8	平安药房	货币	368.82	0.10%
合计			362,391.70	100.00%

（十一）2018 年首次公开发行 A 股股票并在上海证券交易所上市

2017 年 12 月 22 日，中国证监会出具证监许可[2017]2373 号《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的批复》，核准美凯龙发行不超过 31,500 万股 A 股股份。德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）于 2018 年 1 月 11 日出具德师报（验）字（18）第 00038 号《验资报告》，确认截至 2018 年 1 月 9 日止，美凯龙已完成公开发行 A 股股票计 31,500 万股。

该次 A 股发行完成后，美凯龙股份总数由 3,623,917,038 股增加至 3,938,917,038 股，注册资本由 3,623,917,038 元增加至 3,938,917,038 元。

（十二）2018 年回购注销 H 股股份

美凯龙于 2018 年 6 月 8 日召开 2017 年年度股东大会、A 股类别股东会及 H 股类别股东会并作出决议，同意美凯龙使用自筹资金回购不超过 388,917,038 股 H 股股份（约占美凯龙已发行股份总数的 9.87%），回购价格为 11.78 港元/股，该次回购的 H 股股份将予以注销，美凯龙的注册资本将相应减少所注销的 H 股面值金额。

2018 年 9 月 29 日，美凯龙取得上海市工商行政管理局就前述减资事项出具的《准予变更（备案）登记通知书》。

该次回购 H 股股份及减资完成后，美凯龙股份总数由 3,938,917,038 股减至 3,550,000,000 股，其中 A 股股本 2,876,103,969 股，H 股股本 673,896,031 股；注册资本由 3,938,917,038 元减至 3,550,000,000 元。

（十三）2021 年资本公积转增股本

美凯龙于 2020 年 6 月 18 日召开 2019 年年度股东大会、A 股类别股东会及 H 股类别股东会，审议通过《公司 2019 年度利润分配预案》，美凯龙该次利润分配及转增股本以 2019 年年末总股本 3,550,000,000 股为基数，每股派发现金红利 0.253 元（含税），同时以资本公积金向美凯龙全体股东每股转增股份 0.1 股。

美凯龙于 2021 年 1 月 20 日完成了相关信息的工商变更登记手续并取得由上海市市场监督管理局换发的《营业执照》。

该次资本公积转增股本完成后，美凯龙总股本由 3,550,000,000 股变更为 3,905,000,000 股，注册资本由 3,550,000,000 元变更为 3,905,000,000 元。

（十四）2021 年非公开发行股票

2021 年 4 月 19 日，中国证监会出具《关于核准红星美凯龙家居集团股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可〔2021〕1361 号）。

美凯龙该次非公开发行实际发行股份数量为 449,732,673 股，发行价格 8.23 元/股，经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《红星美凯龙

家居集团股份有限公司验证报告》（安永华明（2021）验字第 60954737_B01 号）验证，非公开发行股票认购对象的认购款项共计人民币 3,701,299,898.79 元。扣除不含税的发行费用后募集资金净额为人民币 3,678,363,799.29 元，其中增加股本 449,732,673.00 元，增加资本公积 3,228,631,126.29 元。

美凯龙于 2021 年 12 月 2 日完成了相关信息的工商变更登记手续并取得由上海市市场监督管理局换发的《营业执照》

该次非公开发行股票完成后，美凯龙总股本由 3,905,000,000 股变更为 4,354,732,673 股，注册资本由 3,905,000,000 元变更为 4,354,732,673 元。

自 2021 年非公开发行股票后至本报告书签署日，美凯龙股本总额未发生变化。

三、股权结构及产权控制关系

（一）股权结构

截至 2023 年 3 月 31 日，美凯龙前十大股东明细如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
1	红星美凯龙控股集团有限公司	1,664,149,349	38.21
2	红星美凯龙控股集团有限公司 2019 年非公开发行可交换公司债券(第一期)	637,688,754	14.64
3	阿里巴巴（中国）网络技术有限公司	248,219,904	5.70
4	常州美开信息科技有限公司	68,023,000	1.56
5	中融人寿保险股份有限公司－分红产品	42,999,969	0.99
6	阿里巴巴（成都）软件技术有限公司	42,527,339	0.98
7	全国社保基金四一四组合	28,999,812	0.67
8	华安基金-兴业银行-青岛城投金融控股集团有限公司	24,301,336	0.56
9	林正飞	18,000,000	0.41
10	西藏奕盈企业管理有限公司	18,000,000	0.41
合计		**2,792,909,463**	64.14

截至 2023 年 3 月 31 日，阿里巴巴持有公司 248,219,904 股 A 股股份，约占公司总股本的 5.70%；阿里巴巴一致行动人之一阿里巴巴（成都）软件技术

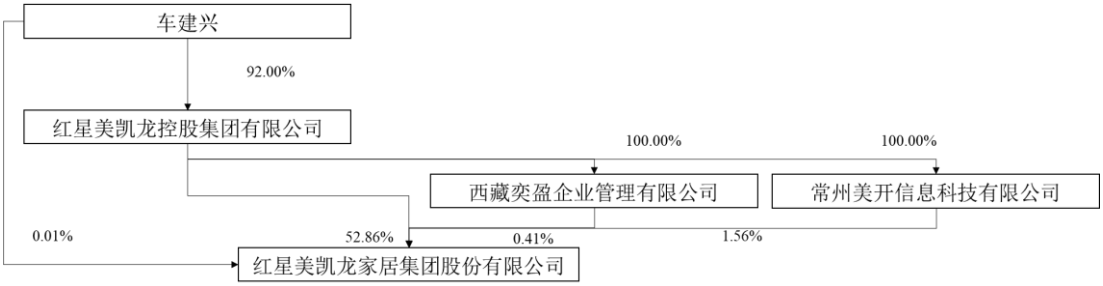
有限公司持有公司 42,527,339 股 A 股股份，约占公司总股本的 0.98%；阿里巴巴一致行动人之二 Taobao China Holding Limited 持有公司 72,311,482 股 H 股股份，约占公司总股本的 1.66%；阿里巴巴一致行动人之三 New Retail Strategic Opportunities Investments 4 Limited 持有公司 72,311,481 股 H 股股份，约占公司总股本的 1.66%。阿里巴巴及其一致行动人合计持有公司 435,370,206 股股份，约占公司总股本的 9.9976%。

截至 2023 年 3 月 31 日，红星控股直接持有美凯龙 52.86%的股份，并通过西藏奕盈及常州美开间接持有美凯龙 1.98%的股份，红星控股为美凯龙的控股股东。

车建兴直接持有红星控股 92.00%股份，为红星控股的实际控制人。

综上所述，车建兴为美凯龙的实际控制人。

控股股东、实际控制人与美凯龙之间的股权控制关系如下图所示：



（二）标的公司章程可能对本次交易产生重大影响的内容

截至本报告书签署日，美凯龙的《公司章程》中不存在可能对本次交易产生影响的内容。

（三）相关投资协议中可能对本次交易产生影响的主要内容，高级管理人员的安排

根据《股份转让协议》，过渡期（自《股份转让协议》签署日至交割日，或自《股份转让协议》签署日至本次交易终止日）内，建发股份拟向上市公司推荐 3 名非独立董事；交割日后，建发股份拟提名不少于 5 名非独立董事、提名 1 名非职工监事、推荐 1 名职工监事候选人、向上市公司推荐财务负责人，

并按照相关法律法规和上市公司章程规定的程序和方式依法执行相关批准程序及履行信息披露义务。

除上述情况外，截至本报告书签署日，不存在其他对上市公司现任董事、监事和高级管理人员的更换计划及安排。

（四）影响美凯龙独立性的协议或其他安排

截至本报告书签署日，美凯龙不存在影响其独立性的协议或其他安排（如协议控制架构，让渡经营管理权、收益权等）。

四、对外投资及分支机构

（一）合并报表范围内子公司基本情况

截至 2022 年 12 月 31 日，标的公司纳入合并报表范围的子公司（不含分公司）具体情况如下：

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)	
				直接	间接
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	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	-	97.00
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	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	99.00	1.00
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	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	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	-	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	-	100.00
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	-	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	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	60.00	40.00
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	-	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	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	100.00	-
上海晶都投资有限公司	上海市	上海市	投资管理	51.00	-
天津红星美凯龙家居家饰生活广场有限公司	天津市	天津市	场地租赁管理	100.00	-
盘锦红星美凯龙全球家居生活广场	辽宁省	辽宁省	场地租赁管理	100.00	-

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)	
				直接	间接
有限公司					
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	65.00	-
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	100.00	-
上海红星美凯龙商贸有限公司	上海市	上海市	投资管理	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	100.00	-
上海星家装饰建材有限公司	上海市	上海市	建材超市	-	100.00
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	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	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	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	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	70.00	-
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	-	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	100.00	-
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	100.00	-
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	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	100.00	-
南京红星美凯龙国际家居有限责任	江苏省	江苏省	场地租赁管理	100.00	-

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)	
				直接	间接
公司					
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	-	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	100.00	-
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	-	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	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	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	-	100.00
哈尔滨红星美凯龙国际家居有限公司	哈尔滨	哈尔滨	场地租赁管理	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	100.00	-
红星喜兆投资有限公司	西藏	西藏	投资管理	90.00	-
红星美凯龙家居商场管理有限公司	西藏	西藏	投资管理	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	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	-
重庆家欣装饰设计工程有限公司	重庆市	重庆市	家装设计	-	70.00
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	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	99.00	1.00
兰州红星美凯龙世博家居广场有限	甘肃省	甘肃省	场地租赁管理	100.00	-

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)	
				直接	间接
公司					
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	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	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	-	100.00
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	-	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	87.47	-
乌鲁木齐红星美凯龙家居世博广场有限公司	新疆	新疆	场地租赁管理	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	70.00	-
上海安家网络科技有限公司	上海市	上海市	电子商务	-	100.00
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
上海家聚信息技术有限公司	上海市	上海市	电子商务	-	100.00
上海红美网络科技有限公司	上海市	上海市	电子商务	-	100.00
成都红星欧丽洛雅品牌管理有限公司	成都市	成都市	品牌管理	-	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	-	100.00
上海星和宅配家居服务有限公司	河北省	河北省	家装设计	100.00	-
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	60.00	-
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	100.00	-

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)	
				直接	间接
红星美凯龙成都商业管理有限公司	成都市	成都市	管理咨询	-	100.00
红星美凯龙成都企业管理咨询有限公司	成都市	成都市	管理咨询	-	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	100.00	-
长沙红星美凯龙金霞家居生活广场有限公司	长沙市	长沙市	场地租赁管理	100.00	-
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	51.00	-
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	-	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	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	100.00	-
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	100.00	-
成都红星美凯龙天府世博家居广场有限公司	成都市	成都市	场地租赁管理	100.00	-
成都天府新区红星美凯龙世贸家居有限公司	成都市	成都市	场地租赁管理	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	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	-	100.00
上海家金所投资控股有限公司	上海市	上海市	投资管理	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	-	100.00
红星众盈投资有限公司	西藏	西藏	投资管理	100.00	-

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)	
				直接	间接
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	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	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	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	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	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	-	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	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	-	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	100.00	-
红星美凯龙企业管理咨询有限公司	新疆	新疆	企业管理咨询	100.00	-
红星欧丽洛雅企业管理有限公司	新疆	新疆	企业管理咨询	-	100.00
霍尔果斯红星美凯龙商业管理有限公司	新疆	新疆	企业管理咨询	-	100.00
上海泛居网络科技有限公司	上海市	上海市	网络技术	-	70.00
上海红星美凯龙信息科技有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	100.00
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	95.00	5.00
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	-	59.00
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	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	-	28.05

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)	
				直接	间接
海南红居企业管理有限公司	海南省	海南省	企业管理咨询	100.00	-
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	-
霍尔果斯雅睿创业投资有限公司	新疆	新疆	投资管理	90.00	-
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	99.00	1.00
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	-	51.00
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	-
上海家倍得实业有限公司	上海市	上海市	建筑装饰	-	68.00
上海凯淳投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	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	100.00	-
天津津瑞企业管理有限公司	天津市	天津市	企业管理咨询	100.00	-
重庆星凯科家居有限公司	重庆市	重庆市	场地租赁管理	-	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	-	100.00
合燊投资有限公司	香港	香港	市场服务、投资	-	100.00
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	100.00	-
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	
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
上海倍美物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	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	55.00	-

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)	
				直接	间接
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	-
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
常州美龙贸易有限公司	江苏省	江苏省	家居销售	100.00	-
上海梦晟实业有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100.00
上海倍邦物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	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	-	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	-	100.00
上海倍耀物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100.00
郑州红星美凯龙世博家居有限公司	河南省	河南省	场地租赁管理	55.00	-
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	100.00	-
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	100.00	-
上海宏岳物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	60.00
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	70.00	-
红星美凯龙（浙江）信息技术有限公司	浙江省	浙江省	电子商务	100.00	-
浙江星卓装饰有限公司	浙江省	浙江省	建筑装饰	-	100.00
南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司	江西省	江西省	场地租赁管理	70.00	30.00
天津红星美凯龙供应链管理有限公司	天津市	天津市	供应链管理	-	60.00

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)	
				直接	间接
上海阪珑商业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100.00
南通龙美国际家居生活广场有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	100.00	-
北京星美永盛信息咨询有限公司	北京市	北京市	企业管理咨询	-	70.00
上海栀雅管理咨询有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100.00
上海归诩企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	100.00	-
上海红星美凯龙建筑装饰（集团）有限公司	上海市	上海市	建筑装饰	100.00	-
红星美凯龙生活美学中心管理有限公司	浙江省	浙江省	企业管理咨询	95.00	-
浙江星易盛实业发展有限公司	浙江省	浙江省	建筑装饰	-	75.00
上海美凯龙装饰工程集团有限公司	上海市	上海市	建筑装饰	100.00	-
石家庄博宸实业有限公司	石家庄	石家庄	企业管理咨询	-	100.00
芜湖红星美凯龙世贸家居广场有限公司	安徽省	安徽省	场地租赁管理	100.00	-
家倍得建筑科技有限公司	浙江省	浙江省	建筑装饰	90.00	-
上海丽浩创意设计有限公司	上海市	上海市	建筑装饰	-	90.00
广州红星美凯龙市场经营管理有限公司	广东省	广东省	场地租赁管理	100.00	-
海口红星美凯龙全球家居有限公司	海南省	海南省	场地租赁管理	100.00	-
香港红星美凯龙商业管理有限公司	香港	香港	企业管理咨询	-	100.00
上海简柳企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100.00
上海美凯龙美学装饰工程有限公司	上海市	上海市	建筑装饰	-	100.00

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)	
				直接	间接
红星美凯龙凯撒至尊（海南）家居科技有限公司	海南省	海南省	电子商务	-	100.00
Redstar Global HoldingLimited	维尔京群岛	维尔京群岛	其他	-	100.00
太原红星美凯龙世贸家居广场有限公司	山西省	山西省	场地租赁管理	60.00	-
红星到家（上海）科技有限公司	上海市	上海市	电子商务	100.00	-
宿州星通企业管理咨询有限公司	安徽省	安徽省	企业管理咨询	100.00	-
上海蒽柳企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100.00
上海赍程企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100.00
佛山郡达企业管理有限公司	广东省	广东省	企业管理咨询	100.00	-
上海红星美凯龙泛家信息服务有限公司	上海市	上海市	电子商务	51.00	-
上海红星美凯龙星家居用品有限公司	上海市	上海市	自营销售	-	54.00
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	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	-
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	100.00	-
北京红星美凯龙企业经营管理有限公司	北京市	北京市	品牌管理	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	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	-
苏州红星美凯龙世博家居广场有限	江苏省	江苏省	场地租赁管理	60.00	-

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)	
				直接	间接
公司					
南昌家倍得装饰工程有限公司	江西省	江西省	家装设计	-	41.00
红星美凯龙凯撒至尊（香港）家居有限公司	香港	香港	自营销售	100.00	-
重庆两江新区红星美凯龙商业管理有限公司	重庆市	重庆市	管理咨询	100.00	-
上海倍宝物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100.00
上海倍达物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100.00
上海倍昇物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100.00
上海龙猫先森新零售家居有限公司	上海市	上海市	电子商务	-	70.00
上海美凯龙文商商务企业管理有限公司	上海市	上海市	管理咨询	100.00	-
上海红星美凯龙爱木乐装饰工程有限公司	上海市	上海市	家装设计	-	75.00
红星美凯龙商业经营管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	100.00	-
红星美凯龙世博商业管理有限公司	新疆	新疆	企业管理咨询	100.00	-
红星美凯龙管理咨询服务有限公司	海南省	海南省	企业管理咨询	100.00	-
北京盈创时讯科技有限公司	北京市	北京市	电子商务	-	100.00
上海美凯龙星尚模数装饰科技有限公司	上海市	上海市	家装设计	100.00	-
Jade AG Logistics Investment(Hong Kong)Limited	香港	香港	企业管理咨询	-	100.00
成都空港物流投资有限公司	四川省	四川省	仓储物流	-	100.00
合肥爱广物流有限公司	安徽省	安徽省	仓储物流	-	100.00

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)	
				直接	间接
龙之惠（常州）设施管理科技有限公司	江苏省	江苏省	企业管理咨询	-	35.40
上海红星美凯龙科技发展有限公司	上海市	上海市	家装设计	80.00	-
上海美凯龙美居科技有限公司	上海市	上海市	家装设计	80.00	-
上海科米实业有限公司	上海市	上海市	家装设计	-	100.00
上海铂洋企业发展有限公司	上海市	上海市	家装设计	-	100.00
成都红星美凯龙全球家居有限公司	四川省	四川省	场地租赁管理	63.00	-
怀化星欣商业管理有限公司	湖南省	湖南省	企业管理咨询	-	100.00
厦门红星美凯龙博览家居广场有限公司	福建省	福建省	家装设计	-	100.00
杭州红星美凯龙环球家居有限公司	杭州市	杭州市	场地租赁管理	100.00	-
杭州伟量机电五金市场有限公司	杭州市	杭州市	场地租赁管理	-	100.00
陕西红星和记家居购物广场有限公司	陕西省	陕西省	场地租赁管理	87.69	-
上海虹欣欧凯家居有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	50.00	-
上海新伟置业有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	40.00	58.20
郑州红星美凯龙全球家居生活广场经营管理有限公司	河南省	河南省	场地租赁管理	51.00	9.31
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	-	50.00
上海红星美凯龙建筑设计有限公司	上海市	上海市	工程设计	-	100.00
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	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	70.00	-

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)	
				直接	间接
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	-	100.00
上海美凯龙智装科技有限公司	上海市	上海市	家装设计	-	68.00
呼和浩特市红星美凯龙世博家居广场有限责任公司	呼和浩特市	呼和浩特市	场地租赁管理	100.00	-
昆明迪肯商贸有限公司	昆明市	昆明市	场地租赁管理	63.00	-
苏州工业园区红星美凯龙家居有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	55.00	-
上海星艺佳商业管理有限公司	上海市	上海市	管理咨询	-	100.00
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	80.00	20.00
上海增敏企业管理有限公司	上海市	上海市	管理咨询	-	100.00
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	62.00	-
永清银通建设开发有限公司	河北省	河北省	产业投资	-	70.00
永清银泰新城建设开发有限公司	河北省	河北省	产业投资	-	70.00
银泰（永清）新城投资有限公司	河北省	河北省	产业投资	-	70.00
乾智（上海）家居有限公司	上海市	上海市	自营销售	60.00	-
鑫笙物业管理（上海）有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	100.00	-
宿州市星丰企业管理咨询有限公司	安徽省	安徽省	场地租赁管理	100.00	-
厦门红星美凯龙家居生活广场有限责任公司	福建省	福建省	场地租赁管理	100.00	-
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	100.00	-

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)	
				直接	间接
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	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	93.75	6.25
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	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	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	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	92.00	5.00
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	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	-	90.00
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	90.00	-
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	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	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	51.00	9.31
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	-	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	45.00	53.35
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	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	100.00	-

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)	
				直接	间接
上海红美电子商务有限公司	上海市	上海市	电子商务	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	-	75.01
江苏苏南建筑安装工程有限公司	江苏省	江苏省	建筑建设	-	100.00
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	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	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	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	100.00	-
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	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	-	100.00
包头红星美凯龙家居生活广场有限责任公司	内蒙古	内蒙古	场地租赁管理	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	-	100.00
上海美凯龙尊科设计工程有限公司	上海市	上海市	家装设计	-	45.90
海南红星美凯龙企业管理有限公司	海南省	海南省	企业管理咨询	100.00	-
美凯龙数字科技有限公司	海南省	海南省	电子商务	100.00	-
深圳市美隆智慧家装饰工程有限公司	广东省	广东省	家装设计	-	35
柳州红星美凯龙家居有限公司	广西壮族自治区	广西壮族自治区	场地租赁管理	100.00	-
贵州美粲管理有限公司	贵州省	贵州省	建筑建设	-	100.00
扬州红星美凯龙全球博览家居有限	江苏省	江苏省	场地租赁管理	100.00	-

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)	
				直接	间接
公司					
浙江红星美凯龙商业经营管理有限公司	浙江省	浙江省	企业管理咨询	100.00	-
杭州美凯龙智能产业发展有限公司	浙江省	浙江省	企业管理咨询	51.00	49.00
芜湖远澈御祺投资中心（有限合伙）	安徽省	安徽省	投资管理	74.99	-
天津远密企业管理咨询有限公司	天津市	天津市	投资管理	-	74.24
深圳星科智创产业发展有限公司	广东省	广东省	物业管理	90.00	-
厦门厦柘投资合伙企业（有限合伙）	福建省	福建省	新业态	-	100.00
上海宸檀实业有限公司	上海市	上海市	新业态	-	100.00
聊城星瀚管理咨询服务有限公司	山东省	山东省	其他	-	100.00
晋江红星美凯龙国际家居有限公司	福建省	福建省	自营租赁	100.00	-
马鞍山拓思建筑装饰设计有限公司	安徽省	安徽省	家装	-	100.00

（二）重要控股子公司情况

根据最近一年经审计的财务数据，占美凯龙最近一期经审计的资产总额、营业收入、净资产额或净利润 20%以上且有重大影响的美凯龙子公司的具体情况如下：

1、郑州红星

（1）基本情况

郑州红星的基本情况如下：

名称	郑州红星美凯龙国际家居有限公司（原名郑州红星美凯龙国际家居广场置业有限公司，2012 年 6 月更名为郑州红星美凯龙国际家居有限公司）
统一社会信用代码	91410100776523263P
住所	郑州市郑东新区商都路 1 号
法定代表人	车建兴
注册资本	3,000 万元人民币
公司类型	其他有限责任公司
经营范围	家具、建材、装饰材料、金属材料、五金、百货、针纺织品的销售；柜台租赁服务；物业服务（凭有效资质证经营）；机动车停车场服务。
成立日期	2005 年 6 月 24 日
营业期限	2005 年 6 月 24 日至 2045 年 6 月 23 日
股权结构	美凯龙持股 51%，浙江名都投资有限公司持股 49%

（2）历史沿革

郑州红星的主要历史沿革情况如下：

1）2005 年 6 月设立

2005 年 6 月 9 日，红星家具集团及常州市红星家居装饰城（“常州红星”）共同签署《郑州红星美凯龙国际家居广场置业有限公司章程》，设立郑州红星。根据上述章程，郑州红星设立时注册资本为 3,000 万元，由红星家具集团出资 2,100 万元，由常州红星出资 900 万元。

2005 年 6 月 13 日，河南金石会计师事务所有限公司出具豫金会内验字

（2005）第 1015 号《验资报告》，验明截至 2005 年 6 月 13 日止，郑州红星已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币 3,000 万元。

2005 年 6 月 24 日，郑州红星完成设立登记并领取了郑州市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》。

郑州红星设立时，其股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资比例
1	红星家具集团	2,100	70%
2	常州红星	900	30%
合计		**3,000**	**100%**

2）2006 年 9 月股权转让

2006 年 9 月 13 日，红星家具集团与浙江名都签署《股权转让协议》，约定红星家具集团将持有郑州红星 20%的股权以 600 万元转让给浙江名都；同日，常州红星与浙江名都签署《股权转让协议》，约定常州红星将持有郑州红星 30%的股权以 900 万元转让给浙江名都。

2006 年 9 月 16 日，郑州红星召开公司第六次（临时）股东会，会议审议并通过了以下事项：（1）将公司的经营范围增加柜台租赁服务；（2）将公司的股东由常州红星和红星家具集团变更为浙江名都（持 1500 万元出资额，占 50%股权）和红星家具集团（持 1500 万元出资额，占 50%股权）；（3）同意根据决议内容修改公司章程中相关条款。

2006 年 10 月 27 日，浙江名都与红星家具集团共同签署了新的郑州红星《公司章程》。

2006 年 11 月 2 日，郑州红星本次股权转让事项完成变更登记并领取了郑州市工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，郑州红星的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资比例
1	红星家具集团	1,500	50%
2	浙江名都	1,500	50%

合计	**3,000**	**100%**

3）2007 年 6 月股权转让

2007 年 6 月 16 日，红星家具集团与红星有限签署《股权转让协议》，约定红星家具集团将持有郑州红星 50%的股权以 1,500 万元转让给红星有限。

2007 年 6 月 26 日，郑州红星召开公司第 2 次（临时）股东会，会议审议并通过了以下事项：（1）同意股东红星家具集团将其所持公司 50%的股权转让给红星有限；（2）浙江名都声明就本次股权转让放弃优先购买权；（3）股权转让后，公司注册资金不变，股东变更为浙江名都（持 1500 万元出资额，占 50%股权）和红星有限（持 1500 万元出资额，占 50%股权）；（4）同意公司新股东签署章程修正案后立即启用经修正的公司章程；（5）自股东会决议作出之日起 30 日内向登记机关申请变更登记。同日，公司新股东红星有限及浙江名都签署了《章程修正案》。

2007 年 6 月 28 日，郑州红星召开股东会，会议决议同意：（1）新股东会成立；（2）一致通过章程修正案；（3）一致同意转股协议。

上述决议作出后，郑州红星本次股权转让事项完成变更登记并领取了郑州市工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，郑州红星的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资比例
1	红星有限	1,500	50%
2	浙江名都	1,500	50%
合计		**3,000**	**100%**

4）2010 年 6 月股权转让

2010 年 6 月 30 日，郑州红星召开股东会，会议审议并通过了以下事项：（1）同意公司的股份比例变更为红星有限 51%、浙江名都 49%；（2）同意公司章程修正案。同日，浙江名都及红星有限签署了《章程修正案》。

同日，浙江名都与红星有限签署《股权转让协议》，约定浙江名都将所持郑州红星 1%的股权作价 30 万元人民币转让给红星有限。

2010 年 9 月 19 日，郑州红星本次股权转让事项完成变更登记并领取了郑州市工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，郑州红星的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资比例
1	红星有限	1,530	51%
2	浙江名都	1,470	49%
合计		**3,000**	**100%**

自本次股权转让完成之日起至本报告书签署日，郑州红星未发生其他股权变动。

（3）主营业务

郑州红星主要从事中原全球家居 1 号店项目的经营管理业务。

（4）主要财务数据

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
资产总额	504,456.93	472,301.54
所有者权益合计	316,852.57	283,140.03
项目	**2022 年度**	**2021 年度**
营业收入	33,803.89	36,787.70
净利润	57,266.27	35,381.38

2、新伟置业

（1）基本情况

新伟置业的基本情况如下：

名称	上海新伟置业有限公司
统一社会信用代码	91310107756122841A
住所	上海市普陀区真北路 1263 号 1 号楼 17 层
法定代表人	王晓丽
注册资本	5,000 万元人民币

公司类型	有限责任公司
经营范围	房地产咨询（除经纪），投资咨询（除专项除经纪），从事货物及技术的进出口业务，批发：金属材料、建筑材料、化工原料（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品）、汽车配件、家用电器、日用百货、机电设备、工程机械及其配件，室内装潢，物业管理，自有房屋租赁（除经纪）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
成立日期	2003 年 11 月 11 日
营业期限	2003 年 11 月 11 日至 2023 年 11 月 10 日
股权结构	美凯龙装饰持股 60%，美凯龙持股 40%

（2）历史沿革

新伟置业的主要历史沿革情况如下：

1）2003 年 11 月设立

2003 年 8 月 20 日，上海新长征（集团）有限公司、上海伟龙企业有限公司、上海新曹杨（集团）有限公司、陈蓓文共同签署《上海新伟置业有限公司章程》，设立新伟置业。根据上述章程，新伟置业设立时注册资本为 5,000 万元，由上海新长征（集团）有限公司出资 300 万元、上海伟龙企业有限公司出资 1,850 万元、上海新曹杨（集团）有限公司出资 1,200 万元、陈蓓文出资 1,650 万元。

2003 年 11 月 6 日，上海上咨会计师事务所有限公司出具上咨会验 1（2003）第 489 号《验资报告》，验明截至 2003 年 11 月 4 日止，新伟置业已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币 5,000 万元。

2003 年 11 月 11 日，新伟置业完成设立登记并领取了上海市工商行政管理局普陀分局核发的《企业法人营业执照》。

新伟置业设立时，其股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资比例
1	上海新长征（集团）有限公司	300	6%
2	上海伟龙企业有限公司	1,850	37%
3	上海新曹杨（集团）有限公司	1,200	24%

4	陈蓓文	1,650	33%
合计		**5,000**	**100%**

2）2004 年 4 月股权转让

2004 年 3 月 18 日，新伟置业召开股东会，会议审议并通过了以下事项：（1）同意陈蓓文将所持 33%股份计人民币 1,650 万元转让给上海伟龙企业有限公司；（2）通过本次公司章程修正案；（3）其他股东放弃优先购买权。

同日，陈蓓文与上海伟龙企业有限公司就上述股权转让事宜签署了《股权转让协议》。

2004 年 4 月 12 日，新伟置业就本次股权转让事项完成变更登记并领取了上海市工商行政管理局普陀分局换发的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，新伟置业的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资比例
1	上海新长征（集团）有限公司	300	6%
2	上海伟龙企业有限公司	3,500	70%
3	上海新曹杨（集团）有限公司	1,200	24%
合计		**5,000**	**100%**

3）2005 年 6 月股权转让

2005 年 6 月 28 日，新伟置业召开股东会，会议审议并通过了以下事项：（1）同意上海伟龙企业有限公司将所持公司 10%股权转让给美凯龙装饰，其他股东放弃优先购买权；（2）通过本次公司章程修正案。

同日，美凯龙装饰与上海伟龙企业有限公司就上述股权转让事宜签署了《股权转让协议》。

本次股权转让完成后，新伟置业就本次股权转让事项完成变更登记并领取了上海市工商行政管理局普陀分局换发的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，新伟置业的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资比例

1	上海新长征（集团）有限公司	300	6%
2	上海伟龙企业有限公司	3,000	60%
3	上海新曹杨（集团）有限公司	1,200	24%
4	美凯龙装饰	500	10%
合计		**5,000**	**100%**

4）2007 年 5 月股权转让

2007 年 5 月 10 日，新伟置业召开股东会，会议审议并通过了以下事项：（1）同意上海伟龙企业有限公司将所持公司 50%股权转让给美凯龙装饰，其他股东放弃优先购买权；（2）同意向登记机关申请变更登记。

同日，美凯龙装饰与上海伟龙企业有限公司就上述股权转让事宜签署了《股权转让协议》，以 2,500 万元的价格受让取得了上海伟龙企业有限公司所持新伟置业 50%股权。

2007 年 5 月，新伟置业就本次股权转让事项完成变更登记并领取了上海市工商行政管理局普陀分局换发的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，新伟置业的股权结构如下：

序号	**股东姓名/名称**	**认缴出资额（万元）**	**出资比例**
1	上海新长征（集团）有限公司	300	6%
2	上海伟龙企业有限公司	500	10%
3	上海新曹杨（集团）有限公司	1,200	24%
4	美凯龙装饰	3,000	60%
5	美凯龙	500	10%
合计		**5,000**	**100%**

5）2011 年 4 月股权转让

2011 年 4 月 10 日，新伟置业召开股东会，会议审议并通过了以下事项：（1）同意上海伟龙企业有限公司将所持公司 10%股权转让给美凯龙，其他股东放弃优先购买权；（2）同意向登记机关申请变更登记。

同日，美凯龙与上海伟龙企业有限公司就上述股权转让事宜签署了《股权转让协议》，以 500 万元的价格受让取得了上海伟龙企业有限公司所持新伟

置业 10%股权。

2011 年 4 月，新伟置业就本次股权转让事项完成变更登记并领取了上海市工商行政管理局普陀分局换发的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，新伟置业的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资比例
1	上海新长征（集团）有限公司	300	6%
2	上海新曹杨（集团）有限公司	1,200	24%
3	美凯龙装饰	3,000	60%
4	美凯龙	500	10%
合计		**5,000**	**100%**

6）2011 年 10 月股权转让

2011 年 9 月 27 日，新伟置业召开股东会，会议审议并通过了以下事项：（1）同意上海新长征（集团）有限公司以 56,149,438.40 元的价格将所持公司 6%股权转让给美凯龙；（2）同意上海新曹杨（集团）有限公司以 224,485,311.60 元的价格将所持公司 24%股权转让给美凯龙；（3）其他股东放弃优先购买权。

同日，美凯龙与上海新长征（集团）有限公司就上述股权转让事宜签署了《产权交易合同》（编号：Q011SH1011680），与上海新曹杨（集团）有限公司就上述股权转让事宜签署了《产权交易合同》（编号：Q011SH1011679）。就上述股权转让事宜，上海联合产权交易所在出具了编号为 0002667 及 0002668 的《产权交易凭证》，认为各方交易主体行使产权交易的行为符合交易的程序性规定。

2011 年 10 月，新伟置业就本次股权转让事项完成变更登记并领取了上海市工商行政管理局普陀分局换发的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，新伟置业的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资比例
1	美凯龙装饰	3,000	60%

2	美凯龙	2,000	40%
合计		**5,000**	**100%**

自本次股权转让完成之日起至本报告书签署日，新伟置业未发生其他股权变动。

（3）主营业务

新伟置业主要从事上海全球家居 1 号店的经营管理业务。

（4）主要财务数据

单位：万元

项目	**2022 年 12 月 31 日**	**2021 年 12 月 31 日**
资产总额	698,054.85	660,118.92
所有者权益合计	398,783.59	359,504.34
项目	**2022 年度**	**2021 年度**
营业收入	19,523.32	22,042.86
净利润	39,279.25	49,408.30

3、浦东红星

（1）基本情况

浦东红星的基本情况如下：

名称	上海红星美凯龙全球家居有限公司（原名上海红星美凯龙御桥商贸有限公司）
统一社会信用代码	91310115777634360W
住所	上海市浦东新区临御路 518 号
法定代表人	王晓丽
注册资本	15,000 万元人民币
公司类型	有限责任公司
经营范围	家具、建材、化工原料及产品（除危险化学品、监控化学品、民用爆炸物品、易制毒化学品）、装饰材料、金属材料、五金、百货、针纺织品的销售,物业管理,自有房屋租赁,餐饮服务,停车场（库）经营。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）
成立日期	2005 年 7 月 11 日

营业期限	2005 年 7 月 11 日至 2045 年 7 月 10 日
股权结构	美凯龙持股 100%

（2）历史沿革

浦东红星的主要历史沿革情况如下：

1）2005 年 6 月设立

2005 年 6 月 9 日，红星家具集团、上海北蔡资产管理有限公司及常州红星共同签署《上海红星美凯龙御桥商贸有限公司章程》，设立浦东红星。根据上述章程，浦东红星设立时注册资本为 15,000 万元，由红星家具集团出资 7,500 万元，由常州红星出资 3,000 万元，上海北蔡资产管理有限公司出资 4,500 万元。

2005 年 6 月 13 日，上海兆信会计师事务所有限公司出具兆会验字（2005）第 11587 号《验资报告》，验明截至 2005 年 7 月 8 日止，浦东红星已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币 15,000 万元。

2005 年 7 月 11 日，浦东红星完成设立登记并领取了上海市工商行政管理局浦东新区分局核发的《企业法人营业执照》。

浦东红星设立时，其股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资比例
1	红星家具集团	7,500	50%
2	上海北蔡资产管理有限公司	4,500	30%
3	常州红星	3,000	20%
合计		**15,000**	**100%**

2）2006 年 5 月股权转让

2006 年 4 月 10 日，浦东红星召开股东会，会议审议并通过了以下事项：（1）同意上海北蔡资产管理有限公司将占公司 20%股权以评估净资产 30,028,015.43 元转让给红星家具集团；（2）同意常州红星将占公司 20%股权以评估净资产 30,028,015.43 元转让给红星家具集团；（3）公司股权转让通过上海市联合产权交易所办理产权交割手续，并由受让方将受让款直接支付给

出让方；（4）公司股权转让前的债权债务由股权转让后公司继续承担；（5）同意修改公司章程相应条款。

同日，红星家具集团与常州红星就上述股权转让事宜签署了《股权转让协议》。

2006 年 4 月 12 日，红星家具集团与上海北蔡资产管理有限公司签署了《上海市产权交易合同》（合同编号：06020818），约定上海北蔡资产管理有限公司将所持浦东红星 20%股权以 30,028,015.43 元转让给红星家具集团。就本次股权转让事宜，上海市联合产权交易所出具了单号为 0010949 的产权转让交割单。

2006 年 5 月，红星家具集团、上海北蔡资产管理有限公司签署了《章程修正案》。

2006 年 5 月 22 日，浦东红星就本次股权转让事项完成变更登记并领取了上海市工商行政管理局浦东新区分局换发的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，浦东红星的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资比例
1	红星家具集团	13,500	90%
2	上海北蔡资产管理有限公司	1,500	10%
合计		**15,000**	**100%**

3）2009 年 11 月股权转让

2009 年 9 月 28 日，红星家具集团与上海北蔡资产管理有限公司签署了《上海市产权交易合同》（合同编号：Q009SH1010500），约定上海北蔡资产管理有限公司将所持浦东红星 10%股权以 2,300 万元转让给红星家具集团。就本次股权转让事宜，上海市联合产权交易所出具了单号为 0007981 的产权转让交割单。

2009 年 10 月 25 日，浦东红星股东红星家具集团作出股东决定，同意启用新的公司章程。

2009 年 10 月 26 日，红星家具集团签署了新的浦东红星《公司章程》。

2009 年 11 月 8 日，浦东红星就本次股权转让事项完成变更登记并领取了上海市工商行政管理局浦东新区分局换发的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，浦东红星的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资比例
1	红星家具集团	15,000	100%
合计		**15,000**	**100%**

4）2009 年 12 月股权转让

2009 年 10 月 25 日，浦东红星股东红星家具集团作出股东决定，同意：（1）将所持浦东红星 100%的股权以 15,800 万元的价格全部转让给红星有限；（2）同意修改公司章程。

2009 年 11 月 30 日，红星家具集团与红星有限就上述股权转让事宜签订了股权转让协议。

同日，红星有限签署了浦东红星《章程修正案》。

2009 年 12 月 11 日，浦东红星就本次股权转让事项完成变更登记并领取了上海市工商行政管理局浦东新区分局换发的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，浦东红星的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资比例
1	红星有限	15,000	100%
合计		**15,000**	**100%**

自本次股权转让完成之日起至本报告书签署日，浦东红星未发生其他股权变动。

（3）主营业务

浦东红星主要从事上海浦东沪南项目的经营管理业务。

（4）主要财务数据

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
资产总额	582,366.77	556,489.64
所有者权益合计	393,785.22	358,801.91
项目	**2022 年度**	**2021 年度**
营业收入	39,444.15	43,337.64
净利润	34,983.31	55,248.03

4、南京名都

（1）基本情况

南京名都的基本情况如下：

名称	南京名都家居广场有限公司
统一社会信用代码	91320104793709115W
住所	南京市秦淮区卡子门大街 29 号
法定代表人	陈淑红
注册资本	8,000 万元人民币
公司类型	有限责任公司
经营范围	家具、建筑装饰材料、化工产品、金属材料、五金、日用百货、针纺织品、卫生洁具销售;物业管理（限制类项目除外）;市场管理服务;市场设施租赁;广告设计、制作、发布;国内各类广告代理（凭许可证经营的项目除外）;建筑装饰工程;建筑安装工程;停车场服务。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）
成立日期	2006 年 10 月 11 日
营业期限	2006 年 10 月 11 日至 2046 年 10 月 10 日
股权结构	美凯龙持股 60%，南京红星国际家具装饰城有限公司持股 40%

（2）历史沿革

南京名都的主要历史沿革情况如下：

1）2006 年 10 月设立

2006 年 10 月 9 日，红星家具集团、南京红星国际家具装饰城有限公司共同签署《南京名都家居广场有限公司章程》，设立南京名都。根据上述章程，南京名都设立时注册资本为 3,000 万元，由红星家具集团出资 1,800 万

元，由南京红星国际家具装饰城有限公司出资 1,200 万元。

2006 年 10 月 11 日，南京天正会计师事务所有限公司出具天正内资验（2006）2-0799 号《验资报告》，验明截至 2006 年 10 月 11 日止，南京名都已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币 3,000 万元。

2006 年 10 月 11 日，南京名都完成设立登记并领取了南京市工商行政管理局秦淮分局核发的《企业法人营业执照》。

南京名都设立时，其股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资比例
1	红星家具集团	1,800	60%
2	南京红星国际家具装饰城有限公司	1,200	40%
合计		**3,000**	**100%**

2）2007 年 11 月股权转让

2007 年 10 月 8 日，南京名都召开股东会，会议审议并同意：（1）红星家具集团将所持南京名都 1,800 万元股权转让给红星有限；（2）通过章程修正案。

同日，红星家具集团与红星有限就上述股权转让事宜签署了《股权转让协议书》。

2007 年 11 月 16 日，南京名都就本次股权转让事项完成变更登记并领取了南京市工商行政管理局秦淮分局换发的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，南京名都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资比例
1	红星有限	1,800	60%
2	南京红星国际家具装饰城有限公司	1,200	40%
合计		**3,000**	**100%**

3）2009 年 1 月增资

2009 年 1 月 14 日，南京名都召开股东会，会议审议并同意：（1）同意

公司注册资本由 3,000 万元增加至 8,000 万元，新增注册资本由红星有限出资 3,000 万元，南京红星国际家具装饰城有限公司出资 2,000 万元；（2）通过章程修正案。

2009 年 1 月 15 日，南京天正会计师事务所有限公司出具天正内资验（2009）2-0021 号《验资报告》，验明截至 2009 年 1 月 14 日止，南京名都已收到全体股东缴纳的新增注册资本合计人民币 5,000 万元。

2009 年 3 月 10 日，南京名都就本次增资事项完成变更登记并领取了南京市工商行政管理局秦淮分局换发的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，南京名都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资比例
1	红星有限	4,800	60%
2	南京红星国际家具装饰城有限公司	3,200	40%
合计		**8,000**	**100%**

自本次增资完成之日起至本报告书签署日，南京名都未发生股权变动。

（3）主营业务

南京名都主要从事江苏全球家居 1 号店的经营管理业务。

（4）主要财务数据

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
资产总额	665,829.26	485,089.97
所有者权益合计	328,173.95	300,342.70
项目	**2022 年度**	**2021 年度**
营业收入	16,937.65	17,765.90
净利润	27,831.25	27,472.99

5、济南红星

（1）基本情况

济南红星的基本情况如下：

名称	济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司（原名济南红星美凯龙世博家居生活广场置业有限公司）
统一社会信用代码	913701007806277 94Q
住所	济南市天桥区北园大街 225 号山东石材市场 E 区 1 号
法定代表人	徐志敏
注册资本	10,260 万元人民币
公司类型	有限责任公司
经营范围	物业管理（凭资质证经营）；批发、零售：家具、装饰材料、金属材料、普通机械、五金交电、化工产品（不含危险品）、百货、针纺织品、日用品（除烟花爆竹）、计算机及软件、办公用品、工艺品、健身器材、家用电器；场地租赁服务 ；进出口业务；企业管理咨询；停车场服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
成立日期	2006 年 1 月 19 日
营业期限	2006 年 1 月 19 日至无固定期限
股权结构	美凯龙持股 70%，山东芙蓉集团有限公司持股 30%

（2）历史沿革

济南红星的主要历史沿革情况如下：

1）2006 年 1 月设立

2005 年 12 月 22 日，红星家具集团、山东芙蓉集团有限公司共同签署《济南红星美凯龙世博家居生活广场置业有限公司章程》，设立济南红星。根据上述章程，济南红星设立时注册资本为 3,000 万元，由红星家具集团出资 2,100 万元，由山东芙蓉集团有限公司出资 900 万元。

2006 年 1 月 19 日，山东泰信会计师事务所有限公司出具鲁泰信会验字（2006）第 005 号《验资报告》，验明截至 2006 年 1 月 18 日止，济南红星已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币 3,000 万元。

2006 年 1 月 19 日，济南红星完成设立登记并领取了济南市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》。

济南红星设立时，其股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资比例
1	红星家具集团	2,100	70%
2	山东芙蓉集团有限公司	900	30%
合计		**3,000**	**100%**

2）2007 年 7 月股权转让

2007 年 7 月 18 日，济南红星召开股东会，会议审议并同意：（1）红星家具集团将所持济南红星 70%股权转让给红星有限；（2）山东芙蓉集团有限公司放弃优先购买权；（3）同意章程修正案。

同日，红星家具集团与红星有限就上述股权转让事宜签署了《股权转让协议》。

2007 年 7 月 26 日，济南红星就本次股权转让事项完成变更登记并领取了济南市工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，济南红星的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资比例
1	美凯龙	2,100	70%
2	山东芙蓉集团有限公司	900	30%
合计		**3,000**	**100%**

3）2011 年 10 月增资

2011 年 9 月 15 日，济南红星召开股东会，会议审议并同意：（1）同意公司注册资本由 3,000 万元增加至 10,260 万元，新增注册资本由美凯龙出资 5,082 万元，山东芙蓉集团有限公司出资 2,178 万元；（2）同意章程修正案。

2011 年 10 月 14 日，山东中天会计师事务所有限公司出具鲁中天会验字（2011）第 348 号《验资报告》，验明截至 2011 年 10 月 13 日止，济南红星已收到全体股东缴纳的新增注册资本合计人民币 7,260 万元。

2011 年 10 月，济南红星就本次增资事项完成变更登记并领取了济南市工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，济南红星的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资比例
1	美凯龙	7,182	70%
2	山东芙蓉集团有限公司	3,078	30%
合计		**10,260**	**100%**

自本次增资完成之日起至本报告书签署日，济南红星未发生股权变动。

（3）主营业务

济南红星主要从事山东全球家居 1 号店项目的经营管理业务。

（4）主要财务数据

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
资产总额	327,781.79	297,710.71
所有者权益合计	161,310.61	138,854.43
项目	**2022 年度**	**2021 年度**
营业收入	17,610.44	17,020.87
净利润	22,456.17	9,058.30

6、天津红星供应链

（1）基本情况

天津红星供应链的基本情况如下：

名称	天津红星美凯龙供应链管理有限公司
统一社会信用代码	91120223MA06J53N7N
住所	天津市静海区静海镇朝阳道与主干路二交口向东 200 米红星美凯龙物流园内
法定代表人	陈立航
注册资本	6,300 万元人民币
公司类型	有限责任公司
经营范围	供应链管理服务；仓储服务（危险品除外）；普通货运；装卸、搬运；自有房屋租赁;展览展示服务；企业管理咨询服务;物业管理;装饰装修工程；家居用品、建筑材料、装饰装修材料批发零售（含网上销

	售）。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）
成立日期	2019 年 1 月 25 日
营业期限	2019 年 1 月 25 日至无固定期限
股权结构	上海宏岳物流有限公司持股 100%

（2）历史沿革

天津红星供应链的主要历史沿革情况如下：

1）2019 年 1 月设立

2019 年 1 月 19 日，上海宏岳物流有限公司签署《天津红星美凯龙供应链管理有限公司章程》，设立天津红星供应链。根据上述章程，天津红星供应链设立时注册资本为 6,300 万元，由上海宏岳物流有限公司出资 6,300 万元。

2019 年 1 月 25 日，天津红星供应链完成设立登记并领取了天津市静海区市场监督管理局核发的《营业执照》。

天津红星供应链设立时，其股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资比例
1	上海宏岳物流有限公司	6,300	100%
合计		**6,300**	**100%**

自设立之日起至本报告书签署日，天津红星供应链未发生股权变动。

（3）主营业务

天津红星供应链主要从事供应链管理、家居仓储配套物流相关业务。

（4）主要财务数据

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
资产总额	44,494.45	16,711.99
所有者权益合计	28,154.63	7,814.04
项目	**2022 年度**	**2021 年度**
营业收入	974.35	-
净利润	20,340.59	681.59

7、北京红星

（1）基本情况

北京红星的基本情况如下：

名称	红星美凯龙环球（北京）家具建材广场有限公司
统一社会信用代码	911101056774045174
住所	北京市朝阳区北沙滩 1 号院 35 号楼 7 层 101 室
法定代表人	张厚超
注册资本	1,000 万元人民币
公司类型	有限责任公司
经营范围	物业管理；销售家具、建材、金属材料、五金交电、电子产品、纺织品、计算机、软件及辅助设备；企业管理咨询；出租商业用房；机动车公共停车场服务；设计、制作、代理、发布广告。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
成立日期	2008 年 7 月 10 日
营业期限	2008 年 7 月 10 日至 2028 年 7 月 9 日
股权结构	北京红星美凯龙世博家具广场有限公司持股 100%

（2）历史沿革

北京红星的主要历史沿革情况如下：

1）2008 年 7 月设立

2008 年 7 月 7 日，北京红星美凯龙世博家具广场有限公司签署《红星美凯龙环球（北京）家具建材广场有限公司章程》，设立北京红星。根据上述章程，北京红星设立时注册资本为 1,000 万元，由北京红星美凯龙世博家具广场有限公司出资 1,000 万元。

2008 年 7 月 7 日，北京东胜瑞阳会计师事务所有限公司出具东胜瑞阳验字（2008）第 C2970 号《验资报告》，验明截至 2008 年 7 月 7 日止，北京红星已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币 1,000 万元。

2008 年 7 月 10 日，北京红星完成设立登记并领取了北京市工商行政管理局朝阳分局核发的《企业法人营业执照》。

北京红星设立时，其股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资比例
1	北京红星美凯龙世博家具广场有限公司	1,000	100%
合计		**1,000**	**100%**

自设立之日起至本报告书签署日，北京红星未发生股权变动。

（3）主营业务

北京红星主要从事北京北四环项目的经营管理业务。

（4）主要财务数据

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
资产总额	246,257.35	213,389.97
所有者权益合计	139,354.31	119,089.85
项目	**2022 年度**	**2021 年度**
营业收入	14,248.98	14,080.52
净利润	20,264.46	8,917.81

8、长沙银红

（1）基本情况

长沙银红的基本情况如下：

名称	长沙市银红家居有限公司
统一社会信用代码	9143010057863486XR
住所	湖南省长沙市岳麓区岳麓大道 142 号银红家居商业广场 A 座 101
法定代表人	张宇峰
注册资本	25,000 万元人民币
公司类型	有限责任公司
经营范围	建材、装饰材料销售;五金、家具及室内装饰材料、纺织品及针织品零售;纺织品、针织品及原料、五金产品批发;场地租赁;停车场运营管理;市场管理服务;代收代缴水电费。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）
成立日期	2011 年 7 月 22 日

营业期限	2011 年 7 月 22 日至 2031 年 7 月 21 日
股权结构	美凯龙持股 100%

（2）历史沿革

长沙银红的主要历史沿革情况如下：

1）2011 年 7 月设立

2011 年 5 月 31 日，美凯龙、长沙市岳麓区银盆岭街道银盆岭村民委员会共同签署《长沙市银红家居有限公司章程》，设立长沙银红。根据上述章程，长沙银红设立时注册资本为 3,000 万元，由美凯龙出资 2,100 万元，由长沙市岳麓区银盆岭街道银盆岭村民委员会出资 900 万元。

2011 年 6 月 20 日，湖南博盛会计师事务所有限公司出具湘博验字（2011）第 0120 号《验资报告》，验明截至 2011 年 6 月 19 日止，长沙银红已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币 3,000 万元。

2011 年 7 月 22 日，长沙银红完成设立登记并领取了长沙市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》。

长沙银红设立时，其股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资比例
1	美凯龙	2,100	70%
2	长沙市岳麓区银盆岭街道银盆岭村民委员会	900	30%
合计		**3,000**	**100%**

2）2012 年 12 月股权转让

2012 年 12 月 19 日，长沙市岳麓区银盆岭街道银盆岭村民委员会与美凯龙签署股权转让协议，以 900 万元的价格将所持长沙银红 30%股权转让给美凯龙。

2012 年 12 月 26 日，长沙银红召开股东会，会议审议并同意：（1）长沙市岳麓区银盆岭街道银盆岭村民委员会将所持长沙银红 30%股权以 900 万元转让给美凯龙；（2）一致同意废止公司章程。

2013 年 1 月 21 日，长沙银红就本次股权转让事项完成变更登记并领取了长沙市工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，长沙银红的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资比例
1	美凯龙	3,000	100%
合计		**3,000**	**100%**

3）2015 年 2 月增资

2015 年 2 月 4 日，长沙银红股东美凯龙作出股东决定，同意：（1）公司注册资本由 3,000 万元增加至 25,000 万元，新增注册资本由美凯龙出资；（2）同意通过章程修正案。

根据美凯龙提供的出资凭证，美凯龙已就上述增资事宜向长沙银红实缴新增注册资本合计 22,000 万元。

2015 年 2 月 4 日，长沙银红就本次增资事项完成变更登记并领取了长沙市工商行政管理局换发的《营业执照》。

本次增资完成后，长沙银红的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资比例
1	美凯龙	25,000	100%
合计		**25,000**	**100%**

自本次增资完成之日起至本报告书签署日，长沙银红未发生股权变动。

（3）主营业务

长沙银红主要从事湖南全球家居 1 号店项目的经营管理业务。

（4）主要财务数据

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
资产总额	123,617.53	108,182.02
所有者权益合计	81,404.60	62,679.24

项目	2022 年度	2021 年度
营业收入	12,293.24	11,956.57
净利润	18,725.35	11,004.76

9、合肥红星

（1）基本情况

合肥红星的基本情况如下：

名称	合肥红星美凯龙世博家居广场有限公司
统一社会信用代码	91340100069111454B
住所	安徽省合肥市庐阳区杏花村街道潜山北路 2 号红星美凯龙
法定代表人	戚志平
注册资本	34,984.833 万元人民币
公司类型	有限责任公司
经营范围	家具、建筑材料、化工原料（不含化学危险品及易燃易爆物品）、装饰材料、金属材料、五金交电、日用百货、针纺织品、计算机及软件、办公设备批发兼零售;场地租赁、柜台租赁;市场管理、物业管理;国内广告设计、制作、发布、代理;建筑装饰工程;建筑安装工程;停车场管理。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）
成立日期	2013 年 5 月 20 日
营业期限	2013 年 5 月 20 日至 2033 年 5 月 20 日
股权结构	美凯龙持股 100%

（2）历史沿革

合肥红星的主要历史沿革情况如下：

A.2013 年 5 月设立

2013 年 5 月 20 日，美凯龙签署《合肥红星美凯龙世博家居广场有限公司章程》，设立合肥红星。根据上述章程，合肥红星设立时注册资本为 10,000 万元，由美凯龙出资 10,000 万元。

2013 年 5 月 9 日，华普天健会计师事务所出具会验字（2013）1883 号《验资报告》，验明截至 2013 年 5 月 9 日止，合肥红星已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币 10,000 万元。

2013 年 5 月 20 日，合肥红星完成设立登记并领取了合肥市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》。

合肥红星设立时，其股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资比例
1	美凯龙	10,000	100%
合计		**10,000**	**100%**

2）2015 年 8 月增资

2015 年 7 月 10 日，合肥红星股东美凯龙作出股东决定，同意：（1）公司注册资本由 10,000 万元增加至 34,984.833 万元，新增注册资本由美凯龙出资；（2）同意修改公司章程相关条款。

2015 年 9 月 22 日，德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）出具德师报（验）字（15）第 1467 号，验明截至 2015 年 8 月 25 日止，合肥红星已收到其股东缴纳的新增注册资本合计 24,984.833 万元。

2015 年 8 月 17 日，合肥红星就本次增资事项完成变更登记并领取了合肥市工商行政管理局换发的《营业执照》。

本次增资完成后，合肥红星的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资比例
1	美凯龙	34,984.833	100%
合计		**34,984.833**	**100%**

自本次增资完成之日起至本报告书签署日，合肥红星未发生股权变动。

（3）主营业务

合肥红星主要从事安徽全球家居 1 号店项目的经营管理业务。

（4）主要财务数据

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
资产总额	183,732.43	145,045.98

所有者权益合计	104,093.62	85,567.82
项目	**2022 年度**	**2021 年度**
营业收入	14,007.27	11,702.87
净利润	18,525.81	21,172.80

10、合燊投资

（1）基本情况

根据合燊投资的周年申报表等文件，合燊投资的基本情况如下：

名称	合燊投资有限公司
企业编号	1179622
登记号码	139490
注册办事处地址	31/F., Tower Two, Times Square, 1 Matheson Street, Causeway Bay, Hong Kong
企业类型	私人股份有限公司
成立日期	2007 年 10 月 29 日
股权结构	香港红星持股 100%
董事	钱俊

（2）历史沿革

2007 年 10 月 29 日，合燊投资取得编号为 1179622 的《公司注册证明书》并正式成立，合燊投资成立时，其股权结构为香港红星持股 100%。

自合燊投资成立之日起至本报告书签署日，合燊投资的股权结构未发生变化。

赵凯珊律師行于 2023 年 5 月 10 出具《关于 Bright Rainbow Investments Limited 合燊投资有限公司法律意见书》，载明：“截至本意见书日期，该公司合法有效存续，有能力且有权以其自身名义独立地从事所有合法的业务，合法拥有其资产”。

（3）主营业务

合燊投资为美凯龙境外投资平台。

（4）主要财务数据

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
资产总额	37,482.07	14,416.26
所有者权益合计	37,482.00	14,414.01
项目	**2022 年度**	**2021 年度**
营业收入	-	-
净利润	23,068.00	-1.34

五、主要资产权属、主要负债情况

（一）主要资产权属情况

标的公司及其子公司主要固定资产为房屋及建筑物与机器设备。截至 2022 年 12 月 31 日，标的公司固定资产账面价值合计为 256,271.35 万元。具体类别情况如下：

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	成新率
房屋及建筑物	246,112.23	16,861.72	0.00	229,250.51	93.15%
机器设备	18,409.24	5,841.28	0.00	12,567.96	68.27%
运输工具	11,375.90	7,978.23	0.00	3,397.67	29.87%
电子设备、器具及家具	45,846.06	34,790.85	0.00	11,055.20	24.11%
固定资产合计	321,743.43	65,472.09	0.00	256,271.35	79.65%

注：成新率=账面价值/账面原值×100%。

标的公司及其子公司主要无形资产为软件。截至 2022 年 12 月 31 日，标的公司无形资产账面价值合计为 9,476.28 万元。具体类别情况如下：

单位：万元

项目	账面原值	累计摊销	减值准备	账面价值
软件	25,466.29	17,399.92	0.00	8,068.06
商标使用权	52,500.00	11,041.43	41,458.57	0.00
其他	3,307.67	1,897.76	0.00	1,408.22
合计	81,273.96	30,339.12	41,458.57	9,476.28

1、土地房产

（1）已取得权属证书的土地使用权及房屋所有权

截至 2022 年 12 月 31 日，美凯龙及其境内下属子公司已取得权属证书的主要土地使用权和房屋所有权情况详见附件五。

截至 2022 年 12 月 31 日，境内下属公司合法拥有上述土地使用权及房屋所有权，该等土地使用权及房屋所有权的抵押、质押等权利限制情形已在附件五注明。

（2）尚待办理产权登记或有关过户手续的建筑物

截至 2022 年 12 月 31 日，美凯龙及其境内下属公司尚待办理产权登记或有关过户手续的与美凯龙生产经营相关的主要建筑物情况如下：

1）昆明盘龙红星美凯龙家居生活广场项目

截至 2022 年 12 月 31 日，美凯龙下属公司昆明迪肯商贸有限公司就昆明盘龙红星美凯龙家居生活广场项目已取得编号为云（2016）盘龙区不动产权第 0003135 号的不动产权证，登记了宗地面积为 35,149.87 平方米的土地使用权；昆明市盘龙区住房和城乡建设局于 2021 年 3 月 26 日出具《竣工验收备案证明书》，对前述昆明盘龙红星美凯龙家居生活广场项目建筑物予以备案，但昆明迪肯商贸有限公司截至 2022 年 12 月 31 日尚未就上述建筑物取得不动产权证。

2023 年 2 月 28 日，昆明迪肯商贸有限公司已就昆明盘龙红星美凯龙家居生活广场项目取得云（2023）盘龙区不动产权第 0090075 号、云（2023）盘龙区不动产权第 0090077 号、云（2023）盘龙区不动产权第 0090078 号不动产权证书，项目建筑物已取得权属证书。

2）重庆中坤家居生活广场项目

截至 2022 年 12 月 31 日，美凯龙下属公司重庆红星美凯龙中坤家居生活广场有限责任公司已就坐落于重庆市涪陵区太白大道 8 号附 66 号的重庆中坤家居生活广场项目取得编号为 303D 房地证 2015 字第 000146 号的房地产权

证，登记了宗地面积为 32,982.48 平方米的土地使用权；重庆市涪陵区城乡建设委员会于 2015 年 2 月 11 日出具《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》，对前述重庆中坤家居生活广场项目建筑物予以备案，截至 2022 年 12 月 31 日，重庆红星美凯龙中坤家居生活广场有限责任公司尚未就该等建筑物取得不动产权证。

经核查，截至 2022 年 12 月 31 日，重庆红星美凯龙中坤家居生活广场有限责任公司已就上述未取得权属证书的建筑物办理完毕相关竣工验收手续，且该等建筑物已正常投入使用，美凯龙承诺将持续推进上述建筑物不动产权证的取得进程；此外，经核查，重庆红星美凯龙中坤家居生活广场有限责任公司报告期内不存在因上述建筑物建设及使用问题受到住房和建设主管部门行政处罚的情形。

3）杭州古墩项目

根据美凯龙前身红星有限、红星家具集团、杭州紫金实业投资有限公司以及杭州黄龙洞股份经济合作社于 2007 年 12 月 8 日共同签署的《房屋预约转让、租赁协议》，杭州紫金实业投资有限公司预先同意将位于杭州市古墩路与申花路交叉口西北角的“黄龙商贸综合楼”第 2 层裙楼（权属归杭州黄龙洞股份经济合作社所有，预测面积为 13,483.36 平方米）转让予红星有限，转让总价为 8,427.1 万元。截至 2022 年 12 月 31 日，上述建筑物尚未办理完毕产权转让过户登记手续。

经核查，截至 2022 年 12 月 31 日，前述拟转让房产的产权人杭州黄龙洞股份经济合作社已就整栋房产（共计 15 层）取得了不动产权证，其中拟转让予美凯龙的第 2 层裙楼仍未完成产权分割，因此尚未办理产权转让过户登记手续，但该建筑物已正常投入使用，且美凯龙承诺将持续推进上述建筑物过户登记手续及不动产权证的办理及取得进程；此外，经核查，美凯龙报告期内不存在因上述建筑物建设及使用问题受到住房和建设主管部门行政处罚的情形。

4）怀化星欣项目

根据美凯龙、红星美凯龙成都商业管理有限公司、上海红星美凯龙品牌管理有限公司怀化分公司、怀化星旗房地产开发建设有限公司、林梓领、吴庆建和湖南怀化经济开发区重点项目服务协调办公室于 2020 年 10 月 10 日共同签署的《协议书》，怀化星旗房地产开发建设有限公司同意将其持有的位于怀化市河西舞阳大道与河西大道交叉口西北侧 1 栋 B 区 1 层建筑面积为 8,685.55 平方米的商铺出售给红星美凯龙成都商业管理有限公司，用以抵偿怀化星旗房地产开发建设有限公司对红星美凯龙成都商业管理有限公司的欠款。截至 2022 年 12 月 31 日，红星美凯龙成都商业管理有限公司的全资子公司怀化星欣商业管理有限公司已就上述建筑物中建筑面积合计 4,344.90 平方米的建筑物办理完毕产权转让过户登记手续并取得不动产权证，剩余 4,340.65 平方米的建筑物尚未办理完毕产权转让过户登记手续。

经核查，截至 2022 年 12 月 31 日，上述建筑物中剩余 4,340.65 平方米的产证尚未办理产权转让过户登记手续，但该部分建筑物已正常投入使用，美凯龙承诺将持续推进上述建筑物过户登记手续及不动产权证的办理及取得进程；截至本报告书签署日，怀化星欣商业管理有限公司已就上述建筑物中建筑面积合计 6,183.94 平方米的建筑物办理完毕产权转让过户登记手续并取得不动产权证，剩余 2,501.61 平方米的建筑物尚未办理完毕产权转让过户登记手续。此外，经核查，美凯龙报告期内不存在因上述建筑物建设及使用问题受到住房和建设主管部门行政处罚的情形。

5）南昌红星美凯龙环球家居博览中心项目

截至 2022 年 12 月 31 日，南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司已就坐落于西湖区九州大街以北、子羽路以西的南昌红星美凯龙环球家居博览中心项目取得编号为赣（2018）南昌市不动产权第 0168945 号的不动产权证，登记了宗地面积为 56,874 平方米的土地使用权；南昌市城乡建设委员会于 2022 年 11 月 11 日出具《南昌市工程建设项目竣工验收备案意见书》对前述南昌红星美凯龙环球家居博览中心项目建筑物予以备案，但南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司尚未就该等建筑物取得不动产权证。

经核查，截至 2022 年 12 月 31 日，南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司已就上述未取得权属证书的建筑物办理完毕相关竣工验收手续，且该等建筑物已正常投入使用，美凯龙承诺将持续推进上述建筑物不动产权证的取得进程；此外，经核查，南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司报告期内不存在因上述建筑物建设及使用问题受到住房和建设主管部门行政处罚的情形。

6）杭州伟量项目

截至 2022 年 12 月 31 日，杭州伟量机电五金市场有限公司就坐落于西湖区古墩路以东、飞虹路以北（A1-1）地块的杭州伟量项目已取得编号为杭西国用（2008）第 000251 号的土地使用权证，登记了宗地面积为 45,214 平方米的土地使用权；杭州市西湖区人民政府于 2020 年 12 月 2 日出具了《杭州市西湖区人民政府公文处理简复单》，同意 A1-1 地块的单体建筑进行规划确认，待项目整体建成后办理竣工规划核实手续；杭州市规划和自然资源局西湖分局于 2021 年 4 月 16 日出具《杭州市规划和自然资源局公文处理简复单》，认定杭州伟量机电五金市场有限公司所建设的杭州伟量机电五金市场 A1-1 号楼基本符合规划审批要求，要求抓紧完成项目 A1-2 绿化广场、A1-3 号楼等施工；杭州市西湖区住房和城乡建设局于 2021 年 5 月 26 日出具了《特殊建设工程验收消防意见书》，认定杭州伟量机电五金市场 A1 地块商业用房工程合格；杭州市西湖区消防救援大队于 2021 年 6 月 1 日出具《公众聚集场所投入使用、营业前安全检查意见书》，决定准予行政许可；截至 2022 年 12 月 31 日，杭州伟量机电五金市场有限公司尚未就上述建筑物取得不动产权证。

经核查，杭州伟量机电五金市场有限公司虽未办理完毕上述建筑物相关竣工验收手续，但杭州市西湖区人民政府已同意就杭州伟量项目进行甩项验收且杭州市规划和自然资源局、杭州市西湖区住房和城乡建设局、杭州市西湖区消防救援大队均已就杭州伟量项目进行单项竣工验收，截至 2022 年 12 月 31 日，该等建筑物已正常投入使用，且美凯龙承诺将持续推进上述建筑物不动产

权证的取得进程；此外，经核查，杭州伟量机电五金市场有限公司报告期内不存在因上述建筑物建设及使用问题受到住房和建设主管部门行政处罚的情形。

除上述 A1-1 地块及其地上建筑物外，根据美凯龙出具的书面确认及承诺，杭州伟量机电五金市场有限公司已就坐落于西湖区三墩镇古墩路和留祥路交叉口东南侧的 A1-3 地块、西湖区三墩镇古墩路和留祥路交叉口东南侧的 A1-2 地块、西湖区大统路以西、飞虹路以北的 A2、A2 北地块和西湖区三墩镇古墩路和留祥路交叉口东南侧的 A3 地块分别取得了编号为杭西国用（2008）第 000252 号、杭西国用（2008）第 000253 号、杭西国用（2008）第 000254 号和杭西国用（2008）第 000249 号的土地使用权证，并正在推进建设上述地块上的在建工程。

7）太原国金项目

根据太原红星美凯龙全球家具广场有限公司和山西云锦盛科技有限公司于 2019 年签署的编号为 20190028085、20190033261、2019033268、20190033272、20190033274 号《商品房买卖合同》，山西云锦盛科技有限公司向太原红星美凯龙全球家具广场有限公司出售面积为 77,380.31 平方米的家具商场（含可售面积一至五层合计 41,755.01 平方米以及坡道、外廊及地下一、二层合计 35,625.3 平方米），转让总价为 384,742,592.42 元。2021 年 2 月 5 日，太原市规划和自然资源局已经就太原红星美凯龙全球家具广场的一至四层太原红星美凯龙全球家具广场有限公司办理不动产预告登记。截至 2022 年 12 月 31 日，太原红星美凯龙全球家具广场有限公司未就上述建筑物取得不动产权证。

经核查，截至 2022 年 12 月 31 日，上述建筑物已经办理不动产预告登记，且已正常投入使用，美凯龙承诺将持续推进上述建筑物不动产权证的取得进程；此外，经核查，太原红星美凯龙全球家具广场有限公司报告期内不存在因上述建筑物建设及使用问题受到住房和建设主管部门行政处罚的情形。

8）兰州高新区红星美凯龙城市综合体项目

根据美凯龙和兰州高科投资发展集团有限公司、兰州市南面滩工贸有限公司于 2012 年 11 月 16 日共同签署的《24 亩商服地块合作协议》，约定各方合作开发土地使用权证号为兰国用（2011）第 GX0026 号的地块（以下简称“24 亩商服地块”），并约定上述地块上预计面积为 3.2 万平方米商场将在取得房地产权证后转让予美凯龙，以及预计面积为 4.8 万平方米商场租赁予美凯龙；此外，根据美凯龙和兰州新元置业有限公司（现名为兰州高科新元房地产开发有限公司）于 2012 年 11 月 16 日共同签署的《合作合同》，约定当土地使用权证号为兰国用（2011）第 GX0027 号的合作地块（以下简称“合作地块”）满足土地使用权转让条件后，兰州新元置业有限公司应当以在建工程转让方式将合作地块土地使用权和地上在建工程转让给美凯龙，规划面积预计为 60,222 平方米。上述 24 亩商服地块和合作地块对应的总建筑面积约为 14.8 万平方米。兰州市城乡建设局于 2016 年 9 月 27 日出具《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》对前述兰州高新区红星美凯龙城市综合体项目建筑物予以备案，但截至 2022 年 12 月 31 日，上述建筑物尚未办理完毕产权转让过户登记手续。

经核查，截至 2022 年 12 月 31 日，上述未办理完毕产权转让过户登记手续的建筑物已办理完毕相关竣工验收手续，且该等建筑物已正常投入使用，美凯龙承诺将持续推进上述建筑物过户登记手续的办；此外，经核查，美凯龙报告期内不存在因上述建筑物建设及使用问题受到住房和建设主管部门行政处罚的情形。

9）无锡红星项目

截至 2022 年 12 月 31 日，无锡红星美凯龙国际家具装饰有限公司就坐落于云林团结南路 1 号的无锡红星项目建设了建筑面积为 213,222.31 平方米的建筑物，并就其中的 187,752.83 平方米建筑物取得不动产权证，剩余未取得产证建筑物为 9 幢独立建筑（面积为 25,469.48 平方米），该等未取得产证建筑物未与无锡红星项目商场连通。根据美凯龙出具的书面说明，前述 9 幢独立建筑

已取得编号为锡规锡建许（2005）第 217 号《建设工程规划许可证》，主要用于仓储用途。

经核查，截至 2022 年 12 月 31 日，无锡红星项目所涉 9 幢独立建筑物已办理工程规划许可证，且其不作为该项目的经营场所使用，主要用于仓储用途，对无锡红星项目商场的运营不存在实质性影响；同时，经核查，无锡红星美凯龙国际家具装饰有限公司报告期内不存在因上述建筑物建设及使用问题受到住房和建设主管部门行政处罚的情形。

10）绿地金牛项目

根据美凯龙与成都红星美凯龙置业有限公司（现名成都星远置业有限公司）签署的《绿地集团成都金牛房地产开发有限公司家居商场资产回购协议》的相关约定，约定美凯龙拟以 49,541 万元（按照绿地集团成都金牛房地产开发有限公司所持有的家居商城资产对应的购建成本，含家居商城土地成本及建造成本支出，及持有比例计算）受让成都红星美凯龙置业有限公司对其所享有的权益。截至 2022 年 12 月 31 日，美凯龙尚未完成绿地金牛项目商场资产的相关回购手续。

经核查，截至 2022 年 12 月 31 日，因未能完成产权分割等原因，因此相关产权转让过户登记手续尚未办理完毕，但绿地金牛项目商场已正常投入使用，且美凯龙承诺将持续推进该商场资产的相关回购手续；此外，经核查，美凯龙报告期内不存在因上述建筑物使用问题受到住房和建设主管部门行政处罚的情形。

（3）其他存在瑕疵的土地使用权及建筑物

经核查，截至 2022 年 12 月 31 日，美凯龙及其境内下属公司其他存在瑕疵的与美凯龙生产经营相关的土地使用权及建筑物情况如下：

1）南京名都项目、郑州红星项目

经核查，南京名都、郑州红星在未取得建设工程规划许可证等建设证照的情况下建造了面积共计约 4,000 平方米的物业用于商场办公的情况。

根据《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条的规定，未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。

针对上述物业瑕疵，根据美凯龙公开披露的相关信息，南京名都、郑州红星承诺将根据主管部门的要求对上述违建物业采取相应的整改措施；此外，红星控股已出具承诺，承诺美凯龙及其境内下属公司南京名都、郑州红星如因前述事宜遭受处罚或支付其他赔偿金，该等罚金和赔偿金均由红星控股承担。

2）郑州世博家居项目

经核查，郑州世博家居取得的十一宗土地尚未按照有关《国有建设用地使用权出让合同》的约定进行投资建设，处于闲置状态，且该十一宗土地上目前均存在加盖临时/违章建筑的情形。

根据美凯龙的说明，除 9 号、10 号地块已取得建设工程规划许可证及建筑工程施工许可证并进行了基坑工程作业外，因合作方资金问题，十一宗土地中其他地块至今未动工开发，十一宗土地均涉嫌构成闲置土地；2021 年，国家自然资源督查济南局曾针对 9 号、10 号、11 号地块的闲置土地问题向新郑市人民政府下发协查通知，但有关国土资源主管部门未对 9 号、10 号、11 号地块下达《闲置土地认定书》。

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《闲置土地处置办法》等相关法律法规和规范性文件的规定和《国有建设用地使用权出让合同》的有关规定，超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金百分之二十以下的土地闲置费；满二年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权。根据该等规定，郑州世博家居的十一宗土地均涉嫌构成闲置土地满两年，除需缴纳土地闲置费外，亦存在被无偿收回土地使用权的可能性。

此外，美凯龙子公司郑州世博家居自行在其持有的上述 1 号、2 号、3 号、4 号、5 号、6 号、7 号、8 号地块上加盖了临时板房仓库，2 号、9 号、10 号、11 号地块已租赁给新郑市郭店镇海寨村民委员会并由村委会在其上加盖临时板房仓库。因上述临时建筑并未取得任何建设所需的工程规划许可、施工许可等报批报建手续，涉嫌构成违章建筑。根据《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条的规定，未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。第六十六条规定，未经批准进行临时建设的，所在地城市、县人民政府城乡规划主管部门责令限期拆除，可以并处临时建设工程造价一倍以下的罚款。根据《中华人民共和国建筑法》第六十四条的规定，违反本法规定，未取得施工许可证或者开工报告未经批准擅自施工的，责令改正，对不符合开工条件的责令停止施工，可以处以罚款。根据《建设工程质量管理条例》第五十七条的规定，违反本条例规定，建设单位未取得施工许可证或者开工报告未经批准，擅自施工的，责令停止施工，限期改正，处工程合同价款 1%以上 2%以下的罚款。

根据美凯龙出具的书面确认及说明，郑州世博家居项目暂停建设系因合作方资金原因造成，项目所涉土地及建筑物并非美凯龙生产经营的主要或重要场所，其土地闲置并建有违规临时建筑事宜不会对美凯龙的业务经营造成重大不利影响。

3）北四环项目

2006 年 9 月 5 日，红星家具集团与中国农业机械化科学研究院签署《合作合同书》，约定双方将利用中国农业机械化科学研究院拥有使用权的位于北京市北沙滩 1 号院 G 地块合作建设综合楼；根据北京市规划委员会方案调整复函，拟建项目总建筑面积 89,870.61 平方米（其中地上七层、地下三层），

地上建筑面积 54,336.55 平方米，地下建筑面积 35,534.06 平方米；项目建成后，全部建筑面积由双方按照 6.7:3.3 的比例分成，即红星家具集团分得 67%的建筑面积共计 60,213.3087 平方米（以下简称“拟取得物业”），中国农业机械化科学研究院分得 33%的建筑面积共计 29,657.3013 平方米；项目建成后，在建设的综合楼存在的前提下（不可抗力除外），红星家具集团享有根据协议约定的分配比例分得的该项目竣工物业的永久性使用权；同时为便于该项目的整体规划利用，中国农业机械化科学研究院在项目建成后分得的 33%的建筑面积将全部由红星家具集团返租。根据红星家具集团以及美凯龙的确认，红星家具集团在前述《合作合同书》项下的权益和义务实际均由美凯龙控股子公司红星美凯龙环球（北京）家具建材广场有限公司享有和承担。根据中国农业机械化科学研究院、红星家具集团及红星美凯龙环球（北京）家具建材广场有限公司于 2016 年 3 月 20 日签订的《补充协议》，各方同意于前述《合作合同书》签署生效日开始，由红星美凯龙环球（北京）家具建材广场有限公司自中国农业机械化科学研究院处承租其持有的 33%的建筑面积并向中国农业机械化科学研究院支付租金；对《补充协议》签署生效前红星美凯龙环球（北京）家具建材广场有限公司实际履行的相关租赁行为，中国农业机械化科学研究院及红星家具集团予以追认。

经核查，就上述项目用地，土地使用人中国农业机械化科学研究院拥有北京市朝阳区人民政府于 2002 年 4 月核发的《国有土地使用证》（编号：京朝国用（2002 划）字第 0089 号），土地坐落于朝阳区北沙滩 1 号院（科研区），土地用途为科研、设计，使用权类型为划拨，使用权面积为 174,162.45 平方米；就上述拟建项目，中国农业机械化科学研究院于 2006 年 3 月 2 日取得国务院机关事务管理局出具的《关于同意中国农业机械化科学研究院利用北沙滩 1 号院 G 地块土地建设科技展示厅及综合试验楼的复函》（国管房地[2006]51 号），并于 2011 年 12 月 20 日取得北京市住房和城乡建设委员会核发的《房屋所有权证》（编号：X 京房权证朝字第 1070781 号），证载房屋建筑面积 89,636.55 平方米。

鉴于红星美凯龙环球（北京）家具建材广场有限公司并非上述《合作合同书》的签署方，因此其根据《合作合同书》约定享有拟取得物业相关权益存在产生争议的可能；此外，拟取得物业对应的土地系划拨用地，且土地用途为科研设计，与实际用于家居商场经营的用途不符，该等情况不符合《中华人民共和国土地管理法》等有关土地管理法律法规的相关规定。

就上述事项：（1）红星控股已出具承诺，承诺将督促拟取得物业目前的产权人中国农业机械化科学研究院依法办理将划拨用地转为出让用地并将土地用途转为商业经营用途的所有必要的法律程序，如因该等程序未办理完毕并导致美凯龙及其境内下属公司遭受损失的，该等损失均由红星控股承担；（2）根据美凯龙的说明，上述存在瑕疵情况的拟取得物业对应的经营面积占美凯龙及其境内下属公司于经营商场总经营面积的比例较小。

2、租赁物业

截至 2022 年 12 月 31 日，美凯龙及其境内下属公司的租赁物业情况详见附件六。

经核查，租赁物业存在的主要问题如下：

（1）存在未履行法定程序承租涉及集体用地房屋的情形

经核查，美凯龙控股子公司北京星凯京洲家具广场有限公司从北京市朝阳来广营农工商实业总公司、北京北苑星华商贸有限公司（原名北京北苑星华综合市场有限公司）及北京北苑实业发展公司承租使用的 2 处房屋所对应的土地均为集体土地，且出租方均未提供相应的房屋产权证书以及相关村集体对于出租事项的同意文件，不符合《中华人民共和国土地管理法》等有关土地管理法律法规的相关规定，存在美凯龙控股子公司不能按照租赁合同的约定继续使用该等租赁物业的风险。

（2）房屋用途与租赁用途不符

经核查，美凯龙控股子公司上海红星美凯龙品牌管理有限公司唐山时代分公司和红星美凯龙家居集团股份有限公司从唐山银座国际灯具中心有限公司承

租使用的 1 处房屋所对应的房产用途为工业，而实际用途为商业；上海红星美凯龙品牌管理有限公司深圳平湖分公司从深圳港华泰城投资实业有限公司转租使用的 1 处房屋所对应的房产用途为工业，而实际用途为商业。前述行为与有关土地管理法律法规的规定不相符，存在美凯龙控股子公司不能按照租赁合同的约定继续使用该等租赁物业的风险。

（3）租赁物业交付前存在抵押登记

经核查，上海红星美凯龙品牌管理有限公司包头分公司从包头市荣泰置业有限责任公司承租使用的 1 处房屋、上海红星美凯龙品牌管理有限公司林浩特分公司从锡林浩特市康盛基业家居建材园区有限责任公司承租使用的 1 处房屋、重庆红星美凯龙环球家居生活广场有限责任公司从重庆嘉廷悦投资管理有限公司和重庆嘉廷润投资管理有限公司承租使用的 1 处房屋、上海红星美凯龙品牌管理有限公司衡阳雁峰分公司从衡阳天元置业有限公司承租使用的 1 处房屋、上海红星美凯龙品牌管理有限公司乌海分公司从达拉特旗万通房地产开发有限责任公司承租使用的 1 处房屋，在交付前存在抵押登记，若未来该等抵押权实现，将导致上海红星美凯龙品牌管理有限公司包头分公司、上海红星美凯龙品牌管理有限公司林浩特分公司、重庆红星美凯龙环球家居生活广场有限责任公司、上海红星美凯龙品牌管理有限公司衡阳雁峰分公司、上海红星美凯龙品牌管理有限公司乌海分公司存在不能按照租赁合同的约定继续使用该等租赁物业的风险。

就上述租赁物业瑕疵，红星控股已出具《承诺函》，承诺如果因为各种法律瑕疵（如出租方未取得合法产权证明、占用土地为集体土地等情形）导致美凯龙及其境内下属公司遭受处罚或不能按照租赁合同的约定继续使用租赁物业进而使现有资产（不含基于租赁合同可能产生的预期收益）遭受损失的，除可以向出租方进行追偿的部分外，红星控股将承担该等罚金并足额补偿美凯龙及其境内下属公司所遭受的该等资产损失；此外，上述租赁物业对应的租赁合同中已约定，若美凯龙及其境内下属公司因相关租赁物业瑕疵无法正常使用租赁物业的，出租方将承担相应的赔偿责任；同时，上述存在瑕疵情况的租赁物业

对应的经营面积占美凯龙及其境内下属公司截至报告期末的经营商场总经营面积的比例较小。

（4）租赁物业未办理租赁备案登记

经核查，美凯龙及其境内下属公司的主要租赁物业中，存在 22 处租赁物业未办理租赁备案登记（或租赁备案登记已过期）。

根据《商品房屋租赁管理办法》第十四条规定：“房屋租赁合同订立后三十日内，房屋租赁当事人应当到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案”，第二十三条规定：“违反本办法第十四条第一款、第十九条规定的，由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正；个人逾期不改正的，处以 1,000 元以下罚款；单位逾期不改正的，处以 1,000 元以上 1 万元以下罚款。”据此，美凯龙及其境内下属公司承租租赁物业但未办理房屋租赁登记备案的情形不符合《商品房屋租赁管理办法》的规定，美凯龙及其境内下属公司存在被行政处罚的风险。

但根据《中华人民共和国民法典》第七百零六条规定：“当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力。”《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释（2020 修正）》第五条规定：“出租人就同一房屋订立数份租赁合同，在合同均有效的情况下，承租人均主张履行合同的，人民法院按照下列顺序确定履行合同的承租人：（一）已经合法占有租赁房屋的；（二）已经办理登记备案手续的；（三）合同成立在先的”。

根据上述规定，未办理房屋租赁登记备案手续不影响该等房屋租赁合同的法律效力。此外，根据美凯龙的说明并经核查，美凯龙及其境内下属公司已实际合法占有上述租赁房屋，据此，未办理备案事宜不会导致美凯龙及其境内下属公司出现继续使用该等租赁房屋的实质性法律障碍。

3、在建工程

截至 2022 年 12 月 31 日，美凯龙及其境内下属公司的在建工程情况详见附件七。

4、知识产权

（1）商标

截至 2022 年 12 月 31 日，美凯龙及其境内下属公司拥有 1,454 项境内注册的商标，41 项境外注册的商标，具体情况详见附件八。

（2）专利

截至 2022 年 12 月 31 日，美凯龙及其境内下属公司共拥有 114 项专利权，其中，发明专利 10 项，实用新型专利 91 项，外观设计 13 项，具体情况详见附件九。

（3）软件著作权

截至 2022 年 12 月 31 日，美凯龙及其境内下属公司共拥有 226 项计算机软件著作权，具体情况详见附件十。

（4）作品著作权

截至 2022 年 12 月 31 日，美凯龙及其境内下属公司共拥有 17 项作品著作权，具体情况详见附件十一。

（二）主要负债及或有负债情况

1、主要负债情况

截至 2022 年 12 月 31 日，美凯龙主要负债构成情况如下：

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	199,858.89	2.81%	295,708.84	3.81%
衍生金融负债	-	-	1,816.77	0.02%
应付票据	4,441.19	0.06%	900.00	0.01%

应付账款	245,258.18	3.45%	240,088.04	3.09%
预收款项	87,385.47	1.23%	169,267.84	2.18%
合同负债	183,992.96	2.59%	192,507.66	2.48%
应付职工薪酬	48,092.93	0.68%	60,918.62	0.78%
应交税费	130,609.48	1.84%	82,885.35	1.07%
其他应付款	933,180.21	13.12%	977,069.33	12.58%
一年内到期的非流动负债	678,703.55	9.54%	1,169,928.92	15.07%
其他流动负债	24,636.31	0.35%	22,062.48	0.28%
流动负债合计	**2,536,159.18**	**35.66%**	**3,213,153.86**	**41.38%**
长期借款	2,179,818.21	30.65%	2,160,631.69	27.82%
应付债券	172,339.96	2.42%	53,262.00	0.69%
租赁负债	333,652.39	4.69%	395,778.67	5.10%
长期应付款	64,130.52	0.90%	73,054.88	0.94%
递延收益	21,812.20	0.31%	21,385.73	0.28%
递延所得税负债	1,365,581.28	19.20%	1,340,131.63	17.26%
其他非流动负债	438,037.46	6.16%	508,233.93	6.54%
非流动负债合计	**4,575,372.02**	**64.34%**	**4,552,478.52**	**58.62%**
负债合计	**7,111,531.20**	**100.00%**	**7,765,632.39**	**100.00%**

标的公司的负债主要为其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、递延所得税负债、其他非流动负债。

2、或有负债情况

截至本报告书签署日，美凯龙及其子公司不存在或有负债的情况。

（三）对外担保及抵押、质押情况

截至本报告书签署日，标的公司及其子公司不存在对外提供担保的情况。标的公司及其子公司涉及资产质押情况参见本章“五、主要资产权属、主要负债情况”之“（一）主要资产权属情况”之“1、土地房产”。

六、最近三年主营业务发展情况

（一）所处行业的主管部门、监管体制、主要法律法规及政策

参见本报告书“第八章 管理层讨论与分析”之“二、本次交易标的行业特点和经营情况的讨论与分析”。

（二）主营业务情况

1、公司业务总体介绍

美凯龙是国内领先的家居装饰及家具商场运营商和泛家居业务平台服务商，主要通过经营和管理自营商场、委管商场、特许经营商场和战略合作商场，为商户、消费者和合作方提供全面服务。同时，美凯龙还提供包括互联网零售、家装、设计等泛家居消费服务。

美凯龙继续围绕“全渠道泛家居业务平台服务商”的战略定位，积极把握市场发展机会，旨在利用原有家居商场高效的渠道网络能力、强大的供应链整合能力和积累多年的家居行业运营管理经验，借助自有的家装业务管理平台和 IMP 智慧营销平台，提升家装设计交付能力和线上消费者触达线下流量承接转化能力，进而为顾客提供覆盖整个装修周期的更加个性化、高质量的家装服务以及更加贴近终端消费者需求的购物体验。

截至 2022 年 12 月 31 日，美凯龙及其境内下属公司已取得的与实际开展业务相关的主要业务资质如下：

序号	持有人名称	证书名称	资质范围	证书编号	发证机构	发证日期	截止日期
1.	上海红星美凯龙建筑设计有限公司	工程设计资质证书	建筑行业（建筑工程专业）甲级	A231000636	上海市住房和城乡建设管理委员会	2018-11-27	2023-12-31
2.	上海红星美凯龙建筑设计有限公司	工程设计资质证书	建筑行业（建筑工程）甲级	A131000639-6/1	中华人民共和国住房和城乡建设部	2019-06-28	2023-11-27
3.	上海星易通汇商务服务有限公司	增值电信业务经营许可证	信息服务业务（仅限互联网信息服务），在线数据处理与交易处理业务（仅限经营类电子商务）	合字 B2-20210192	中华人民共和国工业和信息化部	2021-06-30	2026-06-30

4.	江苏苏南建筑安装工程有限公司	建筑业企业资质证书	建筑工程施工总承包一级，建筑装修装饰工程专业承包一级，建筑幕墙工程专业承包二级，消防设施工程专业承包二级	D232085465	-	2022-12-18	2023-12-31
5.	江苏苏南建筑安装工程有限公司	建筑施工企业安全生产许可证	-	（苏）JZ 安许证字[2005]040308	江苏省住房和城乡建设厅	2022-11-10	2025-11-09
6.	江苏苏南建筑安装工程有限公司	工程设计资质证书	建筑装饰工程专项乙级	A232055165	江苏省住房和城乡建设厅	2020-12-01	2025-12-09
7.	江苏苏南建筑安装工程有限公司	建筑业企业资质证书	市政公用工程施工总承包三级，建筑机电安装工程专业承包三级	D332225120	-	2019-02-12	2024-02-02
8.	上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	软件企业证书	-	沪 RQ-2022-0106	上海市软件行业协会	2022-06-30	2023-06-30
9.	上海好记星数码科技有限公司	第二类医疗器械经营备案凭证	第二类医疗器械（不含体外诊断试剂）	沪青食药监械经营备 20150143 号	上海市青浦区市场监督管理局	2016-04-27	-
10.	上海美凯龙智装科技有限公司	安全生产许可证	建筑施工	（沪）JZ 安许证字[2019]018708	上海市住房和城乡建设管理委员会	2022-06-27	2025-06-26
11.	上海美凯龙智装科技有限公司	建筑业企业资质证书	建筑装修装饰工程专业承包一级，市政公用工程施工总承包三级，钢结构工程专业	D231531021	-	2021-04-29	2026-01-17

			承包三级，防水防腐保温工程专业承包二级，建筑工程施工总承包三级，建筑机电安装工程专业承包三级，建筑幕墙工程专业承包二级，施工劳务资质不分等级（备案），消防设施工程专业承包二级				
12.	上海美凯龙智装科技有限公司	增值电信业务经营许可证	信息服务业务（仅限互联网信息服务），在线数据处理与交易处理业务	合字 B2-20200173	中华人民共和国工业和信息化部	2022-10-08	2025-12-18
13.	红星美凯龙家居集团财务有限责任公司	金融许可证	（一）吸收成员单位存款；（二）办理成员单位贷款；（三）办理成员单位票据贴现；（四）办理成员单位资金结算与收付；（五）提供成员单位委托贷款、债券承销、非融资性保函、财务顾问、信用鉴证及咨询代理业务；（六）办理成员单位票据承兑。	L0257H231000001	中国银行保险监督管理委员会上海监管局	2017-08-01	2023-02-24
14.	上海红星美凯龙住建装配科技有限公司	建筑业企业资质证书	建筑装修装饰工程专业承包二级	D231601764	上海市住房和城乡建设管理委员会	2019-04-10	2024-04-09
15.	浙江星易盛实业发展有限公	安全生产许可证	建筑施工	（浙）JZ 安许证字[2021]059269	浙江省住房和城乡建设厅	2021-07-23	2024-07-22

	司						
16.	浙江星易盛实业发展有限公司	建筑业企业资质证书	模板脚手架专业承包不分等级，施工劳务不分等级	D333300676	湖州市住房和城乡建设局	2021-01-15	2026-01-15
17.	上海红星美凯龙建筑装饰（集团）有限公司	工程设计资质证书	工程设计建筑装饰工程专项乙级，工程设计建筑幕墙工程专项乙级	A231030250	上海市住房和城乡建设管理委员会	2021-08-30	2025-03-11
18.	上海红星美凯龙建筑装饰（集团）有限公司	安全生产许可证	建筑施工	（沪）JZ 安许证字[2019]163573	上海市住房和城乡建设管理委员会	2019-12-10	2023-3-31
19.	上海红星美凯龙建筑装饰（集团）有限公司	建筑业企业资质证书	建筑工程施工总承包三级，建筑机电安装工程专业承包三级，建筑幕墙工程专业承包二级，建筑装修装饰工程专业承包二级	DW231617526	上海市住房和城乡建设管理委员会	2019-10-17	2024-10-16
20.	上海美凯龙装饰工程集团有限公司	工程设计资质证书	建筑装饰工程专项丙级	A231031438	上海市住房和城乡建设管理委员会	2020-11-06	2025-11-05
21.	上海美凯龙装饰工程集团有限公司	安全生产许可证	建筑施工	（沪）JZ 安许证字[2019]163600	上海市住房和城乡建设管理委员会	2019-12-18	2023-03-31
22.	上海美凯龙装饰工程集团有限公司	建筑业企业资质证书	建筑工程施工总承包三级，建筑机电安装工程专业承包三级，建筑幕墙工程专业承包二级，劳务资质不分等级，建筑装修装饰工程专业承包二级	D231617890	上海市住房和城乡建设管理委员会	2019-10-23	2024-10-22

23.	北京盈创时讯科技有限公司	增值电信业务经营许可证	信息服务业务（仅限互联网信息服务），在线数据处理与交易处理业务（仅限经营类电子商务间）	京 B2-20200522	北京市通信管理局	2022-04-21	2025-04-02
24.	马鞍山拓思建筑装饰设计有限公司	工程设计资质证书	建筑装饰工程设计专项甲级	A234049345	安徽省住房和城乡建设厅	2022-04-16	2027-04-16
25.	上海红星美凯龙泛家信息服务有限公司	增值电信业务经营许可证	信息服务业务（仅限互联网信息服务），在线数据处理与交易处理业务（仅限经营类电子商务间）	合字 B2-20210172	中华人民共和国工业和信息化部	2021-06-22	2026-06-22
26.	上海安家网络科技有限公司	《中国（上海）自由贸易试验区外商投资经营增值电信业务试点批复》	在线数据处理与交易处理业务（经营类电子商务）	沪通信管自贸[2020]2 号	上海市通信管理局	2020-02-13	2023-02-13
27.	上海星艺佳商业管理有限公司	《商业特许经营备案证明》	-	沪商特备字（2018）第 56 号	上海市商务委员会	2018-12-17	-

注：根据美凯龙的说明，第 13、21 项资质已于 2023 年 3 月 24 日完成续期；第 18、26 项资质正在办理续期手续，预计续期不存在实质障碍。

2、自营商场经营及管理

美凯龙通过经营及管理自营商场，获得租赁及管理收入。截至 2022 年 12

月 31 日，美凯龙经营了 94 家自营商场，总经营面积 8,369,802 平方米。美凯龙 2020 年末、2021 年末、2022 年末经营及管理自营商场的部分经营数据如下：

单位：家、平方米

商场		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
		数量	经营面积	数量	经营面积	数量	经营面积
自营商场	自有	61	6,403,829	61	6,400,260	58	5,932,377
	合营联营	5	319,514	5	342,509	5	352,827
	租赁	28	1,646,459	29	1,712,717	29	1,749,074
合计		94	8,369,802	95	8,455,486	92	8,034,277

3、委管商场经营及管理

美凯龙通过向委管商场业主提供委管服务，并以美凯龙的品牌名称经营合作方的家居装饰及家具商场，以收取咨询及管理费。截至 2022 年 12 月 31 日，美凯龙经营着 284 家委管商场，总经营面积 14,138,489 平方米。美凯龙 2020 年末、2021 年末、2022 年末经营及管理委管商场的部分经营数据如下：

单位：家、平方米

商场	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	数量	经营面积	数量	经营面积	数量	经营面积
委管商场	284	14,138,489	278	13,848,062	273	14,021,390

4、特许经营

特许经营家居建材项目指上市公司以特许经营方式开业经营的家居建材店、家居建材产业街。对于该类特许经营家居建材项目，上市公司部分参与项目开业后的日常经营管理。美凯龙 2020 年末、2021 年末、2022 年末特许经营家居建材项目经营数据如下：

单位：家

特许经营	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
项目数量	57	69	66

5、其他业务

其他业务主要包括互联网零售、家装、设计等泛家居消费服务。

（1）互联网零售

美凯龙与战略投资方阿里巴巴共同探索家居新零售领域的布局，率先推行线上线下一体化新零售模式。美凯龙对全国范围内的商场进行数字化升级，建立线上“天猫同城站”，并自建新零售线上产品运营及服务能力。同时，美凯龙从选品、数字化上翻、流量承接等多方面，扶持传统经销商使其具备线上运营的能力，从而及时有效地将线上流量精准转化至线下商场体验并促成交易，赋能商户的同时也为消费者带来更好的家居购物体验。

在基础能力建设方面，美凯龙深耕线上商品运营，各城市、商场通过聚焦运营核心商品池，助力本地商户打造一批持续获得高流量和高客资的地域优势商品；美凯龙对线上商品展示的内容供给形式进行创新，通过全景视频，实现标准化输出及 720 度全景展示，消费者可自由选择商品的观看角度以及选择性地播放商品解说，从而做到帮助商户全面展示商品的同时提升消费者的购物体验；美凯龙新增导购在线服务项目，让上线品牌的导购员第一时间在线为消费者提供优质客服服务。

美凯龙在新零售营销模式上不断创新，打造了“天猫团新家”。周一至周五在线上通过天猫及微信双线触达消费者，发放权益、进行蓄客，周末通过线下商场团购活动，使消费者完成到店核销及成交，将线上线下营销活动打通，更符合消费者工作生活习惯，从而提升消费体验，同时“天猫团新家”实现了私域公域流量的打通，并确保商场常态化经营下流量及销量的全面提升。

美凯龙鼓励商场内导购积极参与直播，并通过培训、带教，培育直播心智、推动直播及线上带货能力的建设。同时，美凯龙积极培养体系内的专业家居带货达人，并签约头部直播达人，赋能商场常态化开播，实现卖场全面直播化，推动商场全面数字化。同时，美凯龙在商场内建设直播基地，通过专业的场地和专业的设备，赋能商场经营，将直播能力建设到一线。

（2）家装、设计等服务

美凯龙自建装修产业集团，依托自身强大的全品类运营能力、供应链整合能力、遍布全国的实体商场网络以及数字化的家装业务管理系统平台，通过打造定位于不同消费力人群的品牌矩阵，包括 “美凯龙家装”“更好家”“美凯龙空间设计”等，提供个性化定制、全屋整装、高端豪宅等差异化装修服务的同时，抢夺家居装饰及家具市场前端流量。美凯龙以解决消费者痛点为己任，致力于打造集设计、选材、施工、智能、环保和服务于一体的全国性家装品牌，提供“选装修、买家居，都在红星美凯龙” 的一站式、个性化的高品质服务，让消费者在全国区域的线下商场实现家装家居消费一体化。

美凯龙通过个性化定制业务对商场内家居消费提前获客、锁单，带动场内家居消费增量，提升商户及消费者对商场的粘性。此外，通过标准整装业务，美凯龙与更多头部品牌合作，沉淀美凯龙的供应链能力，以直采、集采的方式，用更低的价格服务消费者，并帮助品牌实现渠道多元化、提升市场份额。

（三）主要服务的盈利模式及流程图

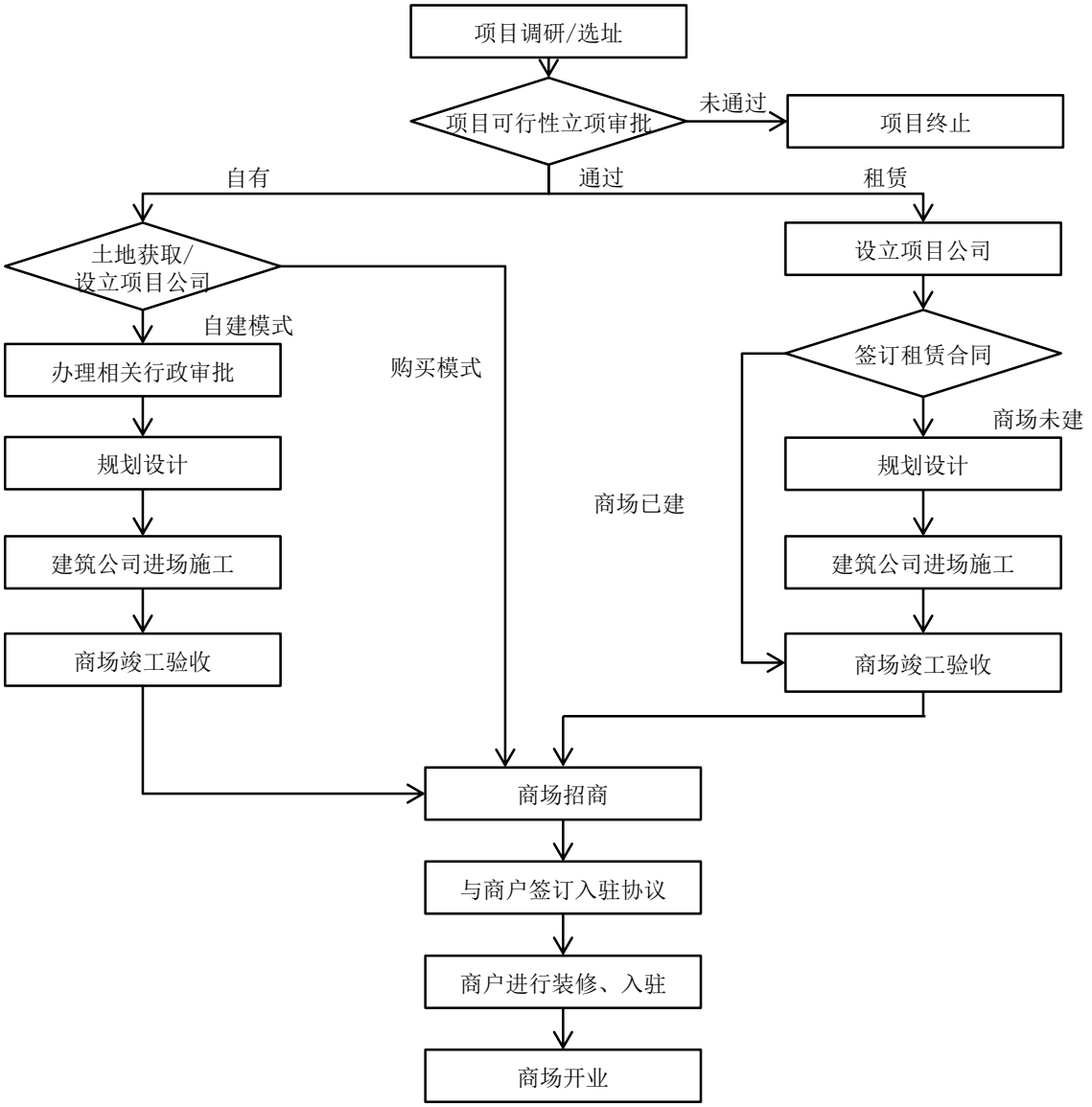
1、自营模式

（1）自营模式概述

自营模式是指就自营商场而言，美凯龙通过自建、购买或者租赁的方式获取经营性物业后，统一对外招商，为入驻商场的商户提供综合服务，包括设计商场内展位、场地租赁、员工培训、销售及市场营销、物业及售后等在内的日常经营及管理以及客户服务，以收取固定的租赁及管理收入。

（2）自营商场开发流程

对于自营模式下的商场开发，美凯龙已具备一套较为成熟的业务流程，具体如下图所示：



美凯龙内部拥有突出的商场开发能力，包括土地的获取、商场的规划、设计及施工。凭借在建造家居装饰及家具商场方面的丰富经验，美凯龙已建立起系统化的流程，不仅包括开发自营商场，还包括为委管商场提出施工建议，因而能够在全国范围内的商场中实施美凯龙的标准规范。

美凯龙开发自营商场的主要步骤如下：

1）项目调研/选址

选址对于家居装饰及家具商场来说至关重要。在选址过程中，美凯龙考虑下列关键因素：当地的总体经济发展情况；当地居民的收入水平、消费能力及

消费习惯；人口密度；商场在城市中的位置；当地政府的基础设施、城市规划和发展规划。

通过地方政府的公告、招标邀请和其他公开渠道，当美凯龙总部的发展部门找到一块适合开发的地块时，即启动选址程序。在选址过程中，美凯龙的发展部门负责制定初始投资方案以及整体筹备和协调工作。一旦确认项目可行，就自有商场而言，发展部门即启动土地获取的工作。而就租赁商场而言，发展部门会启动与物业所有人签订物业租赁合同的流程，视商场是否已建设完毕，而决定是否开始招商工作。

2）土地获取/设立项目公司

地址选定后，发展部门即启动土地获取程序。美凯龙通过当地政府机关组织的招拍挂方式为项目工程获取土地或与合作方于不同的区域市场联合建设及开发家居装饰及家具商场。美凯龙与当地业务合作方的合作通常经历以下阶段：（i）获取土地使用权：合作方已拥有或将获得拟建家居装饰及家具商场的土地使用权；（ii）成立项目公司：在取得土地使用权后，合作方单独或与公司共同成立项目公司；（iii）初步建设及开发：待获得相关监管审批后，将开始初步建设及开发活动。美凯龙将协助项目公司寻求外部融资为施工成本提供资金，而融资成本由公司与合作方按于项目公司的股权比例共同承担。倘外部融资未能涵盖上述任何施工成本，美凯龙视情况将利用内部资金补足差额；（iv）收购项目公司：待满足若干条件后（例如，相关政府机关根据法律法规确定，已投入投资总额的 25%（“已投资 25%”）建设及开发项目土地之时），美凯龙将收购项目公司的全部或控制股本权益；（v）余下建设及开发：项目公司将继续开展余下的建设及开发工作，直至项目完成。

如上文所述，双方就合规性已建立“已投资 25%”的项目里程碑。根据相关法律法规，以出让形式获得闲置土地的土地使用权，在被原土地使用权受让人转让予任何第三方前，必须符合“已投资 25%”的标准。相比自“一级市场”收购土地（即参与当地政府机关组织的挂牌出让程序、拍卖及公开招标）而言，上述合作方式可使美凯龙在选址及土地收购中充分利用合作方的地方资源、专业知识及经验。

3）规划设计

就自有商场及尚未建设的租赁商场而言，美凯龙的设计部门会基于当地审美喜好、政府政策和市场状况来制定总体设计理念和规划，使其既符合美凯龙的内部设计理念和标准，也符合美凯龙的成本控制和经营要求。同时，为促进未来的招商流程，美凯龙在早期规划和设计阶段便尽量反映美凯龙目标商户的需求和喜好。

美凯龙确定了总体设计理念和方案后，即与第三方设计公司密切合作，编制更详尽的建筑规划方案、设计图纸、楼层详细布局并决定装修风格、外观、景观和内部设计。美凯龙通过招标流程并基于其拟定设计、专业资格、业内声誉和投标报价来选择设计公司。

4）建筑公司进场施工

美凯龙根据一系列严格标准而选择独立的总承包人，并通过招标流程将所有自营商场的施工外包予这些总承包人。筛选标准涵盖专业资质、业内声誉、过往记录、技术和施工能力、施工进度方案和投标报价等。美凯龙与符合标准而且声誉良好的总承包人保持长期友好关系，并经常邀请他们参加新项目投标。

5）与商户签订入驻协议

招商完成后，商场通过与商户签署《展位使用合同》，约定展位位置、展位面积、展位使用期限、租金和管理费、付款方式、质量保证金等事项。为了更好地对经销商进行管控，一般情况下《展位使用合同》一年一签，到期后双方将根据实际情况调整租金和管理费。《展位使用合同》每年续约也使得美凯龙能积极管理品牌和产品组合，以更好迎合不断变化的客户品味。

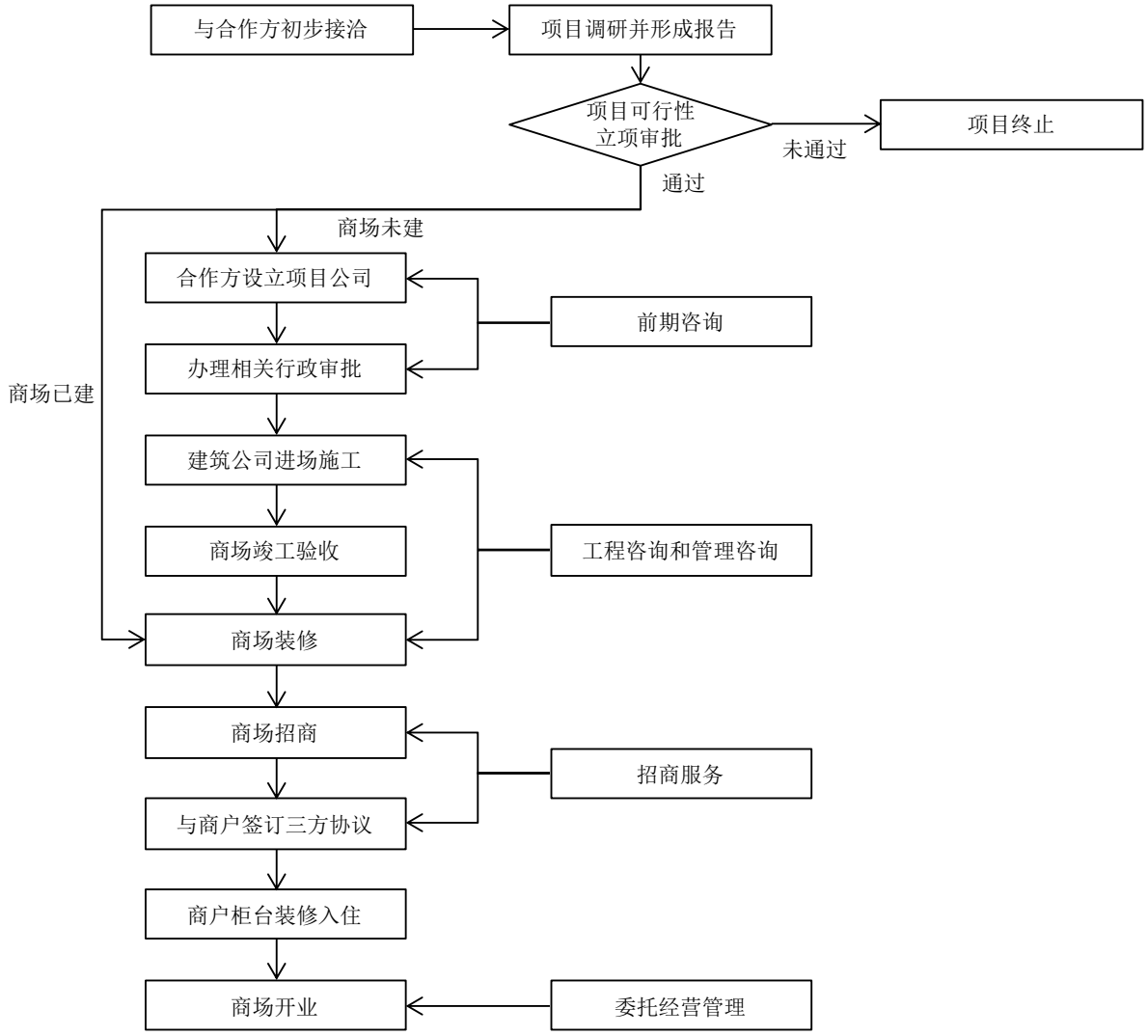
2、委管模式

（1）委管模式概述

委管模式是指就委管商场而言，美凯龙利用强大的品牌知名度和多年的经营经验，派出管理人员为合作方提供全面的咨询和委管服务，包括商场选址咨询、施工咨询、商场设计装修咨询、招商开业以及日常经营及管理；相应地，

美凯龙根据与合作方签署的委管协议在不同参与阶段收取项目冠名咨询费、招商佣金、商业管理咨询费及委托经营管理费等不同费用。

（2）委管模式业务流程



委管业务模式使美凯龙与委管商场合作方实现双赢。该模式使美凯龙在资本开支相对较低的情况下快速实现营业收入并提升了投资回报率、扩大地域覆盖面、提高市场份额和品牌知名度；也为委管商场合作方带来稳定的租金收入。

美凯龙会参与委管商场整个或部分的开发过程，并为合作方或项目总承包

人提供咨询服务。以下根据不同阶段介绍美凯龙提供的委管服务：

1）前期咨询

美凯龙选择声誉良好、财务稳健的房地产开发商或业主作为合作方。凭借丰富的行业经验和良好的市场口碑，美凯龙在初期阶段协助合作方开展现场尽职调查及初步市场调研。接下来，美凯龙为合作方提供土地竞标流程方面的建议。美凯龙在土地竞标程序方面经验丰富，当地政府也欢迎美凯龙带动当地的经济增长。因此，帮助合作方和当地政府进行沟通会使流程更为顺利，并有助于合作方成功获取土地。美凯龙通常向合作方收取固定金额的开业前的项目冠名咨询费，取决于城市级别、商场规模及商场位置等因素。根据相关委管协议，就支付开业前的项目冠名咨询费而言，美凯龙通常不会向委管商场合作方授予信贷期或仅授予约 30 天的有限信贷期。美凯龙不断与委管商场合作方交流，以结算任何未偿还结余，并基于对其信贷记录的审核及与其持续的业务关系视情况向其提供额外信贷期。

2）工程咨询和管理咨询

获得某块土地并准备开始施工后，大多数合作方会将整个或部分施工过程外包予美凯龙推荐的总承包人。美凯龙积极参与委管商场的规划、设计和施工过程，向总承包人提供有价值的建议，在一些情况下甚至为总承包人编制施工蓝图。美凯龙还积极监督施工过程及优化施工计划，帮助总承包人优化施工计划，同时增加商场的经营面积。凭借美凯龙与总承包人的长期关系及由此对总承包人的影响力，美凯龙有能力争取到更有利的施工安排，并能够在商场内执行贯穿始终的高质量施工标准。美凯龙与总承包人之间合作紧密，有助于确保美凯龙能够在经营的所有商场（包括自营商场以及委管商场）中保持品牌形象、布局和风格一致。美凯龙参与商户的搬入安排以及确定装修时间表，确保开业前的工作可以高效地顺利完成。美凯龙就有关服务向总承包人收取固定金额的管理咨询费，考虑到城市级别、商场规模、商场位置及工程规模等因素，总承包人通常于相关委管商场竣工并达到可开业状态后出具建筑商服务确认书，并按合同约定支付款项。

3）招商服务

美凯龙的市场领导地位、声誉及与品牌商的良好关系也有利于美凯龙找到合适的优质商户，从而保证商场可以成功开业。相应的，美凯龙向合作伙伴收取固定金额的服务招商费，考虑到城市级别、商场规模及商场位置等因素，合作方通常按约定于开业时付款。

4）委托经营管理

商场开业后，美凯龙的专业管理团队通过提供服务负责管理该商场，其中包括日常经营及管理、销售、推广、提供广告和客户服务。更重要的是，美凯龙会统一招募及管理商场的所有员工，以确保遍布全国的网络达到同样水平的质量标准。美凯龙的合作方承担：商场整修的资本开支、日常经营成本费用，并向美凯龙支付年度管理费。为了更好地将经营委管商场产生的增值资本化并分享合作方所收年度租金收入上涨的成果，若租金总额超出委管协议规定的特定金额，则美凯龙收取的年度管理费除前述固定金额之外，通常还会包含按租金收益递增的提成。美凯龙的发展部门和经营团队会评估当地市场状况并预估未来租金收入水平，美凯龙也会考虑合作方对未来租金收入的预期，以与合作方就年度管理费的收取标准达成协议。

3、特许经营模式

特许经营模式是就特许经营家居建材项目而言，美凯龙利用强大的品牌心智和多年的经营管理经验，根据合作方要求提供咨询及招商服务，授权合作方以美凯龙同意的方式使用美凯龙旗下品牌“星艺佳”，并部分参与项目开业后的日常经营管理，以向合作方收取商业咨询费。

（四）主要运营模式和结算模式

1、采购模式

（1）主要采购情况

美凯龙主要采购从事自营商场自建项目开发的土地资源、总承包服务、商场物业租赁及主要设备采购等。

土地资源：报告期内，美凯龙获取的土地资源主要通过政府招拍挂的方式获得。

总承包服务：美凯龙向总承包人整体发包，再由总承包人向产品供应商采购开发建设所需的原材料，总承包人在美凯龙的监督和指导之下采购建筑材料。美凯龙从事自营商场自建项目开发所需的主要原材料包括钢筋、混凝土、墙体材料、建筑装饰材料、园林绿化材料、电线电缆等建筑材料。

商场物业租赁：美凯龙通常于初步完成商场选址后，与租赁商场的物业出租人进行商务谈判并签订物业租赁合同。

主要设备包括空调主机、电梯、变风量机组等电气设备。美凯龙一般向产品供应商直接采购主要设备。

（2）主要供应商管理

美凯龙的供应商主要包括与自营商场业务有关的总承包人、设备供货商及物业出租人，以及美凯龙用于品牌推广和市场营销的广告公司。

美凯龙聘用总承包人来建造自营商场，向相关设备供货商采购空调等部分设备。美凯龙从第三方租赁若干自营商场，另外还聘用了广告公司在商场开展品牌推广活动，以及市场营销和促销活动。

美凯龙对供应商库进行不定期更新，以确保供应商库的及时性和有效性。为有效控制采购质量、成本及规范性，美凯龙制定了全面、严格的招标（采购）管理制度。

2、美凯龙自营商场及委管商场的销售模式

不管是自营商场还是委管商场，美凯龙都十分重视招商工作并筛选品牌、质量和服务均让顾客满意的厂商进驻。从战略合作伙伴关系的建立、日常客户关系的维护、到具体业务的办理，美凯龙有明确的客户分类分级管理办法，依此制定了包含一套完善、成熟的品牌引进和招商、落位管理操作办法的《招商管理手册》。另外，美凯龙还制定了《品牌分类表》，综合考虑品牌的管理能力、市场与品牌营销状况、产品品质、研发能力，按品类将在商场中经营的各

个品牌划分为不同的等级以及相应的招商落位原则，以指导商场的品牌招商和落位工作。

3、结算模式

标的公司与客户及供应商之间主要根据合同约定、产品服务验收及交付情况，按照约定的期限结算账款，主要结算方式为银行电汇及承兑汇票。

（五）主要产品的生产和销售情况

1、主要产品的生产情况及其利用情况

2021 年末及 2022 年末，标的公司的商场经营情况如下：

单位：家、平方米

商场		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
		数量	经营面积	数量	经营面积
自营商场	自有	61	6,403,829	61	6,400,260
	租赁	28	1,646,459	29	1,712,717
	合营联营	5	319,514	5	342,509
自营商场合计		**94**	**8,369,802**	**95**	**8,455,486**
委管商场		284	14,138,489	278	13,848,062
合计		**378**	**22,508,291**	**373**	**22,303,548**

截至 2021 年末， 标的公司自营商场总经营面积 8,455,486 平方米，平均出租率 94.1%，委管商场总经营面积 13,848,062 平方米，平均出租率 91.4%；截至 2022 年末，自营商场总经营面积 8,369,802 平方米，平均出租率 85.2%，委管商场总经营面积 14,138,489 平方米，平均出租率 86.7%；标的公司 2022 年出租率较 2021 年有所下降，未来随着全国社会经济的整体水平的平稳发展、城镇化战略持续推进和居民人均可支配收入不断提升，出租率有望回升。

单位：元

商场	2022 平均实际单位面积经营收入	2021 平均实际单位面积经营收入
自用	91.73	98.32
租赁	62.01	64.19
联营合营	104.14	88.81

自营	**86.47**	**90.86**

2022 年标的公司仍在正常运营的自营商场（包含联营、合营）的平均实际单位经营收入为人民币 86.47 元/平方米/月，相比 2021 年的平均实际单位经营收入 90.86 元/平方米/月有所下降。主要系 2022 年标的公司自营商场受宏观经济波动影响以及公司推出免租政策的结果导致。

2、向前五名客户销售情况

报告期内，标的公司合并口径向前五名客户的销售金额及占营业收入的比例如下：

（1）2022 年度前五名客户

单位：万元

序号	客户名称	销售收入	占营业收入比例	是否为关联方
1	衢州市慧城奥莱商业管理有限公司	22,104.95	1.56%	是
2	珠海华茂天城置业发展有限公司	19,919.00	1.41%	否
3	宁波凯创置业有限公司	13,378.88	0.95%	否
4	成都三利投资有限公司	10,186.53	0.72%	否
5	扬州星龙房地产开发有限公司	6,590.43	0.47%	是
合计		**72,179.79**	**5.11%**	**-**

（2）2021 年度前五名客户

单位：万元

序号	客户名称	销售收入	占营业收入比例	是否为关联方
1	珠海华茂天城置业发展有限公司	18,094.13	1.17%	否
2	北京城建成都置业有限公司	16,028.84	1.03%	否
3	湛江市海新美凯投资有限公司	14,937.02	0.96%	是
4	合肥宝湾国际物流中心有限公司	11,062.26	0.71%	否
5	滨州市泰丰苑置业有限公司	10,124.67	0.65%	否
合计		**70,246.92**	**4.53%**	**-**

前五名客户中，湛江市海新美凯投资有限公司、衢州市慧城奥莱商业管理有限公司和扬州星龙房地产开发有限公司为标的公司关联方。

除上述情况外，标的公司与前五名客户之间不存在关联关系，标的公司董

事、监事、高级管理人员和核心技术人员及主要关联方或持有公司 5%以上的股东均未在上述客户中拥有权益。

（六）主要供应商采购情况

1、主要采购情况

报告期内，标的公司采购的主要为工程建设服务、广告营销服务等。

2、向前五名供应商采购情况

报告期内，标的公司合并口径向前五名供应商的采购金额占总采购金额的比例如下：

（1）2022 年度前五名供应商

单位：万元

序号	供应商名称	采购金额	占采购总额比例	是否为关联方
1	上海美凯龙物业管理服务有限公司及其子公司	51,068.86	11.70%	是
2	上海圆迈贸易有限公司	8,065.40	1.85%	否
3	上海杨桥劳务服务有限公司	7,139.52	1.64%	否
4	浙江天猫技术有限公司	5,549.70	1.27%	是
5	广西晟力装饰工程有限公司	4,414.34	1.01%	否
合计		**76,237.82**	**17.47%**	**-**

（2）2021 年度前五名供应商

单位：万元

序号	供应商名称	采购金额	占采购总额比例	是否为关联方
1	上海美凯龙物业管理服务有限公司及其子公司	14,785.35	2.77%	是
2	上海杨桥劳务服务有限公司	14,656.07	2.75%	否
3	上海圆迈贸易有限公司	9,785.17	1.84%	否
4	珠海钜基建筑劳务有限公司	6,006.02	1.13%	否
5	上海妙繁实业有限公司	5,957.05	1.12%	否
合计		**51,189.66**	**9.61%**	**-**

前五名供应商中，上海美凯龙物业管理服务有限公司及其子公司、浙江天猫技术有限公司为标的公司关联方。

除上述情况外，标的公司与前五名供应商之间不存在关联关系，标的公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员及主要关联方或持有公司 5%以上的股东均未在上述供应商中拥有权益。

（七）核心技术人员情况

报告期内，美凯龙无核心技术人员。

（八）安全生产及环境保护情况

美凯龙从事的业务不存在高危险、重污染、高耗能的情况。

1、安全生产相关情况

美凯龙的安全隐患主要为商场建设过程中的施工安全，和商场日常运行过程中的火灾隐患、高空坠物、不规范作业造成的人身伤害等。

在商场建设过程中，美凯龙遵循中国国务院颁发的《建设工程安全生产管理条例》、中国住房与城乡建设部颁发的《建筑施工安全检查标准》来进行施工现场管理，同时，红星美凯龙修订颁发了《新店管理手册》并进行培训落实执行，建立现场安全管理体系。

在商场日常运行过程中，美凯龙指定了《规范商场安全员巡场及固定岗位工作要求》《执行商业街物业安全管理制度》《执行商场内小隔间及库房巡检规范》《规范动火作业管理及商场保温材料》和《商场物业技术管理手册—安全部分》等安全管控类通知，提升了商场安全管理水平。

报告期内，标的公司安全生产情况较好，未因安全生产问题受到重大行政处罚。标的公司安全生产相关处罚情况详见本报告书本章之“九、诉讼、仲裁、行政处罚及合法合规情况”之“（二）行政处罚”。

2、环境保护相关情况

美凯龙严格遵守《中华人民共和国环境保护法》，重视环境保护工作，长期践行环保理念，从商场建设项目规划与设计到建造，再到项目竣工后的物业管理、办公楼管理，严格把控每个环节的环保管理。

（1）低碳商场

美凯龙的商场和办公室消耗的主要能源为电和天然气，在日常运营过程中，美凯龙严格遵守《中华人民共和国节约能源法》，并制定了能源使用效益目标，在建设商场时，将节能作为重点考虑因素，同时积极推进各类节能技术改造项目，以达到降低能耗的目的。

（2）排放物管理

美凯龙遵守国家环境保护政策和相关法律法规，对废气、废水、固废的处理和排放进行严格管理，以满足经营所在地的监管标准，在提高能源使用效率的同时，尽量减少各种碳排放和污染物对生态环境的负面影响。

报告期内，标的公司环境保护情况较好，未因环境保护问题受到重大行政处罚。

（九）主要产品和服务的质量控制情况

截至本报告书签署日，美凯龙建立了严格的产品质量管理体系以管控产品质量，建立完善的售后服务、客诉管理和商户管理机制，及时、快速响应消费者诉求，全力维护消费者基本权益，不断提升顾客满意度；建立了商家准入资质共享库，源头把控商品经营风险，推出商品质量负全责、先行赔付的服务承诺；发布企业标准，规范商品检测流程。

经核查，报告期内，美凯龙及其境内下属公司不存在因违反质量、技术监督相关法律法规而受到主管部门行政处罚的情形。

（十）主要产品生产技术所处的阶段

美凯龙是国内领先的家居装饰及家具商场运营商和泛家居业务平台服务商，未涉及进行产品生产等情况。

七、主要财务数据

根据会计师出具的美凯龙审计报告，美凯龙最近两年经审计的主要财务数据如下：

（一）合并资产负债表主要财务数据

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
资产总额	12,811,066.91	13,518,754.20
负债总额	7,111,531.20	7,765,632.39
归属于母公司的股东权益	5,354,760.54	5,398,179.94
股东权益合计	5,699,535.71	5,753,121.81

（二）合并利润表主要财务数据

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度
营业收入	1,413,831.98	1,551,279.22
营业利润	167,862.54	286,233.75
利润总额	165,221.49	280,197.56
净利润	85,780.57	218,900.00
归属于母公司股东的净利润	74,870.17	204,740.19
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	61,645.84	165,775.77

（三）合并现金流量表主要财务数据

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度
经营活动产生的现金流量净额	387,900.30	538,066.93
投资活动产生的现金流量净额	68,769.53	-12,681.35
筹资活动产生的现金流量净额	-805,924.60	-505,363.30
现金及现金等价物净增加额	-348,972.30	19,692.48

（四）主要财务指标项目

报告期内，标的公司的偿债能力指标如下：

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	0.45	0.49
速动比率（倍）	0.44	0.48
资产负债率（%）	55.51	57.44

注：（1）流动比率=流动资产/流动负债；（2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；（3）资产负债率=负债总额/资产总额×100%。

（五）非经常性损益

标的公司报告期非经常性损益情况详见本报告书“第八章管理层讨论与分析”之“三、标的资产的财务状况、盈利能力及未来趋势分析”之“（二）盈利能力分析”之“15、非经常性损益”。

八、最近三年评估、增资、改制情况

截至本报告书签署日，最近三年标的公司发生过增资事项，具体参见本报告书“第四章标的资产基本情况”之“二、历史沿革”之“（十三）2021 年资本公积转增股本”及“（十四）2021 年非公开发行股票”。

九、诉讼、仲裁、行政处罚及合法合规情况

（一）诉讼、仲裁

截至 2022 年 12 月 31 日，美凯龙及其境内下属公司尚未了结的，涉诉金额超过 1,000 万元，且占美凯龙最近一期经审计净资产绝对值 0.1%以上的诉讼或仲裁案件如下：

序号	案号	截至目前最新案件阶段	原告（申请人）	被告（被申请人）	第三人	案由	受理机构	主要诉讼或仲裁请求	涉讼金额（万元）
1	（2020）辽 02 民初 805 号	一审判决已生效（未判决美凯龙方承担责任）	上海呈帆企业管理合伙企业（有限合伙）	上海红星美凯龙品牌管理有限公司、上海红星美凯龙品牌管理有限公司鞍山分公司、辽宁东北摩尔置业有限公司	中国华融资产管理股份有限公司吉林省分公司	贷款合同纠纷	大连市中级人民法院	1.判令被告辽宁东北摩尔置业有限公司偿还借款本息合计 32,000 万元。 2.驳回原告上海呈帆企业管理合伙企业要求被告上海红星美凯龙品牌管理有限公司、上海红星美凯龙品牌管理有限公司鞍山分公司共同对被告辽宁东北摩尔置业有限公司履行前述债务承担连带给付责任的诉讼请求。	32,000.00
2	（2020）辽 02 民初 804 号	一审判决已生效（未判决美凯龙方承担责任）	上海呈帆企业管理合伙企业（有限合伙）	上海红星美凯龙品牌管理有限公司、上海红星美凯龙品牌管理有限公司鞍山分公司、辽宁东北摩尔置业有限公司	中国华融资产管理股份有限公司吉林省分公司	贷款合同纠纷	大连市中级人民法院	1.判令被告辽宁东北摩尔置业有限公司偿还借款本息合计 23,608 万元。 2.驳回原告上海呈帆企业管理合伙企业要求被告上海红星美凯龙品牌管理有限公司、上海红星美凯龙品牌管理有限公司鞍山分公司共同对被告摩尔置业履行前述债务承担连带给付责任的诉讼请求。	23,608.00
3	（2022）辽民申 5453 号	再审审理中（再审诉请中未涉及美凯龙方）	辽宁东北摩尔置业有限公司	上海呈帆企业管理合伙企业（有限合伙）	上海红星美凯龙品牌管理有限公司鞍山分公司	贷款合同纠纷	辽宁省高级人民法院	再审申请人辽宁东北摩尔置业有限公司请求撤销大连中院（2020）辽 02 民初 803 号民事判决，裁定驳回原审原告上海呈帆企业管理合伙企业起诉。	22,307.00
4	（2022）浙 04	二审审理阶段（一审未	上海嘉宝成投	平湖市城市发展投资（集	红星美凯龙家	合同纠纷	浙江省嘉兴市	1.解除原告、被告签订的《平湖市红星美凯龙项目投资意向协议书》、《平湖市红星美	12,623.58

序号	案号	截至目前最新案件阶段	原告（申请人）	被告（被申请人）	第三人	案由	受理机构	主要诉讼或仲裁请求	涉讼金额（万元）
	民初 27 号	判决美凯龙方承担责任，原告上诉不涉及对美凯龙方诉求）	资管理有限公司、平湖市嘉宝成商业管理有限公司	团）有限公司	居集团股份有限公司		中级人民法院	凯龙项目投资框架协议》。 2.被告赔偿原告土地价值损失 12,623.58 万元。 3.被告承担诉讼费用由被告承担。	
5	（2021）黔 02 民初 216 号	一审判决已生效（未判决美凯龙方承担责任）	贵州睿耀产业发展有限公司	盘州市星泓置业有限公司；上海吾星投资发展有限公司；上海红星美凯龙实业有限公司	无	借款合同纠纷	贵州省六盘水市中级人民法院	1.依法判令被告盘州市星泓置业有限公司立即归还原告本金 100,000,000 元并支付利息至实际清偿完毕之日止。欠付利息暂计至 2021 年 11 月 26 日为 20,416,666.67 元，2021 年 11 月 27 日至实际清偿完毕之日的利息以欠款本金为基数按年利率 7.5%计算。以上款项暂合计为 120,416,666.67 元。 2.依法判令被告上海吾星投资发展有限公司、上海红星美凯龙实业有限公司对上述第一项借款本金及利息承担无限连带责任。 3.依法判令被告贵州市星泓置业有限公司以红星美凯龙家居生活馆向原告贵州睿耀产业发展有限公司办理抵押登记。 4.依法判令原告贵州睿耀产业发展有限公司就红星美凯龙家居生活馆折价、拍卖、变卖的价款享有优先受偿权。 5.本案诉讼费、财产保全及担保费、公告费、财产信息查询费、律师代理费、差旅费及执行费用等由三被告共同承担。	12,041.67

（二）行政处罚

报告期内，美凯龙及其境内下属子公司受到的 3 万元以上的中国境内行政处罚情况如下：

序号	企业名称	时间	处罚机关	行政处罚决定书	处罚事由	处罚措施	备注
1	上海红星美凯龙品牌管理有限公司张北分公司	2021-3-22	张家口市张北县消防救援大队	冀张北（消）行罚决字（2021）0006 号	未经消防安全检查擅自投入使用、营业，违反《中华人民共和国消防法》第十五条第二款规定	根据《中华人民共和国消防法》第五十八条第一款第四项之规定，责令其停产停业并处罚款 219,100 元整的处罚	左述罚款金额占美凯龙截至 2022 年 12 月 31 日经审计总资产、净资产的比例不超过 0.01%，相关罚款已足额缴纳，涉及商场在上述处罚作出后已重新开业，其报告期内各年度的营业收入、净利润占美凯龙报告期内各年度经审计的营业收入、净利润的比例均不超过 1%；同时，该违法行为也未导致严重环境污染、重大人员伤亡、社会影响恶劣，因此该项处罚不会对美凯龙的持续经营产生重大影响，亦不会对本次交易构成实质性法律障碍。
2	上海红星美凯龙品牌管理有限公司重庆永川分公司	2021-6-30	重庆永川区市场监督管理局	渝永川市监处字（2021）197 号	收取商户转供电电费时未执行疫情期间的优惠政策的行为，违反《中华人民共和国价格法》第十二条和构成了《价格违法行为行政处罚规定》第十条第（六）项的规定	根据《中华人民共和国行政处罚法》第二十三条、《中华人民共和国价格法》第三十九条和《价格违法行为行政处罚规定》第十条第（六）项的规定，决定罚款 20 万元	重庆永川区市场监督管理局于 2021 年 7 月 9 日出具情况说明，确认左述行为不构成重大违法行为。
3	长沙红星美凯龙家居生活广	2021-8-2	长沙市雨花区消防救	雨（消）行罚决（2021）0164 号	消防设施设置不符合标准，违反《中华人民共和国消防法》第六十条	根据《中华人民共和国消防法》第六十条第一款第一项之规定，决定处以罚	长沙市雨花区消防救援大队于 2021 年 9 月 23 日出具情况说明，确认左述行为不构成重大违法行为。

	场有限公司		援大队		第一款第二项之规定	款 30,200 元	
4	上海红星美凯龙品牌管理有限公司重庆黔江分公司	2021-9-17	重庆黔江区市场监督管理局	渝黔江市监处字（2021）128 号	抽奖最高奖的金额合计超过 5 万元，违反《中华人民共和国反不正当竞争法》第十条第（三）项规定	根据《中华人民共和国反不正当竞争法》第二十二条的规定，决定责令停止违法行为，处罚款 120,000 元	重庆黔江区市场监督管理局于 2021 年 11 月 4 日出具《关于上海红星美凯龙品牌管理有限公司重庆黔江分公司行政处罚决定履行完毕的证明》，确认左述行为不构成重大违法行为。
5	上海红星美凯龙品牌管理有限公司晋城分公司	2021-9-18	晋城市市场监督管理局	晋城市监执队处罚[2021]272 号	未按规定明码标价的行为，未执行政府定价收取电费，违反《中华人民共和国价格法》第十三条、十二条规定	根据《中华人民共和国价格法》《价格违法行为行政处罚规定》，处以 101,000 元罚款	晋城市市场监督管理局已出具情况说明，确认左述行为不构成重大违法行为。
6	上海美凯龙智装科技有限公司	2021-9-26	象山县人力资源和社会保障局	象人社罚决字（2021）23 号	未按规定对分包单位劳动用工实施监督管理，违反《保障农民工工资支付条例》第三十条第二款规定	根据《保障农民工工资支付条例》第五十六条，处以 7 万元罚款	象山县人力资源和社会保障局于 2021 年 12 月 3 日出具情况说明，确认左述行为不构成重大违法行为。
7	上海美凯龙智装科技有限公司	2021-9-26	象山县人力资源和社会保障局	象人社罚决字（2021）24 号	未按规定开设农民工工资专用账户，违反《保障农民工工资支付条例》第二十六条规定	根据《保障农民工工资支付条例》第五十五条，处以 7 万元罚款	
8	昆明迪肯商贸有限公司	2022-1-11	昆明市盘龙区消防救援大队	昆盘消行罚决字[2022]第 0002 号	未经消防救援许可，擅自投入使用、营业	根据《中华人民共和国消防法》第五十八条第一款第四项之规定，决定给予责令停止使用地上第三层、四层、五层，并处罚款 3 万元	左述行政处罚决定书载明，昆明迪肯商贸有限公司整改态度良好，积极配合工作，因此昆明市盘龙区消防救援大队给予“从轻处罚”。

9	上海红星美凯龙品牌管理有限公司濮阳分公司	2022-1-21	濮阳市消防救援支队	濮（消）行罚决字（2022）第 0002 号	起火部位电气线路未按标准敷设，电气火灾报警设施不能正常使用，违反了《河南省消防条例》第十三条第一款第三项和第五项之规定	根据《河南省消防条例》第七十四条之规定，决定处以罚款 3 万元整	左述行政处罚决定书载明，该违法情节“处于一般处罚阶次”。
10	长沙红星美凯龙家居生活广场有限公司	2022-2-18	长沙市雨花区消防救援大队	雨（消）行罚决字〔2022〕0027 号	存在火灾隐患，经责令限期改正后，仍未按要求整改，违反《中华人民共和国消防法》第十六条第一款第五项规定	根据《中华人民共和国消防法》第六十条第一款第七项之规定，决定处以罚款 30,600 元整的处罚	长沙市雨花区消防救援大队于 2022 年 2 月 18 日出具信用修复告知书，确认左述行政处罚属于一般失信行为。
11	上海红星美凯龙品牌管理有限公司惠山分公司	2022-4-29	无锡市惠山区消防救援大队	锡惠消行罚决字（2022）第 0049 号	自动喷水灭火系统阀门关闭，消控室无自动反馈信号，违反《中华人民共和国消防法》第二十八条的规定	根据《中华人民共和国消防法》第六十条第一款第二项规定，决定处以罚款 45,000 元整的处罚	无锡市惠山区消防救援大队于 2022 年 5 月 25 日出具情况说明，确认左述行为不构成重大违法行为。
12	郑州红星美凯龙国际家居有限公司	2022-5-16	郑州市消防救援支队	郑消行罚决字〔2022〕第 0016 号	部分防火卷帘手动控制器故障、消防水炮控制柜存在故障、负一层机械排烟风机无风量，违反了《中华人民共和国消防法》第十六条第一款第二项之规定；六层安全出口锁闭，违反了《中华人民共和国消防法》第二十八条之规定	根据《中华人民共和国消防法》第六十条第一款第二项和第三项规定，决定处以罚款 4 万元整的处罚	左述行政处罚决定书载明，裁量阶次为一般阶次；同时，郑州市消防救援支队出具《行政处罚信息信用修复表》，确认郑州红星左述行为违法情节一般，属于一般失信行为。
13	上海红星美凯龙品牌管理有限公司任	2022-7-21	邢台市任泽区消防救援大队	邢任消行罚决字〔2022〕0006 号	未经消防救援机构许可，擅自投入使用、营业，违反《中华人民共和国消防法》第十五条	根据《中华人民共和国消防法》第五十八条第一款第四项之规定，决定责令其停产停业，并处罚款	左述罚款金额占美凯龙截至 2022 年 12 月 31 日经审计总资产、净资产的比例不超过 0.01%，相关罚款已足额缴纳，涉及商场在上述处罚作出后已

	县分公司				第四款规定	115,000 元的处罚	重新开业，其报告期内各年度的营业收入、净利润占美凯龙报告期内各年度经审计的营业收入、净利润的比例均不超过 1%；同时，该违法行为也未导致严重环境污染、重大人员伤亡、社会影响恶劣，因此该项处罚不会对美凯龙的持续经营产生重大影响，亦不会对本次交易构成实质性法律障碍。
14	红星美凯龙家居集团财务有限责任公司	2022-11-21	中国银行保险监督管理委员会上海监管局	沪银保监罚决字（2022）76 号	存在超过借款人实际资金需求发放流动资金贷款的行为，违反《中华人民共和国银行业监督管理法》第二十一条第三款、《流动资金贷款管理暂行办法》第六条第一款、第十六条、第三十条、第三十二条规定	根据《中华人民共和国银行业监督管理法》第四十六条、《流动资金贷款管理暂行办法》第三十九条的规定，处以责令改正，并处罚款 50 万元	鉴于左述处罚金额占美凯龙截至 2022 年 12 月 31 日经审计总资产、净资产的比例不超过 0.01%，相关罚款已足额缴纳，且该违法行为也未导致严重环境污染、重大人员伤亡、社会影响恶劣；同时，左述行政处罚作出后，红星美凯龙家居集团财务有限责任公司已续期并于 2023 年 2 月 24 日取得编号为 L0257H231000001 的《金融许可证》，该项行政处罚未对红星美凯龙家居集团财务有限责任公司的业务开展造成实质性不利影响；因此，该项处罚不会对美凯龙的持续经营产生重大影响，亦不会对本次交易构成实质性法律障碍。

十、标的资产是否存在出资不实或影响其合法存续的情况的说明

（一）标的公司是否存在出资不实或影响其合法存续的情况的说明

截至本报告书签署日，标的公司不存在出资不实或影响其合法存续的情况，亦不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查以及受到行政处罚或者刑事处罚的情况。

（二）标的股权是否存在质押、冻结情形的说明

截至 2023 年 6 月 13 日，红星控股合计持有美凯龙 2,301,838,103 股股份，持股比例为 52.86%。**其中被质押的股份数为 2,171,779,926 股，占美凯龙总股本的 49.87%；**被司法冻结的股份数为 156,355,052 股，被司法标记的股份数为 367,324,130 股，合计占美凯龙总股本的 12.03%。

（三）标的股权是否为控股权的说明

本次交易的标的股权为红星控股持有的美凯龙 29.95%的股权，本次交易完成后，根据《收购管理办法》《上市规则》等规定，建发股份将成为美凯龙的控股股东，标的股权为控股权。

十一、涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、施工建设等有关报批事项

本次交易的标的资产为美凯龙 29.95%的股权，相关股权转让不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、施工建设等有关报批事项。

本次交易的标的公司美凯龙为家居装饰及家具商场运营商和泛家居业务平台服务商。美凯龙所持在建工程所涉用地等报批事项情况参见本章“五、主要资产权属、主要负债情况”之“（一）主要资产权属情况”之“3、在建工程”。

十二、许可他人使用自己所有的资产或者作为被许可使用他人资产的情况

截至本报告书签署日，美凯龙不涉及许可他人使用自己所有的资产，或存在作为被许可方使用他人所有的无形资产的情况，具体情况参见附件八之“（三）被许可使用的商标”。

十三、报告期内主要会计政策及相关会计处理

（一）收入的确认原则和计量方法

1、一般原则

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

标的公司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。

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

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

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

（1）客户在标的公司履约的同时即取得并消耗标的公司履约所带来的经济利益；

（2）客户能够控制标的公司履约过程中在建的商品；

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

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

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

（1）标的公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；

（2）标的公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有了该商品的法定所有权；

（3）标的公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；

（4）标的公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；

（5）客户已接受该商品。

销售退回条款

对于附有销售退回条款的销售，公司在客户取得相关商品控制权时，按照因向客户转让商品而与其有权取得的对价金额确认收入，按照预期因销售退回将退还的金额确认为预计负债；同时，按照预期将退回商品转让时的账面价值，扣除收回该商品预计发生的成本（包括退回商品的价值减损）后的余额，确认为一项资产，即应收退货成本，按照所转让商品转让时的账面价值，扣除

上述资产成本的净额结转成本。每一资产负债表日，公司重新估计未来销售退回情况，并对上述资产和负债进行重新计量。

质保义务

根据合同约定、法律规定等，标的公司为所销售的商品、所建造的工程等提供质量保证。对于为向客户保证所销售的商品符合既定标准的保证类质量保证，标的公司按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》进行会计处理。对于为向客户保证所销售的商品符合既定标准之外提供了一项单独服务的服务类质量保证，标的公司将其作为一项单项履约义务，按照提供商品和服务类质量保证的单独售价的相对比例，将部分交易价格分摊至服务类质量保证，并在客户取得服务控制权时确认收入。在评估质量保证是否在向客户保证所销售商品符合既定标准之外提供了一项单独服务时，标的公司考虑该质量保证是否为法定要求、质量保证期限以及标的公司承诺履行任务的性质等因素。

主要责任人与代理人

标的公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时标的公司的身份是主要责任人还是代理人。标的公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，标的公司是主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入。否则，标的公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

应付客户对价

合同中存在应付客户对价的，除非该对价是为了向客户取得其他可明确区分商品或服务的，标的公司将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。

客户未行使的合同权利

标的公司向客户预收销售商品或服务款项的，首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当标的公司预收款项无需退回，且客户

可能会放弃其全部或部分合同权利时，标的公司预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，标的公司只有在客户要求履行剩余履约义务的可能性极低时，才将上述负债的相关余额转为收入。

合同变更

标的公司与客户之间的建造合同发生合同变更时：

（1）如果合同变更增加了可明确区分的建造服务及合同价款，且新增合同价款反映了新增建造服务单独售价的，标的公司将该合同变更作为一份单独的合同进行会计处理；

（2）如果合同变更不属于上述第①种情形，且在合同变更日已转让的建造服务与未转让的建造服务之间可明确区分的，标的公司将其视为原合同终止，同时，将原合同未履约部分与合同变更部分合并为新合同进行会计处理；

（3）如果合同变更不属于上述第①种情形，且在合同变更日已转让的建造服务与未转让的建造服务之间不可明确区分，标的公司将该合同变更部分作为原合同的组成部分进行会计处理，由此产生的对已确认收入的影响，在合同变更日调整当期收入。

2、具体方法

标的公司收入确认的具体方法如下：

（1）与委托经营管理商场相关收入

①项目前期品牌咨询委托管理服务收入

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

②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，标的公司在合同有效期内按合同约定允许委托经营管理商场持续性使用标的公司无形资产品牌名称，并向委托经营管理商场提供持续性的委托经营管理服务（包括布局、策划、招商、租赁、企划、广告、运营和售后服务等），标的公司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。

③招商佣金收入

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

④工程项目商业管理咨询费收入

工程项目商业管理咨询费收入系标的公司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，该收入金额由标的公司按工程项目具体情况，与建筑商协商确定。标的公司在相关服务已提供，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。

⑤商业咨询费收入

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

（2）建造施工及设计收入

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

（3）家装及商品销售收入

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

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

（4）其他收入

①战略咨询费收入

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

②联合营销收入

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

（二）重要会计政策及会计估计变更

1、重要会计政策变更

报告期内，标的公司无重大会计政策变更。

2、重要会计估计变更

报告期内，标的公司无重大会计估计变更。

（三）会计政策和会计估计与同行业或同类资产之间的差异及对标的资产利润的影响

标的公司会计政策和会计估计系根据会计准则及行业特性确定，与同行业企业及或同类资产之间不存在重大差异，不存在重大会计政策或会计估计差异对其利润产生影响的情形。

（四）财务报表的编制基础

1、编制基础

标的公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。此外，标的公司还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）披露有关财务信息。

2、持续经营

截至 2022 年 12 月 31 日止，标的公司流动负债合计金额超过流动资产合计金额人民币 139.08 亿元。标的公司管理层对自 2023 年 1 月 1 日起 12 个月的持续经营活动进行了评估，考虑到截至 2022 年 12 月 31 日标的公司持有尚未使用的银行授信额度和标的公司预期经营现金流入及融资安排，标的公司认为截至 2022 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，对标的公司的持续经营和财务报表不构成重大影响。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

（五）合并财务报表范围、变化情况及变化原因

标的公司合并财务报表范围包括母公司及所有子公司。

截至本报告书签署日，标的公司合并财务报表范围详见本节之“四、对外投资及分支机构”。

报告期内，标的公司合并财务报表范围的变化情况如下：

1、非同一控制下企业合并

（1）报告期内发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例（%）	股权取得方式

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例（%）	股权取得方式
厦门红星美凯龙家居生活广场有限责任公司（注）	2021-11-17	1.00	50.00	现金

（续上表）

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
厦门红星美凯龙家居生活广场有限责任公司	2021-11-17	控制权转移	1,695,904.77	-1,676,861.25

注：2021 年 11 月，标的公司以人民币 1 元取得厦门宝象国际贸易有限公司持有的厦门红星美凯龙 50%的股权，收购完成后，标的公司对厦门红星美凯龙持股比例为 100%。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。标的公司于 2021 年 11 月 17 日完成工商变更登记手续，并取得对厦门红星美凯龙的控制，因此购买日确定为 2021 年 11 月 17 日。

（2）合并成本及商誉

单位：元

合并成本	厦门红星美凯龙
—现金	1.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	1.00

（3）被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

项目	厦门红星美凯龙	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金	1,291,521.77	1,291,521.77
应收款项	3,133,602.66	3,133,602.66
其他应收款	20,966,715.81	20,966,715.81
存货	55,951.41	55,951.41
预付款项	12,968,736.55	12,968,736.55
其他流动资产	3,516,416.88	3,516,416.88
固定资产	120,369.87	120,369.87
在建工程	55,495.05	55,495.05
使用权资产	165,913,818.46	165,913,818.46
长期待摊费用	100,224,057.60	100,224,057.60
递延所得税资产	30,406,651.09	30,406,651.09
负债：		

项目	厦门红星美凯龙	
	购买日公允价值	购买日账面价值
应付款项	271,256.30	271,256.30
预收款项	579,566.87	579,566.87
应付职工薪酬	349,394.83	349,394.83
应交税费	70,194.68	70,194.68
其他应付款	170,927,776.63	170,927,776.63
一年内到期的非流动负债	20,189,088.74	20,189,088.74
租赁负债	145,724,729.72	145,724,729.72
递延收益	541,328.38	541,328.38
净资产	1.00	1.00
减：少数股东权益		
取得的净资产	1.00	1.00

2、同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例（%）	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据
上海美凯龙物业管理服务有限公司	90.00	由控股股东红星美凯龙控股集团有限公司处受让股权取得	2021-04-26	控制权转移

（续上表）

被合并方名称	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
上海美凯龙物业管理服务有限公司	-	-	-	-

说明：2021 年 4 月 26 日，武汉红星美凯龙世博家居广场发展有限公司等 8 家子公司以 0 元受让控股股东红星美凯龙控股集团有限公司及少数股东持有上海美凯龙物业管理服务有限公司 100%的股权。截至合并日，被合并方上海美凯龙物业管理服务有限公司暂无经营业务，公司无相应的资产和负债。

3、处置子公司

单位：元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例（%）	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
西藏红星美凯龙企业管理有限公司（注 1）	413,158,509.38	100	丧失控制权	2021/6/30	丧失控制权的时点	137,398,278.70

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例（%）	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
红星美凯龙（上海）企业管理有限公司（注1）	172,025,100.00	100	丧失控制权	2021/6/28	丧失控制权的时点	164,886,653.51
上海倍茂物流有限公司（注1）	193,891,000.00	100	丧失控制权	2021/6/28	丧失控制权的时点	75,463,440.26
上海倍跃物流有限公司（注1）	55,955,200.00	100	丧失控制权	2021/6/28	丧失控制权的时点	4,729,018.43
上海倍博物流有限公司（注1）	93,442,700.00	100	丧失控制权	2021/6/28	丧失控制权的时点	15,889,225.58
上海倍正物流有限公司（注1）	195,167,400.00	100	丧失控制权	2021/6/28	丧失控制权的时点	71,109,044.34
天津红星美凯龙物流有限公司（注1）	90,617,600.00	60	丧失控制权	2021/6/28	丧失控制权的时点	-21,073,942.41
上海星悦物业服务有限公司（注2）	1,016,895.95	80	丧失控制权	2021/5/27	丧失控制权的时点	-
上海红星美凯龙融资租赁有限公司（注3）	1,005,574,100.00	100	丧失控制权	2021/7/7	丧失控制权的时点	369,787.91
上海红星美凯龙商业保理有限公司（注3）	203,534,800.00	100	丧失控制权	2021/7/7	丧失控制权的时点	121,035.47
上海美凯龙物业管理服务有限公司（注2）	12,169,562.38	80	丧失控制权	2021/10/31	丧失控制权的时点	-
上海迩赛企业管理有限公司（注4）	0.00	100	丧失控制权	2021/11/17	丧失控制权的时点	
上海美颖实业有限公司（注5）	19,000,000.00	100	丧失控制权	2021/11/22	丧失控制权的时点	3,984.83

（续上表）

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
西藏红星美凯龙企业管理有限公司						
红星美凯龙（上海）企业管理有限公司						
上海倍茂物流有限公司						
上海倍跃物流有限公司						
上海倍博物流有限公司						
上海倍正物流有限公司						
天津红星美凯龙物流有限公司						
上海星悦物业服务有限公司	20%					
上海红星美凯龙融资租赁有限公司						
上海红星美凯龙商业保理有限公司						

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
上海美凯龙物业管理服务有限公司	20%					
上海迩赛企业管理有限公司						
上海美颍实业有限公司						

注 1：2021 年 6 月，标的公司及子公司红星美凯龙家居集团（上海）物流有限公司与天津远川投资有限公司签订股权转让协议，以人民币 1,214,257,509.38 元出售所持有西藏红星美凯龙企业管理有限公司、红星美凯龙（上海）企业管理有限公司、上海倍茂物流有限公司、上海倍跃物流有限公司、上海倍博物流有限公司、上海倍正物流有限公司、天津红星美凯龙物流有限公司共 7 家公司（含下属子公司）100%的股权，处置日为 2021 年 6 月 30 日，自 2021 年 7 月 1 日起，不再将以上 7 家公司纳入合并范围。

注 2：2021 年 5 月，标的公司及子公司天津红星美凯龙世贸家居有限公司（“天津北辰”）与旭辉永升（海南）投资有限公司（“旭辉永升”）签订股权转让协议，以人民币 2.9733 亿元出售持有上海星悦物业服务有限公司（“星悦物业”）90.1%的股权； 2021 年 10 月，标的公司及子公司与旭辉永升签订股权转让协议，以人民币 6.96 亿元出售持有上海美凯龙物业管理服务有限公司（“美凯龙物业”）的 80%股权；2021 年 11 月，子公司天津北辰与美凯龙物业签订股权转让协议，以人民币 0.3267 亿元出售其所持有星悦物业 9.9%的股权。前述股权转让交易完成以后，旭辉永升、子公司武汉红星美凯龙世博家居广场发展有限公司（“武汉红星”）分别持有美凯龙物业 80%和 20%的股权，星悦物业成为美凯龙物业的全资子公司，标的公司间接持有其 20%的股权。股权转让相关对价中，股权对价为人民币 13,186,458.33 元，收取未来 20 年的物业服务的一次性折扣款人民币 1,013,143,541.67 元。于 2021 年 10 月 31 日，标的公司丧失了对上述物业公司的控制权，完成了对物业公司的整体转让，因此，管理层将上述转让事项作为一揽子交易进行会计处理，处置日为 2021 年 10 月 31 日。故自 2021 年 11 月 1 日起，标的公司不再将美凯龙物业纳入合并范围，剩余美凯龙物业的 20%股权按照其在丧失控制权之日的公允价值重新计量，公允价值基于丧失控制权日美凯龙物业持续计算的净资产的份额确定。

注 3：2021 年 5 月，标的公司与控股股东红星美凯龙控股集团有限公司签订股权转让协议，向其转让上海红星美凯龙融资租赁有限公司和上海红星美凯龙商业保理有限公司 100%的股权，本次出让方向受让方转让股权的转让价格为人民币 1,209,108,900 元，其中上海红星美凯龙融资租赁有限公司的股权转让价款为人民币 1,005,574,100 元，上海红星美凯龙商业保理有限公司的股权转让价款为人民币 203,534,800 元，处置日为 2021 年 7 月 7 日。故自 2021 年 7 月 7 日起，标的公司不再将上海红星美凯龙融资租赁有限公司、上海红星美凯龙商业保理有限公司纳入合并范围。

注 4：子公司上海星凯程鹏企业管理有限公司与上海辉漾企业管理有限公司于 2021 年 11 月 2 日签订关于上海迩赛企业管理有限公司的股权转让协议，以人民币 0 元转让上海迩赛企业管理有限公司 100%的股权，处置日为 2021 年 11 月 17 日。故自 2021 年 11 月 17 日起，标的公司不再将上海迩赛企业管理有限公司纳入合并范围。

注 5：子公司上海红星美凯龙实业有限公司与自然人康琦于 2021 年 9 月 10 日、签订关于上海美颍实业有限公司的股权转让协议，以人民币 1,900 万元转让上海美颍实业有限公司 100%的股权，处置日为 2021 年 11 月 22 日。故自 2021 年 11 月 22 日起，标的公司不再将上海美颍实业有限公司纳入合并范围。

4、其他原因的合并范围变动

（1）资产收购

2022 年 11 月，标的公司与马鞍山拓思建筑装饰设计有限公司（以下简称“拓思建筑”）原股东上海云祁劳务有限公司签订股权转让协议，受让目标公司拓思建筑 100%的股权。收购完成后，标的公司对拓思建筑持股比例为 100%。

2022 年 7 月，根据厦门厦柘投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“厦门厦柘”）合伙人大会决议，有限合伙人国贸启润（上海）有限公司和普通合伙人深圳启润实业有限公司退伙，退伙手续和减资手续完成后，标的公司对厦门厦柘持股比例为 100%。

2020 年 11 月，标的公司与柳州红星美凯龙家居有限公司（以下简称“柳州红星”）原股东上海弘郡投资有限公司、上海弘郡置业发展有限公司签订股权转让协议，受让目标公司柳州红星 100%的股权。于 2021 年 3 月，收购完成后，标的公司对柳州红星持股比例为 100%，从而获得柳州红星持有的家居商场。

2021 年 8 月，标的公司与安徽腾辉投资集团有限公司及宿州市盛通置业有限公司、宿州市星丰企业管理咨询有限公司（以下简称“宿州星丰”）、宿州星通企业管理咨询有限公司签订协议，受让宿州市星丰企业管理咨询有限公司 100%的股权收购完成后，标的公司对宿州星丰持股比例为 100%，从而获得宿州星丰持有的家居商场。

标的公司管理层认为上述交易不构成业务合并，将该收购视为资产收购。

（2）新设或投资方式取得的子公司

公司全称	新设期间	主要经营地	注册地	持股比例(%)		
				直接	间接	变更原因
芜湖远澈御祺投资中心(有限合伙)	2022 年度	安徽省	安徽省	100.00		通过设立或投资等方式取得

公司全称	新设期间	主要经营地	注册地	持股比例(%)		
				直接	间接	变更原因
						的子公司
天津远密企业管理咨询有限公司	2022 年度	天津市	天津市		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳星科智创产业发展有限公司	2022 年度	广东省	广东省	90.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海宸檀实业有限公司	2022 年度	上海市	上海市		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
聊城星瀚管理咨询服务有限公司	2022 年度	山东省	山东省		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
晋江红星美凯龙国际家居有限公司	2022 年度	福建省	福建省	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海美凯龙尊科设计工程有限公司	2021 年度	上海市	上海市		45.90	通过设立或投资等方式

公司全称	新设期间	主要经营地	注册地	持股比例(%)		
				直接	间接	变更原因
						取得的子公司
海南红星美凯龙企业管理有限公司	2021 年度	海南省	海南省	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
美凯龙数字科技有限公司	2021 年度	海南省	海南省	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳市美隆智慧家装饰工程有限公司	2021 年度	广东省	广东省		34.61	通过设立或投资等方式取得的子公司
贵州美粲管理有限公司	2021 年度	贵州省	贵州省		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
扬州红星美凯龙全球博览家居有限公司	2021 年度	江苏省	江苏省	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
浙江红星美凯龙商业经营管理有限公司	2021 年度	浙江省	浙江省	100.00		通过设立或投资等

公司全称	新设期间	主要经营地	注册地	持股比例(%)		
				直接	间接	变更原因
						方式取得的子公司
杭州美凯龙智能产业发展有限公司	2021 年度	浙江省	浙江省	51.00	49.00	通过设立或投资等方式取得的子公司

（3）注销的子公司

报告期内，标的公司存在注销子公司的情形，其中，常熟红星美凯龙全球家居有限公司、红星美凯龙(浙江)企业管理有限公司、 Red Star Macalline GmbH、上海荣美实业有限公司、上海星艺佳品牌管理有限公司、上海英太利金科技有限公司、河南西西里亚物业管理有限公司、上海英太翡思营销策划有限公司共 8 家主体于 2022 年度注销；广州红星美凯龙家居博览中心有限公司、上海悠美家居有限公司、西安舒适美佳家政服务有限责任公司、上海家鼎建筑装饰设计工程有限公司、眉山红星美凯龙世博家居广场有限公司、天津红星美凯龙时尚家居广场有限公司、长沙红星美凯龙国际家居艺术博览中心有限公司、山西星易通汇网络科技有限公司、上海缔图家居有限公司于 2021 年度注销。

（六）报告期存在资产转移剥离调整的，还应披露资产转移剥离调整的原则、方法和具体剥离情况，及对标的资产利润产生的影响

报告期内，标的公司不存在资产转移剥离调整的情况。

（七）重大会计政策或会计估计与上市公司差异情况

报告期内，标的公司与上市公司重大会计政策或会计估计不存在重大差异。

（八）行业特殊的会计处理政策

报告期内，标的公司不存在行业特殊的会计处理政策。

十四、债权债务转移情况及员工安置情况

本次交易的标的资产为美凯龙 29.95%的股权。美凯龙系依法设立且合法存续的股份有限公司，本次交易完成后，美凯龙仍为独立存续的法人主体，美凯龙的全部债权债务仍由其享有或承担，其与员工之间签署的劳动合同等继续有效。

十五、该经营性资产是否因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，是否受到行政处罚或者刑事处罚，如存在，应当披露相关情况，并说明对本次重组的影响

报告期内，标的公司不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形，不存在受到重大行政处罚或者刑事处罚的情形。

第五章 标的资产的估值情况

上市公司聘请中信证券担任本次交易的估值机构对标的资产进行估值。根据中信证券出具的《估值报告》，估值报告采用可比公司法及可比交易法对美凯龙的市场价值进行了估值。估值机构对美凯龙股东全部权益于估值基准日的市场价值的估值结果为 1,985,964.24 万元至 2,748,519.26 万元，对应每股价格为 4.56 元/股至 6.31 元/股。本次交易定价位于估值区间之内，本次交易的定价合理、估值公允，不存在损害建发股份及其股东利益的情况。

一、估值假设

（一）一般假设

1、公开市场假设

公开市场假设是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场供给状况下独立的买卖双方对资产价值的判断。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

2、持续经营假设

持续经营假设是以企业持续、正常的生产经营活动为前提，在可以预见的未来，企业将会按当前的规模和状态持续经营下去，不会停业，也不会大规模削减业务。

（二）特殊假设

1、估值报告假设报告基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化。

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

3、相关公司在未来经营期内的管理层尽职，并继续保持目前的经营管理模式持续经营。

4、无地震、台风、水灾、火灾或其他天灾等自然灾害，战争、骚乱、暴动等社会性事件，以及其他不能预见或不能避免且不能克服的重大事件（以下简称“不可抗力”）及该不可抗力对企业造成重大不利影响。

5、估值报告假设相关的基础资料、财务资料和公开信息是真实、准确、完整的。

当上述条件发生变化时，估值报告中的分析一般会失效。

二、估值基准日

考虑到本次交易拟采用的评估方法和公开数据的可获得性，估值报告的基准日为 2023 年 1 月 12 日，即建发股份、红星控股及车建兴先生共同签署《框架协议》的前一交易日。估值报告所引用的市场价格数据截至 2023 年 1 月 12 日。

三、估值思路及方法选择

（一）估值思路及方法选择

从并购交易的实践操作来看，一般可通过市场法、收益法、资产基础法等方法对标的公司进行估值，交易双方可根据该评估价值作为交易价格的参考基础。

1、主要估值方法简介

市场法是指将估值对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定估值对象价值的估值方法。市场法常用的两种具体方法是可比公司法和可比交易法，可比公司法是根据相关公司的特点，选取与其可比的上市公司的股票价格和财务数据作依据，计算出主要估值倍数，其核心思想是利用二级市场的相关指标及估值倍数对本次交易定价进行分析。可比交易法是挑选与标的公司具有类似属性、在本次交易前一段合适时期内被投资、并购的公司，基于融资或并购交易的定价依据作为参考，据此评估本次交易的定价是否合理。

收益法的核心是将标的公司在未来永续期内的所有现金流折现到当期，作

为标的公司的评估价值。其基本步聚如下：首先，建立并运用合理财务模型，对预期收益，如现金流等进行预测；其次，针对相关公司的特点及现金流的口径，选取合理的折现率（加权平均资本成本或股权资本成本），以预期收益为基础，对现金流进行折现，通过估算预期收益的现值，得到交易标的企业或股权价值。

资产基础法的核心是假设一个谨慎的投资者不会支付超过与标的公司同样效用的资产的收购成本，其对标的公司的各项资产和负债进行价值评估，最后得出净资产的价值作为评估价值。

2、估值方法的优点、缺点以及适用性

市场法中较常用的方法有可比公司法及可比交易法。可比公司法的优点在于，该方法基于有效市场假设，即假设交易价格反映包括行业趋势、业务风险、发展速度、盈利能力等全部可以获得的信息，相关参数较为容易获得。其缺点在于，由于公司具有异质性，很难对可比公司业务、财务上的差异进行准确调整，较难将行业内并购、监管等因素纳入考虑。可比交易法的优点在于，该方法以可比公司近期已完成的实际交易价格为基础，估值水平比较确定且容易获取。其缺点在于，如何选取相对可比的交易、如何根据相关公司最新经营情况选取适当的参数并进行估值比较具有一定的难度。

收益法的优点在于，从整体角度考察业务，是理论上最为完善的方法；受市场短期变化和非经济因素影响少；可以把合并后的经营战略、同效应结合到模型中；可以处理大多数复杂的情况。其缺点在于，财务模型中变量较多、假设较多；估值主要基于关于未来假设且较敏感，由于行业处于强竞争状态，波动性较大，可能会影响预测的准确性；具体参数取值难以获得非常充分的依据。

资产基础法是基于标的公司的所有资产和负债的重置成本进行评估的，未考虑到企业未来预期的经济收益的价值。

（三）本次估值的方法选取

估值报告将结合本次交易的实际情况，从以上方法中选择市场法中的可比

公司法及可比交易法对本次交易定价的合理性予以考察和分析，主要考虑：1）本次交易属于公开市场交易，标的公司作为上海证券交易所主板上市公司，在资本市场已有较为成熟的价值评估体系，股票价格充分反映了资本市场对相关企业内在价值的评估。并且存在与其从事类似行业、企业的规模、盈利能力、增长潜力和风险相似的可比公司，且可比公司公开渠道能够获得的财务数据较为齐全，具备使用可比公司法的前提条件。2）本次交易属于协议收购 A 股上市公司控股权，在公开市场近期交易中存在可比案例，且交易信息可在公开渠道获取，具备应用可比交易法的前提条件。

本次交易不使用收益法进行估值主要有以下两个方面的原因，一是收益法本身的固有限制：收益法要求对美凯龙未来的营业收入、营业成本和现金流等财务数据及折现率、增长率等诸多参数进行假设，按照上述假设获得的预测结果准确性较低、可参考性较差；二是本次交易为协议转让，根据《收购管理办法》《上市规则》等规定，交易完成后美凯龙控制权将发生变更，新的控股股东将从产业资源等方面为美凯龙的发展注入新的动力，企业管理层无法对未来的收益进行较为准确合理的预测。

本次交易不使用资产基础法进行估值，主要原因系美凯龙作为国内领先的家居装饰及家居商场运营商，拥有较高的市场竞争地位、较强的供应采购渠道和广阔的消费客群，该类资源是美凯龙未来持续发展的重要资源，而资产基础法无法对该类资源的价值进行评估。

综上，估值机构对与标的公司相似的可比公司、与本次交易结构类似的可比案例进行了研究，结合本次交易的实际情况，选取了可比公司法及可比交易法进行估值分析。

（二）可比公司法

通过对资本市场上与美凯龙处于同一行业的上市公司的经营和财务数据进行分析，计算适当的价值比率，经综合分析后得出估值对象价值。

根据美凯龙的业务特点，估值机构将美凯龙选取可比公司进行比较估值。

美凯龙系家居装饰及家具商场运营商，其主营业务在国家统计局发布的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017）中属于“租赁和商务服务业”中的“商务服务业”（行业代码为 L72），业务领域主要涉及家居卖场运营和管理服务。根据美凯龙上述特点，可比公司将结合所属行业、业务属性及上市板块等因素进行选取。

1、可比公司的选取

（1）选取可比公司的标准及范围

本次交易中美凯龙的可比公司选取步骤如下：

1）行业选取：美凯龙所属行业名称为“商务服务业”，选取 A 股上市公司中行业属性与美凯龙一致的所有公司，合计共 66 家。

2）上市板块选取及特殊值剔除：美凯龙所属上市板块为上交所主板，科创板、北交所等板块的估值体系与传统 A 股具有较大差异，因此剔除科创板、北交所等上市公司，保留主板及创业板上市公司；剔除证券代码被标记为“ST”（特殊处理）和被标记为“*ST”（退市风险警示）的上市公司；剔除计算出来的市盈率（PE）为负值及显著超过行业合理估值水平（市盈率超过 100 倍）的上市公司及美凯龙自身，剩余 37 家可比上市公司。

3）主营业务可比性选取：主营业务方面，考虑到美凯龙系依托家居装饰及家具商场等商业实体提供运营管理服务，因此进一步选取基于线下商业实体销售商品或提供运营管理服务的商务服务企业，剩余 9 家可比上市公司。

综上，在本次使用可比公司法对美凯龙进行估值时，最终选取浙江东日、小商品城、锦和商管、居然之家、海宁皮城、中国中免、富森美、德必集团和农产品等 9 家上市公司作为美凯龙的可比公司，其近期经营业绩、财务状况以及主营业务内容如下表所示：

单位：亿元

序号	证券代码	证券简称	最近一年度营业收入	最近一年度归母净利润	最近一期资产总额	最近一期归母净资产	主营业务
1	600113.SH	浙江东日	6.45	6.52	28.35	21.26	商务服务业
2	600415.SH	小商品城	60.34	13.34	313.69	157.63	商务服务业

序号	证券代码	证券简称	最近一年度营业收入	最近一年度归母净利润	最近一期资产总额	最近一期归母净资产	主营业务
3	603682.SH	锦和商管	9.09	1.24	58.50	11.14	商务服务业
4	000785.SZ	居然之家	130.71	23.25	547.43	195.67	商务服务业
5	002344.SZ	海宁皮城	14.35	3.28	138.75	81.49	商务服务业
6	601888.SH	中国中免	676.76	96.54	695.80	481.75	商务服务业
7	002818.SZ	富森美	15.37	9.18	69.57	57.55	商务服务业
8	300947.SZ	德必集团	9.55	1.04	62.50	13.17	商务服务业
9	000061.SZ	农产品	40.92	3.74	214.56	56.71	商务服务业

注 1：截至估值基准日，上述可比上市公司未披露 2022 年年度报告，故最近一年度营业收入及归母净利润采用 2021 年全年数据；

注 2：截至估值基准日，上述可比上市公司未披露 2022 年年度报告，故最近一期资产总额及归母净资产采用 2022 年三季度末数据。

（2）可比公司具体情况

1）浙江东日（股票代码：600113.SH）

浙江东日是一家以灯具市场和农产品批发交易市场运营为主业的专业市场运营企业，主营业务是实业投资，市场租赁经营，计算机网络开发，各类灯具及配件的生产、销售，物业管理。公司投资开发的专业市场——温州东方灯具大市场，先后荣获“浙江省重点市场”、“全国文明市场”等称号。

浙江东日分别在温州市、四川省自贡市、宁波余姚市、金华市、温岭市等进行房地产开发。先后成功开发自贡市中心“东方广场”，集住宅、休闲、购物于一体的商业步行街；在各地开发“东方花苑”、“东日商厦”、“时代花园”、“东方名苑”、“东来锦园”等商住楼。

2）小商品城（股票代码：600415.SH）

小商品城是目前我国最大的专业批发市场的发展商之一，以独家经营开发、管理、服务义乌中国小商品城为主业，产品几乎囊括了工艺品、小五金、日用百货、纺织品、服装等所有日用工业品，辐射多个国家和地区，是我国小商品的流通、研发、展示中心和重要出口基地之一。小商品城以独家经营开发、管理、服务市场为主业，并大力发展电子商务、国际贸易、房地产、会展、酒店、物流、广告等相关行业，形成市场资源共享与联动发展的集团架构

和盈利模式。

3）锦和商管（股票代码：603682.SH）

锦和商管是锦和投资集团专业面向既有物业的改造、运营管理的旗舰企业。锦和商管致力于城市既有物业的改造、运营管理服务,通过对城市既有商用物业提供全价值链一站式服务,延续城市文脉,挖掘并提升城市商用物业价值,使资产得到稳定持续的增值。

4）居然之家（股票代码：000785.SZ）

居然之家以“大家居”为主业，开展家居卖场实体店经营和连锁，以品牌和管理输出形式加快三四线城市及县域的连锁发展；另一方面，居然之家正在发力拓展自营和 IP 业务赛道，全链路地提升行业交付和服务能力，打造数字化时代下家居行业第一产业服务平台。

5）海宁皮城（股票代码：002344.SZ）

海宁皮城是一家集商贸、金融、信息服务等为一体的全国领先的皮革专业市场，商品交易额位居全国皮革专业市场领先，是华东地区最大的箱包交易区之一，市场内的革皮服装交易辐射全国和海外市场。

海宁皮城主要从事“海宁中国皮革城”市场商铺及配套物业的销售、租赁，始终致力于整合皮革产业价值链的上下游，在皮革制品生产、营销和交易等环节。海宁皮革产业集群已形成了以皮革服装、沙发套和成品沙发、制革为主体，以皮革票夹、皮革化工、箱包及五金配件和皮革手套等小制品为辅的较为完整的产业体系。

6）中国中免（股票代码：601888.SH）

中国中免所从事的免税业务主要包括烟酒、香化等免税商品的批发、零售等业务。此外，公司还从事旅游综合项目开发业务，主要包括旅游综合项目投资开发、旅游景区景点投资开发和旅游股权投资等业务。

7）富森美（股票代码：002818.SZ）

富森美系国内专业致力于大型建材家居商业卖场投资开发、运营管理、营

销策划的现代商贸服务型企业。富森美以品牌运营为核心，以营销服务为支撑，以价值链管理为根本，以产业聚合和业态创新为方式，相继被中宣部等八部委联合授予“全国百城万店无假货示范市场”等荣誉称号。

8）德必集团（股票代码：300947.SZ）

德必集团主要从事文化创意产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理，以中小微型文化创意企业和科技创新企业的需求为中心，以园区设计和运营管理能力为基础，对各类既有建筑进行重新定位与更新改造，在保护和传承城市历史文化脉络的同时，为文科创企业提供舒适的办公环境和深度的专业化服务。

德必集团已在国内的上海、北京、杭州、成都、苏州、南京等多个城市，以及意大利、美国等海外地区以承租运营模式管理了 40 个文化创意产业园区。德必集团全球文科创企业跨境交流平台已初步形成，为中国企业走向海外、协助国外优秀企业进入中国提供全面服务，促进国内外文科创企业的双向互动。

9）农产品（股票代码：000061.SZ）

农产品是一家以投资、开发、建设、经营和管理农产品批发市场为核心业务的大型现代化农产品流通企业集团。农产品率先开创农批市场网络化经营模式，在深圳、北京、上海、天津、成都、西安、长沙、武汉等多个大中城市经营管理了多家综合批发市场和网上交易市场，形成国内最具规模的基于供应链管理的新型农产品流通生态圈。

2、估值比率的选取

可比公司法通常使用多种比率，这些比率大体可以分为基于盈利、账面价值、收入和基于行业这四种类型。就美凯龙所在行业而言，估值指标通常选择市盈率（PE）、市净率（PB）及企业价值倍数（EV/EBITDA）等。在上述指标中，EV/EBITDA 侧重于对企业整体价值的判断，PE、PB 侧重于对股东权益价值的判断，考虑到美凯龙投资性房地产科目占资产比重较大，且对其采用公允价值核算，而上述选取的可比上市公司对自持房产所采用的会计核算方法并不相同，相应影响市净率（PB）指标在本次估值中的可比性及有效性，为更合

理对美凯龙股权价值进行分析，本次选取市盈率（PE）作为可比公司的估值指标。

估值报告中所涉及的估值比率的计算公式如下所示：

截至基准日市盈率（PE）采用滚动市盈率（PE/TTM）=可比上市公司截至估值基准日收盘市值÷可比上市公司截至估值基准日最近一年归属于母公司股东的净利润；

其中，由于截至估值基准日可比上市公司均未披露 2022 年年度报告，因此可比上市公司最近一年归属于母公司股东的净利润=2021 年第四季度归属于母公司股东的净利润+2022 年第一季度至第三季度归属于母公司股东的净利润。

美凯龙可比公司市盈率（PE）情况如下：

序号	证券代码	证券简称	上市公司总市值（亿元）	截至基准日市盈率
1	600113.SH	浙江东日	32.83	4.91
2	600415.SH	小商品城	272.66	15.63
3	603682.SH	锦和商管	24.48	21.42
4	000785.SZ	居然之家	246.80	11.53
5	002344.SZ	海宁皮城	54.64	18.42
6	601888.SH	中国中免	4,627.40	79.91
7	002818.SZ	富森美	91.46	11.04
8	300947.SZ	德必集团	19.38	23.25
9	000061.SZ	农产品	91.13	43.33
平均值				**25.49**
中值				**18.42**

注：估值基准日指 2023 年 1 月 12 日

估值过程中，估值报告使用市盈率（PE）指标的平均值和中位数作为估值参数依据。

3、可比公司法的估值结果

根据美凯龙 2022 年第三季度报告及 2021 年年度报告，美凯龙截至估值基准日最近一年归属于母公司股东的净利润为 107,821.84 万元。

以可比公司基于基准日市盈率数据计算，美凯龙对应价值如下：

单位：万元

指标	对应市值
基于平均值	2,748,519.26
基于中位数	1,985,964.24

综合上述基于市盈率（PE）指标的计算结果，计算美凯龙股东全部权益价值及每股价格如下：

项目	较高值	较低值
美凯龙股东全部权益价值（万元）	2,748,519.26	1,985,964.24
每股价格（元）	6.31	4.56

（三）可比交易法

1、可比交易的选取

本次交易标的为 A 股主板上市公司，建发股份通过协议收购标的公司29.95%股权将成为标的公司控股股东。因此可比交易选取自 2020 年以来已完成的协议收购 A 股上市公司（剔除证券代码被标记为“ST”和被标记为“*ST”的上市公司）交易，协议收购上市公司股比不低于 25%但不构成要约收购，并于交易后取得标的上市公司控制权。

2、可比交易的具体情况

序号	标的公司股票代码	标的公司简称	收购方	交易股比	首次披露日	首次披露日前一交易日收盘价（元/股）	交易单价（元/股）	溢价率
1	002817.SZ	黄山胶囊	山东鲁泰控股集团有限公司	29.99%	2022-09-30	7.51	12.00	59.79%
2	600422.SH	昆药集团	华润三九医药股份有限公司	28.00%	2022-05-09	10.76	13.67	27.04%
3	300694.SZ	蠡湖股份	泉州水务鼎晟股权投资合伙企业(有限合伙)	29.00%	2022-04-27	8.65	14.51	67.75%
4	002813.SZ	路畅科技	中联重科股份有限公司	29.99%	2022-01-25	22.77	21.67	-4.83%
5	000757.SZ	浩物股份	天津荣程祥泰投资控股集团有限公司	29.99%	2021-12-16	4.36	4.39	0.69%
6	002011.SZ	盾安环境	珠海格力电器股份有限公司	29.48%	2021-11-17	8.58	8.10	-5.59%
7	300486.SZ	东杰智能	淄博匠图恒松控股有限公司	29.44%	2021-08-10	11.13	12.30	10.51%
8	000918.SZ	嘉凯城	深圳市华建控股有限公司	29.90%	2021-06-21	4.65	5.12	10.11%
9	603328.SH	依顿电子	四川九洲投资控股集团有限公司	29.42%	2021-06-05	7.25	8.90	22.76%
10	603677.SH	奇精机械	宁波工业投资集团有限公司	29.99%	2021-02-19	11.29	15.27	35.25%
11	600055.SH	万东医疗	美的集团股份有限公司	29.09%	2021-02-05	12.35	14.60	18.22%
12	300160.SZ	秀强股份	珠海港股份有限公司	25.01%	2021-01-13	6.85	6.30	-8.03%
13	300211.SZ	亿通科技	安徽顺源芯科管理咨询合伙企业(有限合伙)	29.99%	2021-01-06	6.58	10.57	60.64%
14	300341.SZ	麦克奥迪	北京亦庄投资控股有限公司	29.99%	2020-12-21	9.42	8.80	-6.58%
15	002856.SZ	美芝股份	广东怡建股权投资合伙企业(有限合伙)	29.99%	2020-11-14	18.19	18.48	1.59%
16	002781.SZ	奇信股份	新余市投资控股集团有限公司	29.99%	2020-06-22	14.14	16.21	14.64%

序号	标的公司股票代码	标的公司简称	收购方	交易股比	首次披露日	首次披露日前一交易日收盘价（元/股）	交易单价（元/股）	溢价率
17	603701.SH	德宏股份	宁波市镇海投资有限公司	29.99%	2020-06-15	8.99	13.80	53.50%
18	002276.SZ	万马股份	青岛西海岸新区海洋控股集团有限公司	25.01%	2020-06-11	7.57	9.17	21.14%
19	603919.SH	金徽酒	上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司	30.00%	2020-05-28	13.03	12.07	-7.37%
20	000615.SZ	京汉股份	深圳奥园科星投资有限公司	29.30%	2020-05-19	4.19	5.06	20.76%
21	000608.SZ	阳光股份	京基集团有限公司	29.12%	2020-04-29	5.92	6.60	11.49%
22	300621.SZ	维业股份	珠海华发科技产业集团有限公司	29.99%	2020-04-07	10.97	11.54	5.20%
23	603991.SH	至正股份	深圳市正信同创投资发展有限公司	27.00%	2020-03-12	21.54	31.86	47.91%
24	603066.SH	音飞储存	景德镇陶文旅控股集团有限公司	29.99%	2020-03-04	9.15	13.74	50.16%
25	300391.SZ	康跃科技	深圳市盛世丰华企业管理有限公司	29.90%	2020-01-07	7.27	8.85	21.73%
26	002163.SZ	中航三鑫	海南省发展控股有限公司	27.12%	2020-01-02	5.55	5.88	5.95%
协议收购溢价率最大值								**67.75%**
协议收购溢价率第三四分位数								**33.20%**
协议收购溢价率平均数								**20.55%**
协议收购溢价率中位数								**16.43%**
协议收购溢价率第一四分位数								**2.49%**
协议收购溢价率最小值								**-8.03%**

估值过程中，估值报告使用协议收购溢价率指标的第一四分位数和第三四分位数作为估值参数依据。

3、可比交易法的估值结果

建发股份收购美凯龙 29.95%股份项目首次披露日前一交易日（即 2023 年 1 月 6 日）收盘价为 4.68 元/股。

以可比交易协议收购溢价率数据计算，美凯龙对应价值如下：

单位：元/股

指标	溢价率	对应股价
基于第三四分位数	33.20%	6.23
基于第一四分位数	2.49%	4.80

综合上述溢价率指标的计算结果，计算美凯龙股东全部权益价值及每股价格如下：

项目	较高值	较低值
美凯龙股东全部权益价值（万元）	2,714,645.60	2,088,857.44
每股价格（元）	6.23	4.80

（四）小结

基于美凯龙财务数据、其他关键假设及信息，采用可比公司法及可比交易法对美凯龙股东全部权益价值进行了估值，综合分析如下：

价值比率	估值范围上限	估值范围下限
美凯龙股东全部权益价值		
市盈率（万元）	2,748,519.26	1,985,964.24
协议收购溢价率（万元）	2,714,645.60	2,088,857.44
综合估值结论（万元）	2,748,519.26	1,985,964.24
美凯龙对应每股价格		
市盈率（元/股）	6.31	4.56
协议收购溢价率（元/股）	6.23	4.80
综合估值结论（元/股）	6.31	4.56

注：综合估值结论为两种估值结果的并集

综上，根据可比公司法及可比交易法的估值结果，估值机构对美凯龙股东全部权益的市场价值范围的估值结果为 1,985,964.24 万元至 2,748,519.26 万元，根据总股本 4,354,732,673 股计算，对应每股价格范围为 4.56 元/股至 6.31 元/股。

四、估值结论

基于前述分析，估值报告采用可比公司法及可比交易法对美凯龙的市场价值进行了估值。估值机构对美凯龙股东全部权益于估值基准日的市场价值的估值结果为 1,985,964.24 万元至 2,748,519.26 万元，对应每股价格为 4.56 元/股至 6.31 元/股。本次交易定价位于估值区间之内，本次交易的定价合理、估值公允，不存在损害建发股份及其股东利益的情况。

五、董事会对估值机构的独立性、估值假设前提的合理性、估值方法与估值目的的相关性以及估值定价的公允性的意见

根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司重大资产重组管理办法》《上海证券交易所股票上市规则》《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组》等相关法律法规、规范性文件的规定，上市公司董事会在详细核查了有关估值事项后，上市公司对估值机构的独立性、估值假设前提的合理性、估值方法与估值目的的相关性以及估值定价的公允性说明如下：

（一）估值机构的独立性

本次交易聘请的估值机构为中信证券股份有限公司，具有符合《中华人民共和国证券法》规定的业务资格。中信证券股份有限公司及其经办工作人员与本次交易所涉及相关当事方除业务关系外，无其他关联关系，亦不存在现实及预期的利益或冲突，具备独立性。

（二）估值假设前提的合理性

估值机构所设定的估值假设前提和限制条件按照国家有关法规和规定执

行、遵循了市场通用的惯例或准则、符合估值对象的实际情况，未发现与估值假设前提相悖的事实存在，估值假设前提具有合理性。

（三）估值方法与估值目的的相关性

本次估值目的是为本次交易定价提供公允性分析，估值机构实际估值的资产范围与委托估值的资产范围一致。根据估值方法的适用性及估值对象的具体情况，本次估值采用可比公司法及可比交易法对标的资产价值进行了估值。

鉴于本次估值的目的系确定标的资产基于估值基准日的公允价值，为本次交易提供价值参考依据，估值机构所选估值方法恰当，估值结果客观、公正地反映了估值基准日估值对象的实际状况，估值方法与估值目的的相关性一致。

（四）估值定价的公允性

本次交易标的经过符合《中华人民共和国证券法》规定的估值机构的估值。本次估值实施了必要的估值程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合估值资产实际情况的估值方法，选用的参照数据、资料可靠，资产估值价值公允。

综上，上市公司董事会认为上市公司本次交易所聘请的估值机构具有独立性，估值假设前提合理，估值方法与估值目的具有相关性，出具的估值报告的估值结论合理，估值定价公允。

六、独立董事对估值机构的独立性、估值假设前提的合理性、估值方法与估值目的的相关性以及估值定价的公允性的意见

根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司重大资产重组管理办法》《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组》等法律法规和规范性文件的规定，作为上市公司的独立董事，现就本次交易估值机构的独立性、估值假设前提的合理性、估值方法与估值目的的相关性以及估值定价的公允性发表独立意见如下：

（一）估值机构的独立性

本次交易聘请的估值机构为中信证券股份有限公司，具有符合《中华人民共和国证券法》规定的业务资格。中信证券股份有限公司及其经办工作人员与本次交易所涉及相关当事方除业务关系外，无其他关联关系，亦不存在现实及预期的利益或冲突，具备独立性。

（二）估值假设前提的合理性

估值机构所设定的估值假设前提和限制条件按照国家有关法规和规定执行、遵循了市场通用的惯例或准则、符合估值对象的实际情况，未发现与估值假设前提相悖的事实存在，估值假设前提具有合理性。

（三）估值方法与估值目的的相关性

本次估值目的是为本次交易定价提供公允性分析，估值机构实际估值的资产范围与委托估值的资产范围一致。根据估值方法的适用性及估值对象的具体情况，本次估值采用可比公司法及可比交易法对标的资产价值进行了估值。

鉴于本次估值的目的系确定标的资产基于估值基准日的公允价值，为本次交易提供价值参考依据，估值机构所选估值方法恰当，估值结果客观、公正地反映了估值基准日估值对象的实际状况，估值方法与估值目的的相关性一致。

（四）估值定价的公允性

本次交易标的经过符合《中华人民共和国证券法》规定的估值机构的估值。本次估值实施了必要的估值程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合估值资产实际情况的估值方法，选用的参照数据、资料可靠，资产估值价值公允。

综上所述，上市公司独立董事认为上市公司本次交易所聘请的估值机构具有独立性，估值假设前提合理，估值方法与估值目的具有相关性，出具的估值报告的估值结论合理，估值定价公允。

第六章 本次交易主要合同

一、框架协议

2023 年 1 月 13 日（以下简称“签署日”），建发股份（以下简称“甲方”）、红星控股（以下简称“乙方”）及车建兴（以下简称“丙方”）在中国福建省厦门市共同签署《股份转让框架协议》（以下简称“本协议”）。

（一）本次交易的总体方案

由甲方受让乙方所持公司 1,304,242,436 股 A 股股份（以下简称“标的股份”），占公司总股本的 29.95%。

（二）交易方案

1、交易对价

各方同意，在满足上市公司监管相关规定的前提下，交易对价原则上不超过 630,000 万元且不高于甲方聘请的专业机构所出具并经国资主管部门认可的标的股份评估或估值结果。

2、意向金及质押担保

在本协议签署后，甲方同意按约定分期向甲方、乙方共同以甲方名义设立的共管账户（以下简称“共管账户”）支付一定的意向金。待乙方、丙方提供相应的财产担保（包括但不限于乙方以所持有的公司股份质押提供质押担保，丙方以所持有的乙方股权提供质押担保）后，甲方应配合乙方将共管账户中的该等意向金支付至乙方指定账户。

（三）尽职调查

1、甲方有权指定相关中介机构在承担保密责任的前提下对集团公司（指公司、公司并表范围内境内外子公司、合伙企业及分支机构的单称及合称，下同）开展法律、财务、业务等各方面的尽职调查，并开展审计、评估工作，乙方、丙方承诺将促使集团公司配合提供甲方及其中介机构所需全部资料，积极配合甲方指定的中介机构进行的审计、评估及其他尽职调查工作，并认可上述

中介机构的尽职调查结论。

2、为本次交易之目的，在尽职调查开展过程中，参照正常的商业惯例并结合本次交易的实际情况，甲方及其中介机构有权对乙方、丙方及其关联方开展尽职调查，在合法及不影响集团公司运作的情况下，乙方、丙方承诺（并确保其关联方、一致行动人）将积极配合并提供甲方及其中介机构所需的全部尽调资料。

（四）正式协议签署

各方签署正式股份转让协议的前提如下：

1、不存在乙方、丙方及/或公司债权人或其他主体对本次交易提出导致交易障碍的异议；

2、各方就本次交易的主要条款及条件达成一致，包括但不限于具体交易对价及其支付方式与条件、公司过渡期公司治理安排、标的股份交割安排、交割后事项等；

3、乙方、丙方不存在违反其在本协议项下作出的陈述、保证与承诺或其他违反本协议义务的情形。

（五）其他

1、本协议自各方法定代表人或授权代表签字/签章并加盖公章后（自然人仅签字/签章）成立，并于甲方董事会审议通过后生效。

2、本协议的签署、效力、履行、解释和争议的解决均适用中国境内法律。因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，应在各方之间通过友好协商的方式解决；友好协商解决不成的，应提交中国国际经济贸易仲裁委员会，按照申请仲裁时该会现行有效的仲裁规则进行仲裁。

二、股份转让协议

2023 年 1 月 17 日（以下简称“签署日”），建发股份（以下简称“甲方”）、红星控股（以下简称“乙方”）及车建兴（以下简称“丙方”）在中国福建省厦门市共同签署《股份转让协议》（以下简称“本协议”）。

（一）本次股份转让安排

1、各方同意，本次股份转让的标的股份为乙方持有的目标公司 1,304,242,436 股 A 股股份及标的股份所对应的所有股东权利和权益，乙方应当按照本协议约定将所持标的股份转让给甲方；甲方应当按照本协议约定的交易对价及付款时限向乙方支付交易对价。

2、本次股份转让完成后，甲方将持有目标公司 1,304,242,436 股 A 股股份，占目标公司总股本的 29.95%。

（二）定价、对价支付及股份交割安排

1、各方同意，本次交易标的股份均为目标公司 A 股流通股，每股价格定为 4.82 元/股，交易对价合计为 628,644.8542 万元。本次交易完成前，如目标公司发生派息、送股、资本公积转增股本等除权、除息事项的，则本协议约定的标的股份数量（任何情形下标的股份占届时目标公司总股本的比例不达到 30%）及对应的股份转让价格将相应调整。

如果甲方国资监管部门对上述约定的交易对价提出调整意见的，在满足上市公司监管相关规定及受限于本协议第 8.4 条约定的前提下，本次交易对价相应调整。

2、各方同意，甲方按如下约定分两期向乙方支付交易对价，具体如下：

（1）第一期交易对价为 578,644.8542 万元，由甲方于先决条件均成就或豁免后 5 个工作日内按照各方协商一致的方式支付至乙方指定的账户，甲方有权豁免其中一项或数项条件（为免歧义，甲方对任何先决条件的豁免并不意味着乙方、丙方无需履行该等先决条件项下的责任和义务），甲方根据《框架协议》第 3.2 条支付的 10 亿元在甲方支付第一期交易对价时自动转为第一期交易对价的一部分。

1）目标公司已经与甲方指定的核心人员签署了相应的劳动合同/服务协议（包括完整的竞业限制及保密条款）；

2）标的股份已经于证券登记结算公司过户至甲方名下且标的股份不存在任何权利限制；

3）本次交易在任何情形下不触发甲方在目标公司上市地法律法规及规则下的要约收购义务；

4）《补充协议》所列先决事项（如有）已经完成；

5）乙方、丙方已履行并遵守其应在交割日或之前履行或遵守的其各自在本协议及其他交易协议下的所有约定、协议、义务和条件；

6）乙方、丙方在所有重大方面不违反其于交易协议作出的相关陈述与保证，如同在交割日重复作出；且自本协议签署日至交割日，集团公司的商业、技术、法律、资产状况、财务状况及其业务经营状况没有发生任何对其造成重大不利影响的变化；

7）乙方、丙方已向甲方出具由乙方、丙方签署的证明书，证明本协议第 3.2.1 条所述的各项条件已得到满足。

（2）第二期交易对价 50,000 万元，由甲方于先决条件均成就或豁免后 5 个工作日内按照各方协商一致的方式支付至乙方指定的账户，甲方有权豁免其中一项或数项条件（为免歧义，甲方对任何先决条件的豁免并不意味着乙方、丙方无需履行该等先决条件项下的责任和义务）。

1）本协议附件一“交易对价支付先决事项”已经完成；

2）交割日起已满 6 个月；

3）乙方、丙方在交易协议下的陈述与保证持续真实、完整、有效，及时履行交易协议下各项交割后义务且在重大方面不存在违反交易协议约定的情形。

3、各方同意，乙方应当于本协议生效后 10 个工作日内取得上交所关于本次交易的合规性确认函，并在本次交易取得合规性确认函、反垄断主管部门同意实施经营者集中的批准后 3 个工作日内于证券登记结算公司将标的股份过户至甲方名下，甲方应当及时配合乙方办理上述事项并提供所需资料和信息。

4、各方应当在交割当日办理交割手续，乙方、丙方应当在交割日将其保留的与集团公司有关的全部文件及资料全部移交至甲方指定人员。

5、双方同意，自交割日（包含当日）起，标的股份的风险、收益与负担自

乙方转移至甲方（为避免疑义，交割日前标的股份所对应的目标公司滚存未分配利润，在交割日后应归属于甲方享有）。

（三）尽职调查及过渡期安排

1、甲方有权指定相关中介机构在承担保密责任的前提下对集团公司开展法律、财务、业务等各方面的尽职调查，并开展审计、评估工作，乙方、丙方承诺将促使集团公司配合提供甲方及其中介机构所需全部资料，积极配合甲方指定的中介机构进行的审计、评估及其他尽职调查工作，并认可上述中介机构的尽职调查结论。为本次交易之目的，在尽职调查开展过程中，参照正常的商业惯例并结合本次交易的实际情况，甲方及其中介机构有权对乙方、丙方及其关联方开展尽职调查，在合法及不影响集团公司运作的情况下，乙方、丙方承诺（并确保其关联方、一致行动人）将积极配合并提供甲方及其中介机构所需的全部尽调资料。各方明确，甲方有权视其对集团公司的尽职调查结果与乙方、丙方签署《补充协议》，就本次交易相关事宜（包括支付先决条件、交割后事项、陈述与保证事项等）进行补充约定，本协议与《补充协议》不一致的，以《补充协议》约定为准。

2、各方同意，如甲方及甲方中介机构尽职调查结果与目标公司公开披露的截至基准日信息存在实质差异（该实质差异指甲方聘请的中介机构尽职调查结果反映的目标公司截至基准日的净资产与目标公司公开披露的截至基准日的净资产偏差超过 2%（不含 2%），或甲方聘请的中介机构尽职调查结果反映的目标公司截至基准日的净利润与目标公司公开披露的截至基准日的净利润偏差超过 5%（不含 5%），乙方、丙方及/或目标公司截至本协议签署日已向甲方书面披露的信息导致的差异、因会计政策或会计估计变更导致的差异或本协议各方协商一致并认可的差异除外），各方另行协商调整本次交易对价。

3、乙方、丙方保证，自本协议签署日至交割日，乙方、丙方应对目标公司以审慎尽职的原则行使股东权利、履行义务并承担责任；不得利用其控制地位实施任何侵害集团公司利益或甲方潜在股东权益的行为。除非本协议另有约定或经甲方书面同意，乙方、丙方保证以与过去实践相一致的方式经营运作集团公司，保持集团公司处于良好的经营运行状态，保持集团公司现有核心人员基

本不变，继续正常维持与客户的关系，保证集团公司股本稳定、资产完整、业务持续，保证集团公司的商业、知识产权、法律、资产状况、财务状况及其业务经营状况不受到重大不利影响，若发生重大不利影响事项，乙方、丙方需及时将重大不利影响事项（包括发生时间、主要事实情况）书面通知甲方。对于乙方、丙方按本条约定书面通知甲方的重大不利影响事项，如甲方在两个月内未提出异议的，则甲方不应就相同事项主张终止本次交易或拒绝支付交易对价。

4、在不损害本协议第 4.3 条的普适性的前提下，乙方、丙方向甲方承诺，除非经甲方同意或交易协议另有明确规定，过渡期内其应：

（1）确保目标公司不得变更其经营范围；

（2）确保目标公司不得修改其章程；

（3）除截至本协议签署日已公开披露的情况外，确保目标公司不得增加或减少其注册资本；

（4）确保集团公司不得宣派或支付股息、红利或向股东进行任何其他分配；

（5）确保集团公司不得就其股份/股权，授予或同意授予任何选择权、购买权或任何其他性质的股权类权益；

（6）确保集团公司不得在正常经营过程中，签订、变更或终止任一重大/金额在 1,000 万元以上的合同；在正常经营过程之外，签订、变更或终止任一重大/金额在 100 万元以上的合同；

（7）除截至本协议签署日已公开披露的情形外，确保目标公司不得实施或通过任何员工激励计划；

（8）确保集团公司不得变更员工的劳动合同条款或报酬（包括但不限于工资、奖金、实物利润、社会保险、住房公积金及其他福利）致使其雇佣成本增加超过 5%；

（9）确保集团公司不得聘任、解聘任何核心人员或变更其劳动合同条款或

薪酬（包括但不限于工资、奖金、实物利润、社会保险、住房公积金及其他福利）（但为符合适用法律规定作出的变更除外）；

（10）确保集团公司不得转让、许可、放弃或分享任何重要知识产权，或在其上设置任何权益负担；

（11）就标的额/争议金额超过 1,000 万元的诉讼、仲裁或其他法律程序，确保集团公司不得提出或进行和解、放弃任何主张、权利或请求，或承认任何责任；

（12）确保集团公司不得采取其他可能对本次交易带来现实或潜在不利影响的其他行动或可能对集团公司的经营和业务带来任何现实或潜在不利影响的其他行动，或违反任何适用的反贿赂或反腐败法律法规。

5、乙方、丙方承诺，除非法律法规及监管机构另有规定或明确要求，过渡期内，甲方推荐 3 名目标公司非独立董事，该等非独立董事提名事宜经董事会审议后于本协议披露次日披露并提请股东大会审议，且该等甲方推荐人士应当经法定选举程序于本协议签署后 30 日内当选目标公司非独立董事。乙方、丙方进一步承诺，过渡期内目标公司本届董事会任期届满的，在符合法律法规、上市公司治理要求及监管要求的前提下，换届事宜应在交割日后进行，并按照交易协议约定的交割日后公司治理安排进行改选。各方同意，上述甲方推荐的非独立董事当选并正常履职事宜应补充作为《框架协议》第 3.2.3 条约定的款项支付前提条件之一。

6、各方同意，过渡期内，为最大程度保障甲方的合法权益，甲方在承担保密义务的前提下有权采取以下措施，乙方、丙方（并确保集团公司）应予以积极配合：

（1）委派人员对集团公司财务、人力事项进行监督管理；

（2）视情况不时要求提供集团公司财务、管理、经营、市场或其他方面的最新信息和资料；

（3）在正常营业时间内对集团公司的资产、业务及财务等情况进行实地走访、检查；

（4）与集团公司的管理层人员、雇员、会计师事务所、律师事务所就集团公司业务运作、经营状况、财务管理及其他情况进行访谈和咨询，全面了解集团公司经营信息；

（5）委派相关人员列席目标公司总经理办公会议、董事会、监事会、股东大会等内部决策会议，该等人员有权向目标公司管理层提出建议并听取管理层关于相关事项的报告；

（6）视情况向集团公司财务、业务等核心部门派驻部分甲方工作人员（仅限于了解和监督集团公司的运营情况，不参与集团公司的经营管理）；

（7）对集团公司经营管理进行监督的其他合理行为。

7、各方确认并承诺，本协议签署后，各方及目标公司将在规定期限内就本次交易履行各自的信息披露义务。

8、乙方、丙方同意，本协议签署后，乙方、丙方应积极配合甲方履行国资审批、反垄断审批、按照《收购规则》申请要约豁免等相关法律程序并及时提供所需信息或资料。

9、乙方、丙方承诺，乙方、丙方将积极促成本协议第 3.2.1 条约定的第一期交易对价支付条件于本协议签署后 12 个月（或各方另行协商一致的其他期限）内成就，并积极促成本协议第 3.2.2 条约定的第二期交易对价支付条件于本协议签署后 18 个月（或各方另行协商一致的其他期限）内成就。

10、乙方、丙方承诺，过渡期内，在未征得甲方书面同意的情况下，乙方、丙方（包含其关联方、一致行动人）不会对其所持目标公司股份作出任何处置或实施任何影响本次交易的行为，包括但不限于减持、转让、变相转让、质押目标公司股份或对第三方进行表决权委托、接受第三方表决权委托、与第三方一致行动等，亦不得开展与本协议的履行有冲突的其他任何行为。丙方不会对其所持乙方股权作出任何处置或实施任何影响本次交易的行为。

11、各方同意，标的股份交割后 2 个月内，甲方有权视情况聘请会计师事务所对目标公司在交割过渡期的损益情况（合并口径，下同）进行审计，且原则上乙方及丙方应认可以该会计师事务所出具的审计报告来确定目标公司在交

割过渡期的损益情况。如果乙方及丙方确有充分依据不认可前述审计结果的，应在上述审计报告出具后 5 个工作日内以书面方式向甲方提出（未按时提出的，视为认可审计结果），各方将共同委托第三方审计机构进行审计，并以该第三方审计机构的审计结果最终确定目标公司在交割过渡期的损益情况。

12、各方同意，根据本协议第 4.11 条约定所进行的审计结果，目标公司在交割过渡期内实现盈利，或因其他原因而增加的净资产的部分归目标公司所有；目标公司在交割过渡期内发生的经营性亏损由乙方及丙方承担，乙方及丙方应按照甲方的要求于上述审计报告出具后 10 个工作日内向目标公司进行全额现金补偿，目标公司在交割过渡期内因其他原因而减少的净资产部分由目标公司承担。

（四）交割后事项

1、公司治理

（1）各方同意，将于交割日后 1 个月内，促成目标公司依照法定程序召开董事会、监事会、股东大会、职工代表大会并完成董事会、监事会、高级管理人员改选相关事宜。

（2）各方同意，交割日后，目标公司非独立董事由单独或合计持股 3%以上股东提名，各方据此相应修改公司章程；交割日后目标公司非独立董事中甲方提名人士不少于 5 名，各方应通过法定选举程序尽一切努力促成前述人士当选，并通过法定聘任程序尽一切努力促成目标公司董事长由甲方提名董事担任；除非经甲方书面同意，乙方及其关联方不会作出任何导致目标公司董事会总人数增加的行为。

（3）各方同意，交割日后，监事总席位不作调整，仍保持非职工监事 2 名，职工监事 2 名。其中甲方有权提名 1 名非职工监事、并推荐 1 名职工监事候选人；乙方有权提名 1 名非职工监事、并推荐 1 名职工监事候选人。监事会主席由甲方提名的非职工监事担任。各方应通过法定选举程序尽一切努力促成前述人士当选。

（4）各方同意，交割日后，通过法定聘任程序尽一切努力促成目标公司财

务负责人由甲方推荐人选担任。目标公司其他高级管理人员甲方、乙方均有权推荐，并由董事会聘任。交割日后 3 年内，除本协议另有约定、履职表现严重不及预期或出现不适合继续履职的情形，公司核心管理团队应当维持稳定。

（5）各方同意，在交割日后董事会、监事会、高级管理人员改选的同时，将按照法定程序尽一切努力促成目标公司同步修改和完善章程及三会议事规则（股东大会、董事会及监事会议事规则）等相关制度，细化和完善目标公司的决策治理机制。此外，若受限于国有资产监管规则或相关党纪政策的要求确需对目标公司章程进行适当修订的（包括但不限于党的领导、“三重一大”等有关章程条款），各方尽一切努力促成目标公司按照法定程序完成上述章程修订事宜。

（6）各方同意，交割日后，乙方、丙方应配合甲方完成目标公司的党组织隶属关系调整，目标公司的党委书记由甲方委派人员担任；在目标公司中，根据中国共产党章程的规定，设立中国共产党的组织，开展党的活动，目标公司应当为党组织的活动提供必要条件。

2、经营过渡期

（1）为确保收购后集团公司的良好运营，在经营过渡期内，丙方应当持续在目标公司履职，并与目标公司签署聘用协议，如董事会聘任丙方担任总经理的，丙方应负责集团公司经营管理事项，确保集团公司核心人员稳定、经营业务合规、客商体系稳定、政府关系维护、业务持续发展。

（2）经营过渡期内，乙方、丙方应尽合理商业努力保证核心人员维持基本稳定。

（3）丙方承诺（并确保乙方、丙方提名/推荐之董事、高级管理人员）在任职期间严格遵守《中华人民共和国公司法》等法律法规及上市公司治理相关规定关于董事、高级管理人员的规定及要求，以维护集团公司利益为原则行事，忠实、勤勉履行各项职责。乙方、丙方承诺，乙方、丙方（包括其关联方、一致行动人）交割日后应对目标公司以审慎尽职的原则行使股东权利、履行义务并承担责任，不得作出侵害集团公司利益的行为。

3、同业竞争禁止及不招徕义务

（1）乙方、丙方保证，在乙方、丙方（包括其关联方、一致行动人）合计持股比例高于 5%期间及丙方在集团公司任职及离职后一年内，乙方、丙方将继续遵守其已公开作出的同业竞争承诺（不论该等承诺是否以乙方、丙方控制地位为前提）。

（2）乙方、丙方保证，在交割日后，其不得从集团公司招徕或诱走或者试图招徕或诱走集团公司的雇员、顾问、供应商、顾客、客户、代表或代理人，对集团公司造成实质性不利影响。

4、交割后其他承诺

（1）除本协议另有约定及交割日前已到期或经法定程序已豁免的承诺外，乙方、丙方应当继续遵守公开披露的各项承诺（不论该等承诺是否以乙方、丙方控制地位为前提）。

（2）乙方、丙方承诺，本次交易完成后，乙方、丙方及其关联方不得申请任何与集团公司使用字号、图形、标志等相同或相似的商标。

（3）根据甲方对集团公司的尽职调查结果，乙方、丙方承诺将负责解决或落实《补充协议》约定的其他交割后事项。

（五）甲方的陈述与保证

甲方向乙方、丙方作出本协议第六条项下的陈述与保证，并确认乙方、丙方对本协议的签署均依赖于该等陈述、保证和承诺在本协议签署日和交割日在所有重大方面的真实、准确和完整，并承认乙方、丙方是在该等陈述、保证和承诺的基础上订立本协议。

1、甲方具有完全、独立的法律地位和法律能力签署、交付并履行本协议，签署本协议并履行本协议项下义务不会违反任何有关法律、法规以及政府命令，亦不会与以其为一方或者对其资产有约束力的合同或者协议产生冲突。

2、甲方保证支付交易对价的价款来源合法，并有足够的能力依据本协议的条款与条件向乙方支付交易对价。

（六）乙方、丙方的陈述与保证

受限于本协议附件二“披露清单”及后续交易协议中书面披露的例外情况，乙方、丙方向甲方作出本协议正文及附件三“陈述与保证”所述陈述与保证，并确认甲方对本协议的签署依赖于该等陈述与保证自本协议签署日至交割日在所有重大方面的真实、准确和完整，并承认甲方是在该等陈述、保证和承诺的基础上订立本协议。

1、乙方、丙方有义务配合开展和完成与本次交易相关的各项工作，并保证其本身及集团公司向甲方提供的全部文件和材料及向甲方所作出的陈述和说明是真实、准确、完整和有效的，并无隐瞒、虚假和重大遗漏之处。

2、乙方、丙方（包含其关联方、一致行动人）对目标公司持股情况如下：乙方持有 2,618,081,007 股 A 股股份（占总股本的 60.12%），除乙方外，丙方及其关联方、一致行动人陈淑红、车建芳等合计共持有 18,607,640 股 A 股股份（占总股本的 0.43%），该等股份均为各持股方真实持有，不存在任何股权/股份代持情形；除目标公司已经公开披露的信息及《框架协议》第 3.2 条、第 3.3 条导致的股份质押情形外，乙方、丙方（包含其关联方、一致行动人）对目标公司不存在其他任何形式的直接或间接持股，标的股份不存在任何质押、查封、冻结及其他形式或性质的担保或权利负担，不存在任何转让限制，亦不存在任何争议，并免受第三者追索，且乙方、丙方（包含其关联方、一致行动人）持有的目标公司其他股份不存在影响本次交易的质押、查封、冻结及其他形式或性质的担保或权利负担，不存在任何影响本次交易的转让限制、争议或第三者追索。

3、丙方持有乙方 92%股权，该等股权为丙方真实持有，不存在任何股权代持情形；丙方所持乙方股权不存在任何影响本次交易的质押、查封、冻结及其他形式或性质的担保或权利负担，不存在任何质押予甲方的限制，亦不存在任何争议。

4、除截至本协议签署日目标公司已公开披露的信息外，不存在任何主体对目标公司享有公司章程规定以外的股东特殊权利、优先权利或类似安排，在本协议签署后亦不会出现该等情形（因本协议约定导致的除外）。

5、目标公司的财务报告在所有重要方面符合其应适用的会计政策和相关法律法规的规定，公允地反映了相关期间的财务状况及经营成果。乙方、丙方承诺，除已向甲方书面披露（指在本协议附件二“披露清单”及后续交易协议中披露，以下皆同）的情形外，交割日后，如果集团公司因交割日前的事实产生负债或者或有负债事项，乙方、丙方应当负责进行处理，如因资金占用、对外担保、关联交易、财务资助导致集团公司遭受任何损失的，乙方、丙方应当以现金形式全额补偿集团公司因此遭受的损失；如因其他事项导致集团公司遭受任何损失的，乙方、丙方应当以现金形式补偿集团公司，该等其他事项的补偿金额最高不超过 30,000 万元。

6、甲方明确保留在交割后主张本协议任何陈述与保证交割当时或之前不真实、不准确或不完整的权利；甲方履行交割的义务不应被视为是其对任何前述权利主张或其在适用法律或本协议项下享有的其他权利或救济的放弃。

（七）协议的生效、变更与解除

1、本协议自各方法定代表人或授权代表签字/签章并加盖公章后（自然人仅签字/签章）成立，本协议项下第四条（尽职调查及过渡期安排）、第八条（协议的生效、变更与解除）、第九条（保密）、第十条（违约责任）、第十二条（适用的法律和争议解决）、第十三条（附则）于本协议签署时即生效，本协议其他条款自以下条件成就时生效：

（1）经有权机构确认，本协议下整体交易安排在任何情况下不会触发甲方在目标公司上市地法律法规及规则下的要约收购义务，包括香港证券及期货事务监察委员会执行人员已根据《收购守则》授出豁免及/或确认，豁免甲方及/或确认甲方无需因签署交易协议及/或本次交易而需根据《收购守则》对目标公司股东作出全面要约；

（2）本次交易已经取得甲方董事会、股东大会审议批准；

（3）本次交易（包括本次交易定价）已取得甲方国资主管部门的批准或核准；

（4）截至第 8.1 条约定的其他生效条件均已满足之日，不存在乙方、丙方

及/或目标公司债权人或其他主体对本次交易提出导致交易障碍的异议。

各方同意，甲方有权单方豁免上述第 8.1.1 条约定的协议生效条件，即若有权机构确认本协议下整体交易安排触发甲方在目标公司上市地法律法规及规则下的要约收购义务，甲方仍有权作出声明决定继续推进本次交易；甲方作出声明且除 8.1.1 条外的本协议第 8.1 条约定的其他生效条件均已满足之日起，本协议整体生效。

2、任何对本协议的修改、增加或删除需以书面方式进行。

3、本协议签署后，如发生以下任一重大事件的，甲方有权单方终止本次交易，解除/终止本协议及《框架协议》《补充协议》等交易协议，且不承担任何缔约过失责任或违约责任：

（1）甲方聘请的中介机构对集团公司的尽职调查结果反映的目标公司截至基准日的净资产或营业收入与目标公司公开披露的截至 2022 年 12 月 31 日的相关数据偏差比例超过 5%（不含 5%），或甲方聘请的中介机构对目标公司的尽职调查结果反映的目标公司截至基准日的净利润与目标公司公开披露的截至 2022 年 12 月 31 日的相关数据偏差比例超过 8%（不含 8%）；

（2）乙方、丙方或其关联方和/或目标公司存在可能导致目标公司被暂停上市或终止上市的重大违法违规行为，除已公开披露情况外存在可能导致目标公司不符合公开发行和/或非公开发行证券条件和/或重大资产重组条件的情形；

（3）甲方发现存在对本次交易有任何实质影响的任何事实（包括但不限于集团公司存在未向甲方书面披露的财务资助、关联交易、资金占用、未决诉讼、对外担保或其他形式的任何负债/或有负债、不实资产等，金额累计达 3 亿元及以上）；

（4）本协议第 8.1 条约定的生效条件中任一条件确定无法成就，或本协议签署日起满 8 个月（或各方另行协商一致的其他期限），本协议第 8.1 条约定的生效条件仍未全部满足；

（5）本协议第 3.2.1 条约定的第一期交易对价支付条件中任一条件确定无法成就，或本协议签署日起满 12 个月（或各方另行协商一致的其他期限）第一

期交易对价支付条件仍未全部满足；

（6）本次交易未取得反垄断主管部门的同意；

（7）乙方、丙方存在严重违反交易协议约定的情形或出现预期违约情形。

4、本协议签署后，因不可归责于乙方、丙方的原因导致发生下述情形的，乙方、丙方有权解除/终止本协议及《框架协议》《补充协议》等交易协议，且不承担任何缔约过失责任或违约责任：

（1）根据甲方聘请的专业机构所出具并经国资主管部门认可的目标公司评估或估值结果、甲方国资监管部门的调整意见或甲方的尽职调查结果，甲方要求调整本次交易对价，且据此主张的交易对价对应的目标公司的整体估值低于210 亿元；

（2）本协议第 8.1 条约定的生效条件（第 8.1.1 条除外）中任一条件确定无法成就，或本协议签署日起满 8 个月（或各方另行协商一致的其他期限），本协议第 8.1 条约定的生效条件（第 8.1.1 条除外）仍未全部满足。

5、在乙方、丙方不存在违约情形的前提下，如甲方未按照本协议第 3.2 条的约定按时、足额支付交易对价的，按照未支付款项万分之三点五/日计算并支付利息，延期超过 10 个工作日的，乙方、丙方有权终止本次交易，解除本协议等交易协议，并要求甲方按照应支付未支付金额的 20%向乙方支付违约金。为免疑义，各方确认，甲方在《框架协议》第 7.3 条约定的延期支付罚息计算标准相应变更为万分之三点五/日。

6、2022 年 9 月 30 日至交割日，如发生对集团公司商业、知识产权、法律、资产状况、财务状况及其业务经营状况产生重大不利影响的情形，则甲方有权书面通知乙方、丙方对本次交易进行协商，如在甲方发出书面通知后 1 个月内各方仍未协商一致的，甲方有权终止本次交易，并解除本协议等交易协议。

7、除本协议另有约定外，各方一致同意解除/终止本协议时，本协议方可解除/终止。

8、本协议解除/终止后 10 日内，乙方、丙方应当向甲方返还甲方已支付的

全部款项（包括按照《框架协议》第 3.2 条支付的款项及按本协议支付的交易对价），如非因甲方过错导致，乙方、丙方应同时按照年化 5%的利息计算并支付款项到账日至返还日的资金占用费，逾期未返还的，按万分之三点五/日计算并支付利息；如因乙方、丙方违反本协议约定导致，乙方、丙方应当按照甲方已经支付的全部款项万分之三点五/日计算并支付款项支付日至返还日的利息，并按照本协议第十条承担相应违约责任。

9、本协议解除/终止后，在乙方、丙方返还甲方已支付的全部款项并支付完毕相应利息及违约金（如涉及）后 2 日内，甲方按照本协议第 4.5 条提名的非独立董事应向目标公司董事会提交辞呈。

10、本协议终止后，本协议第九条（保密）、第十条（违约责任）、第十二条（适用的法律和争议解决）以及第十三条（附则）应继续保持有效。

（八）违约责任

1、本协议生效后，本协议各方应按照本协议的规定全面、适当、及时地履行其义务及约定并遵守各方在本协议中作出的承诺及保证事项，若本协议的任何一方违反本协议约定的条款，均构成违约。

2、如因乙方、丙方主观原因（包括但不限于乙方、丙方怠于履行或违反交易协议下各项陈述、保证、义务，将标的股份另行出售给第三方，怠于履行交割义务或设置交割障碍，乙方、丙方或其关联方存在内幕交易行为等）导致甲方交易决策无法作出、交易难以推进或实施、本次交易目的无法实现的，乙方、丙方应当按目标公司在本次交易中整体估值的 20%、标的股份自本协议签署日至甲方提出解除交易协议之日的溢价（按 A 股股价计算）、乙方及/或丙方违约与其他方协商或达成交易取得或预计取得全部交易对价三者孰高金额向甲方支付违约金。

3、除本协议另有约定外，乙方所持目标公司股份出现构成本次交易障碍的查封、冻结等情形的，乙方、丙方应尽合理努力尽快解决，如出现该等情形后 45 日内仍未解决的，甲方有权终止交易并解除本协议在内的交易协议。在甲方行使解除权前，乙方、丙方不得处置标的股份。如甲方行使解除权，则乙方、丙方应支付违约金，违约金金额按照 5 亿元或标的股份自本协议签署日至甲方

提出解除交易协议之日溢价（按 A 股股价计算）两者孰高计算。

4、各方明确，乙方、丙方的部分重要承诺、保证与义务的遵守和履行对甲方本次交易目的的实现以及交易对价的确定等方面具有重大影响，在此基础上，乙方、丙方同意，若交割日后乙方、丙方违反以下任一约定的应按如下方式支付违约金（为免疑问，下述违约金条款可累积适用）；如该等违约金不足以弥补甲方遭受的损失的，甲方有权继续向乙方、丙方进行追偿：

（1）因乙方和/或丙方的原因，导致甲方提名及/或委派的人士未能按照本协议第 5.1 条的约定当选或任职，乙方、丙方应按照本次交易对价的 20%向甲方支付违约金；

（2）若因交割日前集团公司及其董监高、乙方和/或丙方及其关联方的违规行为（包括交割日前发生且一直延续至交割日后的事项），导致目标公司不符合公开发行和/或非公开发行证券条件和/或重大资产重组条件的，或被暂停上市或终止上市的，乙方、丙方应按照本次交易对价的 20%向甲方支付违约金。

各方明确，若上述乙方、丙方违约事项发生在甲方支付完毕交易对价之前的，甲方有权直接在剩余交易对价中扣除违约金部分。如违约金高于前述甲方尚未支付的交易对价的，乙方、丙方应在甲方发出书面赔偿通知之日起 10 个工作日内向甲方补足差额部分金额。

5、违约方除向守约方按照本协议的约定及相关法律的规定承担相应的违约责任外，还应赔偿守约方因其违约而造成的相关经济损失，包括但不限于诉讼费、保全担保费、律师费、公证费、差旅费等守约方因维权产生的全部费用。

6、违约方承担相应的违约责任及赔偿责任不影响守约方要求违约方继续履行协议或解除协议的权利。

7、丙方就乙方在本协议下的各项义务履行及违约责任承担连带义务。

三、补充协议

本《关于<股份转让协议>之补充协议》（以下简称“本协议”）由建发股份（以下简称“甲方 1”）、联发集团（以下简称“甲方 2”）、红星控股（以

下简称“乙方”）及车建兴（以下简称“丙方”）于 2023 年 4 月 26 日（以下简称“签署日”）在中国福建省厦门市共同签署：

（一）交易方案变更

1、各方同意，本次交易标的股份仍为乙方持有的目标公司 1,304,242,436 股 A 股股份及标的股份所对应的所有股东权利和权益，标的股份对价仍为 628,644.8542 万元。根据甲方内部决策及安排，标的股份受让方由甲方 1 变更为甲方 1、甲方 2；其中，甲方 1 受让 1,042,958,475 股 A 股股份，占目标公司总股本的 23.95%，甲方 2 受让 261,283,961 股 A 股股份，占目标公司总股本的 6.00%。

2、各方同意，除本协议第 1.1 条约定及本协议第二条约定的甲方内部权利、义务安排外，本次交易不发生其他变化，仍按照《框架协议》《股份转让协议》及后续签署的其他交易文件的约定进行。

（二）甲方权利、义务安排

1、各方同意，按交易对价总额 628,644.8542 万元计算，甲方 1、甲方 2 分别应支付的交易对价为 502,705.9850 万元、125,938.8692 万元，具体如下：

受让方	第一期交易对价	第二期交易对价
甲方 1	462,722.6795 万元（含前期按《框架协议》已支付意向金）	39,983.3055 万元
甲方 2	115,922.1747 万元	10,016.6945 万元
合计	**578,644.8542 万元**	**50,000.0000 万元**

上述交易对价的支付先决条件、支付时间及支付方式等按《股份转让协议》及后续签署的其他交易文件约定为准。

2、各方同意，乙方、丙方应当按照《股份转让协议》及后续签署的其他交易文件约定的标的股份交割程序将 1,042,958,475 股 A 股股份、261,283,961 股 A 股股份过户至甲方 1、甲方 2 名下。

3、各方同意，自本协议生效之日起，《框架协议》《股份转让协议》下甲方权利及义务由甲方 1、甲方 2 共同享有或承担，原则上按甲方 1、甲方 2 在本次交易中受让标的股份的比例确定（甲方内部另行协商一致除外）。各方明

确，本协议各项约定不减损甲方（作为本次交易受让方整体）在《框架协议》《股份转让协议》下的任何权利，亦不影响其应履行的义务或应承担的责任。

4、甲方确认，甲方本着自愿的原则签署本协议，并非由他人怂使或促致，及在订立本协议时，甲方知道或理应知道乙方或丙方是与目标公司该法团有关连的人（定义见香港法例第 571 章《证券及期货条例》第 247 条或第 287 条）。

（三）协议的生效、变更与解除

1、为免疑义，各方明确，鉴于甲方 2 作为受让方参与本次交易，《股份转让协议》约定的协议整体生效条件中第 8.1.2 条“本次交易已经取得甲方董事会、股东大会审议批准”指本次交易已经取得甲方 1 董事会、股东大会及甲方 2 董事会审议批准。

2、本协议自各方法定代表人或授权代表签字/签章并加盖公章后（自然人仅签字/签章）后成立，并于《股份转让协议》整体生效的同时生效。

3、任何对本协议的修改、增加或删除需以书面方式进行。

四、补充协议（二）

本《关于<股份转让协议>之补充协议（二）》（以下简称“本协议”）由建发股份（以下简称“甲方 1”）、联发集团（以下简称“甲方 2”）、红星控股（以下简称“乙方”）及车建兴（以下简称“丙方”）于 2023 年 6 月 1 日（以下简称“签署日”）在中国福建省厦门市共同签署：

在本协议中，甲方 1、甲方 2 合称“甲方”，甲方、乙方、丙方单独称为“一方”，合称为“各方”。

（一）股份交割安排补充约定

1、乙方、丙方承诺并保证债权人及相关方（如受托管理人等，如涉及）（以下合称“债权人有关各方”）将配合本协议各方在交易协议约定时间内向上交所申请取得本次交易的合规性确认意见并配合前往证券登记结算公司办理标的股份质押解除及过户登记至甲方名下的相关手续，确保本次交易按交易协

议约定完成交割。

2、在本次交易取得上交所出具的合规性确认意见且《股份转让协议》第 3.2.1 条约定的第一期交易对价支付先决条件（标的股份过户且解除质押除外，各方明确此时标的股份不应存在除债权人有关各方所享有质押权以外任何交割受限情形）均满足之日起 5 个工作日内，甲方向以甲方名义开立的共管账户支付第一期交易对价（支付金额为 578,644.8542 万元扣减甲方已支付意向金）；乙方、丙方承诺并保证在甲方向共管账户支付完毕第一期交易对价之日起次一工作日内于证券登记结算公司办理完毕（并协调债权人有关各方配合办理）标的股份质押解除及过户至甲方名下的手续，且过户后标的股份不再受到任何权利限制。

3、在全部标的股份均过户至甲方名下且不受任何权利限制之日起 5 个工作日内，甲方应向共管账户所在银行发出放款通知，具体收款账户以乙方及/或相关债权人在共管账户协议中约定为准；甲方根据《框架协议》第 3.2 条已支付的意向金同时自动转为第一期交易对价的一部分。各方进一步明确，共管账户中产生的利息归甲方所有。

4、各方确认，甲方为本次交易顺利实施之目的通过设立共管账户方式支付本次交易对价，不减损甲方在《股份转让协议》下的任何权利，不影响乙方、丙方按照《股份转让协议》应向甲方承担的各项责任。在甲方向共管账户付款后，如在本协议各方约定期限内未完成交割，甲方有权撤回已支付至共管账户的款项。如甲方因共管账户付款事宜产生任何损失的（如债权人有关各方未配合甲方撤回款项等），乙方、丙方应足额向甲方进行赔偿。

（二）交割后事项进一步约定

1、乙方、丙方承诺乙方在交割日后六个月内将商标号为 39890566 的“红星到家”商标转让予美凯龙，该事项作为本次交易第二期交易对价支付的先决条件之一。

2、交割后其他约定

（1）各方进一步明确，根据《股份转让协议》第 5.4.1 条，乙方、丙方应

当继续履行包括附件一“交割后继续履行的公开承诺”在内的公开承诺，且丙方就乙方在该等承诺下的补偿/赔偿义务等承担连带责任；

（2）乙方、丙方承诺，交割日起满一年后，乙方、丙方及其关联方不得使用“红星美凯龙影业”、“MACALLINE CINEMA WORLD”系列商标；

（3）乙方、丙方承诺将协助集团公司依法完成附件二及附件三所列事项。

（三）乙方、丙方的陈述与保证的进一步约定

1、乙方、丙方保证，目标公司的财务报告在所有重要方面符合其应适用的会计政策和相关法律法规的规定，公允地反映了相关期间的财务状况及经营成果。乙方、丙方承诺，除已向甲方书面披露（指截至本协议签署日目标公司已公开披露的信息、《股份转让协议》附件二“披露清单”约定事项及《股份转让协议》签署后集团公司通过 OA 系统或邮件形式向甲方披露的事项）的情形外，交割日后，如果集团公司因交割日前的事实产生负债或者或有负债事项，乙方、丙方应当负责进行处理，如因资金占用、对外担保、关联交易、财务资助导致集团公司遭受任何损失的，乙方、丙方应当以现金形式全额补偿集团公司因此遭受的损失；如因其他事项导致集团公司遭受任何损失的，乙方、丙方应当以现金形式补偿集团公司，该等其他事项的补偿金额最高不超过 30,000 万元。

2、乙方、丙方保证，除已公开披露及向甲方书面披露的情形外，就集团公司作为一方的所有重大合同，不存在合同相对方违反、预期无法履行或要求解除重大合同的情形。

3、乙方、丙方保证，乙方及丙方未收到任何债权人或贷款银行对乙方及/或丙方未履行相关融资协议或担保协议项下通知义务或取得贷款银行/债权人前置同意的义务而提出的任何对本次交易实施有任何实质不利影响的违约主张。

4、乙方、丙方保证，集团公司不存在被任何贷款银行主张集团公司正在履行的贷款协议项下的贷款提前加速到期或需集团公司提前清偿/承担担保责任的情形。

5、乙方、丙方保证，除已公开披露及向甲方书面披露的情形外，截至交割

日，集团公司不存在向其他方作出业绩承诺、回购承诺或保底收益承诺的情形，因前述事项导致集团公司遭受任何损失的，乙方、丙方应当以现金形式向集团公司进行补偿（该等补偿责任不受《股份转让协议》第 7.5 条、本协议第 3.1 条约定的限制，且相关补偿金额不应包括在该等条款所约定的补偿额度内）。

（四）协议的生效、变更与解除

1、本协议自各方法定代表人或授权代表签字/签章并加盖公章后（自然人仅签字/签章）成立，并于《股份转让协议》生效的同时生效。

2、任何对本协议的修改、增加或删除需以书面方式进行。

第七章 本次交易的合规性分析

一、本次交易符合《重组管理办法》第十一条的规定

（一）符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断、外商投资、对外投资等法律和行政法规的规定

1、本次交易符合国家产业政策

标的公司美凯龙主营业务为家居装饰及家具商场运营和泛家居业务。根据《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），美凯龙所属行业为“L 租赁和商务服务业”之“L72 商务服务业”。根据发改委发布的《产业结构调整指导目录（2019 年本）》，美凯龙所从事的商务服务业为鼓励类产业。

因此，本次交易符合国家产业政策的相关规定。

2、本次交易符合有关环境保护法律和行政法规的规定

标的公司美凯龙主营业务为家居装饰及家具商场运营和泛家居业务，不属于高耗能、高污染的行业，美凯龙报告期内亦不存在因违反国家和地方环境保护法律、行政法规而受到重大行政处罚的记录。

因此，本次交易符合有关环境保护法律和行政法规的规定。

3、本次交易符合土地管理有关法律和行政法规的规定

标的公司及其控股子公司拥有的国有土地使用权主要系通过出让或受让方式取得。标的公司及其控股子公司拥有及使用的土地使用权情况详见本报告书“第四章标的资产基本情况”之“五、主要资产权属、主要负债情况”之“（一）主要资产权属情况”相关内容。

标的公司美凯龙及其控股子公司存在部分自有土地处于闲置状态并加盖临时/违章建筑的情况、部分土地规划用途与实际用途不符的情况等问题，但上述相关政府国土资源主管部门未下达闲置土地认定或出具因土地闲置而予以收回的决定，土地临时建筑也并非美凯龙主要生产、经营场所，拆除该等临时建筑不会对美凯龙的生产经营活动造成实质不利影响。

报告期内，美凯龙及下属各项目公司不存在因违反土地管理方面法律法规的重大行政处罚。本次交易符合土地管理有关法律和行政法规的规定。

4、本次交易不存在违反有关反垄断有关法律和行政法规的规定

根据《中华人民共和国反垄断法》和其他反垄断行政法规的相关规定，本次交易不涉及达成垄断协议、经营者滥用市场支配地位等情形。根据《国务院关于经营者集中申报标准的规定（2018 年修订）》第三条的规定，“经营者集中达到下列标准之一的，经营者应当事先向国务院反垄断执法机构申报，未申报的不得实施集中：（一）参与集中的所有经营者上一会计年度在全球范围内的营业额合计超过 100 亿元人民币，并且其中至少两个经营者上一会计年度在中国境内的营业额均超过 4 亿元人民币；（二）参与集中的所有经营者上一会计年度在中国境内的营业额合计超过 20 亿元人民币，并且其中至少两个经营者上一会计年度在中国境内的营业额均超过 4 亿元人民币。”根据前述相关规定，本次交易需向国家市场监督管理总局进行经营者集中申报。截至本报告书签署日，本次交易已取得国家市场监督管理总局出具的《经营者集中反垄断审查不实施进一步审查决定书》。因此，本次交易符合《反垄断法》的有关规定。

5、本次交易符合外商投资、对外投资有关法律和行政法规的规定

上市公司主营业务为供应链运营业务和房地产业务，标的公司美凯龙主营业务为家居装饰及家具商场运营和泛家居业务。上市公司及标的公司主营业务均不属于《外商投资准入特别管理措施（负面清单）（2021 年版）》给予特别管理措施的行业。本次交易上市公司、交易对方、标的公司均为在中国境内注册企业，上市公司向交易对方支付现金购买资产亦不涉及中国境外企业投资上市公司的情况。因此，本次交易符合国家有关外商投资、对外投资有关法律和行政法规的规定。

综上，本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断、外商投资、对外投资等法律和行政法规规定的情形，符合《重组管理办法》第十一条第（一）项之规定。

（二）不会导致上市公司不符合股票上市条件

本次交易前，上市公司建发股份的总股本超过 4 亿股，社会公众股股份数量占总股本的比例不低于 10%，满足相关法律法规规定的股票上市条件。本次交易系以现金方式购买标的资产，不涉及上市公司发行股份，对上市公司的股本结构不产生影响，不会导致上市公司不符合股票上市条件。

综上，本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件，符合《重组管理办法》第十一条第（二）项之规定。

（三）重大资产重组所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

本次交易按照相关法律法规的规定依法进行，由上市公司董事会提出方案，聘请符合《证券法》规定的中介机构依据有关规定出具审计、估值等相关报告，获得公司董事会审议通过。独立董事根据本次交易背景、资产定价以及完成后上市公司的发展前景，对本次交易的方案提交董事会表决前予以事前认可；就估值机构的独立性、假设前提的合理性、方法与目的相关性以及估值定价的公允性发表了独立意见。同时，上市公司按照程序报送厦门市国资委审批。本次交易标的资产的交易价格由交易双方协商确定。

本次交易估值机构采用可比公司法及可比交易法对美凯龙的市场价值进行了估值。估值机构对美凯龙股东全部权益于估值基准日的市场价值的估值结果为 1,985,964.24 万元至 2,748,519.26 万元，对应每股价格为 4.56 元/股至 6.31 元/股。本次交易定价位于估值区间之内，本次交易的定价合理、估值公允，不存在损害建发股份及其股东利益的情况。

综上，本次交易的标的资产所涉及的资产定价公允；本次交易严格履行了必要的法律程序，独立董事发表了认可意见，本次交易不存在损害上市公司或股东利益的情形，符合《重组管理办法》第十一条第（三）项之规定。

（四）重大资产重组所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法

本次交易的标的资产为交易对方持有的美凯龙 29.95%的股权，**截至 2023**

年 6 月 13 日，红星控股合计持有美凯龙 2,301,838,103 股股份，持股比例为 52.86%。**其中被质押的股份数为 2,171,779,926 股，占美凯龙总股本的 49.87%；**被司法冻结的股份数为 156,355,052 股，被司法标记的股份数为 367,324,130 股，合计占美凯龙总股本的 12.03%。

本次交易涉及的标的资产存在质押、被司法标记等限制的情形，目前针对该部分标的资产的过户方案为：

（1）存在司法标记的股票：在提交过户前解除司法标记。

（2）存在质押的股票：根据《中国证券登记结算有限责任公司上海分公司上市公司收购及现金选择权登记结算业务指南》的规定“提交过户申请时拟过户证券仍处于质押状态的，除转让双方外，质权人需共同到场，同时还需提交质权人出具的协议转让事宜无异议函和解除证券质押申请材料。”因此，建发股份、红星控股与质权人后续会签署三方协议，质权人出具无异议函及解除证券质押申请材料，并按规定办理过户手续。

（3）方案执行时间：**在向上交所法律部提交过户申请前，需完成签署质权人三方协议、司法标记解除、股东大会审议通过等程序，上述程序完成后，建发股份和红星控股立即向上交所法律部提交过户申请，取得上交所法律部“股权协议转让确认意见”后再向中登公司办理股份过户登记。预计在向上交所法律部提交过户申请后十个交易日内完成过户（具体时间根据上交所及中登公司审核时间确定）。**

根据上述过户方案，股票过户完成后，建发股份取得的为无质押、无司法冻结的股票，不会承担额外的债权债务。

根据红星控股出具的承诺函及交易协议的相关约定，在交易协议约定的先决条件、交易对方红星美凯龙控股集团有限公司及车建兴承诺和相关法律程序（具体详见本报告书“第六章 本次交易主要合同”）得到完全履行且相关债权人不存在异议的情况下，标的资产过户或者转移不存在法律障碍。

本次交易完成后，美凯龙将成为上市公司控股子公司，仍为独立存续的法人主体，其全部债权债务仍由其享有或承担，本次交易不涉及美凯龙债权债务

的转移问题，符合《重组管理办法》第十一条第（四）项之规定。

（五）有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

根据《收购管理办法》《上市规则》等规定，本次交易完成后，上市公司将取得美凯龙的控制权，并将其纳入合并报表范围，上市公司营业收入和归属于母公司所有者的净利润等核心盈利指标将得到提升，通过本次交易，将增强公司的持续盈利能力和发展潜力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形，符合《重组管理办法》第十一条第（五）项的规定。

（六）有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定

本次交易前，上市公司的控股股东为建发集团，实际控制人为厦门市国资委。本次交易后，上市公司的控股股东及实际控制人不会发生变化。

本次交易前，上市公司已经按照有关法律法规的规定建立了规范的独立运营的管理体制，在业务、资产、财务、人员、机构等方面与控股股东、实际控制人及其关联人保持独立，信息披露及时，运行规范。本次交易不存在新增实质性同业竞争的情形，亦不存在大幅增加关联交易情形。本次交易后，上市公司将继续在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立。本次交易不会影响上市公司的独立性，本次交易符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定，符合《重组管理办法》第十一条第（六）项之规定。

（七）有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构

上市公司已经按照《公司法》《证券法》及《上市公司治理准则》等法律、法规和规范性文件的规定，设置了股东大会、董事会、监事会等组织机构，制定了相应的组织管理制度，组织机构健全。

本次交易完成后，上市公司上述规范法人治理的措施不因本次交易而发生重大变化，上市公司将依据有关法律法规的要求进一步完善公司法人治理结

构，继续完善公司内部控制制度，真实、准确、完整、及时地进行信息披露，维护良好的投资者关系，维护上市公司及中小股东的利益。

综上，本次交易完成后，上市公司仍将保持其健全有效的法人治理结构，符合《重组管理办法》第十一条第（七）项之规定。

二、本次交易不适用《重组管理办法》第十三条的规定

截至本报告书签署日，最近三十六个月内，上市公司控股股东、实际控制人未发生变化。本次交易亦不会导致上市公司控制权发生变更，因而不属于《重组管理办法》第十三条所规定的情形，不适用第十三条的相关规定。

三、本次交易不适用《重组管理办法》第四十三条、第四十四条以及《上市公司证券发行注册管理办法》第十一条的规定

本次交易不涉及股份发行、不存在收购的同时募集配套资金的情况，故不适用《重组管理办法》第四十三条、第四十四条以及《上市公司证券发行注册管理办法》第十一条的相关规定。

四、本次交易符合《监管指引第 9 号》第四条的规定

上市公司董事会就本次交易是否符合《监管指引第 9 号》第四条的规定进行了审慎判断，并记载于上市公司董事会决议中，具体如下：

“1.本次交易的标的资产为美凯龙 29.95%股份，不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设施工等有关报批事项。本次重组涉及向有关主管部门报批的进展情况和尚需呈报批准的程序，公司已在《厦门建发股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》中详细披露，并对可能无法获得批准的风险作出了重大风险提示。

2.本次交易的标的资产为美凯龙 29.95%股份，截至目前美凯龙不存在出资不实或者影响其合法存续的情况。本次交易的交易对方红星美凯龙控股集团有限公司合法拥有标的资产所有权，在交易协议约定的先决条件、交易对方红星美凯龙控股集团有限公司及车建兴承诺和相关法律程序得到完全履行且相关债

权人不存在异议的情况下，标的资产过户或者转移不存在法律障碍。

3.本次交易完成后，建发股份及控股子公司联发集团将合法拥有标的资产，建发股份将根据《上市公司收购管理办法》《上海证券交易所股票上市规则》等规定成为美凯龙的控股股东。美凯龙为 A+H 上市公司，其业务、资产、财务、人员、机构等方面保持独立，本次交易有利于公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面的独立性。

4.本次交易有利于公司改善财务状况、增强持续盈利能力，有利于公司突出主业，增强抗风险能力；不会影响公司的独立性，本次重组不构成关联交易，对因本次交易而有可能发生的同业竞争、关联交易等情形，公司控股股东已作出相关承诺，承诺将避免同业竞争、减少关联交易。

综上，公司董事会认为公司本次交易符合《上市公司监管指引第 9 号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求》第四条相关规定。”

五、本次交易各方不存在依据《监管指引第 7 号》第十二条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形

根据本次交易的相关各方出具的说明，本次重组涉及《监管指引第 7 号》第六条规定的相关主体均不存在因涉嫌与本次重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形，最近 36 个月内不存在因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者司法机构依法追究刑事责任的情形，不存在依据《监管指引第 7 号》第十二条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。

六、证券服务机构对本次交易符合《重组管理办法》的规定发表的明确意见

（一）独立财务顾问

中信证券作为本次交易的独立财务顾问，出具了《中信证券股份有限公司关于厦门建发股份有限公司重大资产购买之独立财务顾问报告》，中信证券认为：本次交易符合《重组管理办法》第十一条及其他规定；建发股份本次交易

符合《公司法》《证券法》《重组管理办法》等法律、法规和规范性文件的规定。

（二）法律顾问

金杜律师作为本次交易的法律顾问，出具了《北京市金杜律师事务所关于厦门建发股份有限公司重大资产购买之法律意见书》，金杜律师认为：本次交易符合《重组管理办法》的相关规定。

第八章 管理层讨论与分析

一、本次交易前，上市公司的财务状况和经营成果分析

上市公司 2020 年度财务报表经容诚会计师审计，并出具了“容诚审字[2021]361Z0170 号”标准的无保留意见审计报告；2021 年度财务报表经容诚会计师审计，并出具了“容诚审字[2022]361Z0175 号”标准的无保留意见审计报告；2022 年度财务报表经容诚会计师审计，并出具了“容诚审字[2023]361Z0187 号”标准的无保留意见审计报告。

（一）本次交易前上市公司的财务状况分析

1、资产结构分析

最近三年各期末，上市公司的资产结构如下：

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	9,652,369.23	14.52%	9,026,811.30	14.98%	5,380,641.60	13.90%
交易性金融资产	192,981.84	0.29%	69,742.62	0.12%	36,722.02	0.09%
衍生金融资产	22,981.39	0.03%	13,458.66	0.02%	57,436.29	0.15%
应收票据	12,391.83	0.02%	7,885.47	0.01%	28,358.61	0.07%
应收账款	1,320,955.55	1.99%	822,645.07	1.37%	455,945.70	1.18%
应收款项融资	70,945.46	0.11%	38,084.24	0.06%	14,401.98	0.04%
预付款项	3,654,125.04	5.50%	3,267,832.29	5.42%	2,685,073.40	6.94%
其他应收款	6,707,251.27	10.09%	5,508,653.10	9.14%	3,032,880.00	7.83%
存货	36,150,130.69	54.38%	34,682,547.50	57.57%	22,207,157.61	57.36%
合同资产	71,027.97	0.11%	83,052.49	0.14%	68,011.56	0.18%
一年内到期的非流动资产	242,356.98	0.36%	167,295.29	0.28%	103,626.79	0.27%
其他流动资产	1,825,628.39	2.75%	1,380,338.47	2.29%	781,875.99	2.02%
流动资产合计	**59,923,145.63**	**90.14%**	**55,068,346.50**	**91.41%**	**34,852,131.54**	**90.02%**

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
债权投资	89,706.57	0.13%	186,001.48	0.31%	203,576.33	0.53%
其他权益工具投资	-	-	-	-	2,400.19	0.01%
其他非流动金融资产	170,565.09	0.26%	127,372.09	0.21%	123,338.56	0.32%
长期应收款	213,824.78	0.32%	459,435.12	0.76%	430,272.82	1.11%
长期股权投资	2,447,549.94	3.68%	1,459,400.91	2.42%	833,121.90	2.15%
投资性房地产	1,552,127.35	2.33%	1,417,528.66	2.35%	1,171,230.88	3.03%
固定资产	360,094.11	0.54%	281,322.11	0.47%	243,969.12	0.63%
在建工程	273,479.48	0.41%	15,669.59	0.03%	24,142.74	0.06%
使用权资产	88,025.75	0.13%	83,501.99	0.14%	-	-
无形资产	104,119.56	0.16%	86,935.99	0.14%	82,395.16	0.21%
开发支出	1,021.19	0.00%	1,103.10	0.00%	632.76	0.00%
商誉	89,649.00	0.13%	85,355.74	0.14%	20,536.11	0.05%
长期待摊费用	52,042.21	0.08%	33,876.61	0.06%	39,229.06	0.10%
递延所得税资产	984,824.21	1.48%	831,901.54	1.38%	636,488.12	1.64%
其他非流动资产	125,268.02	0.19%	108,161.73	0.18%	52,216.30	0.13%
非流动资产合计	**6,552,297.26**	**9.86%**	**5,177,566.67**	**8.59%**	**3,863,550.04**	**9.98%**
资产总计	**66,475,442.90**	**100.00%**	**60,245,913.17**	**100.00%**	**38,715,681.57**	**100.00%**

最近三年各期末，上市公司资产总额分别为 38,715,681.57 万元、60,245,913.17 万元和 66,475,442.90 万元，其中：2022 年末较 2021 年末增加 6,229,529.73 万元，增长 10.34%；2021 年末较 2020 年末增加 21,530,231.59 万元，增长 55.61%。2021 年末资产总额增加较多，主要原因系上市公司当期房地产业务新建项目增加以及供应链业务商品采购规模增加，导致存货规模大幅增加。

最近三年各期末，上市公司资产以流动资产为主，占资产总额的比例分别为 90.02%、91.41%和 90.14%。上市公司的流动资产主要包括货币资金、其他应收款、存货，非流动资产主要包括长期股权投资、投资性房地产。

部分变动较大的科目变动情况及原因如下：

（1）货币资金

最近三年各期末，上市公司货币资金分别为 5,380,641.60 万元、9,026,811.30 万元和 9,652,369.23 万元，占资产总额的比例分别为 13.90%、14.98%和 14.52%。2021 年末，货币资金增幅较大，主要原因系当期上市公司经营规模大幅增长，相应增加资金储备。

（2）应收账款

最近三年各期末，上市公司应收账款分别为 455,945.70 万元、822,645.07 万元和 1,320,955.55 万元，占资产总额的比例分别为 1.18%、1.37%和 1.99%。2021 年末应收账款较上年末增加 80.43%，主要原因系当期供应链业务规模扩大、赊销业务增加，以及子公司建发房产收购合诚股份；2022 年末应收账款较上年末增加 60.57%，主要原因系当期房地产业务一级土地开发项目应收款增加，以及供应链运营业务规模扩大导致的赊销业务增加。

（3）预付款项

最近三年各期末，上市公司预付款项分别为 2,685,073.40 万元、3,267,832.29 万元和 3,654,125.04 万元，占资产总额的比例分别为 6.94%、5.42%和 5.50%。报告期各期末，预付款项逐年增加，主要系随上市公司经营规模增长。

（4）其他应收款

最近三年各期末，其他应收款分别为 3,032,880.00 万元、5,508,653.10 万元和 6,707,251.27 万元，占资产总额的比例分别为 7.83%、9.14%和 10.09%。报告期各期末，其他应收款逐年增加，主要原因系房地产业务支付合作项目往来款增加。

（5）存货

最近三年各期末，存货分别为 22,207,157.61 万元、34,682,547.50 万元和 36,150,130.69 万元，占资产总额的比例分别为 57.36%、57.57%和 54.38%。2021 年末，存货增幅较大，主要原因系当期房地产业务新建项目增加以及供应链业务商品采购规模增加。

（6）长期股权投资

最近三年各期末，长期股权投资分别为 833,121.90 万元、1,459,400.91 万元和 2,447,549.94 万元，占资产总额的比例分别为 2.15%、2.42%和 3.68%。报告期各期末，长期股权投资逐年增加，主要原因系房地产业务对联营企业的投资增加。

（7）投资性房地产

最近三年各期末，投资性房地产分别为 1,171,230.88 万元、1,417,528.66 万元、1,552,127.35 万元，占资产总额的比例分别为 3.03%、2.35%和 2.33%。报告期各期末，投资性房地产逐年增加，主要原因系用于出租的房地产项目增加。

2、负债结构分析

最近三年各期末，上市公司的负债结构如下：

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	907,395.00	1.82%	899,908.85	1.93%	170,625.18	0.57%
衍生金融负债	61,601.16	0.12%	45,157.58	0.10%	59,017.04	0.20%
应付票据	2,502,183.22	5.01%	2,070,224.85	4.45%	1,505,020.97	5.00%
应付账款	4,106,195.30	8.22%	4,176,531.02	8.97%	2,790,347.73	9.27%
预收款项	9,189.35	0.02%	9,544.92	0.02%	7,226.84	0.02%
合同负债	22,745,774.31	45.55%	19,588,979.88	42.08%	10,969,439.15	36.43%
应付职工薪酬	398,812.34	0.80%	343,717.57	0.74%	268,951.75	0.89%
应交税费	771,423.87	1.54%	721,019.30	1.55%	671,397.11	2.23%

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
其他应付款	3,687,428.46	7.38%	4,081,486.80	8.77%	2,265,850.17	7.53%
一年内到期的非流动负债	1,917,968.52	3.84%	1,680,631.39	3.61%	1,427,233.20	4.74%
其他流动负债	2,091,969.76	4.19%	2,006,396.12	4.31%	1,121,640.07	3.73%
流动负债合计	**39,199,941.30**	**78.49%**	**35,623,598.27**	**76.52%**	**21,256,749.20**	**70.60%**
长期借款	5,642,421.59	11.30%	6,110,293.78	13.13%	4,350,842.78	14.45%
应付债券	3,339,470.66	6.69%	2,804,180.01	6.02%	2,828,825.32	9.40%
租赁负债	63,776.86	0.13%	53,460.70	0.11%	-	-
长期应付款	13,420.95	0.03%	218,734.62	0.47%	426,204.49	1.42%
预计负债	29,847.67	0.06%	21,666.26	0.05%	15,834.54	0.05%
递延所得税负债	393,055.76	0.79%	307,042.03	0.66%	223,858.22	0.74%
递延收益-非流动负债	5,175.90	0.01%	5,141.96	0.01%	7,550.50	0.03%
其他非流动负债	1,253,940.00	2.51%	1,410,000.00	3.03%	1,000,000.00	3.32%
非流动负债合计	**10,741,109.38**	**21.51%**	**10,930,519.35**	**23.48%**	**8,853,115.86**	**29.40%**
负债合计	**49,941,050.68**	**100.00%**	**46,554,117.63**	**100.00%**	**30,109,865.06**	**100.00%**

最近三年各期末，上市公司负债总额分别为 30,109,865.06 万元、46,554,117.63 万元和 49,941,050.68 万元，其中：2022 年末较 2021 年末增加 3,386,933.06 万元，增长 7.28%；2021 年末较 2020 年末增加 16,444,252.56 万元，增长 54.61%。2021 年末负债总额增加较多，主要原因系上市公司当期房地产业务预收售房款及供应链业务预收货款增加、导致合同负债大幅增加。

最近三年各期末，上市公司资产以流动负债为主，占负债总额的比例分别为 70.60%、76.52%和 78.49%。上市公司的流动负债主要包括应付账款、合同负债、其他应付款，非流动资产主要包括长期借款、应付债券。

部分变动较大的科目变动情况及原因如下：

（1）应付账款

最近三年各期末，上市公司应付账款余额分别为 2,790,347.73 万元、4,176,531.02 万元和 4,106,195.30 万元，占上市公司负债总额的比例分别为 9.27%、8.97%和 8.22%。2021 年末，应付账款增加较多，主要原因系上市公司当期房地产业务应付开发成本款增加较多。

（2）合同负债

最近三年各期末，上市公司合同负债余额分别为 10,969,439.15 万元、19,588,979.88 万元和 22,745,774.31 万元，占上市公司负债总额的比例分别为 36.43%、42.08%和 45.55%。2021 年末，合同负债增加较多，主要原因系上市公司当期房地产业务预收售房款及供应链业务预收货款增加较多。

（3）其他应付款

最近三年各期末，上市公司其他应付款余额分别为 2,265,850.17 万元、4,081,486.80 万元和 3,687,428.46 万元，占上市公司负债总额的比例分别为 7.53%、8.77%和 7.38%。2021 年末，其他应付款增加较多，主要原因系上市公司当期房地产业务收到合作方往来款金额较多。

（4）长期借款

最近三年各期末，上市公司长期借款余额分别为 4,350,842.78 万元、6,110,293.78 万元和 5,642,421.59 万元，占上市公司负债总额的比例分别为 14.45%、13.13%和 11.30%。2021 年末长期借款规模较大，主要系当期房地产业务规模较大、融资金额增加。

（5）应付债券

最近三年各期末，上市公司应付债券余额分别为 2,828,825.32 万元、2,804,180.01 万元和 3,339,470.66 万元，占上市公司负债总额的比例分别为 9.40%、6.02%和 6.69%。2022 年末应付债券增加较多，主要系上市公司当期发行债券数量较多、规模较大。

3、偿债能力分析

最近三年各期末，上市公司偿债能力主要指标如下：

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	1.53	1.55	1.64
速动比率（倍）	0.61	0.57	0.59
资产负债率	75.13%	77.27%	77.77%

注：计算公式如下：
流动比率＝流动资产÷流动负债
速动比率＝（流动资产－存货）÷流动负债
资产负债率＝（负债总额÷资产总额）×100%

最近三年各期末，上市公司的流动比率分别为 1.64、1.55、1.53，速动比率分别为 0.59、0.57、0.61，流动比率大于 1，短期偿债能力较强。

最近三年各期末，上市公司资产负债率分别为 77.77%、77.27%、75.13%。2022 年，上市公司加大资本运作力度，资产负债率有所降低。

4、营运能力分析

最近三年各期末，上市公司营运能力主要指标如下：

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应收账款周转率	71.22	101.77	75.50
存货周转率	2.23	2.37	2.04

注：计算公式如下：
应收账款周转率＝营业收入÷应收账款平均余额
存货周转率＝营业成本÷存货平均余额

最近三年，上市公司的应收账款周转率分别为 75.50、101.77、71.22，应收账款周转水平较高。2021 年，应收账款周转率较高系当年在营业收入大幅增长的情况下，客户回款及时。

最近三年，上市公司的存货周转率分别为 2.04、2.37、2.23，存货周转水平符合行业特征，与同行业上市公司相比存货周转率较高。

（二）本次交易前上市公司盈利情况分析

1、经营成果分析

最近三年，上市公司的经营成果如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	**83,281,200.79**	**70,784,449.60**	**43,294,948.75**
减：营业成本	80,114,655.08	68,258,456.28	40,941,272.02
税金及附加	184,787.52	89,967.54	270,825.04
销售费用	985,095.03	816,119.21	622,710.13
管理费用	103,914.29	66,358.77	46,988.25
研发费用	19,062.40	7,372.84	1,002.63
财务费用	126,895.38	161,572.60	135,534.85
其中：利息费用	238,080.85	229,475.81	193,641.98
利息收入	170,313.26	82,490.09	59,248.93
加：其他收益	88,706.10	47,226.03	27,479.78
投资收益（损失以“-”号填列）	349,660.05	308,451.92	116,784.00
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-7,018.73	-14,773.95	10,913.75
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-103,985.24	-20,968.83	-19,780.65
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-518,468.92	-142,310.89	-203,952.19
资产处置收益（损失以“-”号填列）	14,081.53	1,997.57	942.57
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	**1,569,765.86**	**1,564,224.21**	**1,209,003.09**
加：营业外收入	58,340.64	24,662.30	14,783.45
减：营业外支出	10,691.54	8,681.41	13,120.85
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**1,617,414.95**	**1,580,205.10**	**1,210,665.69**
减：所得税费用	490,738.75	467,961.98	392,418.82
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	**1,126,676.20**	**1,112,243.12**	**818,246.87**
（一）归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	628,155.97	614,013.03	450,386.90
（二）少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	498,520.23	498,230.09	367,859.97
六、其他综合收益的税后净额	**-12,819.75**	**-7,766.97**	**54,141.05**
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	6,812.28	-8,980.74	22,992.65

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-19,632.03	1,213.77	31,148.40
六、综合收益总额	**1,113,856.45**	**1,104,476.15**	**872,387.92**
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	634,968.25	605,032.29	473,379.55
（二）归属于少数股东的综合收益总额	478,888.20	499,443.86	399,008.37

最近三年，上市公司营业收入分别为 43,294,948.75 万元、70,784,449.60 万元和 83,281,200.79 万元；归属于母公司股东的净利润分别为 450,386.90 万元、614,013.03 万元和 628,155.97 万元。报告期内，上市公司营业收入与净利润持续增长，主要原因为：（1）上市公司供应链运营业务积极开拓市场，主要经营品种经营规模增加，导致供应链运营业务收入增加；（2）上市公司房地产业务竣工交付结算规模增加，导致房地产业务增加。

2、盈利能力分析

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
毛利率	3.80%	3.57%	5.44%
净利率	1.35%	1.57%	1.89%
基本每股收益（元/股）	1.93	2.07	1.59

注：计算公式如下：
毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入
净利率=净利润/营业收入
基本每股收益=归属于母公司所有者的净利润/发行在外普通股的加权平均数

最近三年，上市公司毛利率分别为 5.44%、3.57%和 3.80%，净利率分别为 1.89%、1.57%和 1.35%，每股收益分别为 1.59 元/股、2.07 元/股和 1.93 元/股。

最近三年，上市公司盈利水平有所下降，主要系受总体经济波动、土地成本上升影响，房地产业务毛利率下降。

二、标的公司的行业特点和经营情况的讨论与分析

（一）行业管理体制及相关法律法规政策

1、标的公司所处行业分类

美凯龙是国内领先的全国性家居装饰及家具商场运营商，通过经营和管理自营和委管的商场，为“红星美凯龙”家居装饰及家具商场的商户、消费者和合作业主方提供全面服务，美凯龙主要收入来自于家居卖场内向商铺收取的租金、向合作业主提供商业运营管理服务所收取的委托管理费等，根据国家统计局发布的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），美凯龙主营业务属于“商务服务业”（行业代码为 L72）。

2、行业主管部门和管理体制

家居装饰及家具行业的市场化程度较高，政府主管部门只进行宏观调控和政策指导，未设置全国性统一的行业主管部门。从宏观调控角度来看，商务部主要职责包括拟订国内外贸易和国际经济合作的发展战略、政策；负责制定进出口商品、加工贸易管理办法和进出口管理商品、技术目录，拟定促进外贸增长方式转变的政策措施等。国家工商总局主要负责市场监督管理和行政执法的有关工作，起草有关法律、法规草案，制定工商行政管理规章和政策；承担依法规范和维护各类市场经营秩序的责任，负责监督管理市场交易行为和网络商品交易及有关服务的行为等。

另外，家居装饰及家具行业存在一批自律组织，如中国轻工业联合会、中国建筑材料流通协会、中国家具协会、全国工商联家具装饰业商会、中国连锁经营协会等。上述组织的主要工作包括协助制订行业政策，负责制定行业标准，监测分析行业运行，统计并发布行业信息，向政府部门提出有关行业发展规划和法律法规的建议等。

3、行业主要法律、法规和政策

近年来，国家陆续出台了一系列支持家居装饰及家具行业发展的法律法规和产业政策，具体内容如下：

政策法规	发布时间	发文单位	具体内容
《关于推进家居产业高质量发展的行动方案》	2022 年 8 月	工业和信息化部等四部门	提出“增加健康智能绿色产品供给”、“培育智能家居生态”、“加快数字化绿色化转型”、“推动绿色智能家居产品下乡”等任务，并提出到 2025 年，“建立 500 家智能家居体验中心”的目标要求，以高质量供给促进家居品牌品质消费。

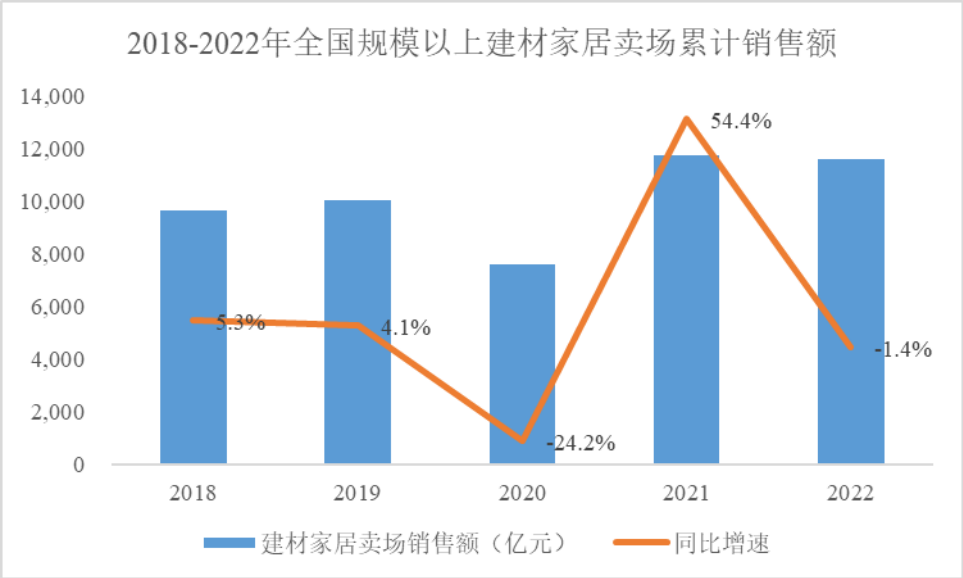
政策法规	发布时间	发文单位	具体内容
《国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》	2021年3月	国务院	促进先进制造业和现代服务业深度融合，扩大服务业对内对外开放，完善支持服务业发展的政策体系，推动生产性服务业向专业化和价值链高端延伸、生活性服务业向高品质和多样化升级。
《关于提振大宗消费重点消费促进释放农村消费潜力若干措施的通知》	2020年12月	商务部等十二部门	促进家电家具家装消费。激活家电家具市场，鼓励有条件的地区对淘汰旧家电家具并购买绿色智能家电、环保家具给予补贴。
《制造业设计能力提升专项行动计划书（2019-2022年）》	2019年10月	工业和信息化部等十三部门	明确实现传统优势产业设计升级，支持各类设计机构创新组织形式，对接设计需求。在消费品领域，支持家具等设计创新，开展众创、众包、众设等模式，促进设计创新驱动家具行业发展。
《中国家具行业“十三五”发展规划》	2016年10月	中国家具协会	提出坚持转型升级，促进两化融合；坚持绿色环保战略，促进生态文明建设；加强品牌建设，培育大型企业；注重电子商务，促进贸易发展；提升行业设计水平，加强知识产权保护。
《国务院办公厅关于印发国家标准化体系建设发展规划（2016－2020年）的通知》	2015年12月	国务院办公厅	加强批发零售、住宿餐饮、居民服务、重要商品交易、移动商务以及物流设施设备、物流信息和管理等相关标准的研制，强化售后服务重要标准制定，加快建立健全现代国内贸易体系。
《国务院关于推进国内贸易流通现代化建设法治化营商环境的意见》	2015年8月	国务院	到2020年，基本形成规则健全、统一开放、竞争有序、监管有力、畅通高效的内贸流通体系和比较完善的法治化营商环境，内贸流通统一开放、创新驱动、稳定运行、规范有序、协调高效的体制机制更加完善，使内贸流通成为经济转型发展的新引擎、优化资源配置的新动力，为推进内贸流通现代化夯实基础。
《中国家具行业知识产权保护办法》	2014年12月	中国家具协会	支持和鼓励对产品的材料、工艺、设计、功能等方面的发明、创造；维护自身知识产权合法权益或行业整体利益；独立或与政府、协会等国内外组织或企业合作开展知识产权保护相关活动，提升知识产权保护意识。

上述国家政策促进我国家居装饰及家具行业规范化运营和快速发展，为美凯龙利用现有品牌、管理、渠道等方面的优势继续提高服务水平、强化核心竞争力提供了制度保障。

（二）行业竞争格局和市场化程度

1、行业发展现状与市场规模

美凯龙所处市场为家居装饰及家具市场，根据中国建筑材料流通协会公布数据显示，2022 年，全国规模以上建材家居卖场累计销售额达到 11,610.76 亿元，行业市场规模广阔。



资料来源：中国建筑材料流通协会

2、行业发展趋势

（1）“一站式”家装购物逐步成为市场主流

随着家居装饰及家具产品供应类别的不断丰富及居民消费能力的持续提升，“一站式”家装购物需求已成为市场风向，“全品类”、“大家居”的服务理念已在业内兴起，越来越多的家居品牌商、零售商、家装服务商正在向全品类、全产业链服务扩张。

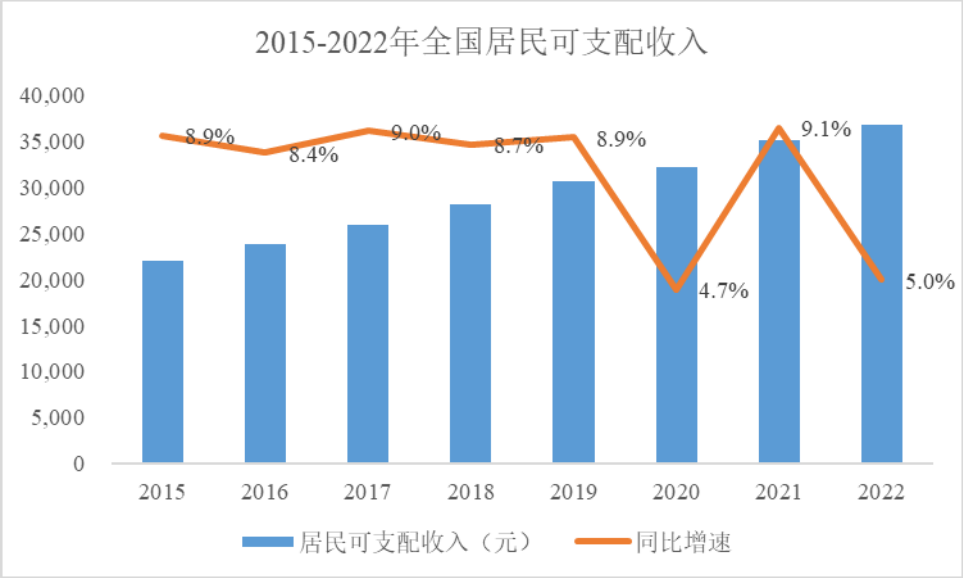
在家居装饰及家具行业发展历程中，于整体装修模式尚未成熟前，行业形成了消费者主导模式，于该种模式下，工艺、材料、设计、工期、预算等装修链条中的核心要素主要由消费者自身决定。而装修过程的业务链条冗长且施工难度较高，且一部分消费者并不拥有专业的装修及建材知识，一方面使得消费者为此支付不必要的额外费用，另一方面亦不利于消费者的装修体验。

消费者对便利性的追求推动整体家装模式兴起，为应对消费者的消费需求，泛家居企业持续深化服务，为消费者提供“一站式”的家居解决方案，即

提供包括从家装设计、全品类建材家居选择及购买、装修实施等全流程、全品类的家居购物体验。

（2）定制化家装需求显现

随着宏观经济发展，我国居民可支配收入及消费能力持续提升。根据国家统计局的统计，从 2015 年到 2022 年，中国居民人均可支配收入从 21,966 元增长到 36,883 元，年均复合增长率为 7.7%。随着收入提升及我国人民对美好生活的向往日益增长，居民消费结构和消费理念不断升级，为应对市场变化，泛家居企业尤其是家居卖场亦在持续丰富产品种类，以满足消费者对于家装的定制化及改善化需求。



资料来源：国家统计局

（3）线上与线下深度融合

随着移动互联网的普及，线上消费已成为居民消费的常用渠道，家居装饰及家居产品亦已囊括在主流电商及网购平台的销售类别。但由于家居消费具有客单价较高、且高度依赖线下体验等特点，因此线上线下深度融合将成为在移动互联时代适用于家居装饰及家具行业的新零售趋势。

一方面，行业内线上渠道与线下体验进一步融合，通过大数据、LBS 定位等技术手段，可实现向潜在客群的精准化推送，用户足不出户即可咨询或选购家居产品，并通过图文、视频、三维场景等多种方式了解商品详情，选中特定

商品后，用户可采用线上直接购买或到附近门店体验后购买等方式，实现家居商品“线上展示引流、线下体验消费”的一体化闭环。通过构造家居行业的新零售业态，全面打通线上与线下渠道，在线上构建触达渠道，在线下提供体验场景，行业内企业能够增强用户多维度的消费体验。另一方面，行业内企业积极构建消费大数据体系，对消费者实行精细化管理与精准化营销，进一步加强消费者需求与厂商供给的匹配效果。

（4）绿色家居愈发成为消费者选购的考量因素

健康、节能、环保亦是居民在家居领域消费中愈发关注的要素。随着人们生活品质的提高及健康生活理念的深入，企业及居民进行装修时，除考虑对使用功能、美观、价格等要素外，亦提高对产品节能、健康环保等属性的关注，因此对家居装饰及家居供应商的选品用料、家居卖场的理念定位提出更高要求。

（5）品牌商通过品牌输出及委托管理模式将实现快速扩张

随着行业多年发展，已形成包括美凯龙在内的知名家居卖场品牌，该等知名家居卖场品牌由于广泛的经营范围、完善的业务流程体系及较强的品牌影响力，使其在同行业中具有竞争优势。

由品牌方自建广场需较长的建设周期，亦涉及较大规模的资金投入，为适应市场变化及集中度提高的趋势，部分知名家居卖场品牌通过轻资产加盟及委托管理方式向市场中其他第三方业主所持有的家居卖场提供品牌输出及运营管理服务。

3、行业竞争格局

我国泛家居行业市场规模巨大、前景广阔，但产业链环节众多、格局分散。市场上既存在大量小规模、区域性的企业，也有特定市场的大规模企业与领先企业。目前，行业内线上线下融合的趋势正在进一步加深，未来行业内成功转型为新零售的企业将是能够抢占制高点和掌握主动权的企业。在过去数十年的发展中，泛家居行业逐渐在线下零售或线上零售领域形成了几类龙头企业或创新企业，这些企业具备一定实力，在未来家居新零售竞争中将有潜力成为

主要整合者。这些企业主要有：1）美凯龙、居然之家等具备品牌优势和线下资源优势的大型家居零售企业；2）阿里巴巴、京东等逐渐布局泛家居市场的综合电商；3）东易日盛、爱空间等以家装服务为入口、向家居线上线下市场延伸的家装公司；4）土巴兔、齐家网等具备互联网流量的平台型服务企业。

美凯龙最主要的业务为家居卖场业务，属于泛家居行业中的家居零售行业。目前，我国的家居零售线下业态根据经营模式、店面特征、产品种类等情况可分为区域性的传统交易市场、连锁的家居卖场、家居制造商专卖店、百货、直营超市等多种业务，竞争较为激烈。

此外，互联网家居家装行业在近年移动互联、智能手机的兴起下快速发展，吸引了泛家居产业链内众多参与方。线下装饰企业、家居卖场及房地产商等纷纷跨界布局，利用自身优势向泛家居领域进军，进入方式与策略也各不相同。目前，互联网家居家装行业的主要竞争者可以分为以下几类：1）平台类互联网家居家装企业，这类企业能够快速聚集供应商资源，模式较轻，扩张速度快；2）垂直类家装企业，这类企业对产品有较强的掌控力，模式较重；3）线下传统家装企业成立的互联网品牌，这类企业在施工工艺、施工流程标准化方面沉淀较深；4）房地产商等产业链相关企业创立的互联网服务品牌，这类企业由于拥有自有楼盘，客源丰富；5）线下家居零售商推出的互联网服务品牌，这类企业有强大的供应链整合能力；6）大型互联网企业的分支品牌，这类企业拥有强大的流量优势。互联网众多的入局者一方面显示了互联网家居家装行业的发展潜力，另一方面也加剧了行业的竞争。

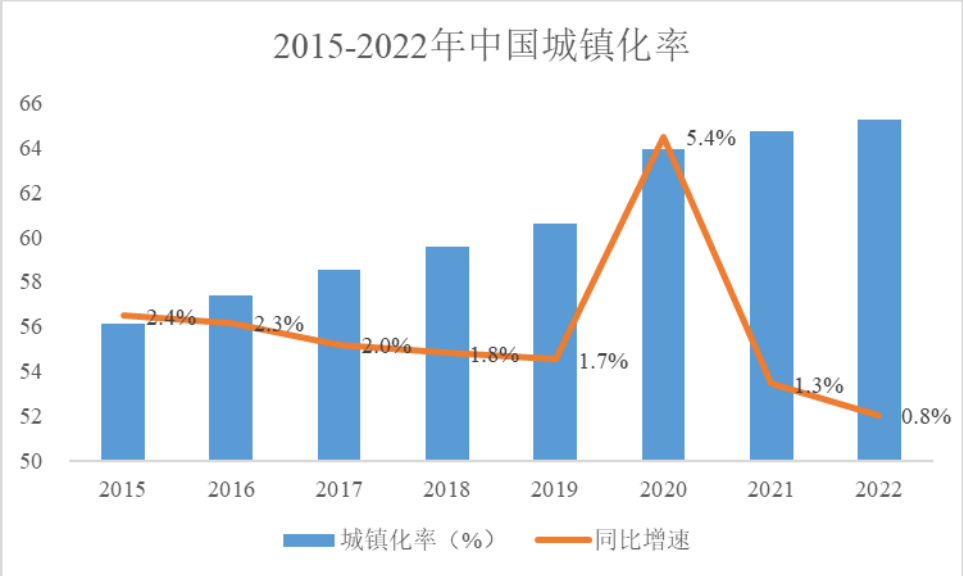
（三）影响行业发展的有利和不利因素

1、有利因素

（1）宏观经济环境稳中向好

近年来，我国国内生产总值（GDP）处于稳定增长态势，根据国家统计局数据，2022 年全年，我国国内生产总值为 1,210,207 亿元，较上年同比增长 3.0%。全球维度来看，我国经济体量已稳居世界第二位。随着疫情防控转入新阶段，经济增长内生动力亦将持续积聚增强。

伴随着经济发展，我国城镇化进程亦在稳步推进，并驱动着家居装饰及家具行业长期可持续发展。自 2015 年至 2022 年，我国的城市化率由 56.10%增至 65.22%。城镇化水平的持续提升带来人口迁移和新增住房需求，进而推动泛家居行业发展。同时，相比发达国家的城市化水平，我国城市化率仍有较大的上升空间。根据联合国公布数据，2022 年日本城市化率为 94.71%，2022 年美国城市化率为 89.16%，我国城市化水平较发达国家仍有较大提升空间，随着我国经济不断发展，城市基建不断完善，未来我国的城市化率预期可实现进一步提升。



资料来源：国家统计局

（2）居民收入水平不断提高

随着我国居民的可支配收入不断增长，消费者对家居产品和家装服务的需求日益丰富。2018 年至 2022 年，我国城镇居民可支配收入由 39,251 元上升至 49,283 元，年复合增长率为 4.78%，农村居民可支配收入由 14,617 元升至 20,133 元，年复合增长率为 6.73%。随着收入水平持续的提高，居民对于美好生活的需要日益增长，居住环境改善和家居品质提升亦是其中的重要组成部分，因此持续推动着泛家居行业发展。

（3）房地产行业进入稳定发展阶段

不动产系家居的物理载体，家居装饰及家具行业与房地产行业发展具有相关度。2019 年以前，我国房地产行业持续快速发展，亦支撑着家居装饰及家具

行业市场空间快速发展。2019 年，在地产业宏观政策调控下，叠加疫情因素，土地出让及商品房销售数据均产生一定幅度下降，房地产行业及部分地产企业显现经营风险。2022 年，在“四支箭”等地产调控政策的支持下，房地产业风险已得到妥善化解。2023 年 1-2 月，商品房销售面积增速为-3.6%，降幅较 2022 年 12 月大幅收窄 27.9 个百分点，行业进入稳定发展阶段。

随着收入提升，人民对美好生活的需要日益增长，2023 年两会政府工作报告中亦提出，将支持居民自住和改善性住房需求。前述自住及改善性需求将直接为泛家居市场带来新的增长引擎。

（4）现有及新业主翻新及添置家具产生的需求

家居装饰及家具需求主要源自现有业主翻新及新购房者对家具的需求。由于住宅房地产的价格不断上涨，许多正寻求改善居住环境的国内家庭已专注于翻新现有的住房，而不是纯粹地购买新房。中国住房翻新周期通常为 6 至 8 年，这一细分市场使得国内家庭对家居装饰及家具产品的循环需求增加，而且国内新的住宅通常为毛坯房，也有添置家具的较大需求。

（5）对生活方式、产品质量与创新及环境保障要求的提升推动需求升级

国内家居装饰及家具市场有望得益于中产阶级消费者群体的不断壮大。中产阶级消费者受过良好教育、具有环保意识及很强的购买力。预计不断壮大的中产阶级消费者群体日后将成为消费者开支的主力军。该等消费者注重提高生活品质、自我认同及社会地位，且注重产品质量、环境保障、创新及整体消费者体验。若行业参与者能够通过提供创新、优质及绿色的产品，来满足消费者不断变化的品味需求，则该等行业参与者将继续受益于消费者需求的显著增长。随着消费者的经验日益丰富以及可支配收入日益增长，消费者越来越倾向于购买更优质而非低价的产品，预计这一趋势会持续，并将提升整个行业的销售额。此外，对更多便利消费（如交付安排、在线零售、售后服务相结合的一站式购物体验）的需求的不断增长，也将可能使得那些受到广泛认可的连锁运营商从中获益。

（6）对实景体验式的家居装饰及家具零售展位的需求日益增长

随着消费者对产品多样化需求的持续提升，标准传统化的家居零售展位因展览空间和方式的限制，已逐渐无法满足消费者的体验式消费需求，而实景体验式的家居零售展位有效弥补了上述不足，将有效吸引具备品质追求和购买能力的消费者，因此展览空间的升级需求将持续扩大，这会使大型综合及提供全面产品组合的家居装饰及家具零售商从中受益。

（7）互联网技术的升级拓宽销售及引流渠道

互联网技术的升级为家居装饰及家具行业提供了新的销售及引流渠道。与传统的互联网商品零售不同，家居装饰及家具行业产品具有消费频次低、客单价高、商品重体验、个性化程度高的商品特性，线上业务仍需通过向线下转化的方式实现最终的销售。而基于位置的服务（LocationBasedServices，LBS）等技术的升级可实现以城市/位置为基础的定向化产品与服务推荐，实现精准化的营销及当地化的引流，提升线上向线下的高效转化，进一步提升用户消费体验及行业新零售模式的发展。

2、不利因素

（1）房地产产业政策导致行业短期波动

近年来我国房地产行业呈周期性波动，且受限购、限贷等调控性政策的收紧与放开影响较大。鉴于房地产市场的发展与家居装饰及家具行业关系较紧密，房地产调控将导致家居装饰及家具行业的发展在短期内呈现波动态势，随调控效果的强弱而变动。但长期而言，房地产调控有助于使房价回归相对理性水平，从而释放普通消费者的刚性购房需求并使得消费者拥有更多装修预算。

（2）人工成本、租金水平和物业成本的上涨

随着物价上涨、劳动力供给趋紧和新一代农民工受教育水平的提高，家居装饰及家具零售企业的人力成本显着上涨。此外，由于优质商业物业的稀缺性以及我国房地产开发建设成本的上升，近年来商业物业的租金上涨幅度较大，以租赁物业进行扩张的家居装饰及家具零售企业面临较大的租金上涨压力，以自有物业进行扩张的企业则需付出更高的成本获取物业。租金上涨和物业成本

增加的压力最终将传导至入驻商户，加大了商户的经营风险，这将不利于家居装饰及家具零售企业的快速扩张，从而影响行业的健康发展。

（3）竞争加剧导致行业利润下滑

家居装饰及家具行业易受制于上游产业供应链的供应和自身发展的不足，且在产品质量、产品价格和服务水平等方面竞争激烈，加上较高的投资回报率吸引着越来越多的新家居商场投资商不断进入，新增商场数量不断增加，行业利润被摊薄，行业利润率也面临下滑。

（4）老龄人口增加导致对住房及家具的刚性需求减少

我国人口老龄化加快，青年人口占比的减少将可能导致住房购买和家居产品消费的刚性需求的下降，这将限制国内家居装饰及家具市场的发展。

家居装饰及家具行业在中国城镇化持续推进、人均可支配收入提升、房地产行业风险化解后稳定发展等多重驱动因素下将继续健康发展。因此，宏观经济环境、居民收入水平、地产行业发展形势是影响泛家居行业发展的主要因素。

（四）进入该行业的主要壁垒

1、品牌壁垒

家居零售行业进入门槛较低，低端产品同质化严重。在竞争对手众多，竞争激烈的情况下，品牌力成为区分企业实力的关键因素之一。优秀的品牌能够为消费者所信赖，成为消费者衡量产品质量、售后服务水平等的标准，从而使企业在竞争中占据有利地位。品牌力的形成需要大量资金、时间的投入。行业新进入者较难在短时间内有效建立起品牌优势。

2、资金壁垒

家居零售行业属于资金密集型产业，资金需求量大。通常来说，一个家居零售卖场的初始投入资金较多，涉及土地和物业的开发建设或租赁等投资成本，商场运营后亦需定期对物业进行维护整修或环境优化，并持续投入市场营销以提升商场经营业绩。此外，对于零售企业来说，其零售网点越多，网络效

应就越明显，企业需要在短期内投入资金，以实现更广的零售网络覆盖。因此，企业资金规模要求较高。对于在行业内先进入市场的企业，其具有先发优势，而行业内较晚进入家居零售市场的企业则需要较大启动资金和后续运营资金。

3、供应商资源壁垒

家居零售行业具有多个类别的产品，每一类产品又拥有成千上万的制造商及分销商，其中部分商家已经在行业内具有较高知名度，部分商家的产品具有特色。家居卖场聚集的商户组合及商品越多元化、质量越高、越有特色，就越能吸引消费者。对于先进入行业的企业尤其是领先企业来说，其已经与多个供应商形成了较稳固的合作关系，后进入行业的企业需要花较多时间与合适的供应商建立合作。

4、运营经验壁垒

零售行业是注重精细化管理与运营的行业，在行业内越来越多家居卖场产品同质化竞争的情况下，企业的运营能力尤为重要。对于家居卖场而言，其运营能力包括卖场规划设计、促销管理、品牌管理、服务管理等。具体而言，从各店铺的位置安排、卖场整体色彩装饰运用到提供的品牌产品组合、售后服务条款等等方面，均体现了家居卖场的运营管理能力。而卖场的运营管理能力往往来源于多年的行业积累。对于先进入市场的企业来说，其多年在行业内累积的丰富经验会形成运营壁垒。

（五）行业技术水平及技术特点

1、家居零售行业技术水平及技术特点

家居零售行业作为面向最终客户的服务行业，技术水平及技术特点主要体现在运营水平及创新零售技术的应用之中。运营水平是家居零售管理能力的体现，既包括整体零售店面设计、购物环境等，也包括对客户的购物引导、售后服务、购物关怀等方方面面。卖场的运营水平是零售企业多年行业积淀与对消费者深刻理解的体现。通常来说，业绩表现好的家居零售企业其运营水平往往较强。创新零售技术主要包括人工智能、语音技术、人脸识别、AR/VR、传感

器等新技术，这些技术近年来正加速在家居零售行业的深度融合。例如，人工智能正在实现自动化和定制化零售体验，旨在使消费者购物更轻松；AR/VR 技术能够帮助进行虚拟商品试用，评估商品购买的效果。人脸识别帮助卖场更好地进行管理，使购物更有序、更便捷。随着技术的进一步发展，家居零售新技术的领导者将有机会为顾客提供全新的购物体验，进行未来家居零售业商业模式的创新。

2、家居零售行业特有的经营模式

目前，我国的家居零售线下业态根据经营的模式、店面特征、产品种类情况可分为以下几种类型：

（1）区域性的传统交易市场。即在过去的家居建材交易过程中商户自发聚集形成的“家具城”、“家具商业街”或者家居建材摊位、集贸市场等。这类市场较为传统，商户以独立非连锁经营为主。与连锁卖场相比，这类市场缺乏统一的商户管理、市场运作能力。

（2）连锁的泛家居卖场。指大型综合的一站式购物卖场。这类卖场能够提供多元的家具、家居、建材等商品，在市场上具备一定声誉。

（3）家居制造商专卖店。指品牌制造商自行建设的专卖店。这类门店通常销售的是制造商自主生产的产品。采取这种经营模式的公司包括美克美家、曲美家居等。

（4）其他渠道。如互联网销售渠道、家居建材超市、综合百货等份额较小的渠道。其中专业超市渠道是近年来国内新兴但在国外已经发展较为成熟的渠道类型，这类渠道特点是买断制经营为主，产品开放陈列、消费者自主选购、品种丰富。

从行业经营模式上看，家居零售品牌商主要通过直营和加盟两种模式进行业务经营。直营模式是指通过自建或者租赁的方式获得卖场的物业并开展家居零售业务的模式，加盟模式是指家居零售品牌方与第三方进行合作，由第三方提供物业，家居零售品牌方提供管理服务，收取管理费、咨询费等费用的模式。

3、家居零售行业的周期性、区域性和季节性特征

通常来说，消费者对家居产品的大量需求产生于新房购置或旧房翻新改造。因此，家居零售与房地产行业有一定相关性，受房地产周期的波动的影响。在 2022 年房地产业整体风险得到妥善化解后，我国房地产业进入平稳发展期，家居零售行业相应不存在明显的周期性。同时，近年来，随着经济水平的提升，消费者对已有住房家居的更换需求不断提升，其原有家居产品向品质更高、功能更全、更环保的方向转变，一定程度上减少了与房地产周期的相关性。

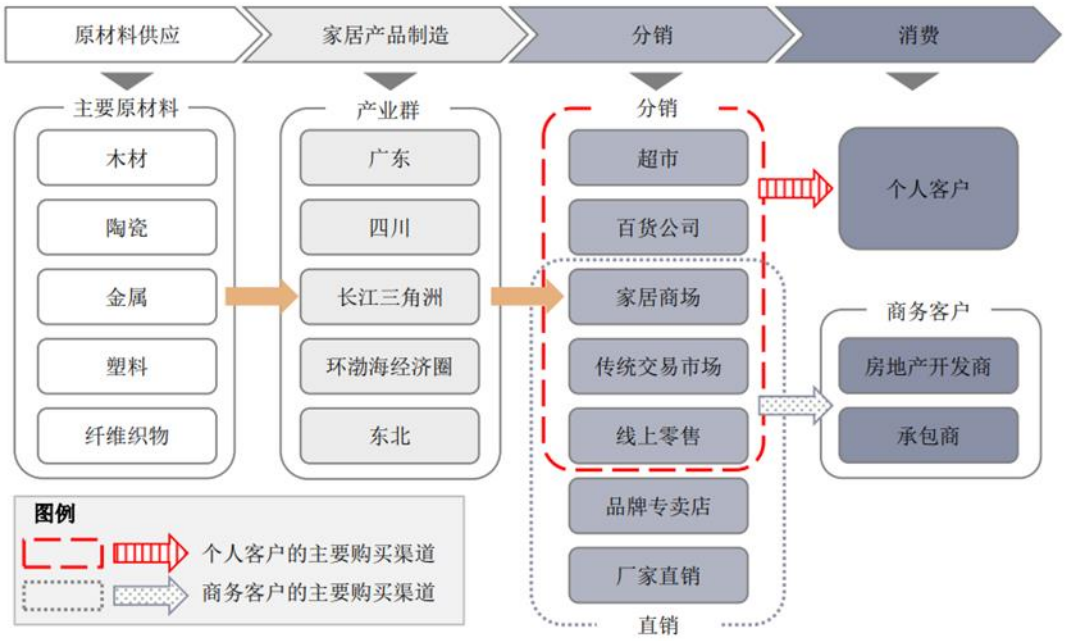
家居零售行业具有一定区域性。一方面，我国区域经济发展水平相差较大，经济发展较好地区消费能力较强，家居购买需求更大，因此也聚集了更多的家居零售企业；相反，对于经济发展速度较慢、经济欠发达地区，家居零售企业相对较少。另一方面，家居零售行业具有较高的资金壁垒，单个卖场的资金投入需求已经较大，加上家居品牌众多、产业链较长，管理需要大量精力投入，因此家居零售企业以区域性品牌为主，仅有如美凯龙、居然新零售等企业能够形成全国性的网络布局。

家居零售行业具有一定季节性。“五一”、“十一”等节假日是行业销售情况较好的时期，而冬季由于气候寒冷等因素的影响，是销售的淡季。近年来，家居零售企业与家居品牌商为了平滑销售、方便库存管理，往往采取多种促销结合方式实现淡季销售与旺季销售的相对平衡。

（六）所处行业与上下游行业之间的关联性

家居装饰及家具行业产业链可分为四个部分：上游原材料供货商、家居装饰及家具制造商、下游行业家居装饰及家具分销商以及消费者，其中分销是重要的环节。木材、塑料及金属等原材料已商品化，且可广泛获取。而家居装饰及家具产品的制造商众多，通常规模小，其中大部分位于沿海出口中心。部分注重国内市场的制造商会制造并销售自有品牌的产品，然而这些品牌通常因为在市场推广方面的资源及预算有限而在消费者中的知名度不高。分销是家居装饰及家具行业的下游部分，由于现代零售渠道是分销渠道中最难建立的，因此

能够从价值链中创造并抽取大部分经济效益。我国家居装饰及家具行业产业链的具体构成如下：



1、与上游行业的关系

一方面，家居装饰及家具分销商的发展带动了家居装饰及家具上游原材料及家居产品制造行业的快速发展。另一方面，家居装饰及家具生产厂家不断推出品质更高的家居装饰及家具产品，对家居装饰及家具分销商的发展也起到了积极的推动作用。

2、与下游行业的关系

家居装饰及家具行业的下游行业与居民对家居装饰及家具产品的最终消费需求息息相关。国民经济的快速发展及居民收入的持续增长将拉动居民对家居装饰及家具产品的消费需求，并进而提升家居装饰及家具分销商的投资意愿，促进家居装饰及家具行业的发展。

（七）交易标的核心竞争力及行业地位

1、核心竞争力

（1）美凯龙经营国内最大的家居装饰及家具零售网络，具有备受赞誉的品牌

美凯龙是国内商场数量最多、经营面积最大、地域覆盖面积最广阔的全国性家居装饰及家具商场运营商。全国性布局网络的口碑效应以及中高端市场定位的成功实现、线上线下营销和服务创新升级使得美凯龙的“红星美凯龙”品牌成为国内最具影响力的家居装饰及家具行业品牌之一，在消费者心目中享有较高的品牌认知度及认可度。2022 年上半年，红星美凯龙消费者整体满意度达 95.75%。同时，美凯龙强大的品牌影响力、丰富的管理经验和全国性的布局网络体系对处于品牌强化期的家居装饰及家具生产企业具有较强的号召力。

（2）美凯龙经营模式难以被复制：核心商业物业构筑强大护城河，轻资产模式助力稳健扩张

自营商场确保实现美凯龙在战略区域的布局并提供稳健的租金增长。美凯龙超八成的自营商场分布于国内一、二线城市的优质地段，具备行业内竞争对手难以复制的区位优势。由于商场内经营商品的特性，家居装饰及家具零售企业在选择物业时比其他零售企业面临更大的限制，适合作为家居装饰及家具商场经营的物业需要具有足够的经营面积、具备家居消费挖掘潜力的商业环境和良好的地理位置条件，因此，特定市场区域内的家居装饰及家具商场物业具有较高的稀缺性。美凯龙商场的标志性物业设计还能兼顾品牌宣传的目的。

美凯龙自营商场产生的租赁及相关收入具有确定性的增长前景。由于部分商场物业为美凯龙自持，无需承担物业租赁成本，在市场出现不利波动时能够保持较为稳定的经营性现金流及利润水平。

美凯龙自营商场的良好运营状况充分体现了美凯龙作为家居装饰及家具商场领先运营商的专业水平和管理能力，对于持续吸引潜在优质商户、拓展和巩固与轻资产模式合作方及地方政府的合作关系起到积极示范作用。

委管商场及特许经营家居建材项目以低投入实现在下沉市场的有效渗透。凭借公司颇具知名度的品牌、成熟的管理体系及服务流程、深厚的行业关系及庞大的商户资源，美凯龙以轻资产模式，即委管商场与特许经营家居建材项目，在三线及以下城市迅速扩展版图。美凯龙在全国范围内开张新店，提升市场渗透率。同时，美凯龙通过为合作方提供高附加值及稀缺性服务，在许多城市领先竞争对手。

（3）强大的创新能力及数字化运营能力，率先推行线上线下一体化新零售模式

美凯龙已与战略合作方阿里巴巴共同探索家居新零售领域的布局，率先推行线上线下一体化新零售模式。美凯龙对全国范围内的商场进行数字化升级，建立线上“天猫同城站”，并自建新零售线上产品运营及服务能力。同时，美凯龙从选品、数字化上翻、流量承接等多方面，扶持传统经销商使其具备线上运营的能力，从而及时有效地将线上流量精准转化至线下商场体验并促成交易，赋能商户的同时也为消费者带来更好的家居购物体验。

美凯龙对线上商品展示的内容供给形式进行创新，通过全景视频，实现标准化输出及 720 度全景展示，消费者可选择商品的观看角度以及选择性地播放商品解说，从而做到帮助商户全面展示商品的同时提升消费者的购物体验。相较于传统图文形式，全景视频点击率超过其数倍。

美凯龙在新零售营销模式上不断创新，打造了“天猫团新家”。周一至周五在线上通过天猫及微信双线触达消费者，发放权益、进行蓄客，周末通过线下商场团购活动，使消费者完成到店核销及成交，将线上线下营销活动打通，更符合消费者工作生活习惯，从而提升消费体验，同时“天猫团新家”实现了私域公域流量的打通，并确保商场常态化经营下流量及销量的全面提升。

美凯龙鼓励商场内导购积极参与直播，并通过培训、带教，培育直播心智、推动直播及线上带货能力的建设。同时，美凯龙积极培养体系内的专业家居带货达人，并签约头部直播达人，赋能商场常态化开播，实现卖场全面直播化，推动商场全面数字化。

美凯龙在夯实商场数字化运营、巩固“天猫同城站”发展的同时，积极探索更多触达消费者的线上新零售渠道。通过复用线上运营能力及资源、基于短视频及直播种草形成的流量池，进一步加强线上留资线下转化的能力，形成新的品宣阵地、建立新的流量渠道、打造新的获客方式，从而赋能场内经销商。

（4）美凯龙抢占前端家装流量入口，通过“一站式”家装实现家装家居消费一体化

美凯龙自建装修产业集团，依托自身强大的全品类运营能力、 供应链整合能力、 遍布全国的实体商场网络以及数字化的家装业务管理系统平台，通过打造定位于不同消费力人群的品牌矩阵，包括 “美凯龙家装” 、 “更好家” 、 “美凯龙空间设计” 等，提供个性化定制、全屋整装、高端豪宅等差异化装修服务的同时，抢夺家居装饰及家具市场前端流量。美凯龙以解决消费者痛点为己任，致力于打造集设计、选材、施工、智能、环保和服务于一体的全国性家装品牌，提供“选装修、买家居，都在红星美凯龙” 的一站式、个性化的高品质服务，让消费者在全国区域的线下商场实现家装家居消费一体化。

美凯龙通过个性化定制业务对商场内家居消费提前获客、锁单，带动场内家居消费增量，提升商户及消费者对商场的粘性。此外， 通过标准整装业务，美凯龙与更多头部品牌合作，沉淀公司的供应链能力，以直采、集采的方式，用更低的价格服务消费者，并帮助品牌实现渠道多元化、提升市场份额。

（5）美凯龙的全国联动营销网络加强渠道价值

美凯龙是极少数有能力实施全国营销活动的家居装饰及家具商场运营商之一，美凯龙的集中式营销充分利用美凯龙的全国规模的实体网络实现成本协同效应，同时传达全国贯彻一致的营销信息。同时，得益于美凯龙总部对全国商场的强管控力，各地商场的强执行力保障了营销活动的落地。其中，以联合营销为例，美凯龙充分整合品牌和商户的营销资源，利用全国商场的网络优势，以品牌和品类两个维度，打造不同的联合营销产品，共同摊薄获客成本，与品牌和商户共建家居产业链生态圈。

美凯龙作为国内最大的家居装饰及家具商场运营商，沉淀了十分完整的家居消费用户画像和商品画像，通过多维度标签实现品牌及商户与消费者的精准匹配，并且能够贯穿消费者完整的家居家装消费周期，在相应的需求时点实现精准的多次触达。

基于品牌及商户对增量价值及渠道价值的认可，以联合营销为切入口，美凯龙能够撬动品牌及商户更多营销预算在公司端的投放。

此外，美凯龙遍布全国的商场网络以及多年的行业经验，使得美凯龙对各

地的家居消费市场具有敏锐的洞察力，能够帮助品牌甄选合适的产品线，并利用全国网络优势对下沉市场快速渗透；同时，美凯龙掌握全国各地丰富的经销商资源和画像，能够提升品牌和经销商的适配效率。

（6）美凯龙坚持加强消费者购物体验

美凯龙积极管理及控制商场购物体验的每一个环节，确保消费者获得不同于美凯龙竞争对手的优质体验。美凯龙提供给消费者的价值使其成为家居装饰及家具行业中的市场领导者。

美凯龙为消费者提供极具吸引力的购物环境。不断升级的商场优质设计和装饰可以对消费者产生强大的购物吸引力。商场内部格局方面，不同类别的产品分别于商场的不同分区进行展示，内部设置清晰进一步提升了客户体验。美凯龙还关注消费者购物的便利性，如战略性地将商场选址于城市交通干线或高速公路沿线或附近，确保了较高的可见性和可达性。

美凯龙为消费者提供最大的商品选择范围。通过提供一站式购物体验，美凯龙尽力满足消费者购买家居装饰及家具商品的全部需求。美凯龙商场品牌库拥有的品牌系列数量超过 35,000 个，均经过严格筛选，消费者不再需要走遍多个零售商场以购买同等丰富且齐全的产品。

美凯龙高度重视产品质量与绿色环保。美凯龙联合中国质量认证中心、联动国家级和省级实验室，以远高于国家要求的审核标准，聚焦绿色、环保、低碳、正品四大核心价值，持续开展“家居绿色环保领跑品牌”评选。美凯龙独创售前把控品牌准入、售中进行产品抽检、售后提供正品查询的全方位质量管理体系，为中国消费者严选绿色品牌，努力保障每一位消费者的居家健康。

美凯龙不断优化顾客服务能力。美凯龙积极响应中消协开展“优化消费体验，共促消费公平”活动，通过对老顾客的上门回访，倾听顾客建议、解决售后问题、赠送家电清洗、家居保洁等高端家居维保服务；通过会员注册、消费积分、积分兑换，为顾客提供包括停车洗车、床垫除螨、小家电、厨卫用品等到家服务和家居商品。美凯龙以不断创新、不断优化的顾客服务，提振消费信心，提升整体体验。

（7）美凯龙具有强创新能力且经验丰富的管理团队

美凯龙富有远见的管理团队对业务及经营贡献了丰富的经验及深入的行业知识。美凯龙的高级管理层团队主要人员在家居装饰及家具零售行业平均拥有超过 20 年的经验，在公司的平均任期超过 10 年。在高级管理层的带领下，美凯龙在国内家居装饰及家具零售行业内开设了首个一站式商场及首个全国连锁商场。美凯龙亦为国内首家具备商场开发及运营管理全流程的家居装饰及家具企业。美凯龙高级管理层团队稳定，具有多年家居装饰及家具零售行业的经验、丰富的行业资源和较强的执行力，从而能够准确把握行业发展趋势和美凯龙实际情况，制定清晰可行的发展战略。未来管理团队将继续沿着既定战略方向带领美凯龙持续稳健增长。

2、行业地位

2021 年，根据弗若斯特沙利文统计，美凯龙是国内地域覆盖面最广阔、商场数量最多且经营面积最大的全国性家居装饰及家具商场运营商。就零售额而言，美凯龙占中国连锁家居装饰及家具商场行业的市场份额为 17.5%，占家居装饰及家具商场行业（包括连锁及非连锁）的市场份额为 7.4%，在我国稳健增长的家居装饰及家具零售行业中占有最大的市场份额，具备绝对领先优势。

三、标的公司的财务状况、盈利能力及未来趋势分析

根据容诚会计师出具《审计报告》，标的公司 2021 年度及 2022 年度的财务状况和经营成果如下：

（一）财务状况分析

1、资产结构分析

报告期各期末，标的公司的资产结构如下：

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
货币资金	292,846.86	2.29%	690,371.52	5.11%
交易性金融资产	92,183.76	0.72%	101,869.29	0.75%

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
应收票据	1,824.87	0.01%	8,655.42	0.06%
应收账款	196,216.94	1.53%	195,765.03	1.45%
应收款项融资	76.72	0.00%	0.00	0.00%
预付款项	36,658.55	0.29%	30,504.35	0.23%
其他应收款	99,162.79	0.77%	93,566.66	0.69%
存货	30,286.92	0.24%	32,908.75	0.24%
合同资产	181,846.82	1.42%	170,547.52	1.26%
一年内到期的非流动资产	34,626.18	0.27%	14,014.44	0.10%
其他流动资产	179,628.55	1.40%	227,086.03	1.68%
流动资产合计	**1,145,358.95**	**8.94%**	**1,565,289.01**	**11.58%**
长期应收款	49,655.17	0.39%	43,332.52	0.32%
长期股权投资	375,706.21	2.93%	392,909.02	2.91%
其他权益工具投资	258,656.92	2.02%	416,997.09	3.08%
其他非流动金融资产	33,227.45	0.26%	37,077.45	0.27%
投资性房地产	9,570,900.00	74.71%	9,557,500.00	70.70%
固定资产	256,271.35	2.00%	265,500.20	1.96%
在建工程	8,942.52	0.07%	8,891.11	0.07%
使用权资产	300,929.83	2.35%	389,986.20	2.88%
无形资产	9,476.28	0.07%	12,519.20	0.09%
开发支出	1,252.27	0.01%	1,223.81	0.01%
商誉	9,759.70	0.08%	9,759.70	0.07%
长期待摊费用	43,011.46	0.34%	50,490.06	0.37%
递延所得税资产	299,886.91	2.34%	267,023.28	1.98%
其他非流动资产	448,031.89	3.50%	500,255.55	3.70%
非流动资产合计	**11,665,707.97**	**91.06%**	**11,953,465.19**	**88.42%**
资产总计	**12,811,066.91**	**100.00%**	**13,518,754.20**	**100.00%**

2021 年末和 2022 年末，标的公司的资产总额分别为 13,518,754.20 万元和 12,811,066.91 万元。从资产结构来看，报告期各期末，标的公司资产以非流动资产为主，非流动资产占总资产比例分别为 88.42%和 91.06%，非流动资产主要由投资性房地产、其他非流动资产、长期股权投资、递延所得税资产、使用权资产等构成。流动资产占总资产比例分别为 11.58%和 8.94%，流动资产主要

包括货币资金、应收账款、合同资产、其他应收款。报告期内，标的公司主要资产情况分析如下：

（1）货币资金

报告期各期末，标的公司的货币资金构成情况如下：

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
库存现金	1,383.23	752.36
银行存款	255,754.23	609,464.41
其他货币资金	35,709.40	80,154.75
合计	**292,846.86**	**690,371.52**

报告期各期末，标的公司货币资金分别为 690,371.52 万元和 292,846.86 万元，占资产总额的比例分别为 5.11%和 2.29%，货币资金主要由银行存款构成。2022 年末，标的公司货币资金下降 397,524.67 万元，较期初减少 57.58%，主要系公司偿还到期债务所致。

（2）交易性金融资产

标的公司 2021 年及 2022 年末交易性金融资产金额分别为 101,869.29 万元和 92,183.76 万元占资产总额的比例分别为 0.75%和 0.72%，具体情况如下：

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
权益工具投资	-	2,680.45
基金	8,211.24	35,347.78
债权工具投资	83,972.52	63,841.06
合计	**92,183.76**	**101,869.29**

报告期各期末，标的公司交易性金融资产余额主要系为近期内出售而持有的金融资产以及收益取决于标的资产收益率的理财产品。

（3）应收账款

标的公司 2021 年及 2022 年末应收账款分别为 195,765.03 万元和 196,216.94 万元占资产总额的比例分别为 1.45%和 1.53%，总体保持稳定。

报告期各期末，标的公司应收账款基本情况如下：

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
1 年以内	125,453.97	120,612.79
1 至 2 年	52,717.53	48,654.43
2 至 3 年	35,876.71	45,066.35
3 年以上	144,360.50	122,406.77
账面余额小计	**358,408.72**	**336,740.34**
减：坏账准备	**-162,191.78**	**-140,975.30**
账面价值	**196,216.94**	**195,765.03**

2021 年度和 2022 年度，标的公司对应收账款计提的坏账准备分别为 33,436.76 万元和 23,893.87 万元。主要原因系受宏观经济波动影响，标的公司管理层对部分账龄较长或交易对手方还款能力恶化的应收账款，根据预期信用损失评估结果对相关应收账款计提了坏账准备。

截至 2022 年 12 月 31 日，标的公司应收账款原值为人民币 358,408.72 万元，坏账准备人民币 162,191.78 万元。对于应收款项的不同信用风险特征组合类别的划分、预期信用损失率等，都涉及管理层的判断和估计，若未来标的公司应收账款回收进度不及管理层预期或相关客户财务状况恶化，存在进一步计提减值的可能。

报告期各期末，标的公司应收账款前五大债务人情况如下：

单位：万元

2022 年 12 月 31 日			
单位名称	期末余额	占应收账款总额比例（%）	坏账准备余额
北京城建成都置业有限公司	9,230.41	2.58	1,716.86
沈阳红兴置业有限公司	6,393.50	1.78	1,429.89
宁波凯创置业有限公司	6,173.62	1.72	308.68
常州市武进建设工程有限公司	5,500.00	1.53	5,500.00
郑州华商汇房地产开发有限公司	4,600.00	1.28	1,596.20
合计	**31,897.53**	**8.89**	**10,551.62**

2021 年 12 月 31 日			
单位名称	期末余额	占应收账款总额比例（%）	坏账准备余额
北京城建成都置业有限公司	10,896.90	3.24	665.80
沈阳红兴置业有限公司	6,393.50	1.90	517.27
湛江市海新美凯投资有限公司	6,073.64	1.80	363.94
南昌市恒润实业有限公司	5,848.45	1.74	448.06
常州市武进建设工程有限公司	5,500.00	1.63	5,500.00
合计	**34,712.48**	**10.31**	**7,495.06**

（4）其他应收款

报告期各期末，标的公司其他应收款分别为 93,566.66 万元和 99,162.79 万元占资产总额的比例分别为 0.69%和 0.77%，具体明细如下：

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
其他应收款	93,268.12	89,398.62
应收股利	3,100.00	3,100.00
应收利息	2,794.67	1,068.04
合计	**99,162.79**	**93,566.66**

其中，其他应收款明细如下：

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
往来款及代垫款	56,785.39	40,888.00
代收代付商家款	20,275.40	30,312.22
定金及保证金	12,571.67	13,481.35
其他	3,635.65	4,717.05
合计	**93,268.12**	**89,398.62**

报告期各期末，标的公司其他应收款规模整体较为稳定，其他应收款主要为往来款及代垫款、代收代付商家款等。

报告期各期末，标的公司其他应收款账龄及坏账准备情况如下：

单位：万元

账龄	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
1 年以内小计	57,156.38	64,442.85
1 至 2 年	21,774.08	13,265.18
2 至 3 年	11,651.47	8,506.70
3 年以上	36,212.27	40,287.11
减：其他应收款坏账准备	-33,526.08	-37,103.21
合计	**93,268.12**	**89,398.62**

2021 年度和 2022 年度，标的公司对其他应收账款计提的坏账准备分别为 9,154.68 万元和 3,765.86 万元。主要原因系标的公司管理层对部分账龄较长或交易对手方还款能力恶化的其他应收账款，根据预期信用损失评估结果对相关款项计提了坏账准备。

（5）合同资产

报告期各期末，合同资产金额分别为 170,547.52 万元和 181,846.82 万元，占资产总额比例分别为 1.26%及 1.42%，具体情况如下：

单位：万元

项目	2022 年末			2021 年末		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
建筑施工及设计服务	137,069.29	2,432.21	134,637.08	119,225.21	708.45	118,516.76
项目前期品牌咨询委托管理费服务	84,074.54	36,864.80	47,209.74	84,135.25	32,104.49	52,030.76
合计	**221,143.83**	**39,297.01**	**181,846.82**	**203,360.46**	**32,812.94**	**170,547.52**

报告期各期末，标的公司的合同资产中，主要为建筑施工及设计服务和项目前期品牌咨询委托管理费服务按履约进度已实施但尚未办理验收或结算的款项。

2021 年度和 2022 年度，标的公司对合同资产计提的减值准备分别为 5,093.18 万元和 7,978.36 万元。主要原因系标的公司管理层对部分进展缓慢或停滞的前期品牌咨询委托管理费服务项目计提了减值准备。标的公司合同资产减值计提涉及管理层的判断和估计，存在一定不确定性。若未来相关项目进展不及标的公司管理层预期，存在进一步计提减值的可能。

（6）其他流动资产

报告期各期末，其他流动资产分别为 227,086.03 万元和 179,628.55 万元，占资产总额比例分别为 1.68%及 1.40%，具体情况如下：

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
预缴税金	73,664.39	102,962.03
委托贷款及资金拆借	119,356.63	138,718.56
减：其他流动资产减值准备	13,392.47	14,594.56
合计	**179,628.55**	**227,086.03**

标的公司其他流动资产主要为预缴税金、委托贷款及资金拆借。预缴税金主要系待抵扣的增值税，预计未来一年内可以抵扣。委托贷款及资金拆借主要系对自营/委管商场合作方或项目公司提供的借款。

（7）长期股权投资

报告期各期末，长期股权投资分别为 392,909.02 万元和 375,706.21 万元，占资产总额比例分别为 2.91%及 2.93%，整体变动较小，主要为对被投资单位中具有共同控制或重大影响的股权投资（即合营和联营企业投资）并采用权益法进行后续计量。

（8）其他权益工具投资

报告期各期末，其他权益工具投资分别为 416,997.09 万元和 258,656.92 万元，占资产总额比例分别为 3.08%及 2.02%，主要为标的公司持有的不具有重大影响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。

2022 年末，标的公司持有的其他权益工具投资金额下降 158,340.17 万元，主要原因一是标的公司对持有的部分上市公司股权进行了处置，二是部分上市公司股权因股价下跌导致期末公允价值下降。

（9）投资性房地产

1）报告期内投资性房地产科目的变化情况

报告期各期末，投资性房地产分别为 9,557,500.00 万元和 9,570,900.00 万元，占资产总额比例分别为 70.70%及 74.71%，具体情况如下：

单位：万元

项目	房屋、建筑物	在建工程	合计
2020 年 12 月 31 日	**8,148,200.00**	**1,166,800.00**	**9,315,000.00**
二、本期变动	685,500.00	-443,000.00	242,500.00
加：外购	229,705.13	101,663.22	331,368.35
存货\固定资产\在建工程转入	483,743.44	-474,500.00	9,243.44
企业合并增加	0.00	0.00	0.00
资产收购	58,449.19	0.00	58,449.19
减：处置	147,900.00	46,100.00	194,000.00
其他转出	0.00	0.00	0.00
公允价值变动	61,502.24	-24,063.22	37,439.02
2021 年 12 月 31 日	**8,833,700.00**	**723,800.00**	**9,557,500.00**
二、本期变动	-155,600.00	169,000.00	13,400.00
加：外购	8,336.44	63,102.89	71,439.33
存货\固定资产\在建工程转入	0.00	0.00	0.00
企业合并增加	0.00	0.00	0.00
减：处置	51,000.00	0.00	51,000.00
其他转出	0.00	0.00	0.00
公允价值变动	-112,936.44	105,897.11	-7,039.33
2022 年 12 月 31 日	**8,678,100.00**	**892,800.00**	**9,570,900.00**

截至 2022 年 12 月 31 日，标的公司持有的价值为 8,467.800.00 万元的投资性房地产用于抵押担保以取得借款及商业地产抵押贷款支持证券合计人民币 3,215,329.20 万元。

2022 年末，标的公司投资性房地产余额为 957.09 亿元，其中：房屋及建筑物余额为 867.81 亿元、在建工程为 89.28 亿元。

2022 年度，房屋及建筑物公允价值变动损益为-11.29 亿元，占期初账面余额比例为-1.28%，占比较小。房屋及建筑物为已建成物业，于年末大多采用收益法评估，2022 年内，考虑到地产行业波动等因素的影响，对预测期内的空置率、租金增长率进行了谨慎设置，致使 2022 年度房屋及建筑物公允价值变动损

益为负。2022 年度，在建工程公允价值变动损益为 10.59 亿元，主要为部分项目土地评估值增长，或因建设进度变化对部分资产由成本法转为假设开发法进行评估，致使 2022 年度在建工程公允价值变动损益为正。

2）投资性房地产科目的评估方法

①本次估值对不同的资产分别采用相应的评估方法

已投入使用的建成物业采用收益法。

对于尚在建设中已接近完工或已完工尚未交付物业，建成后收益能够合理预测的，采用静态假设开发法进行评估，其中建成后的物业价值采用收益法进行评估。

对于实际完成工程量较少的在建工程，或建成后收益无法合理预测的物业采用成本法进行评估。

②评估方法选取依据

根据《投资性房地产评估指导意见》(中评协[2017]53 号) 的规定，执行投资性房地产评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则关于评估对象和计量方法的有关规定，选择合适的评估方法。对于投资性房地产的评估方法通常包括市场法和收益法，采用市场法和收益法无法得出投资性房地产公允价值时，可以采用符合会计准则的其他方法。

根据《企业会计准则第 3 号-投资性房地产》，“第二条 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。投资性房地产应当能够单独计量和出售。”

考虑到公司持有房地产的目的是用于赚取租金或建成后用于赚取租金，因此在评估方法选择方面优先选用收益法，包括已建成投入使用的物业、已接近完工或已完工尚未交付物业（建成后物业价值采用收益法）；而对于实际完成工程量较少的在建工程，由于其后续建设周期具有一定的不确定性，以及建成后收益无法合理预测，故采用房地分估的成本法。

③具体评估过程和结果

A.收益法

收益法也称收益资本化法、收益还原法，它是利用了经济学中的预期收益原理，即某宗房地产的客观合理价格或价值，为该房地产的产权人在拥有该房地产的期间内从中所获得的各年净收益的现值之和。

收益法是房地产评估中常用的方法之一。具体思路是预测估价对象的未来正常收益，选择适当的报酬率或折现率、收益乘数将其折现到估价时点后累加。

计算公式：$P = \sum_{i-1}^{n} \frac{Fi}{(1+r)^i}$

其中：P—评估值（折现值）；r—所选取的折现率；n—收益年期；Fi—未来收益期的预期年收益额。

上式中 Fi=租赁收入-年运营费用（即每年现金流）

租赁收入：

a.租金的确定

企业运营的商场采用实际租约约定租金×（1-空置率-商场年经营性收益率）后获得。

目前未开业、物流及办公类房地产采用客观市场租金×（1-空置率）后获得。

b.租金增长率的确定

由于近年来市场客观原因的影响，商场的实际租金收益有所下滑，随着市场的回暖和近期国家对房地产上下游行业的支持，预测未来可通过 1-3 年的时间提高实际租金收益，故本次评估根据商场实际情况通过租金增长率恢复到 3 年前商场租金收益水平，当市场复苏，对近 3 年租金的影响消化后同时结合商场经营进入稳定期后，租金增长率采用 CPI 指数 2.3%。

c.空置率的确定

租约期采用商场实际空置率水平；租约期外空置率预测，结合商场在 2020 年以前的实际空置率及市场合理空置率水平，并假设在未来经营年限中逐步达到市场合理空置率水平。

d.商场年经营性收益率

根据《资产评估执业准则-不动产》第二十条：采用收益法评估不动产时，应当了解不动产未来收益应当是不动产本身带来的收益。然而公司收取的商场租金包含了物业本身的收益和商场经营性收益，评估中需要剔除商场经营性收益，还原物业本身的收益。由于无法直接从企业商场租金收入中直接拆分出商场经营性收益，故本次采用企业相关成本补偿加相关行业成本费用利润的方式来确定商场经营性收益占商场租金收入的比率。

商场日常经营成本费用主要包括与物业直接相关的成本费用、与商场运营直接相关的主要成本费用及后台支持部门（包括办公室、人力资源、财务部）的成本费用，在上述商场日常经营成本费用中剔除与物业直接相关的成本费用、后台支持部门成本费用中按物业管理人员成本和商场运营管理人员成本分摊的属于物业相关的部分后，即为商场运营管理费用。公司对无市场客观原因影响的 18-19 年其相关的财务数据进行统计，确认商场运营管理费用加相关行业成本费用利润占年度租赁及管理收入比例两年平均值约为 13.60%。因此本次评估在商场租金收入中扣除 13.6%商场经营性收益率后确定房地产物业租金收入。

年运营费用包括管理费、维修费、保险费、房产税、税金及附加等。

e.管理费

管理费用主要包括相关出租管理人员的工资、社会保险、商场整体运营能源费用等其他费用，本次评估管理费率通过对企业无市场客观原因影响的 18-19 年实际经营的财务数据进行分析并确认为租金收入的 8%。

f.维修费

维修费用主要指为维持被评估对象房地产正常使用而必须支付的维护、修缮费用，主要包括房屋主体结构、公共部位和公共设施设备的大中小修。维修费率一般为建筑物重置价的 1%。

g.保险费

保险费用是指房地产产权所有者为使自己的房地产避免意外损失而向保险公司支付的费用。保险标的除了房屋重要结构（屋墙、屋顶、屋架）之外，还包括房屋的附属设备，比如固定装置的水暖、气暖、卫生、供水、管道煤气、供电设备及厨房配套的设备等。此外，还可以包括室内装修物。保险费率一般为建筑物重置价的 0.05%。

h.房产税

房产税是以房屋为征税对象，按房屋的计税余值或租金收入为计税依据，向产权所有人征收的一种财产税。本次评估根据相关税法规定和企业实际纳税情况计算房产税。

i.税金及附加

增值税附加包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加等。

城市维护建设税，以纳税人实际缴纳的增值税税额为计税依据。税率按纳税人所在地分别规定为：市区 7%，县城和镇 5%，乡村 1%。

教育费附加，为纳税人实际缴纳的增值税税额的 3%。

地方教育费附加，为纳税人实际缴纳的增值税税额的 2%。

j.收益年限的确定

房地产的收益年限一般取决于两个因素，即房屋建筑物耐用年限和土地使用权可使用年限。

建筑物耐用年限一般根据建筑物的建成年月、建筑物的建筑结构以及建筑勘查日时的成新率综合分析后判断得出。

土地使用权可使用年限一般为房地产权证或土地使用权证记载的数据为准，划拨土地则应按该类型土地最高使用年限确定尚可使用年限。

当上述两者完全一致则可以任一年限确定收益年限，如不一致则进行如下分析：

土地使用权年限长于建筑物年限，按建筑物年限确定收益期，收益价值应为按收益期计算的价值，加自收益期结束时起计算的剩余期限土地使用权在价值时点的价值；

土地使用权年限短于建筑物年限，根据中华人民共和国土地管理法及中华人民共和国房地产估价规范，按土地年限确定收益期。对未约定土地使用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的非住宅房地产，则收益价值应为按收益期计算的价值，加建筑物在收益期结束时的价值折现到价值时点的价值。

k.折现率的确定

折现率是将资产的净收益还原为资产的价值的一种比率，一般用相对数来表示。折现率是影响资产评估价值的一个重要因素，其本质应该是一种投资回报率（投资收益率）。

本次采用安全利率加风险调整值法：安全利率即无风险报酬率，可选用同一时期的国债年利率；风险调整值即风险报酬率，应根据估价对象所在地区的经济现状及未来预测、估价对象的用途等确定。修正后采用的家居商场折现率区间 6%-7%。

B.静态假设开发法

假设开发法（The Hypothetical Development Method），又称剩余法、预期法、开发法，是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出和应得利润来求取估价对象价值的方法。

假设开发法的本质和收益法相同，是以房地产的未来收益（具体为开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出和应得利润后的余额）为导向来求取房地产的价值。

a.假设开发法的基本公式

评估值＝建成后经营性物业价值－续建成本（含续建利息）－管理费用－扣除部分利润

房地产开发具有周期长的特点，其开发成本、管理费用、税费、开发完成后的房地产价值等实际发生的时间不尽相同，特别是大型的房地产开发项目。因此，运用假设开发法估价必须考虑资金的时间价值。资金的时间价值可以通过计算利息的方式。

b.建成后经营性物业价值的确定

因在建项目房屋建成后，用做于经营性物业，收取租金，故采用收益法评估确认建成后经营性物业价值。

c.管理费用

管理费用是项目建设过程中项目管理人员发生的费用，包括项目的人员工资、办公用品、水电费等。管理费用率为 3.3%，管理费用率是指管理费用的比例。取值来自房地产行业上市公司 2021 年、2020 年两年收入合计超过 100 亿元，房地产主营占比 80%以上的 34 家大型上市公司的两年加权平均值。

d.续建利润率

采用最新 5 年房地产业绩效评价成本费用利润率。考虑到公司在开发的物业未来均采用自持收益的模式，与传统房地产企业以销售为主的模式在利润率水平上存在一定差异，故选取最新 5 年绩效评价手册房地产业全行业成本费用利润率较低平均值 2.68%。

e.续建利息

应该已发生成本在续建工期的持有利息+未发生工程款的续建利息，利息率采用基准日时点 LPR，1 年期 LPR3.65%；5 年期及以上 4.3%。

C.重置成本法

成本法即采用房地分估确定评估值，土地使用权价值按市场比较法确定土地评估值，然后将前期开发成本根据重置成本价值，采用正常的资金成本和行业利润率进行公允价值评估。

a.土地的评估

其中对土地评估，采用市场比较法。

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与待估土地使用权进行对照比较，并对交易实例加以修正，从而确定待估土地使用权价值的方法。市场比较法的计算公式如下：

待估土地市场价值=比较实例宗地价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

即 V＝VB×A×B×D×E

式中：

V：待估宗地价格；VB：比较实例价格；

A：待估宗地情况指数／比较实例宗地情况指数=正常情况指数／比较实例宗地情况指数

B：待估宗地估价期日地价指数／比较实例宗地交易日期地价指数

D：待估宗地区域因素条件指数／比较实例宗地区域因素条指数

E：待估宗地个别因素条件指数／比较实例宗地个别因素条件指数

b.开发成本的评估

开发成本主要为已经在土地上进行的项目投入的成本，包括前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费、开发间接费用、其他房地产开发费用等。资金成本评估按照客观的公允价值评估。

评估公式如下：

开发成本评估值=开发成本的重置价格×（1+资金利率×投入期÷2）×（1+行业成本费用利润率）

重置价格采用重置成本法计算，若企业的开发成本账面值合理且时间不长，评估值可以等于账面成本（剔除可能存在的不合理费用）。投入期按照合理的建设期计算，并且假设均匀投入。

续建利息：应该已发生成本在续建工期的持有利息+未发生工程款的续建利息，利息率采用基准日时点 LPR，1 年期 LPR3.65%；5 年期及以上 4.3%。

续建利润率采用最新 5 年房地产业绩效评价成本费用利润率。考虑到公司在开发的物业未来均采用自持收益的模式，与传统房地产企业以销售为主的模式在利润率水平上存在一定差异，故选取最新 5 年绩效评价手册房地产业全行业成本费用利润率较低平均值 2.68%。

④关键假设

产权持有人目前及未来的管理层合法合规、勤勉尽职地履行其经营管理职能，并继续保持现有的经营管理模式和管理水平。

未来预测期内产权持有人核心管理人员和技术人员队伍相对稳定，不会出现影响企业经营发展和收益实现的重大变动事项。

对于在建项目评估，按现有规划限定条件及产权持有人提供的现阶段设计方案成果以及招商计划进行评估，未考虑未来规划条件、涉及方案和招商政策的变更等因素对评估结论的影响。

3）投资性房地产公允价值计量的重要不可观察输入值概述

根据美凯龙 2022 年年度报告，投资性房地产公允价值计量的重要不可观察输入值概述如下：

项目	时间	公允价值（万元）	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	2022 年	8,858,800.00	收益法/直接比较法	单位可出租面积价格（每平方米/	2022 年：158 元至 264 元
					2021 年：15 元至 250 元

项目	时间	公允价值（万元）	估值技术	不可观察输入值	范围区间（加权平均值）
				月）	
	2021 年	8,863,300.00		资本化率	2022 年：4.5%-7%
					2021 年：5.5%-7.5%
投资性房地产-处于开发阶段早期的在建物业	2022 年	521,600.00	直接比较法/假设开发法	投资性房地产单位面积价格（每平方米）	2022 年：1,277 元至 54,133 元
	2021 年	406,800.00			2021 年：343 元至 19,544 元
投资性房地产-其他在建物业	2022 年	190,500.00	直接比较法	单位可出租面积价格（每平方米/月）	2022 年：40 元至 65 元
					2021 年：37 元至 53 元
	2021 年	287,400.00		资本化率	2022 年：6.5%-7%
					2021 年：6.5%-7%

4）近年以来，投资性房地产公允价值变动损益对公司净利润影响逐年减小

伴随我国商业地产行业形势变化，美凯龙已从快速扩张阶段切换至“轻资产、重运营”模式，在此背景下，一方面美凯龙逐步放缓自营项目的扩张速度，以缓解财务压力；另一方面，依托已拥有的商场运营管理能力发力管理输出，以轻资产委托管理为驱动继续扩张市场份额。在前述战略背景下，近 5 年以来，美凯龙投资性房地产科目余额保持稳定，变动损益占投资性房地产余额比重较低，具体如下：

单位：万元

指标	2022 年	2021 年	2020 年	2019 年	2018 年
投资性房地产余额	9,570,900.00	9,557,500.00	9,315,000.00	8,510,700.00	7,853,300.00
投资性房地产公允价值变动损益	-7,039.33	37,439.02	49,670.29	160,069.35	182,017.31
变动损益占期末余额比重	**-0.07%**	**0.39%**	**0.53%**	**1.88%**	**2.32%**
归母净利润	74,870.17	204,740.19	173,058.18	447,968.17	447,741.12
变动损益占归母净利润比重	**-9.40%**	**18.29%**	**28.70%**	**35.73%**	**40.65%**

近 5 年以来，美凯龙投资性房地产公允价值变动损益占公司归母净利润的比重持续减小，其中报告期内，美凯龙投资性房地产公允价值变动损益占公司归母净利润的比重分别为 18.29%和-9.40%，报告期内累计公允价值变动损益为 30,399.69 万元，占报告期累计归母净利润比重为 10.87%。

5）标的公司对不同类别的投资性房地产采用不同评估方法的原因及合理性

A、不同类别的投资性房地产采用不同评估方法的原因及合理性

（A）本次投资性房地产评估方法

本次评估对各类别投资性房地产采用的评估方法如下：

A）对已投入使用的建成物业采用收益法。

B）对于尚在建设中已接近完工或已完工尚未交付物业，建成后收益能够合理预测的，采用静态假设开发法进行评估，其中建成后的物业价值采用收益法进行评估。

C）对于实际完成工程量较少的在建工程，或建成后收益无法合理预测的物业采用成本法进行评估。

（B）对不同类别的投资性房地产采用不同评估方法选取具有合理性

根据《企业会计准则第3号——投资性房地产》，“第二条 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。投资性房地产应当能够单独计量和出售。”

美凯龙主营是通过经营和管理商场获取收益，持有房地产的目的是用于赚取租金或建成后用于赚取租金，因此在评估方法选择方面优先选用收益法，包括已建成投入使用的物业、已接近完工或已完工尚未交付物业（建成后物业价值采用收益法），符合企业持有投资性房地产的目的。

由于在建造家居商场物业时已明确为出租目的，符合投资性房地产定义，故美凯龙将相关物业资产在建造期间作为投资性房地产（在建工程）进行核算和列报，归集已发生的开发成本。对于实际完成工程量较少的在建工程，由于其后续建设周期具有一定的不确定性，以及建成后收益在目前时点无法合理可靠的预测，进而难以可靠估算建成后持有出租下的公允价值，美凯龙基于投资性房地产在当前状态下进行处置可获得的收益，采用房地分估的成本法估算公允价值。

综上所述，对于不同类别的投资性房地产采用不同的评估方法具有合理性，符合企业会计准则要求。

B、本次评估方法选取符合评估准则规定

根据《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）的规定，执行投资性房地产评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则关于评估对象和计量方法的有关规定，选择合适的评估方法。对于投资性房地产的评估方法通常包括市场法和收益法，采用市场法和收益法无法得出投资性房地产公允价值时，可以采用符合会计准则的其他方法。

根据《企业会计准则第39号——公允价值计量》第六章估值技术：

第十八条 企业以公允价值计量相关资产或负债，应当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。企业使用估值技术的目的，是为了估计在计量日当前市场条件下，市场参与者在有序交易中出售一项资产或者转移一项负债的价格。

企业以公允价值计量相关资产或负债，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。企业应当使用与其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值。企业使用多种估值技术计量公允价值的，应当考虑各估值结果的合理性，选取在当前情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

市场法，是利用相同或类似的资产、负债或资产和负债组合的价格以及其他相关市场交易信息进行估值的技术。

收益法，是将未来金额转换成单一现值的估值技术。

成本法，是反映当前要求重置相关资产服务能力所需金额（通常指现行重置成本）的估值技术。综上，基于投资性房地产评估准则有关规定，执行投资性房地产评估业务，应根据相关条件，选择合适的评估方法，本次评估所采用的收益法、假设开发法（其中建成后的物业价值采用收益法进行评估）及成本法系符合评估准则及企业会计准则的估值技术及方法，因此，本次评估对不同类别的投资性房地产采用不同评估方法符合相关准则的规定。

6）报告期内不同类别投资性房地产的评估方式、模型、主要参数等变化的原因及合理性，相关变化对投资性房地产账面价值的影响

本次对投资性房地产评估，根据纳入评估范围的资产特点，对不同的资产分别采用收益法、假设开发法和成本法。其中假设开发法和成本法与以前年度评估处理基本保持一致。收益法评估中，以前年度采用直接资本化法，本期采用报酬资本化法，两种方法均为收益法的范畴。

A、根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）4.3.2 收益法估价时，应区分报酬资本化法和直接资本化法，并应优先选用报酬资本化法。另参考《投资性房地产评估指导意见》(中评协[2017]53号)第四章第十五条：采用收益法评估投资性房地产时，应当对企业来自投资性房地产的租金收益，以及当期产生的相应费用进行分析，判断租金收益与相应费用的匹配性，确定净收益。在收益法范畴下，报酬资本化法更符合上述意见指引。

B、公司查阅了部分上市公司公告，如豫园股份（600655）、东百集团（600693）、福星股份（000926）、皇庭国际（000056）等，均采用了报酬资本化法进行投资性房地产的评估，该评估方法是境内资本市场的通行做法。

C、历史年度采用直接资本化法是用年租金收益除以资本化率，直接资本化法下，经营性房地产的运营费用等因素对房地产估值的影响包含在资本化率中体现。在评估时，资本化率是选取委评房地产所在区域的市场平均资本化率。伴随近年来房地产市场较大波动，不同房地产的经营管理效率分化加大，将放大委评房地产所在区域平均资本化率的数学偏差。受限于对所在区域经营性房地产相关信息的获取能力，通过直接资本化法难以有效还原具体房地产的公允价值。而报酬资本化法采用年净收益折现，即租金收益-房地产运营费用后的净收益除以投资回报率，是基于美凯龙自身房地产收益和运营费用的情况，判断房地产净收益合理性和客观性，能较好反映出委评房地产在行业波动背景下的公允价值。

收益法的本质是根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值或价格的方法。具体而言，是预测估价对象的未来收益，并利用报酬率或资本化率，将未来收益转换为价值以得到估价对象价值或价格的方法。根据将未来收益转换为价值的方式不同，或者说资本化类型的不同，收益法分为报酬资本化法和直接资本化

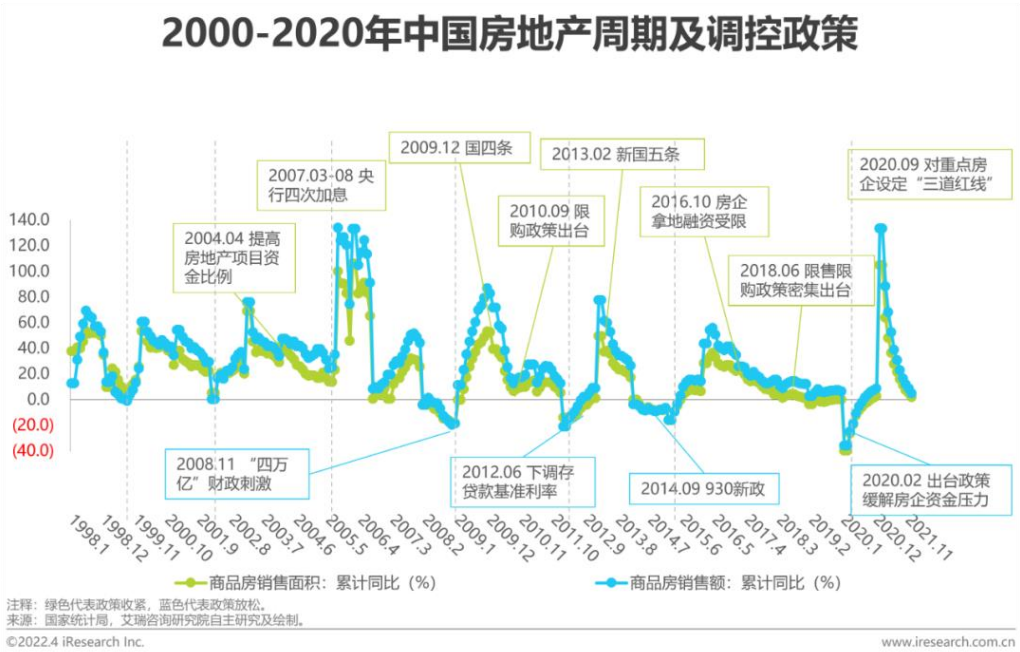
法。因此，收益法的两种评估方式的底层估值逻辑一致，从房地产估价理论出发，无论采用收益法中的何种评估方式，对投资性房地产评估价值的影响较小，收益法下的两种评估方式得到的房地产价值趋同。

根据上海东洲资产评估有限公司出具的《东洲评报字【2023】第0704号资产评估报告》，美凯龙2022年12月31日的投资性房地产余额较以前年度整体保持稳定，其中投资性房地产——房屋、建筑物（建成状态）2022年度公允价值变动损益为-11.29亿元，占2021年末投资性房地产——房屋、建筑物（建成状态）余额比重不到1.3%，投资性房地产——房屋、建筑物（建成状态）余额波动较小，但投资性房地产公允价值变动损益占美凯龙当期利润比重较大，对美凯龙当期利润存在一定影响，提醒投资者关注相关风险。

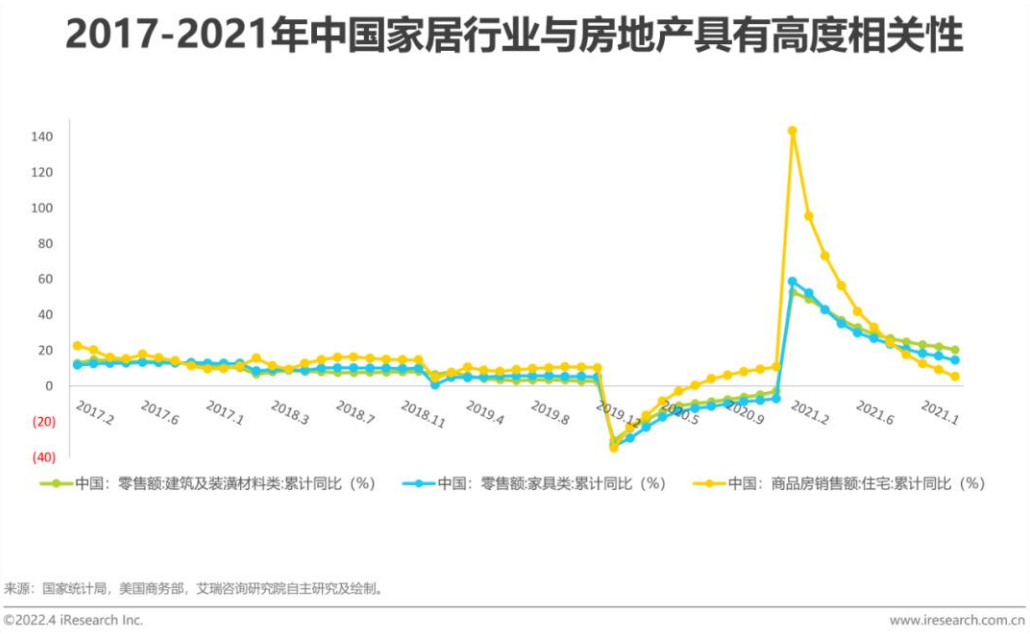
7）2022 年度不同类别投资性房地产公允价值变动较大的具体原因、合理性、评估结果的公允性

投资性房地产中房屋、建筑物中72处自营商场，期末账面余额867.81亿元，本期公允价值减少11.29亿元；主要减值原因是受房地产行业周期下行的影响。此外，2022年度美凯龙在投资性房地产的收益法评估中采用报酬资本化法，有别于以前年度采用的直接资本化法，对于投资性房地产中房屋、建筑物评估结果也存在一定影响。

房地产行业作为家居行业上游，2020年下半年在“去杠杆、控增速”的背景下，进入行业下行周期，我国房地产市场在21世纪初的20年间经历了6次完整的周期。



作为房地产的下游行业，家居行业的发展离不开上游房地产带来的需求。随着限购、限贷、限售、限价等房地产政策调控，中国商品房住宅销售额的增速下滑，家具建材社会零售额的增速随之下降。中国家居行业受房地产周期的影响明显，两者呈现正相关性。



企业已完工的自营商场遍及全国38个城市，其中68%的布局城市中的自营商场存在不同程度的空置率上升或租金下滑。企业通过一系列运营方式将自营商场租金下降控制在有限的范围内，且今年以来国家持续出台积极的房地产政策，尤其一、二线城市房地产市场出现了复苏的迹象，评估人员认为未来企业自营商场租金总体回稳向好，故已完工的72处商场较期初公允价值减值幅度较小。

投资性房地产中11个在建工程项目，账面余额89.28亿元，本期公允价值增加10.59亿元。其中主要增值项目及变动原因如下：

单位：人民币万元

项目名称	项目位置	状态	物业面积（平方米）	期初余额（公允价值）	期末余额（公允价值）	本期成本增加	本期公允价值变动	公允价值变动原因
天津美凯龙供应链	天津市静海区静海国际商贸物流园朝阳道东侧	部分未开业	76,493.03	16,400.00	43,900.00	1,152.31	26,347.69	本期一标段已完工运营，满足收益法评估条件，二标段即将竣工，符合假设开发法评估条件；而2021年两个标段均基于当时的建造阶段采用了成本法评估。本期主要是评估方法随着项目进展有所调整：对收益法和假设开发法来说，项目未来收益是影响结果的重要参数，而成本法采用市场土地价值结合重置开发成本，不考虑项目未来收益。因此对相对高收益的项目，前述方法更替当期，公允价值会有明显增值。
海口檀宫实业	海口市面前坡片区棚改B0601地块	未开业	113,737.33	57,600.00	88,100.00	4,685.25	25,814.75	主要为土地评估值的变化，成本法下对土地评估采用市场比较法，由于海南土地市场价格上涨等因素，形成一定增值。
成都世贸	成都市天府新区华阳街道一心村二、四、五、七组	部分未开业	410,389.19	187,700.00	209,800.00	6,915.19	15,184.81	一期已开业物业采用收益法评估，成都世茂（四川全球家居1号店）近年来成长为美凯龙当地经营业绩最好的商场，2022年度营业收入约1.18亿元，经营利润0.76亿元。根据管理层对商场经

项目名称	项目位置	状态	物业面积（平方米）	期初余额（公允价值）	期末余额（公允价值）	本期成本增加	本期公允价值变动	公允价值变动原因
								营趋势的判断和中期规划，未来成都世贸商场的空置率将逐步下降，最终维持较低水平，故商场收益法评估值有所增长。此外，在建的二期物业随着工期和工程量的增加，成本法下的评估价值也有所增长。
西安浐灞	西安浐灞生态区月登阁路以南、长鸣路以东	未开业	162,207.50	47,000.00	67,400.00	4,847.33	15,552.67	主要为土地评估值的变化，成本法下对土地评估采用市场比较法，由于西安土地市场价格上涨等因素，形成一定增值。
重庆中坤	重庆市涪陵区太白大道8号附66号	未开业	73,216.86	29,600.00	43,300.00	-	13,700.00	重庆中坤已完工但尚未开业，期初期末均采用市场客观租金进行收益法测算，由于实际市场数据显示，2022年周边商业租金交易价格有一定幅度增长，故导致评估增值。
合计				338,300.00	452,500.00	17,600.09	96,599.91	

注：上表选取了投资性房地产在建工程公允价值变动1亿元以上的项目，合计变动占在建工程公允价值变动90%以上。

综上，除估值方法因素外，其他因素导致的单项投资性房地产公允价值变动较大的主要为在建工程，公允价值变动较大的原因主要系部分项目评估方法随着项目进展有所调整、部分项目所处区域土地价值上升、部分项目评估参数随项目经营情况变化调整等原因所致，评估结果具有合理性。

8）投资性房产的受限情况，相关资产受限对公司日常经营和融资能力的影响

投资性房地产受限情况具体如下：

单位：人民币万元

序号	公司名称	物业估值	借款主体	借款机构	借款金额	期末余额	起始日	到期日
1	上海新伟置业有限公司	547,900.00	上海新伟置业有限公司	中国民生银行股份有限公司上海市南支行	80,000.00	42,000.00	2018/5/10	2028/5/10
			上海新伟置业有限公司	中国民生银行股份有限公司上海市南支行	190,000.00	117,161.91	2020/3/3	2030/3/2
2	上海红星美凯龙全球家居有限公司	500,100.00	红星美凯龙家居集团股份有限公司	交通银行上海市西支行	30,000.00	30,000.00	2022/3/16	2023/3/16
			红星美凯龙家居集团股份有限公司	交通银行上海市西支行	45,000.00	45,000.00	2022/3/29	2023/3/29
			红星美凯龙家居集团股份有限公司	交通银行上海市西支行	25,000.00	25,000.00	2022/4/15	2023/4/13
			红星美凯龙家居集团股份有限公司	交通银行股份有限公司上海普陀支行	42,000.00	38,400.00	2020/2/25	2027/2/19
			红星美凯龙家居集团股份有限公司	交通银行上海市西支行	30,000.00	27,900.00	2021/12/28	2024/12/27
			上海红星美凯龙全球家居有限公司	交通银行股份有限公司上海静安分行	70,600.00	61,600.00	2020/3/27	2028/3/24

序号	公司名称	物业估值	借款主体	借款机构	借款金额	期末余额	起始日	到期日
3	上海山海艺术家俱有限公司	435,600.00	上海山海艺术家俱有限公司	中国民生银行上海分行市南支行	120,000.00	78,500.00	2017/12/15	2027/12/15
			上海山海艺术家俱有限公司	中国民生银行股份有限公司上海市南支行	180,000.00	72,663.70	2020/3/3	2030/3/2
4	上海红星美凯龙家居艺术设计博览有限公司	226,300.00	天津远密企业管理咨询有限公司	交通银行北京市分行营业部	154,200.00	151,257.60	2022/6/17	2029/5/30
5	上海虹欣欧凯家居有限公司	200,900.00	上海虹欣欧凯家居有限公司	中信银行股份有限公司上海分行	40,000.00	34,000.00	2019/11/28	2029/11/29
6	上海红星美凯龙装饰家具城有限公司	168,300.00	上海红星美凯龙装饰家具城有限公司	平安银行股份有限公司上海分行	100,000.00	83,950.63	2019/12/3	2034/12/2
7	上海红星美凯龙星龙家居有限公司	95,700.00	上海红星美凯龙星龙家居有限公司	招商银行股份有限公司上海分行	55,000.00	47,850.00	2020/12/26	2032/12/25
8	上海宇慕企业管理有限公司 上海宇煦企业管理有限公司	69,700.00	红星美凯龙家居集团股份有限公司	中国工商银行上海市分行营业部	43,000.00	43,000.00	2022/9/20	2023/9/19

序号	公司名称	物业估值	借款主体	借款机构	借款金额	期末余额	起始日	到期日
	上海宇霄企业管理有限公司							
	上海宇筑企业管理有限公司							
9	上海金山红星美凯龙全球家居有限公司	54,700.00	上海金山红星美凯龙全球家居有限公司	中国建设银行股份有限公司上海闵行支行	40,000.00	27,300.00	2018/3/22	2030/3/21
10	上海好记星数码科技有限公司	51,000.00	红星美凯龙家居集团股份有限公司	厦门国际银行股份有限公司上海分行	20,000.00	15,500.00	2020/9/18	2023/9/18
11	南京名都家居广场有限公司	424,400.00	红星美凯龙家居集团股份有限公司	工行上海市虹桥商务区支行	160,000.00	124,115.20	2018/9/4	2033/9/3
12	苏州工业园区红星美凯龙家居有限公司	186,900.00	苏州工业园区红星美凯龙家居有限公司	中国民生银行股份有限公司苏州分行	65,000.00	52,500.00	2020/6/16	2030/6/16
13	无锡红星美凯龙国际家具装饰有限公司	157,600.00	无锡红星美凯龙国际家具装饰有限公司	中国银行股份有限公司无锡锡山支行	28,500.00	18,000.00	2019/6/17	2029/6/17
			无锡红星美凯龙国际家具装饰有	西部信托有限公司	56,000.00	54,042.80	2020/9/28	2038/6/28

序号	公司名称	物业估值	借款主体	借款机构	借款金额	期末余额	起始日	到期日
			限公司					
14	常州世界家具家居广场有限公司	99,600.00	红星美凯龙家居集团股份有限公司	中国东方资产管理股份有限公司	70,000.00	70,000.00	2021/12/24	2024/12/23
15	无锡红星美凯龙家居生活广场有限公司	102,400.00	无锡红星美凯龙家居生活广场有限公司	中国银行股份有限公司无锡锡山支行	40,000.00	18,450.00	2017/1/5	2027/1/5
16	南京红星美凯龙国际家居有限责任公司	99,300.00	南京红星美凯龙国际家居有限责任公司	中国工商银行南京城南支行	80,000.00	67,330.00	2019/3/14	2034/3/8
17	苏州红星美凯龙世博家居广场有限公司	66,100.00	苏州红星美凯龙世博家居广场有限公司	中国工商银行股份有限公司苏州道前支行	30,000.00	28,000.00	2018/7/9	2028/7/9
18	常州美凯龙国际电脑家电装饰城有限公司	50,500.00	红星美凯龙家居集团股份有限公司	新疆金投资产管理股份有限公司	11,800.00	10,800.00	2022/4/1	2024/3/31
			红星美凯龙家居集团股份有限公司	新疆金投资产管理股份有限公司	5,400.00	5,400.00	2022/9/8	2024/9/7
19	常州红阳家居生活广场	59,400.00	成都红星美凯龙天府世博家居广	中国东方资产管理股份有限公司	40,000.00	30,000.00	2021/8/20	2024/8/19

序号	公司名称	物业估值	借款主体	借款机构	借款金额	期末余额	起始日	到期日
	有限公司		场有限公司					
20	南通红美世博家居广场有限公司	44,200.00	南通红美世博家居广场有限公司	江苏银行股份有限公司南通新桥支行	23,000.00	23,000.00	2021/2/22	2028/2/21
21	昆山红星美凯龙装饰材料有限公司	27,700.00	昆山红星美凯龙装饰材料有限公司	中国工商银行昆山市经济技术开发区支行	16,000.00	14,450.00	2020/6/28	2035/3/10
22	杭州伟量机电五金市场有限公司	245,700.00	杭州红星美凯龙环球家居有限公司	中国华融资产管理股份有限公司上海自贸试验区分公司	23,900.00	10,174.00	2019/7/5	2023/1/31
			杭州伟量机电五金市场有限公司	中国农业银行股份有限公司杭州浙大支行	61,000.00	53,230.00	2019/7/1	2029/6/20
23	合肥红星美凯龙世博家居广场有限公司	130,900.00	红星美凯龙家居集团股份有限公司	中国东方资产管理股份有限公司	70,000.00	70,000.00	2022/7/7	2025/7/6
24	宁波红星美凯龙家居购物广场有限公司	118,300.00	宁波红星美凯龙家居购物广场有限公司	华润深国投信托有限公司	45,000.00	36,500.00	2019/12/27	2031/12/27
25	南昌红星美凯龙环球家	94,000.00	南昌红星美凯龙环球家居博览中	中国农业银行股份有限公司南昌	50,000.00	33,349.00	2019/9/25	2026/9/17

序号	公司名称	物业估值	借款主体	借款机构	借款金额	期末余额	起始日	到期日
	居博览中心有限责任公司		心有限责任公司	九龙湖支行				
26	昆明迪肯商贸有限公司	71,500.00	昆明迪肯商贸有限公司	中国民生银行股份有限公司昆明分行	40,000.00	25,321.88	2018/4/11	2025/4/11
27	南宁红星美凯龙世博家居展览中心有限公司	92,800.00	南宁红星美凯龙世博家居展览中心有限公司	中国建设银行股份有限公司南宁江南支行	61,000.00	59,500.00	2020/3/25	2030/3/25
28	柳州红星美凯龙家居有限公司	49,700.00	柳州红星美凯龙家居有限公司	桂林银行柳州分行	27,600.00	21,248.85	2019/11/28	2029/11/27
29	赣州红星美凯龙世博家居广场有限公司	65,800.00	赣州红星美凯龙世博家居广场有限公司	赣州银行股份有限公司	1,500.00	1,500.00	2021/3/1	2029/3/1
			赣州红星美凯龙世博家居广场有限公司	赣州银行股份有限公司	3,500.00	3,500.00	2021/2/5	2029/2/5
			赣州红星美凯龙世博家居广场有限公司	赣州银行股份有限公司	8,000.00	8,000.00	2021/2/26	2029/2/26
			赣州红星美凯龙世博家居广场有限公司	赣州银行股份有限公司	4,300.00	4,300.00	2021/8/13	2029/8/13

序号	公司名称	物业估值	借款主体	借款机构	借款金额	期末余额	起始日	到期日
			赣州红星美凯龙世博家居广场有限公司	赣州银行股份有限公司南康支行	9,800.00	9,800.00	2022/2/26	2030/2/25
			赣州红星美凯龙世博家居广场有限公司	赣州银行股份有限公司南康支行	5,800.00	5,800.00	2022/6/28	2032/6/28
30	芜湖红星美凯龙世贸家居广场有限公司	23,800.00	红星美凯龙家居集团股份有限公司	华夏银行上海分行营业部	11,000.00	10,600.00	2021/3/17	2023/3/17
31	北京红星美凯龙世博家具广场有限公司	262,900.00	北京红星美凯龙世博家具广场有限公司	国通信托有限责任公司	241,000.00	223,954.62	2018/12/17	2036/12/16
32	北京红星美凯龙国际家具建材广场有限公司	204,300.00	北京红星美凯龙国际家具建材广场有限公司	浙商银行股份有限公司北京分行	180,000.00	178,000.00	2022/6/15	2037/6/15
33	天津红星美凯龙国际家居博览有限公司	120,400.00	天津红星美凯龙国际家居博览有限公司	招商银行股份有限公司天津分行	100,000.00	87,000.00	2020/10/23	2032/10/22
34	廊坊市凯宏家居广场有限公司	56,000.00	廊坊市凯宏家居广场有限公司	中国银行廊坊市金光道支行	23,000.00	12,600.00	2017/2/14	2027/2/14

序号	公司名称	物业估值	借款主体	借款机构	借款金额	期末余额	起始日	到期日
35	天津红星美凯龙家居家饰生活广场有限公司	54,900.00	红星美凯龙家居集团股份有限公司	美元债（上海银行备用信用证）	USD24,970.00万元	172,339.96	2022/8/17	2026/3/17
36	红星美凯龙世博(天津)家居生活广场有限公司	58,800.00	红星美凯龙世博（天津）家居生活广场有限公司	江西省金控融资租赁股份有限公司	30,000.00	20,834.06	2021/12/1	2024/11/30
37	呼和浩特市红星美凯龙世博家居广场有限责任公司	55,600.00	呼和浩特市红星美凯龙世博家居广场有限责任公司	上海大众融资租赁有限公司	20,000.00	3,521.64	2021/4/16	2023/4/16
			呼和浩特市红星美凯龙世博家居广场有限责任公司	上海大众融资租赁有限公司	4,500.00	2,250.00	2022/12/16	2024/6/16
38	沈阳红星美凯龙家居有限公司	269,100.00	沈阳红星美凯龙家居有限公司	盛京银行沈阳市于洪支行	150,000.00	67,500.00	2017/5/18	2025/5/17
39	沈阳红星美凯龙世博家居有限公司	149,600.00	沈阳红星美凯龙世博家居有限公司	盛京银行股份有限公司沈阳市于洪支行	48,000.00	19,800.00	2021/4/13	2029/2/26
40	哈尔滨红星美凯龙国际家居有限公	117,300.00	哈尔滨红星美凯龙国际家居有限公司	招商银行股份有限公司哈尔滨学府支行	50,000.00	31,300.00	2017/3/20	2027/3/19

序号	公司名称	物业估值	借款主体	借款机构	借款金额	期末余额	起始日	到期日
	司							
41	大连红星美凯龙世博家居广场有限公司	105,200.00	大连红星美凯龙世博家居广场有限公司	中国银行股份有限公司大连甘井子支行	75,000.00	61,750.00	2019/8/30	2031/6/15
42	长春红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	67,600.00	长春红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	盛京银行股份有限公司	35,000.00	29,000.00	2021/4/13	2029/2/26
43	沈阳名都家居广场有限公司	51,500.00	沈阳名都家居广场有限公司	盛京银行沈阳于洪支行	25,000.00	21,500.00	2020/12/28	2028/12/28
44	哈尔滨红星美凯龙世博家居广场有限公司	60,400.00	哈尔滨红星美凯龙世博家居广场有限公司	交通银行股份有限公司哈尔滨花园支行	63,500.00	16,397.00	2015/10/22	2028/5/7
45	沈阳红星美凯龙博览家居有限公司	30,800.00	沈阳红星美凯龙家居有限公司	盛京银行沈阳市于洪支行	与序号 38 的房屋共同抵押	-		
46	盘锦红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	20,700.00	红星美凯龙家居集团股份有限公司	光大花木支行	14,767.75	14,767.75	2022/2/22	2023/2/21
			红星美凯龙家居集团股份有限公	光大花木支行	5,232.25	5,232.25	2022/3/9	2023/3/8

序号	公司名称	物业估值	借款主体	借款机构	借款金额	期末余额	起始日	到期日
			司					
47	郑州红星美凯龙国际家居有限公司	428,000.00	郑州红星美凯龙国际家居有限公司	中信银行股份有限公司郑州分行	16,000.00	11,200.00	2019/12/19	2029/12/19
			郑州红星美凯龙国际家居有限公司	中信银行股份有限公司郑州分行	34,000.00	25,500.00	2020/1/17	2030/1/17
			郑州红星美凯龙国际家居有限公司	中原银行股份有限公司郑州分行	60,000.00	38,050.00	2019/6/20	2029/6/20
48	济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	215,600.00	济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	中国工商银行股份有限公司济南泺源支行	31,175.00	21,199.00	2017/8/31	2027/8/31
49	武汉红星美凯龙世博家居广场发展有限公司	141,400.00	北京红星美凯龙国际家具建材广场有限公司	浙商银行股份有限公司北京分行	与序号 32 的房屋共同抵押	-		
50	长沙市银红家居有限公司	121,100.00	红星美凯龙家居集团股份有限公司	华夏银行上海分行营业部	12,000.00	11,800.00	2022/11/25	2024/11/25
			红星美凯龙家居集团股份有限公司	华夏银行上海分行营业部	14,000.00	14,000.00	2022/11/23	2024/11/23

序号	公司名称	物业估值	借款主体	借款机构	借款金额	期末余额	起始日	到期日
			红星美凯龙家居集团股份有限公司	华夏银行上海分行营业部	12,000.00	12,000.00	2022/11/22	2024/12/22
51	武汉红星美凯龙环球家居广场发展有限公司	98,900.00	红星美凯龙家居集团股份有限公司	招行苏州分行营业部	50,000.00	50,000.00	2021/1/6	2024/1/6
52	长沙红星美凯龙金霞家居生活广场有限公司	67,700.00	长沙红星美凯龙金霞家居生活广场有限公司	中国工商银行股份有限公司长沙东塘支行	40,000.00	23,500.00	2018/4/23	2028/4/23
53	烟台红星美凯龙家居有限公司	64,900.00	烟台红星美凯龙家居有限公司	国通信托有限责任公司	19,000.00	16,450.38	2018/12/17	2036/11/28
54	佛山郡达企业管理有限公司	22,100.00	佛山郡达企业管理有限公司	招商银行股份有限公司乐从支行	100,000.00	36,000.00	2020/3/20	2028/3/20
55	海口红星美凯龙全球家居有限公司	88,100.00	海口红星美凯龙全球家居有限公司	海南银行股份有限公司白沙支行	40,000.00	37,000.00	2021/10/18	2031/8/30
56	中山红星美凯龙世博家居广场有限公司	45,300.00	中山红星美凯龙世博家居广场有限公司	广东华兴银行股份有限公司广州天河路支行	40,000.00	32,500.00	2021/5/20	2029/5/19

序号	公司名称	物业估值	借款主体	借款机构	借款金额	期末余额	起始日	到期日
57	东莞红星美凯龙世博家居广场有限公司	37,900.00	东莞红星美凯龙世博家居广场有限公司	苏州资产管理有限公司	35,000.00	31,500.00	2021/6/18	2023/6/17
58	重庆星凯科家居有限公司	235,400.00	红星美凯龙家居集团股份有限公司	美元债（上海银行备用信用证）	与序号35的房屋共同抵押，本金USD24,970.00万元	-		
59	成都天府新区红星美凯龙世贸家居有限公司	209,800.00	成都天府新区红星美凯龙世贸家居有限公司	中国银行股份有限公司成都自贸试验区分行	36,000.00	20,200.00	2018/2/26	2026/2/26
60	乌鲁木齐红星美凯龙家居世博广场有限公司	84,000.00	乌鲁木齐红星美凯龙家居世博广场有限公司	乌鲁木齐银行股份有限公司营业部支行	50,000.00	32,625.00	2020/1/6	2027/1/6
61	重庆红星美凯龙博览家居生活广场有限责任公司	96,300.00	重庆红星美凯龙博览家居生活广场有限责任公司	华夏银行重庆分行营业部	40,000.00	20,950.00	2016/6/17	2026/6/17
62	西宁红星美凯龙世博家居广场有限	50,800.00	西宁红星美凯龙世博家居广场有限公司	中国建设银行股份有限公司青海省分行营业部	20,000.00	5,585.25	2018/9/10	2023/9/9

序号	公司名称	物业估值	借款主体	借款机构	借款金额	期末余额	起始日	到期日
	公司							
63	重庆红星美凯龙国际家居生活广场有限责任公司	47,200.00	重庆红星美凯龙国际家居生活广场有限责任公司	交通银行股份有限公司重庆茶园支行	36,000.00	32,880.00	2020/6/30	2030/6/29
64	陕西红星和记家居购物广场有限公司	67,400.00	陕西红星和记家居购物广场有限公司	星展银行上海分行	55,000.00	4,878.13	2020/11/3	2025/11/2
	合计	8,467,800.00			4,119,075.00	3,255,560.61		

综上，截至报告期末，美凯龙受限投资性房地产余额合计 846.78 亿元，美凯龙通过抵押上述投资性房地产以获得融资现金流入，上述投资性房地产抵押对应的期末有息负债余额为 325.56 亿元。相关借款主体均为美凯龙或下属子公司，借款用于美凯龙合并范围内商场建造、日常经营、偿还股东前期经营性借款等。上述投资性房地产抵押融资后不影响正常运营，对美凯龙的日常经营没有影响；由于抵押获得的债务余额占抵押资产价值的比例为 38.44%，比例较低，美凯龙会在未来结合现金流计划对相关抵押融资进行置换，融资能力亦不受影响。

（10）固定资产

报告期各期末，标的公司固定资产分别为 265,500.20 万元和 256,271.35 万元，占资产总额比例分别为 1.96%及 2.00%，具体情况如下：

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例
房屋及建筑物	229,306.79	89.48%	231,001.77	87.01%
机器设备	13,247.07	5.17%	14,051.87	5.29%
运输工具	2,948.66	1.15%	4,936.96	1.86%
电子设备、器具及家具	10,768.82	4.20%	15,509.61	5.84%
账面价值合计	**256,271.35**	**100.00%**	**265,500.20**	**100.00%**

报告期各期末，标的公司固定资产总体较为稳定，主要为房屋及建筑物，房屋及建筑物主要为公司办公楼。

（11）使用权资产

报告期各期末，使用权资产分别为 389,986.20 万元和 300,929.83 万元，占资产总额比例分别为 2.88%及 2.35%，主要系租赁经营的商场，2022 年末使用权资产账面价值下降 89,056.37 万元，主要系使用权资产计提折旧、以及部分租赁协议变更所致。

（12）长期待摊费用

报告期各期末，长期待摊费用分别为 50,490.06 万元和 43,011.46 万元，占资产总额比例分别为 0.37%及 0.34%，主要为租入自营商场的改良工程支出，标的公司按预计受益期间 10 年及租入自营商场租赁期孰短分期平均摊销。

（13）递延所得税资产

报告期各期末，标的公司递延所得税资产分别为 267,023.28 万元和 299,886.91 万元，占资产总额比例分别为 1.98%及 2.34%，2022 年末，标的公司递延所得税资产较 2021 年末增加 32,863.63 万元，主要系计提资产减值准备、可抵扣亏损、计提尚未支付的费用导致的可抵扣暂时性差异增加所致。

（14）其他非流动资产

报告期各期末，标的公司其他非流动资产分别为 500,255.55 万元和 448,031.89 万元，占资产总额比例分别为 3.70%及 3.50%，具体情况如下：

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日			2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付工程款及土地补偿代垫款	145,952.50	21,641.87	124,310.63	135,219.49	6,375.94	128,843.55
土地整理相关收益权	183,586.79	42,147.97	141,438.82	183,586.79	-	183,586.79
预付物业购置款	39,138.72	-	39,138.72	37,270.51	-	37,270.51
委托贷款及资金拆借	98,539.77	1,026.80	97,512.97	105,064.59	1,050.65	104,013.94
预付股权转让款	19,355.77	-	19,355.77	19,140.00	-	19,140.00
预付回购款	24,770.50	-	24,770.50	24,770.50	-	24,770.50
保证金	1,504.48	-	1,504.48	2,630.25	-	2,630.25
合计	**512,848.54**	**64,816.64**	**448,031.89**	**507,682.14**	**7,426.59**	**500,255.55**

报告期各期末，标的公司其他非流动资产主要为预付工程款及土地补偿代垫款、土地整理相关收益权等，相关事项主要为：①预付工程款及土地补偿代垫款主要系公司按照合同约定支付的购建长期资产相关的预付款以及永清县委托区域整体合作开发项目、北京广渠路项目预付的土地拆迁、场地平整等前期

费用；②土地整理相关收益权主要系标的公司于 2018 年 8 月以 10 亿元取得了银泰（永清）新城投资有限公司 70%的股权，同时取得了一项土地整理相关收益权；③预付物业购置款主要为标的公司预付的商场或商品房等物业购置款项；④委托贷款及资金拆借主要为标的公司对合作方或项目公司提供的资金拆借；⑤预付回购款主要系公司早年为了避免与控股股东的同业竞争，拟回购家居商场资产而预先支付的 50%回购价款，收购标的尚未将家居商场资产与房地产开发业务相互分割，暂时无法办理相关资产的交割。

2022 年末，标的公司其他非流动资产较 2021 年末下降 52,223.65 万元，主要系相关前期开发项目计提减值所致。2021 年度和 2022 年度，标的公司对其他非流动资产计提的减值准备分别为 661.54 万元和 61,500.16 万元，2022 年度主要系对永清县委托区域整体合作开发项目、北京广渠路项目计提减值准备所致，由于相关前期开发类项目进展不及预期，标的公司管理层基于对相关项目未来收益能力的判断，对资产计提了减值。若未来其他非流动资产涉及相关项目的进展仍不及标的公司管理层预期，存在进一步计提减值的可能性。

1）非流动资产各类往来款项及土地整理权涉及的具体项目名称、交易背景、交易对手、是否关联方、金额、账龄、具体交易内容与付款安排

2022年末，标的公司其他非流动资产账面原值51.28亿元，除绿地金牛预付回购款的交易对手为关联方外，其他项目均不涉及关联方和关联交易。各类往来款项及土地整理权涉及的具体项目情况如下：

单位：亿元

项目	2022 年末账面原值	账龄（注 11）
银泰永清土地整理相关收益权（注 1）	18.36	4-5 年
土地整理相关收益权 小计	18.36	
银泰永清土地补偿代垫款等（注 1）	9.56	0-5 年
天府世贸预付工程款（注 2）	2.62	0-3 年
北京广渠路项目前期投入（注 3）	1.53	2-6 年以上
其他	0.88	
预付工程款及土地补偿代垫款 小计	14.59	
成都蜀西路预付购房款（注 4）	2.06	1-2 年

项目	2022 年末账面原值	账龄（注 11）
重庆国博城预付交易税费（注 5）	0.50	3-4 年
郑州南三环预付购房款（注 6）	0.50	2-3 年
其他	0.85	
预付物业购置款 小计	3.91	
杭州环球预付股权款（注 7）	1.62	2-3 年
其他	0.32	
预付股权转让款 小计	1.94	
绿地金牛预付回购款（注 8）	2.48	6 年以上
预付回购款 小计	2.48	
西安佳和兴资金拆借（注 9）	5.81	0-5 年以上
浙江名都资金拆借（注 10）	0.90	2-3 年
其他	3.14	
委托贷款及借款 小计	9.85	
保证金 小计	0.15	
其他非流动资产 合计	51.28	

注1：标的公司于2018年8月以人民币10亿元取得了银泰永清70%股权时，同时取得的一项土地整理相关收益权。依据《企业会计准则第20号——企业合并》，标的公司作为收购方，需确认和计量被收购方可辨认的资产和承担的负债于收购日的公允价值，标的公司于收购日确认前述土地整理相关收益权价值18.36亿元。银泰永清主要为永清县人民政府提供一级土地整理开发等服务，并取得服务收入。截止2022年末发生土地补偿代垫款（主要包括土地流转费、征地服务费、设计、规划、咨询等前期费用、购买土地增减挂钩指标费用、开发间接费、资本化利息等）9.56亿元。综上，银泰永清合并价值27.92亿元。

2022年下半年，因永清县第三方（即除本项目外）土地成交记录较以前年度成交案例显著下降超过10%，银泰永清参考市场价格预期获得的整体收益亦会有所减少。根据北京卓信大华资产评估有限公司出具的评报字（2023）第8714号资产评估报告，银泰永清合并层面拥有的合同权益公允价值评估结果为23.07亿元，项目整体减值4.85亿元，其中2022年度减值4.21亿元。

注2：天府世贸作为标的公司的全资子公司，自持土地开发建造家居综合体，总包施工单位为江苏省建筑工程集团有限公司，期末预付工程款余额2.62亿元。结合天府世贸项目的推进情况，标的公司认为不存在减值迹象。

注3：北京广渠路项目期末1.53亿的款项主要包含拆迁补偿款、工程设计咨询款以及其他间接成本等。由于土地为集体用地，停工时间较长，工程长期搁置，标的公司预计项目后续规划调整推进困难，相关投入在未来难以收回，出于谨慎性考虑，2022年度予以全额计提减值准备。

注4：标的公司与北京城建成都、北京城建投资三方就位于成都市金牛区金泉街办何家堰村2、3、4组，互助村8组地块项目合作事宜签订了《项目合作框架协议》及补充协议，约定北京城建成都作为项目土地的开发建设主体，将按照标的公司要求定制开发家居商场项目。北京城建成都将建成的家居商场物业出售给由标的公司（持股63%）与北京城建投资（持股37%）合资设立的项目公司成都红星美凯龙全球家居有限公司，预估交易总价不超过4.93亿元。现项目主体已基本完工，项目公司与北京城建成都签署了预售合同（暂定购房款4.37亿），项目公司已预付购房款2.065亿元。

注5：标的公司与葛洲坝置业依据签署的《项目合作框架协议》，约定标的公司和葛洲坝置业双方拟就“ 重庆市渝北区悦融路与国博大道交叉口东北角的商业商务用地”进行合作，由葛洲坝置业按照标的公司要求定制开发建设家居商场及其地下车库、地面广场等家居商场配套设施，并将建成后的定制物业销售给标的公司或下属子公司。合作框架协议签署后，标的公司按照约定向葛洲坝置业预付了项目交易税费5,000万元。

注6：标的公司下属子公司石家庄博宸与河南德润置业有限公司就位于郑州市南三环北、行云路东、沅江路南、南溪路西润泽福邸一号院的合计建筑面积约9,843.74平方米的物业整体销售事宜签署了若干《商品房买卖合同》及相关补充协议，石家庄博宸按照协议约定预付购房款5,000万,相关物业尚未办理产证过户。

注7：标的公司于2020年1月收购弘郡投资持有的杭州环球81%股权，股权对价9.89亿元。根据协议约定，如杭州伟量机电五金市场有限公司（系杭州环球全

资子公司）持有的A3科研地块未在约定期限内被相关政府部门收储（征收），则弘郡投资应向公司退还1.62亿元，该款项作为预付股权款列示，标的公司管理层认为不存在减值迹象。

注8：标的公司在2011年进行房地产业务重组与剥离的过程中，有7家附带房地产开业业务的公司（含绿地金牛）同时持有家居商场资产。为了避免与控股股东的同业竞争，标的公司与控股股东下属的星凯众程签订了关于回购相关项目公司的家居商场资产的框架协议。其中约定标的公司以转让价格4.95亿元受让成都置业（持有绿地金牛50%股权；绿地金牛剩余50%股权由绿地集团成都置业有限公司持有）对绿地金牛家居商场所享有的权益，并依约支付了50%的首期回购款2.48亿元。鉴于绿地金牛至今尚未将家居商场资产与房地产开发业务相互分割，因此后续回购进程暂无实质性推进。

注9：西安佳和兴系标的公司参股的自营商场合作项目的项目公司，标的公司向其提供资金用于土地建设配费用及前期费用，在项目达到约定状态后，公司将通过取得项目公司股权的方式享有家居商场相关资产收益，截止2022年末，借款本息余额5.81亿元。

注10：浙江名都系自营商场合作项目的合作方，相关自营商场已开业，在标的公司及/或合作方存在资金需求的情况下，由项目公司基于相关协议约定向双方借出款项，截止2022年末，借款本金余额1.03亿元，根据合同还款计划将0.90亿元列示为其他非流动资产。

注11：因项目持续发生，所列示为最短账龄至最长账龄的区间。

2）相关往来款项的交易背景、付款安排、账龄、长期挂账未结算、商业实质情况

2022年末，标的公司其他非流动资产项下主要往来款未结算原因分析如下：

单位：亿元

项目	账面原值	账龄	未结算原因
银泰永清土地补偿代垫款等	9.56	0-5 年	土地整理开发项目尚未完工结算
天府世贸预付工程款	2.62	0-3 年	家居综合体天府世贸项目尚未完工结算

项目	账面原值	账龄	未结算原因
北京广渠路项目前期投入	1.53	2-6 年以上	北京广渠路项目长期搁置，已全额计提减值
成都蜀西路预付购房款	2.06	1-2 年	家居商场项目尚未完工结算
重庆国博城预付交易税费	0.50	3-4 年	家居商场项目尚未完工结算
郑州南三环预付购房款	0.50	2-3 年	物业资产尚未办理产证过户结算
杭州环球预付股权款	1.62	2-3 年	尚未到约定结算期
绿地金牛预付回购款	2.48	6 年以上	拟回购家居商场资产尚未完成交付结算
西安佳和兴资金拆借	5.81	0-5 年以上	拆借资金尚未到期偿还
浙江名都资金拆借	0.90	2-3 年	拆借资金尚未到期偿还

如上表所示，标的公司其他非流动资产项下主要往来款项基于真实的交易背景发生，具有符合标的公司经营情况的商业实质，形成原因主要系相关往来款未满足结算条件，不存在长期挂账未结算的情况。

3）减值项目的具体情况，包括相关项目的交易背景、交易进展情况、减值的主要原因、减值测试关键参数与假设的选取依据及合理性、计算过程，减值计提的充分性

2022年度，标的公司根据减值测试结果，对其他非流动资产项下的永清县委托区域整体合作开发项目、北京广渠路项目以及委托贷款及借款计提了相应的减值损失6.15亿元，期末减值准备余额为6.48亿元，减值项目的具体情况如下：

单位：亿元

项目	期末账面原值	期末减值准备	期末账面价值
永清县委托区域整体合作开发项目	27.92	4.85	23.07
北京广渠路项目	1.53	1.53	-
委托贷款及借款	9.85	0.10	9.75
合计	39.30	6.48	32.82

A、永清县委托区域整体合作开发项目

（A）项目基本情况和背景

2014年8月，北京浙商豪信置业有限公司与永清县人民政府签订了《关于整体合作开发建设经营河北省永清县约定区域的合作协议》（以下简称“合作协

议”），约定对位于廊霸路以北，京台高速以东区域地块进行开发。2015年，北京浙商豪信置业有限公司引入中国银泰集团作为合作方，永清县人民政府、北京浙商豪信置业有限公司和银泰永清公司签订了《<关于整体合作开发建设经营河北省永清县约定区域的合作协议>之补充协议》（以下简称“补充协议”）。根据《补充协议》约定，银泰永清公司继承《合作协议》中北京浙商豪信置业有限公司的全部权利和义务，作为约定委托区域整体开发的主体，全权负责委托区域的规划、一级开发、市政建设、产业招商和配套建设等事宜，并约定了与政府结算的方式及渠道等事宜。2018年8月，标的公司收购了银泰永清公司70%的股权，作为大股东主导银泰产业新城的规划和建设工作。

银泰产业新城的开发模式，旨在依托国家京津冀一体化的战略，发挥北京新机场临空经济圈的区位优势，建设产城结合、协同发展的平台型业务生态体系，提升区域发展的综合价值。银泰泰产业新城位于北京新机场临空经济区，距北京60公里，距离天津60公里，距首都机场80公里，距天津新港100公里，距大兴机场19公里，公路网密集，交通较为便利。委托区域占地面积约40平方公里，北至南水北调廊坊干渠，南至廊霸公路，西至京台高速，东至唐廊高速。

（B）本次评估情况

永清县委托区域整体合作开发项目，系标的公司于2018年8月收购银泰永清取得。2022年下半年，因永清县第三方（即除本项目外）土地成交记录较以前年度成交案例显著下降超过10%，银泰永清参考市场价格预期获得的整体收益亦会有所减少。根据北京卓信大华资产评估有限公司出具的评报字（2023）第8714号资产评估报告，银泰永清合并层面拥有的合同权益公允价值评估结果为23.07亿元。根据评估报告，项目整体减值4.85亿元，其中2022年度减值4.21亿元。

本次评估采用收益法，通过预测使用该合同的未来年期的合同收入和合同成本，计算该合同的未来合同权益，同时分析该合同确定合同的未来收益年限，再用适当的折现率折现得出评估值。减值测试关键参数与假设的选取依据如下：

指标	关键参数值	选取的依据、合理性
预测期收入	2023 年-2030 年预测期收入合计为 919,517.53 万元。	项目预测期收入根据合作协议协商确定的开发计划、收益分成约定、委托方可支配支付资

		金、支付比例等进行预测。
预测期利润总额	2023 年-2033 年预测期利润总额合计为 464,649.64 万元，其中 2032 年-2033 年利润总额系项目尾款回收期预测数	项目利润总额在预测收入基础上扣除项目管理费及增值税产生的税金及附加得出。
折现率	预测期折现率为 15.27%	折现率确定采用风险溢价法，既无风险利率（10 年期国债的平均收益率 2.84%）基础上增加风险报酬率 12.43%。
预测期	2023 年-2031 年	由于委托服务期限较长，标的公司仅能预测 2023 年-2031 年的投入情况，因此预测期未考虑 2032 年至服务合同到期之间的收益情况。

B、北京广渠路项目

北京广渠路项目期末1.53亿的款项主要包含拆迁补偿款、工程设计咨询款以及其他间接成本等。由于土地为集体用地，停工时间较长，工程长期搁置，公司预计项目后续规划调整推进困难，相关投入在未来难以收回，出于谨慎性考虑，予以全额计提减值准备。

C、委托贷款及借款

标的公司对于其他非流动资产项下以摊余成本计量的委托贷款及借款，以预期信用损失为基础确认损失准备。对已发生信用减值的金融资产在单项资产的基础上确定其信用损失，对于其余的委托贷款及借款，标的公司在组合基础上采用减值矩阵确定相关应收账款的信用损失。确定预期信用损失率的过程包括：①计算各账龄段的迁徙率；②根据迁徙率计算历史损失率；③在上述历史损失率基础上，综合考虑当前状况、对未来经济状况的预测等前瞻性因素，确定预期信用损失率。根据减值测试结果，标的公司对委托贷款及借款计提减值0.10亿元。

综上，标的公司其他非流动资产主要减值项目为永清县委托区域整体合作开发项目和北京广渠路项目，主要系标的公司管理层根据评估报告估值结果以及项目实际推进情况，对相关项目计提了减值。其中，永清县合作项目的整体估值主要取决于该项目后续整体推进进度和预计可取的收入、利润等，标的公司管理层认为该项目已充分计提减值；北京广渠路项目已全额计提减值。

2、负债结构分析

报告期各期末，标的公司的负债结构如下：

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	199,858.89	2.81%	295,708.84	3.81%
衍生金融负债	-	-	1,816.77	0.02%
应付票据	4,441.19	0.06%	900.00	0.01%
应付账款	245,258.18	3.45%	240,088.04	3.09%
预收款项	87,385.47	1.23%	169,267.84	2.18%
合同负债	183,992.96	2.59%	192,507.66	2.48%
应付职工薪酬	48,092.93	0.68%	60,918.62	0.78%
应交税费	130,609.48	1.84%	82,885.35	1.07%
其他应付款	933,180.21	13.12%	977,069.33	12.58%
一年内到期的非流动负债	678,703.55	9.54%	1,169,928.92	15.07%
其他流动负债	24,636.31	0.35%	22,062.48	0.28%
流动负债合计	**2,536,159.18**	**35.66%**	**3,213,153.86**	**41.38%**
长期借款	2,179,818.21	30.65%	2,160,631.69	27.82%
应付债券	172,339.96	2.42%	53,262.00	0.69%
租赁负债	333,652.39	4.69%	395,778.67	5.10%
长期应付款	64,130.52	0.90%	73,054.88	0.94%
递延收益	21,812.20	0.31%	21,385.73	0.28%
递延所得税负债	1,365,581.28	19.20%	1,340,131.63	17.26%
其他非流动负债	438,037.46	6.16%	508,233.93	6.54%
非流动负债合计	**4,575,372.02**	**64.34%**	**4,552,478.52**	**58.62%**
负债合计	**7,111,531.20**	**100.00%**	**7,765,632.39**	**100.00%**

报告期各期末，标的公司负债总额分别为 7,765,632.39 万元及 7,111,531.20 万元，2022 年末下降 654,101.19 万元，降幅 8.42%，主要是到期债务偿还所致。从负债结构上看，标的公司非流动负债占比较高。报告期内，标的公司流动负债分别为 3,213,153.86 万元及 2,536,159.18 万元，占负债总额的比例分别为 41.38%及 35.66%，主要为其他应付款及一年内到期的非流动负债；非流动负债

分别为 4,552,478.52 万元及 4,575,372.02 万元，占负债总额的比例分别为 58.62%及 64.34%，主要为长期借款、递延所得税负债、其他非流动负债。

（1）短期借款

报告期各期末，标的公司短期借款分别为 295,708.84 万元和 199,858.89 万元，占负债总额比例分别为 3.81%及 2.81%，2022 年末标的公司短期借款较 2021 年末有所下降，主要是到期偿还借款所致。

（2）预收款项

报告期各期末，标的公司预收款项分别为 169,267.84 万元及 87,385.47 万元，占总负债比例分别为 2.18%及 1.23%。主要为预收租金及相关款项，2022 年末预收款项下降主要系受宏观经济波动影响，标的公司对租户减免部分租金，导致预收租金规模下降。

（3）合同负债

报告期各期末，标的公司合同负债分别为 192,507.66 万元和 183,992.96 万元，占负债总额比例分别为 2.48%及 2.59%，总体较为稳定。标的公司合同负债主要为预收营销服务费、项目前期品牌咨询委托管理服务费等。2022 年末标的公司合同负债有所下降主要系相关项目进度的进一步推动所致。

（4）其他应付款

报告期各期末，标的公司其他应付款分别为 977,069.33 万元和 933,180.21 万元，占总负债比例分别为 12.58%及 13.12%，具体构成如下：

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应付利息		
应付股利	3,992.74	0.00
其他应付款	929,187.47	977,069.33
合计	**933,180.21**	**977,069.33**

报告期各期期末，标的企业其他应付款构成情况如下：

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
合作方往来款项	362,354.85	304,157.99
商户质量保证金及押金	272,868.30	257,929.78
代收商户货款	58,821.26	141,802.14
应付物业购置款	19,750.98	105,633.21
应付建筑商款项	41,276.90	56,264.20
商户租赁定金	48,098.13	50,051.49
预提费用	35,774.32	24,168.10
应付股权转让款	6,762.41	4,006.74
应付预付卡款项	6,436.62	3,539.55
其他	77,043.69	29,516.12
合计	**929,187.47**	**977,069.33**

报告期各期末，标的公司其他应付款主要为应付合作方往来款项和商户质量保证金及押金等，标的公司应付合作方往来款项主要为合作方、子公司少数股东按照合作协议对标的公司及子公司的往来款，及标的公司于日常经营中暂时代委管项目合作方/项目公司收取的款项。标的公司其他应付款较 2022 年末减少 43,889.12 万元，主要系代收商户货款下降所致，2021 年末，由于标的公司开展促销活动，导致短期内代收商户货款金额较高。

（5）一年内到期的非流动负债

报告期各期末，标的公司一年内到期的非流动负债分别为 1,169,928.92 万元和 678,703.55 万元，占总负债比例分别为 15.07%及 9.54%，具体情况如下：

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	452,277.45	417,441.45
一年内到期的应付债券	53,082.90	390,369.71
一年内到期的租赁负债	80,226.53	85,476.99
一年内到期的长期借款-利息	6,171.05	7,339.94
一年内到期的应付债券-利息	5,825.93	11,000.24
一年内到期的应付融资租赁款	13,860.59	33,773.25
一年内到期的提前采购 20 年物业服务收取的折扣	7,364.82	7,402.12
一年内到期的商业地产抵押贷款支持证券-本金	57,899.84	215,130.78

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
一年内到期的商业地产抵押贷款支持证券-利息	1,994.44	1,994.44
合计	**678,703.55**	**1,169,928.92**

2022 年末，标的公司一年内到期的非流动负债下降 491,225.37 万元，主要系到期偿付了一年内到期的公司债券和商业地产抵押贷款支持证券所致。

（6）长期借款

报告期各期末，标的公司长期借款分别为 2,160,631.69 万元和 2,179,818.21 万元，占总负债比例分别为 27.82%及 30.65%，为公司负债的主要构成之一，具体情况如下：

单位：万元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	569,747.11	764,799.37
抵押及质押	577,576.02	523,683.75
抵押及保证	549,500.96	626,760.45
抵押及质押及保证	482,994.10	245,388.13
合计	**2,179,818.21**	**2,160,631.69**

报告期各期末标的公司长期借款总体保持稳定，主要系以标的公司投资性房地产为抵押取得的借款等。①抵押借款系以投资性房地产为抵押取得的借款；②抵押及质押借款系以投资性房地产为抵押并以商场在借款期内全部营业收入形成的应收债权或集团内公司股权作为质押物取得的借款；③抵押及保证借款系标的公司以投资性房地产抵押并由关联方提供连带责任保证担保取得借款；④抵押及质押及保证借款系标的公司以投资性房地产抵押、以货币资金和商场在借款期内全部营业收入形成的应收债权或集团内公司股权作为质押物并由关联方提供连带责任保证担保取得的借款。

（7）应付债券

报告期各期末，标的公司应付债券分别为 53,262.00 万元和 172,339.96 万元，占总负债比例分别为 0.69%及 2.42%，主要为标的公司发行的美元债和中期票据。2022 年末应付债券金额增加 119,077.96 万元，主要系 2022 年标的公司发行了 169,788.81 万元的信用增强美元债券。

（8）租赁负债

报告期各期末，标的公司租赁负债分别为 395,778.67 万元和 333,652.39 万元，占总负债比例分别为 5.10%及 4.69%。2022 年末，租赁负债较 2021 年末下降 62,126.28 万元，主要系按合同支付租金、以及部分租赁协议变更所致。

（9）递延所得税负债

报告期各期末，标的公司递延所得税负债分别为 1,340,131.63 万元和 1,365,581.28 万元，占总负债比例分别为 17.26%及 19.20%，主要为投资性房地产公允价值变动产生的递延所得税负债。

报告期内，未经抵销的递延所得税负债列示如下：

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
其他权益工具投资公允价值变动	119,655.26	26,964.28	242,726.42	47,905.11
投资性房地产公允价值变动	5,220,170.78	1,304,451.50	4,979,347.85	1,244,961.46
企业合并产生的公允价值调整	189,567.78	47,391.95	189,567.78	47,391.95
合计	**5,529,393.82**	**1,378,807.72**	**5,411,642.06**	**1,340,258.51**

（10）其他非流动负债

报告期各期末，标的公司其他非流动负债分别为 508,233.93 万元和 438,037.46 万元，占总负债比例分别为 6.54%及 6.16%。具体情况如下：

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
项目前期品牌咨询委托管理服务	58,255.86	86,580.55
商业地产抵押贷款支持证券	271,080.75	329,100.80
提前采购 20 年物业服务收取的折扣	85,187.75	92,552.58
停车场租赁/收益权对价	23,513.09	-
合计	**438,037.46**	**508,233.93**

报告期各期末，标的公司其他非流动负债主要为项目前期品牌咨询委托管理服务、商业地产抵押贷款支持证券、提前采购 20 年物业服务收取的折扣。

1）项目前期品牌咨询委托管理服务系标的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；2）商业地产抵押贷款支持证券主要系标的公司以商场资产抵押及其租金收益权质押发行的资产支持证券；3）提前采购 20 年物业服务收取的折扣系标的公司于 2021 年与旭辉永升（海南）投资有限公司签订协议，约定标的公司的 71 家自营商场未来 20 年的物业服务，由旭辉永升(海南)投资有限公司的子公司上海美凯龙物业管理服务有限公司提供，并收取折扣款，该折扣应在后续接受物业服务的期间分摊，冲减物业服务成本。于 2022 年 12 月 31 日，尚未摊销的余额总计 925,525,763.89 元，其中将于 2023 年摊销的金额 73,648,219.62 元计入一年内到期的其他非流动负债，将于 2024 年及以后年度摊销的金额人民币 851,877,544.27 元计入其他非流动负债。4）停车场租赁/收益权对价系标的公司与北京鸿景泊兴停车管理有限公司（以下简称“阳光海天”）签订协议，约定阳光海天获得标的公司 36 家自营商场停车场未来 6 年的长期租赁权或收益权，交易对价 312,846,314.00 元，其中 235,130,860.35 元计入其他非流动负债。

3、偿债能力分析

报告期内，标的公司的偿债能力指标如下：

项目	2022 年 12 月 31 日/ 2022 年度	2021 年 12 月 31 日/ 2021 年度
资产负债率	55.51%	57.44%
流动比率（倍）	0.45	0.49
速动比率（倍）	0.44	0.48
息税折旧摊销前利润（万元）	512,024.70	645,693.90
利息保障倍数	1.46	1.79

注：（1）资产负债率=负债总额/资产总额×100%；（2）流动比率=流动资产/流动负债；（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；（4）息税折旧摊销前利润=利润总额+计入财务费用的利息支出+计入本期损益的折旧和摊销；（5）利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）。

（1）资产负债率

报告期各期末，标的公司资产负债率分别为 57.44%和 55.51%，小幅下降 1.93%。主要系标的公司到期偿还流动负债所致。

标的公司资产负债率与同行业可比上市公司的比较情况如下：

资产负债率		2022 年 12 月 31 日/ 2022 年度	2021 年 12 月 31 日/ 2021 年度
000785.SZ	居然之家	61.08%	63.96%
002818.SZ	富森美	13.21%	13.70%
002344.SZ	海宁皮城	38.60%	31.57%
600790.SH	轻纺城	39.20%	35.44%
600415.SH	小商品城	52.41%	52.83%
平均值		**40.90%**	**39.50%**
标的公司		**55.51%**	**57.44%**

注：数据来源上市公司年报

报告期各期末，标的公司资产负债率高于同行业上市公司平均水平，但低于居然之家。标的公司致力于建立行业领先的全国性家居商场网络，在核心城市的优质地段积极布局自营商场，而标的公司自营商场以自有物业为主，前期投入较大，需要通过债务融资方式支持相关土地使用权的取得、物业的建设及装修改造所需的资本投入，导致整体资产负债率较高。

（2）流动比率和速动比率

①标的公司基本情况

报告期各期末，标的公司流动比率分别为 0.49 倍及 0.45 倍，速动比率分别为 0.48 倍及 0.44 倍，流动比率、速动比率较低，存在一定短期偿债风险。2022 年末，标的公司流动比率与速动比率均较 2021 年末有所下降，主要系标的公司 2022 年流动负债到期偿还，导致流动资产下降幅度大于流动负债下降幅度。标的公司流动资产由 2021 年末的 1,565,289.01 万元下降至 2022 年末的 1,145,358.95，下降 419,930.07 万元，降幅 26.83%，主要是货币资金下降所致。流动负债由 2021 年末的 3,213,153.86 万元下降至 2022 年末的 2,536,159.18 万元，下降 676,994.68 万元，降幅 21.07%，主要是一年内到期的非流动负债和短期借款下降所致。

标的公司流动负债除短期借款和一年内到期的非流动负债外，以应付账款、预收款项、合同负债和其他应付款为主。其中，预收款项主要为标的公司预收的租金等款项，合同负债主要为标的公司已收客户对价而应向客户转让商

品的义务的期末余额，如相关合同正常履行则相关款项无需进行偿付；其他应付款中包括商户质量保证金及押金、商户租赁定金等款项，如公司商场租户持续经营且相对稳定，则预计在短期内无需偿付。

报告期内，标的公司经营活动产生的现金流量净额分别为 538,066.93 万元和 387,900.30 万元，经营活动现金流入情况较好，且标的公司已通过缩减资本开支，投资活动现金流出大幅减少。此外，标的公司持有一定金额的上市公司股权等变现渠道较为便利的资产。

②与同行业可比上市公司的比较

流动比率		**2022 年 12 月 31 日/2022 年度**	**2021 年 12 月 31 日/2021 年度**
000785.SZ	居然之家	0.90	0.95
002818.SZ	富森美	2.86	3.19
002344.SZ	海宁皮城	1.12	1.29
600790.SH	轻纺城	0.70	0.70
600415.SH	小商品城	0.42	0.59
平均值		**1.20**	**1.34**
标的公司		**0.45**	**0.49**
速动比率		**2022 年 12 月 31 日/2022 年度**	**2021 年 12 月 31 日/2021 年度**
000785.SZ	居然之家	0.83	0.91
002818.SZ	富森美	2.49	2.95
002344.SZ	海宁皮城	0.86	0.98
600790.SH	轻纺城	0.70	0.70
600415.SH	小商品城	0.32	0.50
平均值		**1.04**	**1.21**
标的公司		**0.44**	**0.48**

注：数据来源上市公司年报

标的公司流动比率、速动比率低于同行业上市公司平均水平，与小商品城较为接近。标的公司流动比率、速动比率较低，主要由于标的公司以前年度经营规模持续扩张，导致投入较大，同时公司经营模式决定了主要经营资产为投资性房地产等非流动资产，流动资产在整体资产结构中占比较低。

（3）息税折旧摊销前利润和利息保障倍数

2021 年度和 2022 年度，标的公司息税折旧摊销前利润分别为 645,693.90 万元和 512,024.70 万元，利息保障倍数分别为 1.79 和 1.46 倍，均有所下降，主要系受标的公司推出免租政策以及总体经济波动影响，2022 年度经营业绩有所下滑所致。

标的公司息税折旧摊销前利润和利息保障倍数与同行业可比上市公司的比较情况如下：

息税折旧摊销前利润（万元）		**2022 年 12 月 31 日/2022 年度**	**2021 年 12 月 31 日/2021 年度**
000785.SZ	居然之家	610,923.33	682,672.39
002818.SZ	富森美	114,134.89	130,310.62
002344.SZ	海宁皮城	81,995.26	83,581.65
600790.SH	轻纺城	181,153.45	75,735.46
600415.SH	小商品城	217,694.80	275,590.80
平均值		**241,180.35**	**249,578.19**
标的公司		**512,024.70**	**645,693.90**
利息保障倍数		**2022 年 12 月 31 日/2022 年度**	**2021 年 12 月 31 日/2021 年度**
000785.SZ	居然之家	3.07	3.49
002818.SZ	富森美	1,871.56	548.12
002344.SZ	海宁皮城	8.54	15.55
600790.SH	轻纺城	166.30	-
600415.SH	小商品城	5.01	5.76
平均值		**410.90**	**143.23**
标的公司		**1.46**	**1.79**

注：数据来源上市公司年报

标的公司利息保障倍数低于行业平均水平，主要是由于标的公司负债规模整体较大，利息费用较高。标的公司自营商场以自有物业为主，前期投入较大，需要通过债务融资方式支持相关土地使用权的取得、物业的建设及装修改造所需的资本投入，导致整体负债规模较高。

4、营运能力分析

（1）主要营运能力指标

报告期各期，标的公司的主要营运能力指标如下：

项目	2022 年度	2021 年度
应收账款周转率（次）	7.21	7.97
存货周转率（次）	18.63	18.09

注：（1）应收账款周转率=营业收入/[（期初应收账款账面价值+期末应收账款账面价值）÷2]；（2）存货周转率=营业成本/（（期初存货+期末存货）/2）

2021 年度及 2022 年度，标的公司应收账款周转率分别为 7.97 次和 7.21 次，应收账款周转率略有下降，主要系受宏观经济波动和免租政策影响，2022 年度营业收入规模有所下滑所致。标的公司主要通过自营和委管两种模式从事家居商场的经营、管理和专业咨询服务，主要为入驻商户提供展位租赁及综合管理服务，存货的销售对标的公司业务经营及收入情况的影响较小。

（2）与同行业可比上市公司的比较

应收账款周转率		2022 年度	2021 年度
000785.SZ	居然之家	14.48	20.44
002818.SZ	富森美	46.29	75.11
002344.SZ	海宁皮城	17.68	23.44
600790.SH	轻纺城	140.21	780.88
600415.SH	小商品城	38.48	35.62
平均值		**51.43**	**187.10**
标的公司		**7.21**	**7.97**
存货周转率		**2022 年度**	**2021 年度**
000785.SZ	居然之家	14.83	24.17
002818.SZ	富森美	1.57	2.18
002344.SZ	海宁皮城	1.00	1.12
600790.SH	轻纺城	-	-
600415.SH	小商品城	4.86	3.03
平均值		**5.57**	**7.63**
标的公司		**18.63**	**18.09**

注：数据来源上市公司年报

报告期内，标的公司应收账款周转率低于可比上市公司，主要系标的公司除从事商场经营业务外，还从事建造施工及设计业务和项目前期品牌咨询委托管理服务业务，受结算周期影响存在一定规模的应收账款。

（二）盈利能力分析

1、盈利能力整体情况分析

报告期内标的公司的主要收入及利润情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	**1,413,831.98**	**1,551,279.22**
减：营业成本	588,705.16	594,647.64
税金及附加	41,422.49	44,421.34
销售费用	155,529.53	206,350.85
管理费用	141,038.99	200,406.83
研发费用	4,632.93	6,066.24
财务费用	232,333.41	246,103.04
其中：利息费用	250,331.34	269,454.12
利息收入	23,057.22	22,719.61
加：其他收益	15,981.54	15,798.60
投资收益（损失以“-”号填列）	4,682.57	53,905.61
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-11,872.06	37,172.16
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-30,542.11	-48,232.44
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-65,461.29	-27,051.75
资产处置收益（损失以“-”号填列）	4,904.41	1,358.30
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	**167,862.54**	**286,233.75**
加：营业外收入	4,393.18	4,346.11
减：营业外支出	7,034.23	10,382.31
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**165,221.49**	**280,197.56**
减：所得税费用	79,440.92	61,297.56
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	**85,780.57**	**218,900.00**
其中：归属于母公司所有者的净利润	74,870.17	204,740.19

2021 年度和 2022 年度，标的公司营业收入分别为 1,551,279.22 万元、1,413,831.98 万元，归属于母公司股东的净利润分别为 204,740.19 万元、74,870.17 万元。2022 年营业收入、净利润下降，主要系公司推出免租政策以及总体经济波动影响所致。

2、营业收入

报告期内，标的公司营业收入构成如下：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度	
	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	1,370,696.59	96.95%	1,517,537.09	97.82%
其他业务收入	43,135.39	3.05%	33,742.13	2.18%
合计	**1,413,831.98**	**100.00%**	**1,551,279.22**	**100.00%**

报告期内，标的公司收入主要来自于主营业务收入，主营业务收入占营业收入的比例分别为 97.82%、96.95%。标的公司其他业务收入，主要系办公楼租金收入、营销服务费收入。

报告期内，标的公司营业收入分别为 1,551,279.22 万元、1,413,831.98 万元。2022 年营业收入下降，主要系公司推出免租政策以及总体经济波动影响所致。

（1）按业务类型划分

标的公司主要通过经营和管理自营商场、委管商场、特许经营商场和战略合作商场，为商户、消费者和合作方提供全面服务。按业务类型划分，标的公司主营业务收入主要包括：

1）自营商场经营及管理收入，系自营模式下公司为签约入驻自有、租赁商场的商户提供展位租赁及相关服务而取得的收入。

2）委管商场经营管理及特许经营收入，包含委管商场经营及管理收入、特许经营收入。其中，委管商场经营及管理收入，系委管模式下公司利用品牌知名度和经营经验，派出管理人员为合作方提供全面的咨询和委管服务，包括商场选址咨询、施工咨询、商场设计装修咨询、招商开业以及日常经营及管理，公司在不同参与阶段，相应收取委管业务收入，包括：项目前期品牌咨询委托管理服务收入、项目年度品牌咨询委托管理服务收入、工程项目商业管理咨询费收入、商业咨询费及招商佣金收入；特许经营收入，系就特许经营家居建材项目而言，公司利用强大的品牌心智和多年的经营管理经验，根据合作方要求提供咨询及招商服务，授权合作方以公司同意的方式使用公司旗下品牌“星艺

佳”，并部分参与项目开业后的日常经营管理，以向合作方收取商业咨询费及招商佣金。

3）建造施工及设计收入，系公司为客户提供建造设计及施工服务取得的收入。

4）商品销售及家装收入，系公司自有商场的家居装饰及家具产品的销售而取得的收入。

报告期内，标的公司主营业务收入按业务类型划分如下：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比
自营商场经营及管理业务	786,764.66	55.65%	809,481.83	52.18%
委管商场经营管理及特许经营业务	237,596.18	16.81%	325,624.48	20.99%
建造施工及设计业务	123,333.15	8.72%	149,860.77	9.66%
商品销售及家装业务	64,138.42	4.54%	139,554.66	9.00%
其他	201,999.58	14.29%	126,757.48	8.17%
合计	**1,413,831.98**	**100.00%**	**1,551,279.22**	**100.00%**

自营商场、委管商场经营管理及特许经营业务收入为标的公司最主要的收入来源，报告期占营业收入的比例分别为 73.17%、72.45%。

报告期内，标的公司营业收入分别为 1,551,279.22 万元、1,413,831.98 万元。2022 年，标的公司营业收入较上年下降 8.86%，主要系受宏观经济波动影响，委管商场经营管理及特许经营业务收入、商品销售及家装收入下降较多导致。其中，委管商场经营管理及特许经营业务收入下降，主要系按照履约进度确认的项目前期品牌咨询委托管理服务收入减少导致；商品销售及家装收入下降，主要系家装相关项目数量及工程进度较上年减少导致。

（2）按区域划分

报告期内，标的公司按区域划分的业务收入情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度

	金额	占比	金额	占比
华东	794,288.10	56.18%	923,382.34	59.52%
华北	157,158.26	11.12%	163,508.15	10.54%
西部	164,031.33	11.60%	234,778.99	15.13%
华南	123,778.10	8.75%	41,673.66	2.69%
华中	93,221.00	6.59%	100,502.36	6.48%
东北	81,355.19	5.75%	87,433.72	5.64%
合计	**1,413,831.98**	**100.00%**	**1,551,279.22**	**100.00%**

标的公司收入主要来源于华东、华北、西部地区，报告期占营业收入的比例分别为 85.20%、78.90%，主要系标的公司在前述地区的门店数量较多、商场经营面积较大。

3、营业成本

报告期内，标的公司的营业成本的构成如下：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度	
	金额	比例	金额	比例
主营业务成本	573,322.39	97.39%	584,413.19	98.28%
其他业务成本	15,382.77	2.61%	10,234.45	1.72%
合计	**588,705.16**	**100.00%**	**594,647.64**	**100.00%**

报告期内，标的公司营业成本分别为 594,647.64 万元、588,705.16 万元，营业成本结构较为稳定，主营业务成本占营业成本的比例分别为 98.28%、97.39%。

报告期内，标的公司营业成本按业务类型划分情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比
自营商场经营及管理业务	210,607.94	35.77%	185,327.98	31.17%
委管商场经营管理及特许经营业务	141,006.84	23.95%	155,133.35	26.09%
建造施工及设计业务	104,409.97	17.74%	108,908.95	18.31%
商品销售及家装业务	48,814.67	8.29%	110,877.22	18.65%

项目	2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比
其他	83,865.74	14.25%	34,400.14	5.78%
合计	**588,705.16**	**100.00%**	**594,647.64**	**100.00%**

报告期内，标的公司自营商场、委管商场经营管理及特许经营业务成本占营业成本的比例分别为 57.25%、59.73%。

2022 年，标的公司商品销售及家装成本的成本金额、占比降低，主要系家装相关项目数量及工程进度较上年减少，带动其成本金额下降。

4、毛利及毛利率分析

（1）毛利及毛利率情况

报告期内，标的公司毛利及毛利率情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
自营商场经营及管理业务	576,156.72	73.23%	624,153.85	77.11%
委管商场经营管理及特许经营业务	96,589.34	40.65%	170,491.13	52.36%
建造施工及设计业务	18,923.17	15.34%	40,951.82	27.33%
商品销售及家装业务	15,323.74	23.89%	28,677.44	20.55%
其他	118,133.84	58.48%	92,357.35	72.86%
合计	**825,126.82**	**58.36%**	**956,631.58**	**61.67%**

报告期内，自营商场、委管商场经营管理及特许经营业务是标的公司毛利的主要来源，二者毛利合计占毛利的比例分别 83.07%、81.53%。

报告期内，标的公司毛利分别为 956,631.58 万元、825,126.82 万元，毛利率分别为 61.67%、58.36%。2022 年毛利率有所下降，主要原因系受到宏观经济波动影响，标的公司对自营商场推出免租政策、委管商场按照履约进度确认的项目前期品牌咨询委托管理服务收入减少，收入下降导致毛利率降低。

（2）与同行业可比上市公司的比较

报告期内，标的公司与同行业公司的毛利率对比情况如下：

类型	公司名称	2022 年度	2021 年度
自营商场经营及管理类业务	居然之家租赁及其管理业务	60.18%	59.77%
	富森美租赁服务	75.71%	74.86%
	海宁皮城物业租赁及管理业务	30.96%	45.52%
	轻纺城市场租赁业务	53.93%	57.87%
	小商品城市场经营业务	43.31%	63.82%
	可比上市公司均值	**52.82%**	**60.37%**
	标的公司自营商场经营及管理毛利率	**73.23%**	**77.11%**
委管商场经营管理及特许经营类业务	居然之家加盟管理业务	83.91%	84.23%
	标的公司委管商场经营管理及特许经营毛利率	**40.65%**	**52.36%**
标的公司综合毛利率		**62.28%**	**68.30%**

注：为增强可比性，选取了各可比公司与标的公司在业务性质和经营模式上具有类似性的相关公司的综合或分部毛利率数据

自营商场经营及管理类业务下，与可比上市公司相比，标的公司毛利率相对较高，主要系：1）标的公司的品牌和客户资源优势奠定了在行业内的话语权，提升标的公司商场的招商效率与租金水平；2）标的公司在经营效率与规模效益方面具有优势；3）标的公司自营商场经营物业以自有商场为主，且相关物业计入投资性房地产并采用公允价值模式进行后续计量，不计提折旧或进行摊销；居然之家同样以公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，但其自营商场经营物业以租赁物业为主，相关租赁费用计入营业成本；其余可比公司经营物业以成本模式进行后续计量，相关折旧摊销计入营业成本。

委管商场经营管理及特许经营业务下，标的公司毛利率低于居然之家。委管商场经营管理及特许经营业务下，标的公司的项目年度冠名咨询委托管理服务收入中，包括由标的公司承担、并后续向合作方收取的与委管商场日常运营管理相关的相关成本费用，因此毛利率相对较低；而居然之家在其加盟管理业务中不直接承担加盟商场相关运营人员成本，因此加盟管理业务的毛利率较高。

5、税金及附加

报告期内，标的公司税金及附加情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度
房产税	30,444.13	30,350.88
城市维护建设税	3,130.24	4,252.55
土地使用税	2,574.90	2,804.21
教育费附加	2,562.50	2,366.73
其他	1,678.50	3,192.41
印花税	1,032.21	1,454.57
合计	**41,422.49**	**44,421.34**

报告期内，标的公司税金及附加分别为 44,421.34 万元、41,422.49 万元，主要包括房产税、城市维护建设税、土地使用税、教育费附加。

6、期间费用

报告期内，标的公司期间费用情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	155,529.53	11.00%	206,350.85	13.30%
管理费用	141,038.99	9.98%	200,406.83	12.92%
研发费用	4,632.93	0.33%	6,066.24	0.39%
财务费用	232,333.41	16.43%	246,103.04	15.86%
合计	**533,534.85**	**37.74%**	**658,926.97**	**42.48%**

报告期内，标的公司期间费用占当年营业收入的比例分别为 42.48%、37.74%。2022 年，标的公司期间费用率有所降低，主要系公司降本增效，导致销售费用、管理费用降低。

（1）销售费用

1）销售费用的构成及变化情况

报告期内，标的公司销售费用明细如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度

	金额	比例	金额	比例
广告及宣传费用	84,637.79	54.42%	120,495.57	58.39%
能源及维修费用	49,286.94	31.69%	54,467.99	26.40%
职工薪酬	10,877.86	6.99%	16,665.97	8.08%
售后服务费用	3,538.92	2.28%	4,375.86	2.12%
折旧及摊销	1,812.41	1.17%	3,030.77	1.47%
办公及行政费用	1,824.25	1.17%	3,022.81	1.46%
其他费用	3,551.35	2.28%	4,291.88	2.08%
合计	**155,529.53**	**100.00%**	**206,350.85**	**100.00%**

标的公司销售费用主要为广告及宣传费用、能源及维修费用等。

报告期内，标的公司销售费用分别为 206,350.85 万元、155,529.53 万元，占营业收入的比例分别为 13.30%、11.00%。2022 年，销售费用金额降低，主要系标的公司降本增效，严格控制品牌宣传推广等活动支出导致广告及宣传费用下降。

2）与同行业可比上市公司的比较

报告期内，标的公司与同行业公司的销售费用率对比情况如下：

指标	公司名称	2022 年度	2021 年度
销售费用率	居然之家	11.13%	9.13%
	富森美	**0.58%**	0.46%
	海宁皮城	5.84%	6.03%
	轻纺城	4.99%	3.03%
	小商品城	2.59%	3.39%
	可比上市公司均值	**5.03%**	**4.41%**
	标的公司	**11.00%**	**13.30%**

报告期内，标的公司销售费用率高于可比上市公司，主要原因系标的公司经营策略导致其销售费用较高。

作为家居装饰与家具行业内领先的第三方平台运营商，标的公司商场网络规模的持续扩张有赖于消费者对红星美凯龙及其旗下品牌的高度信赖和认可。因此，标的公司：①投入较高的广告宣传费用在全国范围内开展品牌价值宣传和形象建设，提升品牌影响力和信誉度；②积极拓展多种创新的营销推广计

划，持续吸引新品牌商户和委管商场合作方，保障业务长期稳定增长并为新业务拓展创造广阔空间。

（2）管理费用

1）管理费用的构成及变化情况

报告期内，标的公司管理费用明细如下：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度	
	金额	比例	金额	比例
职工薪酬	80,066.07	56.77%	105,693.20	52.74%
办公及行政费用	20,065.07	14.23%	49,946.59	24.92%
其他专业服务费用	17,609.25	12.49%	16,777.30	8.37%
折旧及摊销	13,617.13	9.65%	16,048.69	8.01%
审计费用	1,887.00	1.34%	1,766.14	0.88%
能源及维修费用	1,433.42	1.02%	1,738.94	0.87%
其他费用	6,361.05	4.51%	8,435.97	4.21%
合计	**141,038.99**	**100.00%**	**200,406.83**	**100.00%**

标的公司管理费用主要为职工薪酬、办公及行政费用等。

报告期内，标的公司管理费用分别为 200,406.83 万元、141,038.99 万元，占营业收入的比例分别为 12.92%、9.98%。2022 年，管理费用金额降低，主要系标的公司降本增效，职工薪酬、办公及行政费用明显下降。

2）与同行业可比上市公司的比较

报告期内，标的公司与同行业公司的管理费用率对比情况如下：

指标	公司名称	2022 年度	2021 年度
管理费用率	居然之家	4.22%	4.23%
	富森美	**4.81%**	5.04%
	海宁皮城	8.49%	7.31%
	轻纺城	8.56%	6.25%
	小商品城	6.95%	7.52%
	可比上市公司均值	**6.61%**	**6.07%**

指标	公司名称	2022 年度	2021 年度
	标的公司	**9.98%**	**12.92%**

报告期内，标的公司管理费用率高于可比上市公司，主要系标的公司建立了较为庞大的管理体系导致其管理费用较高：为保证全国范围内商场的管理团队按照统一标准和制度规范把控商场运营过程，标的公司设置了综合管理板块和营运职能板块并配备充足的专业管理团队，以通过招商、企划、营运等条线化管理加强对下属公司的集中管控力度。

（3）研发费用

1）研发费用的构成及变化情况

报告期内，标的公司研发费用明细如下：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度	
	金额	比例	金额	比例
职工薪酬	4,446.60	95.98%	5,535.63	91.25%
折旧及摊销	105.83	2.28%	229.26	3.78%
其他费用	80.50	1.74%	301.35	4.97%
合计	**4,632.93**	**100.00%**	**6,066.24**	**100.00%**

标的公司研发费用主要为职工薪酬。

报告期内，标的公司研发费用分别为 6,066.24 万元、4,632.93 万元，占营业收入的比例分别为 0.39%、0.33%，占比较低。

2）与同行业可比上市公司的比较

报告期内，标的公司与同行业公司的研发费用率对比情况如下：

指标	公司名称	2022 年度	2021 年度
研发费用率	居然之家	0.28%	0.01%
	富森美	0.00%	0.00%
	海宁皮城	1.00%	0.89%
	轻纺城	0.62%	0.71%
	小商品城	0.23%	0.17%
	可比上市公司均值	**0.43%**	**0.36%**

指标	公司名称	2022 年度	2021 年度
	标的公司	**0.33%**	**0.39%**

报告期内，标的公司研发费用率与可比上市公司不存在显著差异。

（4）财务费用

1）财务费用的构成及变化情况

报告期内，标的公司财务费用明细如下：

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度	
	金额	比例	金额	比例
利息支出	285,527.48	122.90%	307,683.43	125.02%
减：利息收入	23,057.22	9.92%	22,719.61	9.23%
减：利息资本化金额	35,196.15	15.15%	38,229.31	15.53%
汇兑净损益	1,337.35	0.58%	-4,730.56	-1.92%
其他	3,721.94	1.60%	4,099.10	1.67%
合计	**232,333.41**	**100.00%**	**246,103.04**	**100.00%**

标的公司财务费用主要为利息支出。

报告期内，标的公司财务费用分别为 246,103.04 万元、232,333.41 万元，占营业收入的比例分别为 15.86%、16.43%，占比较为稳定。

2）与同行业可比上市公司的比较

报告期内，标的公司与同行业公司的财务费用率对比情况如下：

指标	公司名称	2022 年度	2021 年度
财务费用率	居然之家	8.79%	9.05%
	富森美	-0.05%	-0.02%
	海宁皮城	-0.77%	-1.24%
	轻纺城	-2.86%	-1.53%
	小商品城	1.96%	2.98%
	可比上市公司均值	**1.41%**	**1.85%**
	标的公司	**16.43%**	**15.86%**

报告期内，标的公司财务费用率高于可比上市公司，主要系标的公司业务模式导致其财务费用较高，具体分析如下：

①自营商场的物业经营模式。标的公司自营商场以自有模式为主，以打造符合品质统一标准的家居商场，因此对商场物业进行装修改造的资金需求更多；居然之家的自营模式占比较低且以租赁物业为主，相关资本开支相应较少。

②自营商场的区域分布。标的公司致力于建立全国性家居商场网络，在核心城市的优质地段通过自营商场布局形成区块辐射效应，占领市场并形成竞争壁垒，因此扩张的资金需求较高；其他可比公司，多精耕于某一特定区域且经营成熟的专业市场，相关资金需求相对较低。

③业务种类差异。标的公司除物业租赁等业务，还涉及建筑施工及设计、商品销售及家装等其他类型业务，拓展其他业务资导致其资金需求更多。

7、其他收益

报告期内，标的公司其他收益情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	与资产相关/与收益相关
一、计入其他收益的政府补助	584.86	556.99	
其中：与递延收益相关的政府补助	584.86	556.99	与资产相关
二、其他与日常活动相关且计入其他收益的项目	15,396.68	15,241.62	
其中：补贴款	4,967.81	8,636.20	与收益相关
政府专项补助	10,196.18	6,292.12	与收益相关
奖励扶持金	232.69	313.31	与收益相关
合计	**15,981.54**	**15,798.60**	

报告期内，标的公司其他收益分别为 15,798.60 万元和 15,981.54 万元，主要为从政府收到的专项产业扶持资金等政府专项补助。

8、投资收益

报告期内，标的公司投资收益情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-2,643.31	4,519.39
处置长期股权投资产生的投资收益	29.47	48,787.51
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	4,124.32	3,101.25
其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益	159.37	330.00
处置交易性金融资产取得的投资收益	3,012.72	-2,832.54
合计	**4,682.57**	**53,905.61**

报告期内，标的公司投资收益分别为 53,905.61 万元和 4,682.57 万元。2021 年，标的公司投资收益金额较大，主要系当年处置物流板块产生投资收益 44,840.17 万元。

9、公允价值变动收益

报告期内，标的公司公允价值变动收益情况如下：

单位：万元

产生公允价值变动收益的来源	2022 年度	2021 年度
交易性金融资产	-1,632.73	608.13
按公允价值计量的投资性房地产	-7,039.33	37,439.02
其他非流动金融资产	-3,200.00	-875.00
合计	**-11,872.06**	**37,172.16**

报告期内，标的公司公允价值变动收益分别为 37,172.16 万元和-11,872.06 万元。2021 年，标的公司公允价值变动收益金额金额较大，主要系当年投资性房地产公允价值变动收益为 37,439.02 万元，投资性房地产公允价值变动受到中国宏观经济增长态势、城镇化进程、居民可支配收入水平、房地产市场调控政策和景气程度以及家居装饰及家具行业的消费环境等因素的综合影响。

10、信用减值损失

报告期内，标的公司信用减值损失情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度
应收账款坏账损失	-23,893.87	-31,115.85
其他应收款坏账损失	-2,465.86	-8,652.42

项目	2022 年度	2021 年度
其他流动资产减值损失	2.09	-4,146.49
一年内到期的非流动资产减值损失	-97.92	-506.19
长期应收款坏账损失	-69.32	-3,546.50
其他非流动资产减值损失	-4,017.24	-265.00
合计	**-30,542.11**	**-48,232.44**

报告期内，标的公司信用减值损失分别为-48,232.44 万元、-30,542.11 万元，主要为计提的应收账款坏账损失、其他应收款坏账损失。2022 年，信用减值损失金额减少，主要系公司计提的坏账损失减少。

11、资产减值损失

报告期内，标的公司资产减值损失情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度
合同资产减值损失	-7,978.36	-5,093.18
无形资产减值损失	-	-21,958.57
其他非流动资产损失	-57,482.93	-
合计	**-65,461.29**	**-27,051.75**

报告期内，标的公司资产减值损失分别为-27,051.75 万元、-65,461.29 万元，主要为合同资产减值损失、无形资产减值损失。2022 年，资产减值损失金额较大，主要系当期银泰土地整理相关收益权减值所致。

12、资产处置收益

报告期内，标的公司资产处置收益情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度
固定资产处置利得	319.70	1,358.30
使用权资产处置利得	4,584.71	-
合计	**4,904.41**	**1,358.30**

报告期内，标的公司资产处置收益分别为 1,358.30 万元、4,904.41 万元，为合同固定资产处置收益、使用权资产处置损益。

13、营业外收入

报告期内，标的公司的营业外收入情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	计入当期非经常性损益的金额
违约补偿收入	252.92	271.64	252.92
项目终止收入	1,180.50	589.62	1,180.50
其他	2,959.77	3,484.85	2,959.77
合计	**4,393.18**	**4,346.11**	**4,393.18**

报告期内，标的公司营业外收入分别为 4,346.11 万元、4,393.18 万元，其他主要为无需支付的款项等其他与日常经营无关的收入。

14、营业外支出

报告期内，标的公司的营业外支出情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	计入当期非经常性损益的金额
赔付金	651.48	1,137.22	651.48
公益性捐赠支出	597.71	3,104.27	597.71
其他	5,785.04	6,140.82	5,785.04
合计	**7,034.23**	**10,382.31**	**7,034.23**

报告期内，标的公司营业外支出分别为 10,382.31 万元、7,034.23 万元，其他主要为分公司注销、门店闭店时的已投入成本。

15、非经常性损益

报告期内，标的公司的非经常性损益情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度
非流动资产处置损益	39,146.23	1,358.30
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	15,981.54	15,798.60
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	19,331.20	19,793.40
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及	2,463.68	331.84

项目	2022 年度	2021 年度
处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	1,325.51	2,923.17
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	-7,039.33	37,439.02
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,641.05	-6,036.20
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-9,612.53	44,794.51
非经常性损益总额	**58,955.25**	**116,402.65**
减：所得税影响额	39,733.01	73,390.18
少数股东权益影响额	5,997.92	4,048.05
非经常性损益净额	**13,224.32**	**38,964.42**

报告期内，标的公司非经常性损益净额分别为 38,964.4 万元及 13,224.32 万元。2021 年非经常性损益净额较大，主要系当年投资性房地产公允价值变动收益金额较大。

四、对拟购买资产的整合管控安排

（一）业务方面的整合及管控计划

建发股份拥有供应链及房地产两项主营业务，以厦门为支点辐射全国。美凯龙系业内知名且领先、业务范围覆盖全国的家居装饰及家居商场运营商。

本次交易完成后，凭借双方优势互补、强强联合，使美凯龙的家居、家装一体化营销模式与建发股份现有地产业务有机结合，进一步提高地产整体业务价值，带动房地产业态的全面升级。同时，美凯龙作为国内最大的家居装饰及家具商场运营商，能有助于建发股份触达众多品牌商，对于公司拓展消费品供应链运营业务具有重要意义，为公司布局高端消费品供应链业务打下良好基础，并助力公司医疗、养老等其他板块发展。

1、协同美凯龙品牌，进一步提升建发股份的公司形象和全国影响力

美凯龙品牌优势突出，建发股份通过本次收购，预计可进一步提升公司形象和全国影响力。美凯龙是连锁家居卖场的龙头企业，已在市场上享有较为强大的品牌认知度和影响力，收购后建发股份将以上海为中心的长三角作为“桥

头堡”辐射全国，通过品牌运作，推动建发股份从区域型国资龙头企业，向具备全国影响力的综合性企业进一步迈进。

2、美凯龙平台汇集了众多品牌商，为建发股份大力发展 B 端消费品供应链运营业务提供了良好的基础

美凯龙是国内商场数量最多、经营面积最大、地域覆盖面积最广阔的全国性家居装饰及家具商场运营商，已覆盖 3 万多个家居品牌，是品牌商的首选战略合作伙伴。凭借建发股份强大的供应链运营能力，通过收购后的内部协同，实现美凯龙的品牌商资源的整合导入，推动建发股份与更多品牌商建立合作，为布局消费品供应链运营业务提供重要抓手。

3、深度服务建发股份地产业务体系，提高地产业务附加值

美凯龙聚焦家居行业，与建发股份主营业务之一的房地产业具备产业链协同基础，可在家装与房地产开发业务协同及商业地产合作两方面深度服务建发股份地产体系。在家装与房地产开发业务协同方面，家装业务附加值较高，家居、家装一体化营销模式可与建发股份现有房地产开发业务有机结合，进一步提高地产整体业务价值，带动房地产业态的全面升级；在商业地产合作方面，建发股份亦从事商业地产开发业务，通过借鉴美凯龙的业务经验及推动委托管理合作，将实现资产增效、相互协同、共同促进。

4、共享中高端消费客户流量，助力建发股份 C 端业务发展

美凯龙主要定位于中高端消费客群，并已在该等客群中塑造较高的品牌认知度及认可度。通过共享美凯龙现已沉淀的大量精准优质私域用户，建发股份将有效拓展获客渠道，并加强业务粘性，为中高端客群提供养老、消费等高附加值服务，以此带动其他 C 端增量业务，助力其他板块协同发展。

（二）资产方面的整合及管控计划

根据《收购管理办法》《上市规则》等规定，本次交易完成后，建发股份预计将成为美凯龙的控股股东，双方将依旧保持各自独立的法人财产权，保持各自资产的独立性，继续按照上市公司的标准规范运作。同时，建发股份将依托自身管理水平及资本运作能力，结合美凯龙市场发展前景及实际情况进一步优化资源配置，提高资产的配置效率和使用效率，进一步增强建发股份的综合

竞争力。

（三）财务方面的整合及管控计划

本次交易完成后，建发股份与美凯龙将继续按照上市公司的财务标准独立运作。双方将持续优化财务管理制度，进一步防范财务风险，降低运营成本，提升财务效率，确保符合上市公司财务治理要求。

（四）人员方面的整合及管控计划

本次交易不涉及人员安置事项，建发股份及美凯龙的人员安排或劳动合同关系将不会进行改变，双方将保证人员的独立并努力保障标的公司经营团队的稳定性。同时，双方将合理引进业务发展所需的专业人才和管理人才，在促进标的公司提升内部管理水平的同时，为今后的业务发展积累人才。

（五）机构方面的整合及管控计划

本次交易不涉及机构整合事项，建发股份及美凯龙将继续保持现有的内部组织机构独立稳定，执行规范的内部控制制度，全面防范内部控制风险。双方将进一步促进标的公司提升内控水平，增强运作规范性和风险管理能力。

五、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司的持续经营能力影响的分析

根据《收购管理办法》《上市规则》等规定，通过本次交易，建发股份预计将成为美凯龙的控股股东，美凯龙所聚焦的家居装饰及家具商场运营管理业务将赋能建发股份地产业务的产业链延伸及供应链业务的边界拓展。

1、本次交易将提升建发股份整体经营规模，并夯实其产业链影响力

本次交易完成后，美凯龙将成为建发股份的控股子公司，建发股份经营规模得到显著增长。通过两上市公司业务协同，于地产业务方面，美凯龙所处家居装饰及家居商场行业与房地产业紧密相关，将增强建发股份于房地产产业链中的业务价值及业内影响力；于供应链业务方面，依托美凯龙所积累的丰厚品牌商资源，建发股份的消费品供应链业务边界得到有利拓展，提升客户服务能力。

2、本次交易将发挥双方销售及供应链渠道协同，降低运营成本

除业务流程及环节存在显著协同外，于销售客群及供应链渠道层面，建发股份与美凯龙具备协同发展潜力。

于销售维度，双方业务所面向客群存在一定重叠，通过销售网络互补、协同，将实现销售成本及效益的提升；于采购维度，双方供应商渠道具备整合基础，通过经营规模的扩大，可提升交易后双方在采购层面的议价能力，降低经营成本。

3、本次交易将增强建发股份品牌影响力，夯实行业地位

建发股份为世界 500 强企业建发集团的控股子公司，在公司主要聚焦的福建区域内具有较强的品牌认知度。自 2000 年第一家“红星美凯龙”商场于上海开业以来，经过 20 余年发展，美凯龙以上海为支点，已成为经营网络覆盖全国、品牌深入人心的家庭装饰及家居商场运营商。通过本次交易，美凯龙将成为建发品牌中的重要序列和组成部分，建发品牌与美凯龙品牌双轮驱动，推动建发股份提升行业地位，向具备全国影响力的综合性企业进一步迈进。

（二）本次交易对上市公司未来发展前景影响的分析

本次交易后，建发股份和美凯龙两家上市公司将在保持独立运作的基础上充分发挥产业链协同效应，交易后于业务、资产、财务、人员及机构方面的整合及管控计划请详见本章节之“四、对拟购买资产的整合管控安排”。

中短期阶段，建发股份将支持美凯龙继续向全渠道泛家居业务平台服务商的战略定位而发展，利用原有家居商场高效的渠道网络能力、强大的供应链整合能力和积累多年的家居行业运营管理经验，借助自有的家装业务管理平台和智慧营销平台，提升家装设计交付能力和线上消费者触达线下流量承接转化能力，进而为顾客提供覆盖整个装修周期的更加个性化、高质量的家装服务以及更加贴近终端消费者需求的购物体验。

长期发展方面，在党和国家着力于“更好满足人民群众对美好生活的需要”的带领下，建发股份将秉承“开拓新价值让更多人过上更有品质的生活”的企业使命，将美凯龙业务纳入整体战略规划考量，向成为国际领先的供应链运营商和中国优秀的房地产运营商而迈进。

（三）本次交易对上市公司当期每股收益等财务指标和非财务指标影响的分析

1、本次交易对上市公司每股收益等财务指标影响的分析

根据备考财务数据，本次重组完成后，建发股份 2022 年度每股收益将从 1.93 元/股增加至 5.22 元/股。本次重组完成后，上市公司的盈利能力将进一步提高。同时，建发股份的资产规模、业务规模和产品矩阵都将得到提升，上市公司的持续经营能力和抗风险能力将得到加强，符合公司全体股东的利益。

2、本次交易对上市公司未来资本性支出的影响

本次交易的相关支出符合建发股份资本性支出规划。根据建发股份现有初步计划，建发股份不会因本次交易增加或减少未来资本性支出。如在本次交易完成后，为实现顺利整合或推动业务的进一步发展，可能需要新增与标的公司相关的资本性支出，建发股份将履行必要的决策和信息披露程序。

3、本次交易不涉及职工安置问题

本次交易前后，美凯龙作为独立法人的法律主体资格未曾发生变化，仍然履行与其员工的劳动合同。因此，本次交易不涉及上市公司或者美凯龙的职工安置问题。

4、本次交易成本对上市公司的影响

本次交易所涉及交易成本主要为交易税费、中介机构费用。交易税费由相关责任方各自依照相关法律法规承担，中介机构费用等按照市场收费水平确定。上述交易成本不会对上市公司造成较大影响。

第九章 财务会计信息

一、交易标的财务会计资料

（一）标的公司最近两年财务报告及审计报告的说明

容诚会计师审计了美凯龙财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日的合并资产负债表，2021 年度、2022 年度的合并利润表、合并现金流量表，以及合并财务报表附注。

容诚会计师认为，美凯龙财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了美凯龙 2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日的财务状况以及 2021 年度、2022 年度的经营成果和现金流量。

（二）合并资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	292,846.86	690,371.52
交易性金融资产	92,183.76	101,869.29
应收票据	1,824.87	8,655.42
应收账款	196,216.94	195,765.03
应收款项融资	76.72	-
预付款项	36,658.55	30,504.35
其他应收款	99,162.79	93,566.66
其中：应收利息	2,794.67	1,068.04
应收股利	3,100.00	3,100.00
存货	30,286.92	32,908.75
合同资产	181,846.82	170,547.52
一年内到期的非流动资产	34,626.18	14,014.44
其他流动资产	179,628.55	227,086.03
流动资产合计	**1,145,358.95**	**1,565,289.01**
非流动资产：		
长期应收款	49,655.17	43,332.52
长期股权投资	375,706.21	392,909.02

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
其他权益工具投资	258,656.92	416,997.09
其他非流动金融资产	33,227.45	37,077.45
投资性房地产	9,570,900.00	9,557,500.00
固定资产	256,271.35	265,500.20
在建工程	8,942.52	8,891.11
使用权资产	300,929.83	389,986.20
无形资产	9,476.28	12,519.20
开发支出	1,252.27	1,223.81
商誉	9,759.70	9,759.70
长期待摊费用	43,011.46	50,490.06
递延所得税资产	299,886.91	267,023.28
其他非流动资产	448,031.89	500,255.55
非流动资产合计	**11,665,707.97**	**11,953,465.19**
资产总计	**12,811,066.91**	**13,518,754.20**
流动负债：		
短期借款	199,858.89	295,708.84
衍生金融负债	-	1,816.77
应付票据	4,441.19	900.00
应付账款	245,258.18	240,088.04
预收款项	87,385.47	169,267.84
合同负债	183,992.96	192,507.66
应付职工薪酬	48,092.93	60,918.62
应交税费	130,609.48	82,885.35
其他应付款	933,180.21	977,069.33
一年内到期的非流动负债	678,703.55	1,169,928.92
其他流动负债	24,636.31	22,062.48
流动负债合计	**2,536,159.18**	**3,213,153.86**
非流动负债：		
长期借款	2,179,818.21	2,160,631.69
应付债券	172,339.96	53,262.00
租赁负债	333,652.39	395,778.67
长期应付款	64,130.52	73,054.88
递延收益	21,812.20	21,385.73

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
递延所得税负债	1,365,581.28	1,340,131.63
其他非流动负债	438,037.46	508,233.93
非流动负债合计	**4,575,372.02**	**4,552,478.52**
负债合计	**7,111,531.20**	**7,765,632.39**
所有者权益：		
股本	435,473.27	435,473.27
资本公积	688,159.66	688,049.51
减：库存股	500.35	-
其他综合收益	101,272.48	187,773.28
盈余公积	229,373.20	220,642.93
未分配利润	3,900,982.27	3,866,240.96
归属于母公司所有者权益合计	5,354,760.54	5,398,179.94
少数股东权益	344,775.17	354,941.87
所有者权益合计	**5,699,535.71**	**5,753,121.81**
负债和所有者权益总计	**12,811,066.91**	**13,518,754.20**

（二）合并利润表

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	**1,413,831.98**	**1,551,279.22**
其中：营业收入	1,413,831.98	1,551,279.22
二、营业总成本	**1,163,662.50**	**1,297,995.95**
其中：营业成本	588,705.16	594,647.64
税金及附加	41,422.49	44,421.34
销售费用	155,529.53	206,350.85
管理费用	141,038.99	200,406.83
研发费用	4,632.93	6,066.24
财务费用	232,333.41	246,103.04
其中:利息费用	250,331.34	269,454.12
利息收入	23,057.22	22,719.61
加：其他收益	15,981.54	15,798.60
投资收益（损失以“-”号填列）	4,682.57	53,905.61
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,643.31	4,519.39

项目	2022 年度	2021 年度
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-11,872.06	37,172.16
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-30,542.11	-48,232.44
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-65,461.29	-27,051.75
资产处置收益（损失以“-”号填列）	4,904.41	1,358.30
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	**167,862.54**	**286,233.75**
加：营业外收入	4,393.18	4,346.11
减：营业外支出	7,034.23	10,382.31
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**165,221.49**	**280,197.56**
减：所得税费用	79,440.92	61,297.56
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	**85,780.57**	**218,900.00**
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	85,780.57	218,900.00
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	74,870.17	204,740.19
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	10,910.40	14,159.81
六、其他综合收益的税后净额	**-74,490.49**	**68,805.05**
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-74,352.04	68,907.09
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-65,975.07	67,139.43
2.将重分类进损益的其他综合收益	-8,376.97	1,767.66
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-138.45	-102.04
七、综合收益总额	**11,290.08**	**287,705.05**
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	518.12	273,647.28
（二）归属于少数股东的综合收益总额	10,771.95	14,057.77

（三）合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,283,316.89	1,592,228.65
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	84,003.17	74,508.08

项目	2022 年度	2021 年度
经营活动现金流入小计	**1,367,320.06**	**1,666,736.73**
购买商品、接受劳务支付的现金	242,636.14	255,663.10
支付给职工以及为职工支付的现金	322,093.41	374,755.57
支付的各项税费	120,788.12	202,534.37
支付其他与经营活动有关的现金	293,902.09	295,716.77
经营活动现金流出小计	**979,419.76**	**1,128,669.80**
经营活动产生的现金流量净额	**387,900.30**	**538,066.93**
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	92,186.61	132,278.19
取得投资收益收到的现金	11,892.15	4,505.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,035.51	2,256.76
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	122,875.29
收到其他与投资活动有关的现金	434,159.84	520,533.56
投资活动现金流入小计	**539,274.11**	**782,449.36**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	104,940.98	238,817.78
投资支付的现金	2,180.00	39,560.17
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-460.24	1,040.16
支付其他与投资活动有关的现金	363,843.85	515,712.61
投资活动现金流出小计	**470,504.58**	**795,130.72**
投资活动产生的现金流量净额	**68,769.53**	**-12,681.35**
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金	273.00	375,640.74
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	273.00	7,804.36
取得借款收到的现金	956,469.99	964,641.51
收到其他与筹资活动有关的现金	315,097.41	277,113.91
筹资活动现金流入小计	**1,271,840.40**	**1,617,396.16**
偿还债务支付的现金	1,482,672.08	1,578,149.57
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	314,030.33	281,866.21
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	13,915.13	22,479.44
支付其他与筹资活动有关的现金	281,062.59	262,743.68

项目	2022 年度	2021 年度
筹资活动现金流出小计	**2,077,765.00**	**2,122,759.45**
筹资活动产生的现金流量净额	**-805,924.60**	**-505,363.30**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**282.47**	**-329.79**
五、现金及现金等价物净增加额	**-348,972.30**	**19,692.48**
加：期初现金及现金等价物余额	609,798.67	590,106.19
六、期末现金及现金等价物余额	**260,826.37**	**609,798.67**

二、本次交易实施后上市公司备考财务会计资料

根据《备考审阅报告》，按照本次交易完成后的资产架构编制的上市公司经审阅 2022 年 12 月 31 日的备考合并资产负债表，2022 年度的备考合并利润表。

（一）备考合并资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日
流动资产：	
货币资金	9,945,216.09
交易性金融资产	285,165.60
衍生金融资产	22,981.39
应收票据	14,216.70
应收账款	1,517,172.49
应收款项融资	71,022.18
预付款项	3,690,783.58
其他应收款	6,806,414.06
存货	36,180,417.61
合同资产	252,874.79
一年内到期的非流动资产	276,983.15
其他流动资产	2,005,256.94
流动资产合计	**61,068,504.58**
非流动资产：	
债权投资	89,706.57
长期应收款	263,479.96

项目	2022 年 12 月 31 日
长期股权投资	2,823,256.15
其他权益工具投资	258,656.92
其他非流动金融资产	203,792.55
投资性房地产	11,123,027.35
固定资产	616,365.46
在建工程	282,422.00
使用权资产	388,955.58
无形资产	113,595.84
开发支出	2,273.46
商誉	99,408.71
长期待摊费用	95,053.67
递延所得税资产	1,284,711.12
其他非流动资产	573,299.91
非流动资产合计	**18,218,005.23**
资产总计	**79,286,509.81**
流动负债：	
短期借款	1,107,253.89
衍生金融负债	61,601.16
应付票据	2,506,624.41
应付账款	4,351,453.48
预收款项	96,574.82
合同负债	22,929,767.28
应付职工薪酬	446,905.27
应交税费	902,033.35
其他应付款	5,249,253.53
一年内到期的非流动负债	2,596,672.07
其他流动负债	2,116,606.07
流动负债合计	**42,364,745.34**
非流动负债：	
长期借款	7,822,239.79
应付债券	3,511,810.62
租赁负债	397,429.26
长期应付款	77,551.47

项目	2022 年 12 月 31 日
预计负债	29,847.67
递延收益	26,988.10
递延所得税负债	1,758,637.04
其他非流动负债	1,691,977.46
非流动负债合计	**15,316,481.40**
负债合计	**57,681,226.74**
所有者权益：	
归属于母公司所有者权益合计	6,813,316.85
少数股东权益	14,791,966.22
所有者权益合计	21,605,283.07
负债和所有者权益总计	79,286,509.81

（二）备考合并利润表

单位：万元

项目	2022 年度
一、营业总收入	84,695,032.77
其中：营业收入	84,695,032.77
二、营业总成本	82,698,072.21
其中：营业成本	80,703,360.25
税金及附加	226,210.01
销售费用	1,140,624.56
管理费用	244,953.28
研发费用	23,695.33
财务费用	359,228.79
其中:利息费用	488,412.19
利息收入	193,370.47
加：其他收益	104,687.63
投资收益（损失以“-”号填列）	354,342.63
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-18,890.79
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-134,527.36
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-583,930.21
资产处置收益（损失以“-”号填列）	18,985.94
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,737,628.40

项目	2022 年度
加：营业外收入	1,037,839.75
减：营业外支出	17,725.77
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,757,742.37
减：所得税费用	570,179.68
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,187,562.70
（一）按经营持续性分类	
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	2,187,562.70
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-
（二）按所有权归属分类	
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	1,615,693.57
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	571,869.13
六、其他综合收益的税后净额	-87,310.24
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-15,233.10
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-72,077.14
七、综合收益总额	2,100,252.46
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	1,600,460.46
（二）归属于少数股东的综合收益总额	499,791.99

第十章 同业竞争和关联交易

一、同业竞争情况

（一）本次交易前上市公司的同业竞争情况

本次交易前，上市公司的主营业务为供应链运营业务和房地产业务。上市公司的控股股东为建发集团，实际控制人为厦门市国资委。

截至 2022 年 12 月 31 日，建发股份控股股东建发集团作出的下述同业竞争相关承诺正常履行中且该等承诺在作为建发股份股东期间有效：“一、除建发股份及其控股子公司外，本公司及本公司控制的关联方确认目前不存在与建发股份直接或间接的同业竞争的情况；二、本公司承诺，在作为建发股份股东期间，除建发股份及其控股子公司外，本公司及本公司控制的关联方不直接或间接从事与建发股份现有业务相同或相类似的业务或项目；本公司承诺不利用本公司的控股股东地位进行任何损害建发股份利益的竞争行为。三、本公司承诺，经厦门市国有资产监督管理委员会批准后，我司将在合适的时机将所持有建发房地产集团有限公司的 45.346%股权转给建发股份。”

（二）本次交易后上市公司的同业竞争情况

根据《收购管理办法》《上市规则》等规定，本次交易完成后，上市公司将取得标的公司美凯龙的控制权，上市公司将新增“家居装饰及家具商场运营和泛家居业务”。报告期内，美凯龙与建发股份分别具有各自区别的业务定位。美凯龙专业从事家居装饰及家具商场运营和泛家居业务，主要通过经营和管理自营商场、委管商场、特许经营商场和战略合作商场，为商户、消费者和合作方提供自营商场经营及管理业务、委管商场经营及管理业务、建造施工及设计业务、商品销售及家装业务及其他业务服务。建发股份主要涉及的业态包括住宅、写字楼、品牌酒店、会议场馆、大型购物商场以及各种类型的公共建筑，涵盖城市更新改造、物业管理、商业管理、代建运营、工程与设计服务、关联产业投资等业务。

基于房地产行业内竞争的特殊性以及房地产产品本身地理位置、面向客户群体、业态类型等特殊属性，可替代性相对较小，因此，美凯龙经营管理的家

居装饰及家具商场与建发股份经营的房地产业务并不构成实质性竞争关系。报告期内，美凯龙因主营业务开展存在少量建造施工及设计业务收入，具有主营业务附属性及商业合理性，与建发股份房地产业务中的“代建运营”“工程与设计服务”业务不构成实质性竞争关系。为避免本次交易后未来可能形成的实质性同业竞争情况，建发股份、建发集团已出具相关承诺，详见本章“一、同业竞争情况”之“（三）避免同业竞争的措施”。

（三）避免同业竞争的措施

为避免本次交易完成后未来可能形成的实质性同业竞争情况，建发股份于2023年6月1日出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺如下：

“1、本次交易完成前，本公司及本公司控制的其他企业不存在从事与美凯龙及其控制企业产生实质性竞争业务的情形。

2、本次交易完成后，本公司及本公司控制的其他企业不直接或间接从事与美凯龙及其控制企业主营业务或者主营产品相竞争或者构成竞争威胁的业务活动；若获得的任何商业机会与美凯龙及其控制企业主营业务或者主营产品相竞争或可能构成竞争，本公司将立即通知美凯龙，并优先将该商业机会给予美凯龙；不利用控股股东的地位损害美凯龙及美凯龙其他股东的利益。

3、本公司将对下属控股企业进行规划，明确各控股企业的业务定位和业务方向，并通过各公司的股东（大）会、董事会等公司治理机制引导各公司根据自身情况和优势制定符合实际的业务发展定位和业务发展方向，避免下属各控股企业之间出现实质性竞争行为。

4、本承诺函有效期间自本承诺函签署之日起至本公司不再直接/间接控制美凯龙之日止。如未履行上述承诺的，本公司将承担相应法律责任。”

为避免本次交易完成后未来可能形成的实质性同业竞争情况，建发股份控股股东建发集团于2023年6月1日出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺如下：

“1、本次交易完成前，本公司及本公司控制的其他企业不存在从事与建发股份及其控制企业产生实质性竞争业务的情形。

2、本次交易完成后，本公司及本公司控制的其他企业不直接或间接从事与美凯龙主营业务或者主营产品相竞争或者构成竞争威胁的业务活动；若获得的任何商业机会与美凯龙主营业务或者主营产品相竞争或可能构成竞争，本公司将立即通知美凯龙，并优先将该商业机会给予美凯龙；不利用间接控股股东的地位损害美凯龙及其其他股东的利益。

3、本公司将对下属控股企业进行规划，明确各控股企业的业务定位和业务方向，并通过各公司的股东（大）会、董事会等公司治理机制引导各公司根据自身情况和优势制定符合实际的业务发展定位和业务发展方向，避免下属各控股企业之间出现实质性竞争行为。

4、本承诺函有效期间自本承诺函签署之日起至本公司不再直接/间接控制美凯龙之日止。如未履行上述承诺的，本公司将承担相应法律责任。”

基于上述，为避免本次交易完成后与美凯龙将来可能发生的同业竞争，相关方已出具承诺，该等承诺不存在违反法律法规强制性规定的情形，合法有效。在相关承诺方严格遵守上述承诺的情况下，能够有效避免与美凯龙的同业竞争。

二、关联交易情况

（一）本次交易不构成关联交易

本次交易中，交易对方红星控股非建发股份关联方，本次交易不构成关联交易。

（二）交易标的在报告期内的关联交易情况

1、关联方及关联关系

（1）控股股东、实际控制人及一致行动人

美凯龙控股股东为红星控股，实际控制人为车建兴。西藏奕盈为红星控股的一致行动人。

（2）持股 5%以上的股东

截至报告期末，除红星控股外，不存在直接持有美凯龙 5%以上股份的法人或其他组织。

（3）控股股东控制的其他企业

美凯龙控股股东红星控股直接或者间接控制的除美凯龙及其控股子公司以外的法人或其他组织。截至报告期末，红星控股主要的下属企业，请参见本报告书“第三章交易对方基本情况”之“四、交易对方下属企业”。

（4）美凯龙及其控股股东的董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员及相关关联方

报告期内，美凯龙及其控股股东红星控股的董事、监事与高级管理人员均为美凯龙的关联自然人，与前述人员关系密切的家庭成员亦为美凯龙的关联自然人。关系密切的家庭成员，包括配偶、年满 18 周岁的子女及其配偶、父母及配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、配偶的兄弟姐妹、子女配偶的父母。

上述关联自然人直接或者间接控制的，或者担任董事、高级管理人员的除美凯龙及其控股子公司以外的法人或其他组织亦为美凯龙的关联方。

（5）合营、联营企业

报告期内，美凯龙的合营、联营企业均为美凯龙的关联法人。

（6）下属全资及控股子公司

报告期内，美凯龙合并报表范围内的全资及控股子公司均为美凯龙的关联法人。截至报告期末，美凯龙下属主要子公司情况请参见本报告书“第四章标的资产基本情况”之“四、对外投资及分支机构”。

（7）其他关联企业

除上述关联方外，美凯龙关联方还包括其他根据《企业会计准则第 36 号——关联方披露》《上市规则》《香港联合交易所有限公司证券上市规则》等规定确定的关联方。

2、关联交易

（1）主要关联交易

报告期内，美凯龙与关联方之间的主要交易情况如下：

1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品、接受劳务情况

单位：元

关联方	关联交易内容	2022 年度 发生额	2021 年度 发生额
上海红星云计算科技有限公司	商品购买	25,682,541.38	1,561,075.47
中船邮轮产业发展(上海)有限公司	商品购买	2,411,043.67	-
谊美吉斯光电科技(福建)有限公司	商品购买	1,543,024.00	2,068,137.17
兰州红星商业管理有限公司	商品购买	933,549.08	-
阿里云计算有限公司	商品购买	641,047.51	41,529.06
上海远绸物业有限公司	商品购买	548,000.00	-
阳光海天停车控股有限公司及其子公司	商品购买	211,457.14	-
西双版纳云投建设泛亚置业有限公司	商品购买	153,312.21	-
保山红星城乡投置业有限公司	商品购买	139,176.46	-
亚细亚新材(北京)建筑材料有限公司	商品购买	57,519.24	-
苏州市苏品宅配文化有限公司	商品购买	50,531.86	139,150.44
上海远星寰宇房地产集团有限公司	商品购买	34,000.00	2,586,900.00
杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	商品购买	3,762.88	-
成都东泰商城有限公司	商品购买	1,400.00	2,800.00
上海云绅智能科技有限公司	商品购买	-	403,539.80
重庆金科中俊房地产开发有限公司	商品购买	-	254,135.27
乾智(北京)文化发展有限公司	商品购买	-	243,791.00
上海智谛智能科技有限公司	商品购买	-	197,712.15
上海振洋建筑装潢工程有限公司及其分公司	商品购买	-	128,000.00
上海锦御投资咨询有限公司	商品购买	-	68,000.00
上海跃影科技有限公司	商品购买	-	36,000.00
成都万福星凯商业管理有限公司	商品购买	-	26,198.09
上海凯昕影院管理有限公司	商品购买	-	11,880.00
沈阳远择星辉物业管理有限公司	商品购买	不适用	2,573,645.19
重庆星美商业管理有限公司	商品购买	不适用	76,883.92
美年大健康产业(集团)有限公司	商品购买	不适用	76,020.00
苏州远择品唯物业管理有限公司	商品购买	不适用	41,000.00

关联方	关联交易内容	2022 年度 发生额	2021 年度 发生额
中船邮轮产业发展(上海)有限公司	存款结息	1,617,620.09	185,111.11
芜湖明辉商业管理有限公司	存款结息	51,067.54	58,240.05
成都东泰商城有限公司	存款结息	35,009.91	15,552.32
上海红星美凯龙融资租赁有限公司	存款结息	-	774,844.66
宝象红星美凯龙(厦门)全球家居广场有限公司	存款结息	不适用	2,709.63
山东银座家居有限公司及其子公司	联合营销	5,341,061.33	2,590,216.96
成都东泰商城有限公司	联合营销	4,196,338.05	2,806,863.15
芜湖明辉商业管理有限公司	联合营销	1,786,281.67	1,540,651.88
武汉市正凯物流有限公司	联合营销	1,394,094.30	1,513,393.01
济宁鸿瑞市场经营管理有限公司	联合营销	958,345.26	685,809.41
深圳红星美凯龙世博家居广场有限公司	联合营销	534,570.76	357,379.91
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	联合营销	368,552.82	-
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	联合营销	334,905.64	-
苏州市苏品宅配文化有限公司	联合营销	16,212.39	-
上海中贸美凯龙经贸发展有限公司	联合营销	-	232,339.62
宝象红星美凯龙(厦门)全球家居广场有限公司	联合营销	不适用	23,396.22
上海或京商业管理有限公司及其分公司	空间广告位租赁/管理费	-	1,508,290.51
芜湖明辉商业管理有限公司	空间广告位租赁/管理费	412,751.54	198,849.29
济宁鸿瑞市场经营管理有限公司	空间广告位租赁/管理费	346,896.00	-
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	320,592.46	47,619.03
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	空间广告位租赁/管理费	284,284.80	35,079.40
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	255,058.87	25,396.80
山东银座家居有限公司及其子公司	空间广告位租赁/管理费	201,363.18	17,966.36
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	40,829.62	-
深圳红星美凯龙世博家居广场有限公司	空间广告位租赁/管理费	34,250.23	-
宝象红星美凯龙(厦门)全球家居广场有限公司	空间广告位租赁/管理费	不适用	9,650.90
上海美凯龙物业管理服务有限公司及其分公司	接受劳务/服务	319,099,206.98	49,411,799.64
上海星悦物业服务有限公司及其分公司	接受劳务/服务	191,589,409.38	98,441,663.52

关联方	关联交易内容	2022 年度 发生额	2021 年度 发生额
浙江天猫技术有限公司	接受劳务/服务	55,497,033.67	43,544,403.19
上海振洋建筑装潢工程有限公司及其分公司	接受劳务/服务	21,129,215.10	3,885,878.59
上海红星云计算科技有限公司	接受劳务/服务	17,351,942.90	32,974,322.67
上海星之域商业经营管理有限公司	接受劳务/服务	13,023,170.16	12,647,990.94
上海嘉展建筑装潢工程有限公司	接受劳务/服务	11,669,167.87	18,786,788.32
杭州阿里妈妈软件服务有限公司	接受劳务/服务	8,608,468.15	19,530,544.90
湛江市海新美凯投资有限公司	接受劳务/服务	8,071,237.05	-
杭州蚁巢供应链服务有限公司	接受劳务/服务	4,669,155.86	-
浙江阿里巴巴通信技术有限公司	接受劳务/服务	4,213,224.47	2,767,445.85
昌源鑫供应链管理(东莞)有限公司	接受劳务/服务	2,016,421.68	-
上海美凯龙爱家房地产管理咨询有限公司	接受劳务/服务	1,110,007.80	61,308.08
北京国富纵横文化科技咨询股份有限公司	接受劳务/服务	901,695.68	1,033,253.89
阿里云计算有限公司	接受劳务/服务	550,387.78	4,157,299.01
上海鑫诚安建设有限公司	接受劳务/服务	356,575.06	1,156,334.01
重庆鑫生悦传媒有限公司	接受劳务/服务	287,735.85	-
金科智慧服务集团股份有限公司	接受劳务/服务	245,960.41	-
乾智(北京)文化发展有限公司	接受劳务/服务	198,700.00	-
阿里巴巴(中国)网络技术有限公司	接受劳务/服务	181,325.81	-
重庆金科大酒店有限公司	接受劳务/服务	116,982.64	-
谊美吉斯光电科技(福建)有限公司	接受劳务/服务	93,870.00	-
淘宝(中国)软件有限公司	接受劳务/服务	85,203.52	90,977.60
重庆新起点装饰工程有限公司	接受劳务/服务	84,905.66	-
余姚星凯置业有限公司	接受劳务/服务	55,358.46	-
浙江龙凯影业有限公司	接受劳务/服务	40,000.00	116,858.41
阿里(四川)网络技术有限公司	接受劳务/服务	38,174.72	9,677.40
成都东泰商城有限公司	接受劳务/服务	27,781.13	7,017.42
上海帝景餐饮管理有限公司	接受劳务/服务	21,163.00	-
芜湖明辉商业管理有限公司	接受劳务/服务	10,978.20	303,969.99
扬州凯龙管理咨询有限公司	接受劳务/服务	2,248.68	7,560.00
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	接受劳务/服务	-	599,934.53
西双版纳云投建设泛亚置业有限公司	接受劳务/服务	-	522,322.46
保山红星城乡投置业有限公司	接受劳务/服务	-	465,622.70

关联方	关联交易内容	2022 年度 发生额	2021 年度 发生额
浙江天猫供应链管理有限公司	接受劳务/服务	-	298,838.40
昆明远鸿汇房地产有限公司	接受劳务/服务	-	143,505.67
深圳红星美凯龙世博家居广场有限公司	接受劳务/服务	-	139,962.26
重庆凯琴商业管理有限公司	接受劳务/服务	-	19,812.46
自贡爱琴海商业管理有限公司	接受劳务/服务	-	17,396.72
深圳市艺澍家空间科技有限公司	接受劳务/服务	不适用	2,070,600.00
沈阳远择星辉物业管理有限公司	接受劳务/服务	不适用	611,320.76
美年大健康产业(集团)有限公司及其下属公司	接受劳务/服务	不适用	583,531.00
昆明广远房地产开发有限公司	接受劳务/服务	不适用	10,830.19

②出售商品、提供劳务情况

单位：元

关联方	关联交易内容	2022 年度 发生额	2021 年度 发生额
丹阳市融锦宏星置业发展有限公司	出售商品	2,119,711.47	19,219,152.12
兰州红星商业管理有限公司	出售商品	933,549.08	-
嘉兴龙猫先森家居有限公司	出售商品	748,393.75	-
合肥珑猫先森家居有限公司	出售商品	733,501.26	-
云南远择品唯物业管理有限公司	出售商品	557,453.10	-
上海帝景餐饮管理有限公司	出售商品	553,465.42	2,556,270.80
芜湖明辉商业管理有限公司	出售商品	348,787.60	108,336.28
山东银座家居有限公司及其子公司	出售商品	318,543.37	957,376.12
美时智能家居(深圳)有限公司	出售商品	196,142.67	-
成都东泰商城有限公司	出售商品	184,955.99	309,058.40
上海智谛智能科技有限公司	出售商品	172,665.36	-
武汉市正凯物流有限公司	出售商品	153,190.26	214,481.42
长兴荣皓贸易有限公司	出售商品	133,278.59	5,604,144.57
深圳红星美凯龙世博家居广场有限公司	出售商品	96,228.31	33,672.57
上海威来适装饰科技有限公司	出售商品	80,422.12	40,359.72
超级智慧家(上海)物联网科技有限公司	出售商品	74,232.63	47,393.17
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	出售商品	65,614.17	-
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	出售商品	49,345.11	162,412.40
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	出售商品	47,501.77	20,362.83

关联方	关联交易内容	2022 年度 发生额	2021 年度 发生额
杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	出售商品	29,313.70	96,139.57
济宁鸿瑞市场经营管理有限公司	出售商品	17,805.32	-
上海或京商业管理有限公司及其分公司	出售商品	15,354.91	94,641.77
南京市浦口区立力成家具经营部	出售商品	9,628.32	8,078.76
安咖家居用品(上海)有限公司	出售商品	3,840.71	1,943,862.39
晟葆(上海)智能科技有限公司	出售商品	2,654.88	8,383.49
阳光海天停车控股有限公司及其子公司	出售商品	1,635.40	-
上海天合智能科技股份有限公司及其分公司	出售商品	463.09	-
湛江市海新美凯投资有限公司	出售商品	-	5,244,431.31
衡水星龙房地产开发有限公司	出售商品	-	1,996,910.44
红星美凯龙控股集团有限公司	出售商品	-	1,777,796.34
上海红星云计算科技有限公司	出售商品	-	1,442,603.62
义乌美龙置业有限公司	出售商品	-	525,609.68
慈溪皓瑞置业有限公司	出售商品	-	453,716.85
上海星悦物业服务有限公司及其分公司	出售商品	-	433,760.17
乾智(北京)文化发展有限公司	出售商品	-	289,199.99
上海美凯龙物业管理服务有限公司	出售商品	-	160,115.04
上海振洋建筑装潢工程有限公司及其分公司	出售商品	-	114,292.04
上海锦御投资咨询有限公司	出售商品	-	60,176.99
上海暄妍企业管理有限公司	出售商品	-	36,458.00
广东三维家信息科技有限公司	出售商品	-	23,584.91
亚细亚新材(北京)建筑材料有限公司	出售商品	-	4,867.25
河南宸博置业有限公司	出售商品	不适用	5,154,657.85
沈阳远择星辉物业管理有限公司	出售商品	不适用	831,858.40
上海世茂美居家居科技有限公司	出售商品	不适用	610,009.15
宝象红星美凯龙(厦门) 全球家居广场有限公司	出售商品	不适用	516,049.81
苏宁易购集团股份有限公司及其子公司	出售商品	不适用	178,293.35
衢州市慧城奥莱商业管理有限公司	提供劳务	220,908,025.30	23,161,657.81
扬州星龙房地产开发有限公司	提供劳务	65,710,326.29	-
上海美凯龙物业管理服务有限公司及其分公司	提供劳务	65,378,771.62	2,286,468.83
湛江市海新美凯投资有限公司	提供劳务	47,945,224.37	128,667,983.08

关联方	关联交易内容	2022 年度 发生额	2021 年度 发生额
上海星悦物业服务有限公司及其分公司	提供劳务	25,158,216.33	8,406,917.43
浙江天猫技术有限公司	提供劳务	10,507,324.25	8,117,675.25
保山红星城乡投置业有限公司	提供劳务	2,083,088.84	-
上海星之域商业经营管理有限公司	提供劳务	1,768,419.91	2,050,921.87
大连星琴商业管理有限公司	提供劳务	1,743,931.06	-
大连星凯商业管理有限公司	提供劳务	1,306,492.49	-
常州爱琴海奥莱商业管理有限公司	提供劳务	1,218,594.17	2,140,707.49
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	提供劳务	1,059,942.50	2,709,620.71
上海爱琴海商务管理有限公司	提供劳务	951,428.77	1,149,056.62
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	提供劳务	863,905.66	264,150.94
西宁远鸿房地产开发有限公司	提供劳务	544,507.65	-
成都东泰商城有限公司	提供劳务	528,301.88	446,462.26
西双版纳云投建设泛亚置业有限公司	提供劳务	268,417.89	10,383,997.40
上海红星美凯龙置业有限公司	提供劳务	191,009.78	129,007.89
上海或京商业管理有限公司及其分公司	提供劳务	158,452.96	140,904.44
超级智慧家(上海)物联网科技有限公司	提供劳务	81,638.15	150,374.94
余姚星凯置业有限公司	提供劳务	68,639.00	-
晟葆(上海)智能科技有限公司	提供劳务	62,695.53	101,578.03
上海爱琴海奥莱商业管理有限公司	提供劳务	45,628.31	65,796.24
上海威来适装饰科技有限公司	提供劳务	41,550.97	52,686.79
安咖家居用品(上海)有限公司	提供劳务	21,751.70	23,056.80
上海黄浦红星小额贷款有限公司	提供劳务	21,421.24	24,905.70
上海龙红影院管理有限公司	提供劳务	14,150.94	-
上海凯红影院管理有限公司	提供劳务	13,207.54	-
青岛德纳国际影城有限公司	提供劳务	11,320.75	139,528.28
青岛红影影院管理有限公司	提供劳务	10,188.68	-
上海红星美凯龙融资租赁有限公司	提供劳务	4,245.28	5,094.34
上海爱琴海商业集团股份有限公司	提供劳务	1,179.25	-
杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	提供劳务	943.4	6,877,363.62
上海天合智能科技股份有限公司及其分公司	提供劳务	471.7	3,000.15
衡水星龙房地产开发有限公司	提供劳务	-	3,718,327.59
上海美凯龙爱家房地产管理咨询有限公司	提供劳务	-	2,192,214.26

关联方	关联交易内容	2022 年度 发生额	2021 年度 发生额
上海凯昕影院管理有限公司	提供劳务	-	388,414.45
昆明远鸿汇房地产有限公司	提供劳务	-	348,142.91
天津红星太平洋影院管理有限公司	提供劳务	-	246,981.76
上海玲泷健身俱乐部有限公司	提供劳务	-	225,260.63
苏州红美影院管理有限公司	提供劳务	-	203,351.16
常州红美影院管理有限公司	提供劳务	-	189,012.28
天津莱纳华开影业有限公司	提供劳务	-	144,594.09
上海林戊健身俱乐部有限公司	提供劳务	-	140,094.34
宜兴逸美影城有限公司	提供劳务	-	116,912.58
苏州凯美影院管理有限公司	提供劳务	-	116,649.08
宜兴市晨兴数字影院有限公司	提供劳务	-	104,256.83
上海玲思健身俱乐部有限公司	提供劳务	-	83,262.27
上海玲逸美容美体有限公司	提供劳务	-	80,398.43
宁波凯星影院管理有限公司	提供劳务	-	76,507.43
天津卡美奥影业有限公司	提供劳务	-	70,009.42
孝感泓河影城管理有限公司	提供劳务	-	68,858.46
金华市佳艺影业有限公司	提供劳务	-	59,660.36
上海美凯龙七星酒店管理有限公司	提供劳务	-	35,330.19
上海星琛互动娱乐科技有限公司	提供劳务	-	32,236.39
象山凯胜置业有限公司	提供劳务	-	29,953.10
徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	提供劳务	-	28,301.89
深圳红星美凯龙世博家居广场有限公司	提供劳务	-	28,301.89
芜湖明辉商业管理有限公司	提供劳务	-	14,150.94
上海红昕影院管理有限公司	提供劳务	-	11,320.75
上海红凯星影院管理有限公司	提供劳务	-	11,320.75
上海星凯影院管理有限公司	提供劳务	-	9,433.96
上海美影企业管理有限公司	提供劳务	-	7,547.17
江苏佰丽爱家家居科技有限公司	提供劳务	-	3,172.78
常州市红星家具总厂有限公司	提供劳务	-	2,699.10
上海歆玺信息科技有限公司	提供劳务	-	943.4
金华航凯置业有限公司	提供劳务	不适用	9,721,634.60
赣州凯越置业有限公司	提供劳务	不适用	6,925,660.30

关联方	关联交易内容	2022 年度 发生额	2021 年度 发生额
宿迁星凯房地产开发有限公司	提供劳务	不适用	6,308,194.98
沭阳星龙房地产开发有限公司	提供劳务	不适用	1,853,787.80
上海林赛健身俱乐部有限公司及其分公司	提供劳务	不适用	231,320.75
上海恣星餐饮管理有限公司	提供劳务	不适用	152,110.90
昆明广远房地产开发有限公司	提供劳务	不适用	13,537.74
济宁鸿瑞市场经营管理有限公司	品牌委管服务	4,245,283.02	4,600,637.95
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	3,790,113.82	3,623,263.21
武汉市正凯物流有限公司	品牌委管服务	2,830,188.68	2,830,188.68
扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司	品牌委管服务	2,830,188.68	2,830,188.68
绿地集团成都金牛房地产开发有限公司	品牌委管服务	2,830,188.65	3,773,584.90
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	品牌委管服务	2,594,339.62	2,830,188.68
徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	品牌委管服务	1,792,452.83	1,792,452.83
芜湖明辉商业管理有限公司	品牌委管服务	1,698,113.21	158,062.81
湛江市海新美凯投资有限公司	服务收入	15,439,810.79	12,869,461.24
西宁远铎房地产开发有限公司	服务收入	8,019,394.34	72,418,283.48
杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	服务收入	5,750,289.24	2,882,330.00
深圳市朗乐福睡眠科技有限公司	服务收入	4,881,457.98	4,074,876.75
上海中贸美凯龙经贸发展有限公司	服务收入	2,784,149.94	6,707,923.41
芜湖美和资产管理有限公司	服务收入	1,886,792.46	3,144,654.09
超级智慧家(上海)物联网科技有限公司	服务收入	1,413,259.33	645,067.84
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	服务收入	1,003,095.86	-
成都东泰商城有限公司	服务收入	699,891.08	215,719.29
美时智能家居(深圳)有限公司	服务收入	665,094.34	-
良木道门窗集团有限公司	服务收入	495,348.39	1,751,150.10
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	服务收入	462,412.40	-
上海红星云计算科技有限公司	服务收入	418,396.22	8,061,037.73
武汉市正凯物流有限公司	服务收入	261,603.78	28,301.89
成都艾格家具有限公司	服务收入	92,307.69	-
深圳红星美凯龙世博家居广场有限公司	服务收入	86,950.70	129,864.72
芜湖明辉商业管理有限公司	服务收入	73,813.90	56,160.45
南京市浦口区立力成家具经营部	服务收入	50,866.75	30,520.27
上海天合智能科技股份有限公司及其分公	服务收入	47,813.44	-

关联方	关联交易内容	2022 年度 发生额	2021 年度 发生额
司			
北京国富纵横文化科技咨询股份有限公司	服务收入	9,433.96	360,566.03
阳光海天停车控股有限公司及其子公司	服务收入	1,109.43	11,845.09
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	服务收入	68.08	36.32
扬州凯龙管理咨询有限公司	服务收入	50.69	997.24
重庆金科中俊房地产开发有限公司	服务收入	-	51,179,427.06
上海洛昶企业管理有限公司	服务收入	-	19,494,685.49
西双版纳云投建设泛亚置业有限公司	服务收入	-	6,550,873.28
衡水星龙房地产开发有限公司	服务收入	-	3,928,405.15
安徽腾辉投资集团合肥有限公司	服务收入	-	2,869,354.18
云南远择品唯物业管理有限公司	服务收入	-	467,262.03
郑州星铂房地产开发有限公司	服务收入	-	354,013.76
上海众意得商贸有限公司	服务收入	-	91,981.13
上海红星晶海商业管理有限公司	服务收入	-	17,623.76
上海星之韵商务信息咨询有限公司	服务收入	-	11,881.19
亚细亚新材(北京)建筑材料有限公司	服务收入	-	11,056.04
上海星银海实业有限公司	服务收入	-	10,693.07
上海振洋建筑装潢工程有限公司及其分公司	服务收入	-	5,246.07
上海爱琴海商业集团股份有限公司	服务收入	-	3,564.36
上海歆玺信息科技有限公司	服务收入	-	1,886.79
重庆远洋红星企业发展有限公司	服务收入	-	1,782.18
晟葆(上海)智能科技有限公司	服务收入	-	566.04
太原红星伟业房地产开发经营有限公司	服务收入	-	300
沈阳远择星辉物业管理有限公司及其分公司	服务收入	不适用	84,905.66
宝象红星美凯龙(厦门)全球家居广场有限公司	服务收入	不适用	2,264.15
南昌浩然置业有限公司	设计咨询收入	1,181,132.08	-
湛江市海新美凯投资有限公司	设计咨询收入	975,400.94	2,588,297.17
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	设计咨询收入	269,983.02	15,051.42
扬州星龙房地产开发有限公司	设计咨询收入	193,962.26	-
衢州市慧城奥莱商业管理有限公司	设计咨询收入	141,509.43	12,534,905.67
慈溪星凯置业有限公司	设计咨询收入	94,339.62	3,252,452.83

关联方	关联交易内容	2022 年度 发生额	2021 年度 发生额
重庆凯双房地产开发有限公司	设计咨询收入	-	14,716,981.19
保山红星城乡投置业有限公司	设计咨询收入	-	11,057,440.80
长春红星美凯龙房地产开发有限公司	设计咨询收入	-	8,743,235.94
太原红星伟业房地产开发经营有限公司	设计咨询收入	-	4,104,410.39
义乌美龙置业有限公司	设计咨询收入	-	3,992,553.78
西宁红星美凯龙房地产开发有限公司	设计咨询收入	-	3,943,188.04
徐州茂星置业有限公司	设计咨询收入	-	2,962,264.15
太原双明凯龙房地产开发有限公司	设计咨询收入	-	2,781,952.13
常州远弘置业有限公司	设计咨询收入	-	1,971,547.20
太原双明智坤房地产开发有限公司	设计咨询收入	-	1,689,514.66
象山美龙置业有限公司	设计咨询收入	-	582,881.39
盐城凯龙置业有限公司	设计咨询收入	-	545,754.72
天津美龙房地产开发有限公司	设计咨询收入	-	438,679.24
衡水星龙房地产开发有限公司	设计咨询收入	-	371,445.28
重庆金科中俊房地产开发有限公司	设计咨询收入	-	347,264.15
济南星龙房地产开发有限公司	设计咨询收入	-	330,188.68
绍兴星凯置业有限公司	设计咨询收入	-	200,132.45
上海美凯龙物业管理服务有限公司	设计咨询收入	-	4,094.91
宿迁星凯房地产开发有限公司	设计咨询收入	不适用	3,990,090.42
沭阳星龙房地产开发有限公司	设计咨询收入	不适用	2,902,443.40
河南宸博置业有限公司	设计咨询收入	不适用	2,810,361.89
济宁凯星购物广场有限公司	设计咨询收入	不适用	566,037.74
南通星龙房地产开发有限公司	设计咨询收入	不适用	150,943.40

2）关联租赁情况

①美凯龙作为出租方

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	2022 年度确认的租赁收入	2021 年度确认的租赁收入
上海星之域商业经营管理有限公司	办公室	48,210,011.00	51,260,168.81
上海美凯龙七星酒店管理有限公司	办公室	328,791.36	1,315,165.44
郑州星铂房地产开发有限公司	办公室	242,836.38	-
常州市艺致国际贸易有限公司	办公室	44,500.16	30,004.71

承租方名称	租赁资产种类	2022 年度确认的租赁收入	2021 年度确认的租赁收入
常州龙耀股权投资管理有限公司	办公室	33,483.51	33,483.48
晟葆(上海)智能科技有限公司	灯箱广告位	47,619.12	-
超级智慧家(上海)物联网科技有限公司	商场铺位	6,244,947.43	5,681,740.83
杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	商场铺位	4,132,654.13	9,626,309.34
晟葆(上海)智能科技有限公司	商场铺位	1,528,013.14	835,996.65
安咖家居用品(上海)有限公司	商场铺位	1,034,508.80	568,775.82
上海或京商业管理有限公司及其分公司	商场铺位	842,477.11	2,208,953.13
常州市艺致国际贸易有限公司	商场铺位	811,795.01	678,468.11
北京盒马网络科技有限公司	商场铺位	567,781.73	554,345.28
上海威来适装饰科技有限公司	商场铺位	516,191.07	523,016.82
上海美凯龙爱家房地产管理咨询有限公司	商场铺位	371,915.28	500,913.85
南京市浦口区立力成家具经营部	商场铺位	233,412.09	250,793.97
上海天合智能科技股份有限公司及其分公司	商场铺位	207,665.87	185,874.71
杭州诺贝尔商业服务有限公司	商场铺位	61,564.92	-
美时智能家居(深圳)有限公司	商场铺位	-	698,780.50
上海振洋建筑装潢工程有限公司	商场铺位	-	625,000.43
亚细亚新材(北京)建筑材料有限公司	商场铺位	-	516,902.16
常州市红星家具总厂有限公司	商场铺位	-	397,224.43
阿里体育有限公司	商场铺位	-	188,679.24
江苏佰丽爱家家居科技有限公司	商场铺位	-	187,846.50
曹仲民	商场铺位	-	107,292.65
张建芳	商场铺位	-	81,536.50
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	商场铺位	-	45,901.60
美年大健康产业(集团)有限公司及其下属公司	商场铺位	-	3,924,983.87
苏宁易购集团股份有限公司及其下属公司	商场铺位	-	1,120,536.46
江阴提尚家居有限公司	商场铺位	-	10,982.72
阳光海天停车控股有限公司及其子公司	停车库	37,200,731.56	5,787,247.04
上海新华成城资产管理有限公司	停车库	19,047,619.07	19,047,619.02
上海星之域商业经营管理有限公司	停车库	220,183.44	369,908.28
晟葆(上海)智能科技有限公司	停车库	-	9,750.57

②美凯龙作为承租方

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	2022 年度确认的租赁费	2021 年度确认的租赁费
上海或京商业管理有限公司及其分公司	办公室	4,593,805.25	5,519,763.12
武汉市正凯物流有限公司	办公室	-	48,235.22
芜湖明辉商业管理有限公司	灯箱广告位	-	441,018.72
扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司	灯箱广告位	-	119,047.59
山东银座家居有限公司及其子公司	灯箱广告位	-	101,681.96
徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	灯箱广告位	-	53,448.74
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	灯箱广告位	-	47,460.36
深圳红星美凯龙世博家居广场有限公司	灯箱广告位	-	17,125.12
宝象红星美凯龙(厦门)全球家居广场有限公司	灯箱广告位	不适用	14,905.28
常州市红星装饰城	商场	21,550,353.06	19,696,922.51
上海云绅智能科技有限公司	其他	600,000.00	2,370,000.00
芜湖明辉商业管理有限公司	商场铺位	201,023.35	192,549.31
成都东泰商城有限公司	商场铺位	172,680.20	163,425.81
海南晖瑞投资有限公司	商场铺位	-	24,752.48
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	商场铺位	125,410.47	-
武汉市正凯物流有限公司	商场铺位	26,097.99	-
云南远择品唯物业管理有限公司	停车库	710,916.44	1,500,000.00
车国兴	员工宿舍	-	369,600.00
陈淑红	员工宿舍	57,330.00	52,000.00

3）关联担保情况

标的公司不存在作为担保方，向关联方担保的情况。标的公司作为被担保方情况如下：

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
车建兴 (注 1)	785,000,000.00	2017-12-15	2027-12-15	否
车建兴 (注 2)	726,637,047.73	2020-03-03	2030-03-02	否
红星美凯龙控股集团有限公司 (注 3)	108,000,000.00	2022-04-01	2024-03-31	否
红星美凯龙控股集团有限公司 (注 4)	54,000,000.00	2022-09-08	2024-09-07	否
红星美凯龙控股集团有限公司 (注 5)	870,000,000.00	2020-10-23	2023-10-22	否
红星美凯龙控股集团有限公司 (注 6)	525,000,000.00	2020-06-16	2030-06-16	否

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
红星美凯龙控股集团有限公司 (注 7)	478,500,000.00	2020-12-26	2035-12-25	否
红星美凯龙控股集团有限公司 (注 8)	201,999,999.94	2018-02-26	2026-02-26	否
红星美凯龙控股集团有限公司 (注 9)	112,000,000.00	2019-12-19	2029-12-19	否
红星美凯龙控股集团有限公司 (注 10)	255,000,000.00	2020-01-17	2030-01-17	否
红星美凯龙控股集团有限公司 (注 11)	380,500,000.00	2019-06-20	2029-06-20	否
红星美凯龙控股集团有限公司 (注 12)	617,500,000.00	2019-08-30	2031-06-15	否
红星美凯龙控股集团有限公司 (注 13)	333,490,000.00	2019-09-25	2026-09-17	否
红星美凯龙控股集团有限公司 (注 14)	328,800,000.00	2020-06-30	2030-06-29	否
红星美凯龙控股集团有限公司 (注 15)	365,000,000.00	2019-12-27	2031-12-27	否
红星美凯龙控股集团有限公司 (注 16)	230,000,000.00	2021-02-22	2028-02-21	否
红星美凯龙控股集团有限公司 (注 17)	595,000,000.00	2020-03-25	2030-03-25	否
红星美凯龙控股集团有限公司 (注 18)	103,500,000.00	2019-12-17	2028-12-17	否
红星美凯龙控股集团有限公司 (注 19)	79,000,000.00	2019-12-30	2027-12-20	否
红星美凯龙控股集团有限公司 (注 20)	60,000,000.00	2020-07-22	2030-07-27	否
红星美凯龙控股集团有限公司 (注 21)	360,000,000.00	2020-03-20	2028-03-20	否
红星美凯龙控股集团有限公司 (注 22)	532,300,000.00	2019-07-01	2029-06-20	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 22)	40,000,000.00	2021-05-31	2022-5-31	是
红星美凯龙控股集团有限公司 (注 23)	48,781,296.83	2020-11-03	2025-11-02	否
红星美凯龙控股集团有限公司 (注 24)	280,000,000.00	2018-07-10	2030-07-09	否
红星美凯龙控股集团有限公司 (注 25)	100,000,000.00	2022-09-14	2023-09-14	否
红星美凯龙控股集团有限公司 (注 26)	315,000,000.00	2021-06-18	2023-06-17	否
红星美凯龙控股集团有限公司 (注 27)	101,740,000.00	2019-06-28	2022-12-31	是
红星美凯龙控股集团有限公司、车建兴 (注 28)	700,000,000.00	2021-12-24	2024-12-23	否
红星美凯龙控股集团有限公司、车建兴 (注 29)	700,000,000.00	2022-07-07	2025-07-06	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 29)	348,640,000.00	2020-12-18	2030-12-18	是
红星美凯龙控股集团有限公司、车建兴 (注 30)	300,000,000.00	2021-08-20	2025-02-20	否
柳州红星美凯龙置业有限公司、车建兴 (注 31)	212,488,653.33	2019-11-28	2029-11-27	否
车建兴 (注 32)	209,500,000.00	2017-06-08	2026-06-08	否
车建兴 (注 33)	184,500,000.00	2017-01-05	2025-06-20	否
车建兴、陈淑红 (注 34)	1,780,000,000.00	2022-06-15	2037-06-15	否
车建兴、陈淑红 (注 35)	1,715,389,060.00	2022-08-17	2026-03-17	否

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
红星美凯龙控股集团有限公司(注 36)	439,200,000.00	2018-06-11	2025-06-11	是
红星美凯龙控股集团有限公司(注 37)	162,000,000.00	2020-5-15	2022-5-15	是

注 1：该借款另以子公司上海山海艺术家俱有限公司的投资性房地产作为抵押。
注 2：该借款另以子公司上海山海艺术家俱有限公司的投资性房地产作为抵押。
注 3：该借款另以子公司常州美凯龙国际电脑家电装饰城有限公司的投资性房地产作为抵押。
注 4：该借款另以子公司常州美凯龙国际电脑家电装饰城有限公司的投资性房地产作为抵押。
注 5：该借款另以子公司天津红星美凯龙国际家居博览有限公司的投资性房地产作为抵押。
注 6：该借款另以子公司苏州工业园区红星美凯龙家居有限公司的投资性房地产作为抵押。
注 7：该借款另以子公司上海红星美凯龙星龙家居有限公司的投资性房地产作为抵押。
注 8：该借款另以子公司成都天府新区红星美凯龙世贸家居有限公司的投资性房地产作为抵押。
注 9：该借款另以子公司郑州红星美凯龙国际家居有限公司的投资性房地产作为抵押。
注 10：该借款另以子公司郑州红星美凯龙国际家居有限公司的投资性房地产作为抵押。
注 11：该借款另以子公司郑州红星美凯龙国际家居有限公司的投资性房地产作为抵押。
注 12：该借款另以子公司大连红星美凯龙世博家居广场有限公司的投资性房地产作为抵押。
注 13：该借款另以子公司南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司的投资性房地产作为抵押。
注 14：该借款另以子公司重庆红星美凯龙国际家居生活广场有限责任公司的投资性房地产作为抵押。
注 15：该借款另以子公司宁波红星美凯龙家居购物广场有限公司的投资性房地产作为抵押。
注 16：该借款另以子公司南通红美世博家居广场有限公司的投资性房地产作为抵押。
注 17：该借款另以子公司南宁红星美凯龙世博家居展览中心有限公司的投资性房地产作为抵押。
注 18：该借款另以子公司上海简柳企业管理有限公司的固定资产作为抵押。
注 19：该借款另以子公司上海蒽柳企业管理有限公司的固定资产作为抵押。
注 20：该借款另以子公司上海赘程企业管理有限公司的固定资产作为抵押。
注 21：该借款另以子公司佛山郡达企业管理有限公司的投资性房地产作为抵押。
注 22：该借款另以子公司杭州伟量机电五金市场有限公司的投资性房地产作为抵押。
注 23：该借款另以子公司陕西红星和记家居购物广场有限公司的投资性房地产作为抵押。
注 24：该借款另以子公司苏州红星美凯龙世博家居广场有限公司的投资性房地产作为抵押。
注 25：该借款另以子公司红星美凯龙家居集团股份有限公司的股票作为抵押。
注 26：该借款另以子公司东莞红星美凯龙世博家居广场有限公司的投资性房地产作为抵押。
注 27：该借款另以子公司杭州伟量机电五金市场有限公司的投资性房地产作为抵押。
注 28：该借款另以子公司常州世界家具家居广场有限公司的投资性房地产作为抵押。
注 29：该借款另以子公司合肥红星美凯龙世博家居广场有限公司的投资性房地产作为抵押。
注 30：该借款另以子公司常州红阳家居生活广场有限公司的投资性房地产作为抵押。
注 31：该借款另以子公司柳州红星美凯龙家居有限公司的投资性房地产作为抵押。
注 32：该借款另以子公司重庆红星美凯龙博览家居生活广场有限责任公司的投资性房地产作为抵押。
注 33：该借款另以子公司无锡红星美凯龙家居生活广场有限公司的投资性房地产作为抵押。
注 34：该借款另以子公司北京红星美凯龙国际家具建材广场有限公司武汉红星美凯龙世博家居广场发展有限公司的投资性房地产作为抵押。
注 35：该借款另以子公司天津红星美凯龙家居家饰生活广场有限公司、重庆星凯科家居有限公司的投资性房地产作为抵押。
注 36：该借款另以子公司重庆星凯科家居有限公司的投资性房地产作为抵押，该借款已于 2022 年度归还，担保合同已履行完毕。
注 37：该借款另以子公司天津红星美凯龙家居家饰生活广场有限公司的投资性房地产作为抵押。

4）关联方资金拆借

报告期内各年度发生的资金拆入或拆出，以及资金拆入或拆出在报告期各期内到期的情况如下：

① 2022 年度

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	年利率
拆入				
成都东泰商城有限公司	50,000,000.00	2022-3-8	2024-3-7	5.15%
成都东泰商城有限公司	5,000,000.00	2022-7-22	2024-7-21	5.15%
成都东泰商城有限公司	1,600,000.00	2022-9-20	2024-9-19	5.15%
成都东泰商城有限公司	3,400,000.00	2022-11-7	2024-11-8	5.15%
红星美凯龙控股集团有限公司	70,000,000.00	已偿还		
中船邮轮产业发展（上海）有限公司	20,000,000.00	已偿还		
山东银座家居有限公司	80,000,000.00	2022-12-1	2023-11-30	8.2%
拆出				
上海名艺商业企业发展有限公司	10,000,000.00	未约定期限		免息
芜湖明辉商业管理有限公司	2,000,000.00	未约定期限		免息
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	1,500,000.00	2022-4-2	2024-12-31	6%
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	10,200,000.00	2022-1-25	2024-1-20	6%
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	7,000,000.00	2022-1-25	2023-12-15	6%
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	5,000,000.00	2022-1-13	2023-12-15	6%

②2021 年度

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
红星美凯龙控股集团有限公司	480,000,000.00	已偿还		
红星美凯龙控股集团有限公司	300,000,000.00	已偿还		
红星美凯龙控股集团有限公司	120,000,000.00	已偿还		
红星美凯龙控股集团有限公司	84,000,000.00	已偿还		
红星美凯龙控股集团有限公司	280,000,000.00	已偿还		
中船邮轮产业发展（上海）有限公司	80,000,000.00	2021/11/23	2022/11/23	2.1%
上海红星美凯龙商业保理有限公司	47,722,140.30	2021/9/29	2022/9/28	15.4%
山东银座家居有限公司	50,000,000.00	2021/12/1	2022/11/30	8.2%

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
山东银座家居有限公司	30,000,000.00	2021/12/16	2022/3/31	8.2%
拆出				
芜湖明辉商业管理有限公司	25,840,000.00	未约定期限		免息
上海名艺商业企业发展有限公司	18,800,000.00	未约定期限		免息
宝象（厦门）全球家居广场有限公司	9,979,328.91	未约定期限		免息
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	3,500,000.00	2021/8/9	2024/12/31	6%
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	4,205,600.00	2020/11/2	2022/11/9	9%

5）关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	2022 年度发生额	2021 年度发生额
红星美凯龙控股集团有限公司	处置子公司	-	1,209,108,900.00

注：2021 年 5 月，本公司将上海红星美凯龙融资租赁有限公司 100%股权和上海红星美凯龙商业保理有限公司 100%股权转让给红星美凯龙控股集团有限公司，转让价格为人民币 1,209,108,900.00 元。

6）关键管理人员报酬

单位：元

项目	2022 年度发生额	2021 年度发生额
关键管理人员报酬	44,498,353.59	29,806,631.52

（2）报告期末与关联方存在的往来余额

1）应收项目

单位：元

项目名称	关联方	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海星之域商业经营管理有限公司	40,722,450.51	1,832,510.27	-	-
应收账款	上海美凯龙物业管理服务有限公司及其分公司	37,493,774.22	1,687,219.84	774,823.00	-
应收账款	上海新华成城资产管理有限公司	33,333,333.25	1,500,000.00	13,333,333.23	600,000.00
应收账款	扬州星龙房地产开发有限公司	25,836,356.13	2,252,021.82	10,000,000.00	611,000.00
应收账款	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
应收账款	上海星悦物业服务有限公司及其分公司	11,613,396.03	522,602.82	1,469,368.34	
应收账款	衡水星龙房地产开发有限公司	7,939,647.66	441,557.07	209,044.96	9,407.02

项目名称	关联方	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	湛江市海新美凯投资有限公司	6,745,653.30	470,236.55	60,736,394.59	3,639,391.50
应收账款	丹阳市融锦宏星置业发展有限公司	6,085,557.07	273,850.07	6,085,557.07	273,850.07
应收账款	衢州市慧城奥莱商业管理有限公司	4,768,567.41	248,592.82	6,205,750.00	379,171.33
应收账款	深圳华生大家居集团有限公司	3,999,999.99	3,999,999.99	3,999,999.99	3,999,999.99
应收账款	南昌浩然置业有限公司	2,530,000.00	914,971.68	1,274,999.99	246,470.70
应收账款	义乌美龙置业有限公司	2,327,836.95	459,274.07	2,027,836.95	141,752.72
应收账款	常州爱琴海奥莱商业管理有限公司	1,749,010.00	78,705.45	1,337,960.00	60,208.20
应收账款	天津星凯房地产开发有限公司	1,650,000.00	596,720.66	1,650,000.00	318,450.00
应收账款	深圳红星美凯龙商业管理有限公司	1,543,805.42	138,224.52	210,682.42	40,661.71
应收账款	上海洛昶企业管理有限公司	1,518,370.01	79,154.99	7,246,848.08	442,782.42
应收账款	常州市金坛维亿建设工程有限公司	1,500,000.00	1,500,000.00	1,500,000.00	856,200.00
应收账款	上海美凯龙爱家房地产管理咨询有限公司	1,420,193.54	503,557.19	-	
应收账款	长春红星美凯龙房地产开发有限公司	1,110,050.09	221,193.57	3,952,937.38	241,524.47
应收账款	徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	1,062,292.13	252,002.93	-	
应收账款	长兴荣皓贸易有限公司	1,025,544.63	46,149.51	3,686,542.39	165,894.41
应收账款	安咖家居用品(上海)有限公司	1,005,197.76	45,233.90	640,000.00	28,800.00
应收账款	徐州茂星置业有限公司	990,000.00	51,610.24	1,390,000.00	84,929.00
应收账款	济南星龙房地产开发有限公司	950,000.00	343,566.44	1,100,000.00	192,515.00
应收账款	西宁远鸿房地产开发有限公司	905,449.48	47,202.49	1,169,988.18	71,486.28
应收账款	嘉兴龙猫先森家居有限公司	833,890.94	37,525.09	-	-
应收账款	天津美龙房地产开发有限公司	832,500.00	301,072.70	1,065,000.00	144,211.50
应收账款	合肥珑猫先森家居有限公司	822,345.43	37,005.54	-	-
应收账款	陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	750,000.00	163,950.00	-	
应收账款	大连星凯商业管理有限公司	460,373.23	23,999.97	-	-

项目名称	关联方	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	象山美龙置业有限公司	443,758.72	101,447.57	443,758.72	37,691.21
应收账款	重庆金科中俊房地产开发有限公司	409,032.36	21,323.49	409,032.36	24,991.88
应收账款	广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	387,630.00	17,443.35	161,762.35	7,279.31
应收账款	浙江天猫技术有限公司	350,140.00	15,756.30	-	-
应收账款	柳州红星美凯龙置业有限公司	316,702.00	14,251.59	323,684.17	14,108.38
应收账款	成都东泰商城有限公司	262,820.29	11,826.91	261,300.00	11,758.50
应收账款	徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	181,229.90	39,616.86		
应收账款	杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	165,512.58	7,448.07	-	
应收账款	上海或京商业管理有限公司及其分公司	125,079.74	5,628.59	-	
应收账款	深圳红星美凯龙世博家居广场有限公司	122,839.54	5,527.78	8,050.00	362.25
应收账款	昆明远鸿汇房地产有限公司	96,246.62	34,326.25		
应收账款	晟葆(上海)智能科技有限公司	69,498.65	3,127.44	-	
应收账款	超级智慧家(上海)物联网科技有限公司	58,011.13	2,610.50	5,200.00	234.00
应收账款	余姚星凯置业有限公司	43,222.48	2,025.05	32,000.00	1,440.00
应收账款	上海爱琴海奥莱商业管理有限公司	42,554.00	1,914.93	5,812.00	261.54
应收账款	象山凯胜置业有限公司	33,741.70	12,202.65	88,895.07	9,882.02
应收账款	上海龙红影院管理有限公司	27,000.00	1,215.00	12,000.00	540.00
应收账款	青岛德纳国际影城有限公司	12,000.00	540.00		
应收账款	青岛红影影院管理有限公司	10,800.00	486.00		
应收账款	上海天合智能科技股份有限公司及其分公司	10,032.30	451.45		
应收账款	盐城凯龙置业有限公司	6,800.00	306.00	-	
应收账款	上海美影企业管理有限公司	2,655.00	119.48	2,655.00	119.48
应收账款	浙江中广电器集团股份有限公司	-	-	3,499,999.97	3,499,999.97
应收账款	慈溪星凯置业有限公司	-	-	3,433,200.00	209,768.52

项目名称	关联方	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	常州远弘置业有限公司	-	-	2,267,340.00	
应收账款	宁波凯龙置业有限公司	-	-	1,419,838.25	274,028.78
应收账款	上海中贸美凯龙经贸发展有限公司	-	-	604,295.88	214,464.61
应收账款	上海凯昕影院管理有限公司	-	-	577,619.31	25,992.87
应收账款	绍兴星凯置业有限公司	-	-	106,070.40	6,480.90
应收账款	象山星龙置业有限公司	-	-	30,500.00	1,372.50
应收账款	太原双明智坤房地产开发有限公司	-	-	30,276.37	1,849.89
应收账款	武汉市正凯物流有限公司	-	-	30,000.00	1,350.00
应收账款	天津美凯龙置业有限公司	-	-	14,700.00	661.50
应收账款	西宁远铎房地产开发有限公司	不适用	不适用	19,104,819.23	1,167,304.45
应收账款	宿迁星凯房地产开发有限公司	不适用	不适用	8,921,984.13	545,133.23
应收账款	沭阳星龙房地产开发有限公司	不适用	不适用	5,527,616.94	154,806.63
应收账款	保山红星城乡投置业有限公司	不适用	不适用	5,192,964.85	311,259.13
应收账款	金华航凯置业有限公司	不适用	不适用	4,988,921.85	304,823.13
应收账款	西双版纳云投建设泛亚置业有限公司	不适用	不适用	4,405,405.57	266,376.69
应收账款	赣州凯越置业有限公司	不适用	不适用	3,481,573.24	313,539.12
应收账款	河南宸博置业有限公司	不适用	不适用	2,719,543.08	122,379.44
应收账款	苏宁易购集团股份有限公司及其下属公司	不适用	不适用	1,255,822.24	
应收账款	南通星龙房地产开发有限公司	不适用	不适用	960,000.00	58,656.00
应收账款	济宁凯星购物广场有限公司	不适用	不适用	600,000.00	36,660.00
应收账款	上海世茂美居家居科技有限公司	不适用	不适用	114,382.89	5,147.23
应收账款	宝象红星美凯龙(厦门)全球家居广场有限公司	不适用	不适用	100,000.00	4,500.00
应收账款	北京美晨家园房地产经纪有限公司	不适用	不适用	4,209.56	189.43
预付款项	上海美凯龙物业管理服务有限公司及其分公司	10,951,914.95	-	287,749.18	

项目名称	关联方	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付款项	杭州阿里妈妈软件服务有限公司	2,809,218.75	-	1,821,794.13	
预付款项	上海振洋建筑装潢工程有限公司	1,479,905.13	-	23,157.15	
预付款项	上海或京商业管理有限公司及其分公司	902,057.64	-	1,068,049.17	
预付款项	上海智谛智能科技有限公司	764,526.50	-	420,194.00	
预付款项	上海嘉展建筑装潢工程有限公司	572,805.00	-	572,805.00	
预付款项	阿里云计算有限公司	554,621.56	-	341,681.80	
预付款项	上海美凯龙爱家房地产管理咨询有限公司	253,247.90	-	-	
预付款项	上海中贸美凯龙经贸发展有限公司	194,560.00	-	194,560.00	
预付款项	中船邮轮产业发展(上海)有限公司	184,652.97			
预付款项	上海红星云计算科技有限公司	177,240.00	-	121,800.00	
预付款项	重庆鑫生悦传媒有限公司	170,000.00			
预付款项	芜湖明辉商业管理有限公司	157,883.69	-	215,079.47	
预付款项	徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	151,174.55	-	74,805.18	
预付款项	徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	131,360.92			
预付款项	济宁鸿瑞市场经营管理有限公司	124,392.32	-	223,332.32	
预付款项	淘宝(中国)软件有限公司	115,546.84	-	118,803.20	
预付款项	浙江阿里巴巴通信技术有限公司	108,214.09	-	960,333.36	
预付款项	阿里巴巴(中国)网络技术有限公司	88,537.46	-	10,988.00	
预付款项	浙江天猫技术有限公司	80,000.00	-	495,718.69	
预付款项	扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司	79,724.62	-	92,327.97	
预付款项	山东银座家居有限公司	67,067.39	-	65,749.23	
预付款项	常州爱琴海奥莱商业管理有限公司	60,000.00			
预付款项	陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	44,602.98	-	4,126.98	
预付款项	阳光海天停车控股有限公司及其子公司	40,600.00			

项目名称	关联方	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付款项	超级智慧家(上海)物联网科技有限公司	21,665.63			
预付款项	滨州银座家居有限公司	15,330.19	-	14,908.25	
预付款项	亚细亚新材(北京)建筑材料有限公司	6,236.07	-	2,532.78	
预付款项	重庆金科中俊房地产开发有限公司	950.22	-	950.22	
预付款项	杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	489.17	-	4,252.05	
预付款项	上海星悦物业服务有限公司及其分公司	-	-	2,819,206.45	
预付款项	常州市红星家具总厂有限公司	-	-	210,180.00	
预付款项	深圳红星美凯龙世博家居广场有限公司	-	-	34,250.23	
预付款项	北京国富纵横文化科技咨询股份有限公司	-	-	4,000.00	
预付款项	沈阳远择星辉物业管理有限公司	不适用	不适用	368,349.20	
预付款项	苏宁易购集团股份有限公司及其下属公司	不适用	不适用	11,117.71	
预付款项	美年大健康产业(集团)有限公司及其下属公司	不适用	不适用	9,800.00	
其他应收款	成都东泰商城有限公司	31,002,400.00	2.40	31,000,000.00	
其他应收款	芜湖明辉商业管理有限公司	27,840,480.00	6,891,719.89	22,240,480.00	1,814,097.54
其他应收款	深圳红星美凯龙世纪中心家居生活广场有限公司	5,265,234.65	5,265,234.65	5,265,234.65	5,265,234.65
其他应收款	云南红星美凯龙置业有限公司	4,031,492.11	4,031,492.11	4,031,492.11	4,031,492.11
其他应收款	上海云绅智能科技有限公司	1,200,000.00	1,200.00	1,200,000.00	1,200.00
其他应收款	杭州阿里妈妈软件服务有限公司	526,417.43	526.42	526,417.43	526.42
其他应收款	安徽腾辉投资集团合肥有限公司	500,000.00	500,000.00	500,000.00	175,380.85
其他应收款	阿里巴巴(中国)网络技术有限公司	270,000.00	270.00		
其他应收款	重庆金科中俊房地产开发有限公司	240,000.00	240.00	240,000.00	240.00
其他应收款	深圳红星美凯龙商业管理有限公司	200,000.00	200.00	200,000.00	13,477.00
其他应收款	衢州市慧城奥莱商业管理有限公司	150,000.00	150.00	-	
其他应收款	浙江天猫技术有限公司	150,000.00	150.00	210,000.00	14,150.85

项目名称	关联方	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	济南星龙房地产开发有限公司	100,000.00	100.00	100,000.00	
其他应收款	苏州市苏品宅配文化有限公司	82,155.56	82,155.56		
其他应收款	上海远星寰宇房地产集团有限公司及其分公司	20,000.00	20.00	-	
其他应收款	郑州星铂房地产开发有限公司	10,670.40	459.22	336,885.60	22,701.03
其他应收款	金科智慧服务集团股份有限公司及其分公司	5,000.00	5.00	-	
其他应收款	深圳红星美凯龙世博家居广场有限公司	1,200.00	1.20	24,944.25	2,033.80
其他应收款	上海名艺商业企业发展有限公司	173,000,000.00	8,650,000.00	163,000,000.50	8,150,000.03
其他应收款	广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	-	-	3,500,000.00	285,416.43
其他应收款	上海或京商业管理有限公司及其分公司	-	-	786,007.21	23,145.37
其他应收款	陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	-	-	345,886.88	23,307.58
其他应收款	盐城凯龙置业有限公司	-	-	100,000.00	
其他应收款	淘宝(中国)软件有限公司	-	-	1,755.85	118.32
其他应收款	宝象红星美凯龙(厦门)全球家居广场有限公司	不适用	不适用	46,559,094.06	25,370,394.94
其他应收款	保山红星城乡投置业有限公司	不适用	不适用	10,000.00	10.00
合同资产	衢州市慧城奥莱商业管理有限公司	66,754,047.37	531,790.77	23,161,657.81	137,629.46
合同资产	湛江市海新美凯投资有限公司	50,167,186.41	399,652.87	56,190,670.97	333,891.98
合同资产	扬州星龙房地产开发有限公司	48,347,670.62	385,157.85		
合同资产	上海洛昶企业管理有限公司	30,056,928.84	239,446.12	31,943,721.29	189,813.58
合同资产	长春红星美凯龙房地产开发有限公司	3,411,090.87	27,174.18	4,250,331.30	25,256.00
合同资产	宁波凯龙置业有限公司	2,313,325.40	18,428.92		
合同资产	衡水星龙房地产开发有限公司	1,090,399.61	8,686.58	3,400,442.47	20,205.85
合同资产	西宁远鸿房地产开发有限公司	880,052.26	7,010.87	2,035,038.92	12,092.46
合同资产	太原双明智坤房地产开发有限公司	786,620.23	6,266.55	756,343.86	4,494.29
合同资产	大连星凯商业管理有限公司	763,776.57	6,084.56		

项目名称	关联方	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
合同资产	上海中贸美凯龙经贸发展有限公司	668,263.10	5,323.66		
合同资产	上海或京商业管理有限公司及其分公司	260,950.72	2,078.84		
合同资产	昆明远鸿汇房地产有限公司	256,040.60	2,039.73		
合同资产	太原双明凯龙房地产开发有限公司	255,196.24	2,033.00	2,377,029.89	14,124.61
合同资产	上海美凯龙爱家房地产管理咨询有限公司	110,974.04	884.07		
合同资产	大连星琴商业管理有限公司	95,044.25	757.16		
合同资产	柳州红星美凯龙置业有限公司	86,182.17	686.56		
合同资产	宁波汇鑫置业有限公司	43,940.07	350.05		
合同资产	象山凯胜置业有限公司	-	-	345,536.59	2,053.22
合同资产	西宁远铎房地产开发有限公司	不适用	不适用	37,983,103.79	225,700.34
合同资产	西双版纳云投建设泛亚置业有限公司	不适用	不适用	12,430,842.70	73,865.62
合同资产	金华航凯置业有限公司	不适用	不适用	3,178,974.51	18,889.86
合同资产	赣州凯越置业有限公司	不适用	不适用	2,831,615.70	16,825.81
合同资产	河南宸博置业有限公司	不适用	不适用	2,763,645.25	16,421.92
合同资产	保山红星城乡投置业有限公司	不适用	不适用	2,338,412.44	13,895.14
合同资产	宿迁星凯房地产开发有限公司	不适用	不适用	2,183,444.24	12,974.30
合同资产	沭阳星龙房地产开发有限公司	不适用	不适用	2,179,569.83	12,951.28
其他非流动资产	成都星远置业有限公司	247,705,000.00	-	247,705,000.00	
其他非流动资产	深圳红星美凯龙商业管理有限公司	26,804,800.00	268,048.00	4,264,400.00	42,644.00
其他非流动资产	广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	5,000,000.00	50,000.00		
其他流动资产	上海名艺商业企业发展有限公司	6,685,387.40	66,853.87	6,220,800.00	62,208.00
其他流动资产	芜湖明辉商业管理有限公司	-	-	3,600,000.00	36,000.00
一年内到期的	广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	76,666.67	766.67		

项目名称	关联方	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
非流动资产					

2）应付项目

单位：元

项目名称	关联方	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应付款项	上海美凯龙物业管理服务有限公司及其分公司	88,560,849.70	-
应付款项	上海星悦物业服务有限公司及其分公司	60,683,303.74	
应付款项	上海振洋建筑装潢工程有限公司	41,251,993.04	44,353,053.20
应付款项	浙江天猫技术有限公司	33,180,965.86	-
应付款项	上海鑫诚安建设有限公司	20,300,164.90	22,111,498.09
应付款项	上海嘉展建筑装潢工程有限公司	19,640,025.53	15,052,226.52
应付款项	上海星之域商业经营管理有限公司	10,353,420.00	
应付款项	上海红星云计算科技有限公司	4,823,692.99	85,800.00
应付款项	谊美吉斯光电科技(福建)有限公司	2,817,123.89	
应付款项	上海远星寰宇房地产集团有限公司及其分公司	2,586,900.00	2,586,900.00
应付款项	杭州阿里妈妈软件服务有限公司	581,767.83	
应付款项	阿里云计算有限公司	557,610.16	757,523.17
应付款项	北京国富纵横文化科技咨询股份有限公司	336,679.24	486,342.52
应付款项	成都东泰商城有限公司	202,128.20	
应付款项	重庆鑫生悦传媒有限公司	160,377.36	
应付款项	上海盛域信息技术有限公司	126,211.90	
应付款项	杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	100,901.80	119,974.22
应付款项	芜湖明辉商业管理有限公司	84,270.00	
应付款项	常州市红星家具总厂有限公司	56,636.50	64,486.50
应付款项	陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	43,638.40	-
应付款项	苏州市苏品宅配文化有限公司	38,781.00	
应付款项	超级智慧家(上海)物联网科技有限公司	38,346.22	
应付款项	上海远褐商业发展有限公司	31,900.00	
应付款项	阳光海天停车控股有限公司及其子公司	28,000.00	
应付款项	上海智谛智能科技有限公司	-	369,631.72
应付款项	上海美凯龙爱家房地产管理咨询有限公司	-	3,085.25

项目名称	关联方	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应付款项	美年大健康产业(集团)有限公司及其下属公司	不适用	186,351.00
其他应付款	山东银座家居有限公司及其子公司	162,224,959.65	80,462,388.89
其他应付款	成都东泰商城有限公司	92,332,690.91	20,811,095.33
其他应付款	中船邮轮产业发展(上海)有限公司	66,763,611.11	80,000,000.00
其他应付款	阳光海天停车控股有限公司及其子公司	57,065,710.52	
其他应付款	深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	35,322,896.14	35,955,102.14
其他应付款	上海美凯龙物业管理服务有限公司及其分公司	11,432,424.68	
其他应付款	上海名艺商业企业发展有限公司	180,000,000.00	
其他应付款	武汉市正凯物流有限公司	6,380,627.61	9,076,485.00
其他应付款	上海鑫诚安建设有限公司	5,191,895.94	5,191,895.94
其他应付款	上海星悦物业服务有限公司及其分公司	3,398,853.66	-
其他应付款	南昌歆狮企业管理有限公司	2,500,000.00	
其他应付款	上海振洋建筑装潢工程有限公司	1,772,189.85	4,489,414.11
其他应付款	芜湖明辉商业管理有限公司	1,747,940.43	15,957,660.19
其他应付款	上海或京商业管理有限公司及其分公司	1,596,863.31	1,646,863.29
其他应付款	广州火数银花信息科技有限公司	1,500,000.00	
其他应付款	陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	1,115,841.17	20.9
其他应付款	上海嘉展建筑装潢工程有限公司	929,500.00	929,500.00
其他应付款	上海红星云计算科技有限公司	813,346.72	-
其他应付款	谊美吉斯光电科技(福建)有限公司	765,775.00	-
其他应付款	杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	664,897.05	2,236,971.02
其他应付款	上海远绡物业有限公司	584,400.00	2,400.00
其他应付款	超级智慧家(上海)物联网科技有限公司	459,978.95	1,064,404.89
其他应付款	深圳红星美凯龙世博家居广场有限公司	455,905.49	
其他应付款	上海远星寰宇房地产集团有限公司及其分公司	428,500.00	424,400.00
其他应付款	广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	391,014.51	
其他应付款	深圳红星美凯龙商业管理有限公司	368,543.92	
其他应付款	济宁鸿瑞市场经营管理有限公司	296,284.00	-
其他应付款	重庆远洋红星企业发展有限公司	199,956.99	199,956.99
其他应付款	上海天合智能科技股份有限公司	108,133.00	
其他应付款	北京国富纵横文化科技咨询股份有限公司	77,509.24	112,529.65

项目名称	关联方	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
其他应付款	晟葆(上海)智能科技有限公司	76,000.00	232,265.00
其他应付款	上海威来适装饰科技有限公司	50,000.00	60,296.00
其他应付款	杭州诺贝尔集团有限公司及其分公司	40,856.00	610,200.47
其他应付款	亚细亚新材(北京)建筑材料有限公司	27,580.00	27,580.00
其他应付款	扬州凯龙管理咨询有限公司	12,140.33	19,697.53
其他应付款	徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	11,253.00	
其他应付款	常州市红星家具总厂有限公司	1,670.00	41,960.87
其他应付款	新疆宇泰房地产开发有限公司	-	716,702.00
其他应付款	良木道门窗集团有限公司	-	530,000.00
其他应付款	南京市浦口区立力成家具经营部	-	110,818.75
其他应付款	常州市艺致国际贸易有限公司	-	102,846.00
其他应付款	美时智能家居(深圳)有限公司	-	100,000.00
其他应付款	江苏佰丽爱家家居科技有限公司	-	94,600.00
其他应付款	上海美凯龙爱家房地产管理咨询有限公司	-	61,539.93
其他应付款	上海天合智能科技股份有限公司及其分公司	-	56,536.00
其他应付款	苏州市苏品宅配文化有限公司	-	51,015.32
其他应付款	安咖家居用品(上海)有限公司	-	41,528.40
其他应付款	钱玉梅	-	40,003.20
其他应付款	深圳华生大家居集团有限公司	-	40,000.00
其他应付款	深圳市朗乐福睡眠科技有限公司	-	30,000.00
其他应付款	杭州菲氏浴厨用品有限公司	-	20,000.00
其他应付款	曹仲民	-	6,000.00
其他应付款	徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	-	1,975.20
其他应付款	绿地集团成都金牛房地产开发有限公司	不适用	17,613,815.75
其他应付款	厦门厦柘投资合伙企业(有限合伙)	不适用	2,800,643.59
其他应付款	保山红星城乡投置业有限公司	不适用	490,875.41
其他应付款	深圳市艺澍家空间科技有限公司	不适用	468,679.23
其他应付款	美年大健康产业(集团)有限公司及其下属公司	不适用	211,295.82
其他应付款	上海墙尚环保科技有限公司	不适用	30,000.00
其他应付款	江阴提尚家居有限公司	不适用	10,000.00
其他应付款	宝象红星美凯龙(厦门)全球家居广场有限公司	不适用	577.83
预收账款	杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	589,871.08	1,024,396.72

项目名称	关联方	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
预收账款	超级智慧家(上海)物联网科技有限公司	233,978.13	1,415,606.72
预收账款	杭州诺贝尔集团有限公司及其分公司	229,034.94	155,557.53
预收款项	北京盒马网络科技有限公司	126,672.16	-
预收款项	上海威来适装饰科技有限公司	106,882.28	144,144.00
预收款项	上海天合智能科技股份有限公司及其分公司	84,175.18	51,089.65
预收款项	常州市艺致国际贸易有限公司	7,531.70	29,497.25
预收款项	钱忠祥	2,873.99	2,873.99
预收款项	亚细亚新材(北京)建筑材料有限公司	2,812.50	2,812.50
预收款项	晟葆(上海)智能科技有限公司	1,814.74	149,266.40
预收款项	安咖家居用品(上海)有限公司	-	299,738.40
预收款项	郑州星铂房地产开发有限公司	-	231,525.00
预收款项	上海或京商业管理有限公司及其分公司	-	135,174.43
预收款项	南京市浦口区立力成家具经营部	-	73,733.45
预收款项	上海美凯龙爱家房地产管理咨询有限公司	-	42,263.10
预收款项	江阴提尚家居有限公司	不适用	4,118.52
合同负债	重庆金科房地产开发有限公司	240,566,037.74	240,566,037.74
合同负债	阳光海天停车控股有限公司及其子公司	37,616,711.10	-
合同负债	衡水星龙房地产开发有限公司	5,995,843.59	-
合同负债	杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	3,301,984.90	2,248,681.93
合同负债	上海乔彤企业管理有限公司	3,022,184.22	3,069,002.97
合同负债	红星美凯龙控股集团有限公司	2,625,425.79	2,549,149.74
合同负债	昆明远鸿汇房地产有限公司	2,554,118.23	2,050,530.37
合同负债	武汉市正凯物流有限公司	1,952,054.79	1,952,054.79
合同负债	美时智能家居(深圳)有限公司	938,679.25	471,698.11
合同负债	宁波凯龙置业有限公司	805,356.16	
合同负债	安咖家居用品(上海)有限公司	603,773.58	621,359.22
合同负债	徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	574,702.12	2,290,621.69
合同负债	象山凯胜置业有限公司	397,724.57	
合同负债	柳州红星美凯龙置业有限公司	381,794.34	4,162,547.25
合同负债	成都东泰商城有限公司	370,608.76	69,724.77
合同负债	淮安新美龙置业有限公司	222,714.12	-
合同负债	深圳市朗乐福睡眠科技有限公司	192,547.16	1,300,440.24

项目名称	关联方	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
合同负债	湛江市海新美凯投资有限公司	153,073.93	
合同负债	广东威法定制家居股份有限公司	94,339.62	
合同负债	广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	70,235.85	
合同负债	天津美凯龙置业有限公司	61,197.79	59,513.45
合同负债	上海布鲁斯特环保科技有限公司	47,169.81	-
合同负债	良木道门窗集团有限公司	41,509.43	-
合同负债	苏州市苏品宅配文化有限公司	31,000.00	31,000.00
合同负债	上海洪美置业有限公司	16,007.59	15,567.02
合同负债	浙江中广电器集团股份有限公司	-	4,424,778.76
合同负债	芜湖美和资产管理有限公司	-	3,459,119.53
合同负债	新疆宇泰房地产开发有限公司	不适用	3,000,000.00
合同负债	上海美凯龙爱家房地产管理咨询有限公司	-	1,946,008.48
合同负债	上海中贸美凯龙经贸发展有限公司	-	1,935,741.76
合同负债	济宁鸿瑞市场经营管理有限公司	-	1,165,487.79
合同负债	上海帝景餐饮管理有限公司	-	625,415.93
合同负债	深圳红星美凯龙商业管理有限公司	-	548,328.77
合同负债	成都艾格家具有限公司	-	87,082.73
合同负债	绿地集团成都金牛房地产开发有限公司	不适用	2,419,229.80
合同负债	西双版纳云投建设泛亚置业有限公司	不适用	145,631.07
合同负债	上海世茂美居家居科技有限公司	不适用	13,782.06
租赁负债	常州市红星装饰城	5,548,595.48	19,920,780.44
租赁负债	上海或京商业管理有限公司及其分公司	-	2,905,426.81
长期应付款	芜湖红星美凯龙股权投资基金管理有限公司	9,800,000.00	9,800,000.00
长期应付款	上海红星美凯龙融资租赁有限公司	-	3,482,818.34
一年内到期的非流动负债	常州市红星装饰城	23,112,381.77	22,439,217.03
一年内到期的非流动负债	成都东泰商城有限公司	7,661,125.54	4,572,298.58
一年内到期的非流动负债	上海或京商业管理有限公司及其分公司	365,110.83	2,149,917.35
一年内到期的非流动负债	中船邮轮产业发展(上海)有限公司	-	182,000.00
其他非流动	阳光海天停车控股有限公司及其子公司	235,130,860.35	-

项目名称	关联方	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
负债			
短期借款	上海红星美凯龙商业保理有限公司	34,917,747.94	57,322,140.30

3、标的公司关联交易的必要性及定价公允性

美凯龙在报告期内存在一定规模的关联交易，主要包括向关联方销售商品/提供劳务，自关联方采购商品/接受劳务等。该等关联交易主要为向关联方提供品牌咨询委托管理服务、设计服务和装饰施工服务、保洁服务、推广服务，接受关联方提供的信息系统集成服务、物业管理服务、培训服务、平台服务，以及承租关联方物业及向关联方出租物业等。该等关联交易属于生产经营所必要的交易。

美凯龙为上交所及香港联交所上市公司，已根据上交所及香港联交所的监管要求制定了关联交易的公司规章和管理办法，并严格按照相关规定履行了决策程序及信息披露义务，上述日常关联交易价格以市场价格为基础确定，定价公允、合理，不存在损害美凯龙及其股东特别是中、小股东利益的情形。

（三）本次交易完成后关联交易变动分析

根据上市公司 2022 年度审计报告及《备考审阅报告》，本次交易前后，上市公司关联交易变动情况如下：

（1）关联销售

单位：万元

项目名称	交易前	交易后（备考）
出售商品/提供劳务	1,155,872.81	1,208,507.96
占上市公司营业收入比例	1.39%	1.43%

（2）其他关联交易

单位：万元

项目名称	交易前	交易后（备考）
采购商品/接受劳务	255,525.92	326,754.65
租赁收入（作为出租方）	560.42	12,753.29
租赁支出（作为承租方）	10,984.67	13,788.43
资金拆入	2,064,825.88	2,087,825.88

项目名称	交易前	交易后（备考）
资金拆出	1,378,355.10	1,381,925.10

（四）本次交易对上市公司关联交易的影响

本次交易完成前，标的公司与上市公司之间不存在关联关系。本次交易完成后，标的公司纳入上市公司合并范围，导致上市公司新增了部分关联交易。上市公司与控股股东、实际控制人或其他关联人之间的关联交易将继续严格按照《公司章程》及有关法律法规的要求履行关联交易决策程序，遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，确保不损害公司和股东的利益，尤其是中小股东的利益。

（五）减少和规范关联交易的措施

为减少和规范本次交易完成后未来可能与美凯龙发生的关联交易，上市公司承诺如下：

“1、本次交易完成后，本公司及本公司控制的其他企业将尽可能减少与美凯龙及其子公司之间的关联交易。

2、本次交易完成后，若发生无法避免或有合理理由存在的关联交易，本公司将严格遵守法律法规以及美凯龙的内部规定履行关联交易审批程序，遵循公开、公平、公正的市场化原则，充分论证交易价格公允性后签订关联交易相关协议，并按照相关的法律法规及时进行信息披露，从而充分保护美凯龙全体股东利益。

3、本公司承诺不利用美凯龙控股股东的地位，损害美凯龙及其他股东的合法利益。

4、上述承诺于本公司作为美凯龙控股股东期间持续有效。如因本公司未履行上述承诺而给美凯龙造成损失，本公司将承担相应赔偿责任。”

建发集团承诺如下：

“1、本公司将严格遵守法律法规以及美凯龙的内部规定履行关联交易审批程序，遵循公开、公平、公正的市场化原则，充分论证交易价格公允性后签订关联交易相关协议，并按照相关的法律法规及时进行信息披露，从而充分保护

美凯龙全体股东利益。

2、本公司承诺不利用美凯龙间接控股股东的地位，损害美凯龙及其他股东的合法利益。

3、上述承诺于建发股份作为美凯龙控股股东期间持续有效。如因本公司未履行上述承诺而给美凯龙造成损失，本公司将承担相应赔偿责任。”

第十一章 风险因素分析

一、与本次交易相关的风险

（一）本次交易的审批风险

本次交易尚需满足多项条件后方可实施，具体请参见本报告书“重大事项提示”之“三、本次重组尚未履行的决策程序、报批程序及本次重组方案实施前尚需取得的有关批准”。

本次交易能否取得上述批准以及获得相关批准的时间均存在不确定性，提醒广大投资者注意投资风险。

（二）本次交易可能被暂停、中止或取消的风险

尽管上市公司已经按照相关规定制定了保密措施并严格参照执行，但在本次交易过程中，仍存在因上市公司股价异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易等情况而致使本次交易被暂停、中止或取消的可能。

本次交易涉及红星控股转让美凯龙控制权及美凯龙控股股东变更，根据红星控股及美凯龙签署的部分融资及担保协议约定，本次交易需取得相关债权人的同意。截至本报告书签署日，上市公司与美凯龙已就本次交易进行了公开信息披露，并且本次交易协议已将不存在相关债权人提出导致交易障碍的异议作为交易协议的生效条件。上市公司与美凯龙、红星控股将积极减少因债权人提出偿还债务诉求而产生对本次交易的不利影响，提醒投资者关注。

（三）本次交易存在方案调整的风险

在本次交易过程中，交易各方可能需要根据监管机构的要求或因市场环境发生变化等原因修改和完善交易方案，如交易各方无法就修改和完善交易方案达成一致意见，则本次交易亦存在取消的可能。按照中国证监会的相关规定，若相关调整构成重组方案的重大调整，本次交易需重新履行相关审议程序，提醒投资者关注。

（四）标的股份因被冻结等原因导致无法过户的风险

截至 2023 年 6 月 13 日，红星控股合计持有美凯龙 2,301,838,103 股股份，

持股比例为 52.86%。**其中被质押的股份数为 2,171,779,926 股，占美凯龙总股本的 49.87%；**被司法冻结的股份数为 156,355,052 股，被司法标记的股份数为 367,324,130 股，合计占美凯龙总股本的 12.03%。

同时，红星控股部分股份质押已逾补充质押预警线，部分股份质押已逾平仓线，部分股份质押现值已低于补充质押预警线。同时，红星控股及其实际控制人车建兴存在负有数额较大债务到期未清偿及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形。

若红星控股所持标的公司股份在交割前进一步出现质押、冻结等权利限制，且无法在交割前解除标的股份上的权利限制，相关股份可能存在无法过户的风险，且可能影响上市公司控制权稳定性，提醒投资者注意相关风险。

二、与标的资产相关的风险

（一）宏观经济增速放缓及房地产行业周期性波动所导致的风险

近年来，中国宏观经济增速呈现持续放缓态势。同时，房地产行业作为我国持续调控的基础产业，与国家宏观经济发展密切相关，并呈现较强的周期性特征。宏观经济增速放缓及房地产行业周期性波动所导致的不利变动都可能削弱家居装饰及家具零售行业的需求，从而给标的公司的经营业绩带来一定的负面影响。

（二）行业市场竞争加剧的风险

中国家居装饰及家具行业竞争较为激烈，经营家居装饰及家具产品的商场龙头企业集中度相对较高，根据弗若斯特沙利文的数据，2022 年我国连锁家居商场的零售额达到 6,445 亿元，占整体家居商场零售额的 44.0%，行业内领先企业的扩张趋势较为明显。

与此同时，随着行业互联网水平的提升，线上销售家居产品的品牌商及经营线上家居的电子商务平台也可能分流一部分消费者，为家居装饰及家具商场的经营管理业务引入新的竞争者，削弱家居厂商对家居商场的进驻意愿，并进而影响标的公司家居商场的出租率。

面对日趋激烈的行业竞争，标的公司的市场占有率及盈利能力存在可能下

降的风险。

（三）商场经营业绩下滑的风险

标的公司下属商场的经营业绩受到商场盈利能力与成本控制等因素的影响。

在自营商场模式下，标的公司主要为商户提供营销平台，无需承担存货风险。不过，由于家居装饰及家具行业的竞争非常激烈，自营商场的租赁及相关收入的收取以及出租率将取决于商场保留现有商户并引入新的商户的能力。同时，若国内宏观经济、房地产市场景气度等因素导致家居装饰及家具行业消费需求出现阶段性向下波动，可能对商场租金水平及出租率造成不利影响。此外，对于自建及购买商场的投资成本及财务费用、租赁商场的租金成本以及商场经营相关的人工、能源、物业维护、市场营销、行政管理等经营成本和期间费用的控制也将直接影响标的公司下属商场的经营业绩，进而影响标的公司的盈利能力。

在委管商场模式下，标的公司在委管商场开业前根据提供的项目咨询、工程商业管理咨询及招商服务的情况，向合作方及合作建筑商收取相关咨询服务费用，该部分收入因服务的高附加值和稀缺性，其毛利率较高，但其持续性取决于新签委管合作协议数量及储备项目推进实施的情况；而在商场运营期间，标的公司向合作方收取年度管理费（通常按固定金额或按租金收益递增），并由合作方承担商场日常运营管理相关成本费用，该部分收入毛利率较低，但在商场的委管期限内稳定产生。随着标的公司开业委管商场数量的不断扩张，商场运营期间产生的相关收入在委管商场业务收入中的占比可能上升，委管商场业务的毛利率水平也可能因此下降，从而影响标的公司的经营业绩及财务状况。

（四）扩展性业务开拓的风险

基于全国性的零售平台和我国家居装饰及家具行业中最大的商户及消费者数据库，标的公司将进一步开展具有吸引力的互联网相关产品及服务以及供应链相关产品与服务。与商场业务相比，扩展性业务的经营模式及风险可能有所不同，而标的公司可能不具备足够的运营经验来有效管理该等扩展性业务及相

关风险。

（五）投资性房地产公允价值变动的风险

标的公司投资性房地产公允价值变动受到中国宏观经济增长态势、城镇化进程、居民可支配收入水平、房地产市场调控政策和景气程度以及家居装饰及家具行业的消费环境等因素的综合影响。未来若上述因素发生重大不利变动，标的公司以公允价值计量的投资性房地产价值也将随之向下波动，计入当期损益的公允价值变动收益也将相应减少甚至产生损失，从而对标的公司的财务状况和经营业绩造成不利影响；投资性房地产公允价值下降将影响标的公司可供分配利润，从而可能会对标的公司未来分红产生不利影响。

本次交易协议中约定：“目标公司在交割过渡期内实现盈利，或因其他原因而增加的净资产的部分归目标公司所有；目标公司在交割过渡期内发生的经营性亏损由乙方及丙方承担，乙方及丙方应按照甲方的要求于上述审计报告出具后 10 个工作日内向目标公司进行全额现金补偿，目标公司在交割过渡期内因其他原因而减少的净资产部分由目标公司承担”上述约定中经营性亏损不包括标的公司投资性房地产公允价值变动的影响，提醒投资者关注相关风险。

根据上市公司 2022 年度审计报告以及容诚会计师出具的《备考审阅报告》，本次交易完成后，上市公司每股收益由 1.93 元/股上升至 5.22 元/股。上市公司每股收益增加较多，主要系收购形成大额负商誉，若扣除负商誉影响，上市公司交易后每股收益为 2.00 元/股。如未来标的公司以公允价值计量的投资性房地产价值因公允价值变动产生损失，可能对上市公司每股收益造成不利影响，提醒投资者关注相关风险。

（六）资产减值风险

报告期内，标的公司针对其他非流动资产、应收账款、合同资产、其他应收款等资产类科目计提了较大金额的减值准备。其中，其他非流动资产减值主要系针对部分前期土地开发类项目计提了较大金额减值；应收款项、合同资产的坏账主要系因相关委管项目进展缓慢或合作方回款能力恶化，对部分委管项目前期收入和建筑施工业务收入计提的相关坏账准备。

此外，标的公司存在较大金额的财务资助，主要用于支持自营或委管项目

建设，相关款项主要计入其他非流动资产、其他流动资产、其他应收款、长期应收款；标的公司还存在金额较大的长期股权投资和其他权益工具投资。

在国内宏观经济形势变化下，若未来标的公司出现相关前期开发类项目或委管项目进展缓慢或停滞、交易对手或委管项目合作方回款能力恶化、财务资助对象财务状况恶化、所投资企业经营状况恶化等情况，标的公司上述资产类科目存在进一步计提减值的可能性，从而对公司的资产质量和盈利能力产生不利影响。

（七）部分自持物业存在违规建设、闲置或延期竣工等风险

截至 2022 年 12 月 31 日，美凯龙下属公司自持的南京名都项目、郑州红星项目存在未取得建设工程规划许可证等建设证照建造 4,000 平方米物业的情况，下属公司郑州世博家居取得的十一宗土地处于闲置状态并加盖临时建筑的情况，下属公司经营的北四环项目存在土地类型、用途与实际用途不符的情况。美凯龙及其下属公司未来若未取得相关产权证书或未如期整改，可能存在被政府主管部门处罚、下达闲置土地认定或出具因土地闲置而予以收回的决定等风险。

（八）部分租赁物业存在权属瑕疵、权利限制的风险

截至 2022 年 12 月 31 日，美凯龙下属公司承租使用的 2 处房屋所对应的土地均为集体土地，且出租方均未提供相关村集体对于出租事项的同意文件，下属公司承租的 2 处房屋用途与租赁用途不符，下属公司承租的 5 处房屋交付前存在抵押登记。虽然美凯龙及下属公司在承租该等房屋时均通过租赁协议隔离了因出租方未能提供合规房屋导致被政府主管部门处罚的风险，但仍避免不了不能按照租赁合同的约定继续使用租赁物业进而使现有资产（不含基于租赁合同可能产生的预期收益）遭受损失的风险。

（九）租赁房屋未备案风险

根据《商品房屋租赁管理办法》的有关规定，房屋租赁当事人未按照相关规定办理租赁房屋备案的，由房地产管理部门责令限期改正，逾期不改正的，处以一千元以上一万元以下罚款。虽然根据《中华人民共和国民法典》的有关规定，未办理房屋租赁登记备案手续不影响该等房屋出租或租赁合同的法律效

力，但若美凯龙及其下属公司未就出租或租赁房产办理租赁备案登记，可能存在被行政处罚的风险。

（十）存在较多大额未决诉讼、仲裁的风险

截至报告期末，标的公司及其合并报表范围内子公司存在尚未了结的涉诉金额超过 1,000 万元，且占美凯龙最近一期经审计净资产绝对值 0.1%以上的诉讼或仲裁情况，涉案金额合计 102,580.25 万元。上述诉讼、仲裁原告所主张的赔偿金额较大，对标的公司业务经营和财务影响尚不确定，最终实际影响需以法院判决为准。若标的公司未来败诉，存在被法院执行判决的风险。

（十一）流动负债偿债的流动性风险

2021 年末和 2022 年末，标的公司流动比率分别为 0.49 倍及 0.45 倍，速动比率分别为 0.48 倍及 0.44 倍，流动比率、速动比率较低，且有所下降，存在一定短期偿债风险。2022 年末，标的公司流动比率与速动比率均较 2021 年末有所下降，主要系标的公司 2022 年流动负债到期偿还，导致流动资产下降幅度大于流动负债下降幅度。如果标的公司持续融资能力受到限制或者未能及时、有效地做好短期负债的偿债安排，可能面临的偿债压力会对其经营活动产生不利影响。

（十二）未开业委管项目终止风险

在国内宏观经济、房地产行业形势复杂变化的市场环境下，标的公司部分签约委管项目未能在正常周期内开工建设，可能面临项目停滞甚至终止等重大不确定性因素。虽然根据合同约定，已拿地项目不会赋予合作方单方面终止合同并要求退还已支付咨询费的权利，但经标的公司与合作方另行协商，部分终止项目可能发生款项退回或及收入冲回的风险，从而对标的公司的委管业务发展、财务状况及经营业绩造成不利影响。

三、其他风险

（一）股价波动风险

股票市场投资收益与投资风险并存。上市公司股票价格的波动不仅受其盈利水平和发展前景的影响，而且受国家宏观经济政策调整、金融政策的调控、

股票市场的投机行为、投资者的心理预期等诸多因素的影响。上市公司本次交易需要有关部门审批且需要一定的时间周期方能完成，在此期间股票市场价格可能出现波动，从而给投资者带来一定的风险。股票的价格波动是股票市场的正常现象。为此，提醒投资者应当具有风险意识，以便做出正确的投资决策。

同时，上市公司一方面将以股东利益最大化作为最终目标，提高资产利用效率和盈利水平；另一方面将严格按照《公司法》《证券法》等法律、法规的要求规范运作。本次交易完成后，上市公司将严格按照《上市规则》的规定，及时、充分、准确地进行信息披露，以利于投资者做出正确的投资决策。

（二）整合风险

因企业文化、管理理念和管理制度的差异，本次收购可能会产生一定的管理整合风险，整合效果能否达到预期存在一定的不确定性，可能与公司预期的经营情况存在差异。

对此，公司将进一步完善各项管理制度，加强内部控制，对经营管理中发现的相关问题，及时采取必要的措施进行整改，对经营决策、人力资源、财务、客户开发与服务、安全管理等方面进行有效的管控。

（三）其他风险

上市公司不排除因政治、经济、自然灾害等其他不可控因素给上市公司及本次交易带来不利影响的可能性，提请广大投资者注意相关风险。

第十二章 其他重要事项

一、担保及非经营性资金占用的情况

（一）报告期内标的公司非经营性资金占用的情形

根据安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）于 2022 年 3 月 30 日出具的《非经营性资金占用及其他关联资金往来情况的专项说明》（安永华明（2022）专字第 60954737_B01 号）及中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）于 2023 年 3 月 30 日出具的《关于红星美凯龙家居集团股份有限公司 2022 年度经营性资金占用及其他关联资金往来情况的专项说明》（中兴财光华审专字（2023）第 304018 号）。报告期内，标的公司存在与合营企业的非经营性资金往来。除正常的经营性往来以外，标的公司不存在资金、资产被其控股股东、实际控制人及其关联方非经营性占用的情形。

（二）本次交易完成后，上市公司是否存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形；上市公司是否存在为实际控制人或其他关联人提供担保的情形

本次交易完成后，上市公司控股股东、实际控制人未发生变化。上市公司不存在因本次交易导致资金、资产被其实际控制人或其他关联人非经营性占用的情形，亦不存在因本次交易导致为其实际控制人或其他关联人提供担保的情形。

二、本次交易对上市公司负债结构的影响

根据上市公司 2022 年度审计报告以及容诚会计师出具的《备考审阅报告》，本次交易对上市公司主要财务指标的影响如下：

单位：万元

项目	2022 年度/2022 年 12 月 31 日	
	交易完成前	交易完成后
总资产	66,475,442.90	79,286,509.81
流动负债	39,199,941.30	42,364,745.34
非流动负债	10,741,109.38	15,316,481.40

项目	2022 年度/2022 年 12 月 31 日	
	交易完成前	交易完成后
总负债	49,941,050.68	57,681,226.74
资产负债率	75.13%	72.75%

本次交易完成后，上市公司资产负债率下降，本次交易不会对上市公司负债结构产生不利影响。

三、标的公司对外提供财务资助的情况

截至 2022 年末，标的公司存在较大金额的财务资助，金额（本金）合计 25.92 亿元，相关财务资助主要是对自营商场合作项目公司/合作方、委管商场项目公司提供的借款。截至 2022 年末，标的公司财务资助逾期金额（本金）合计为 10.19 亿元。若未来相关资助对象财务状况恶化或标的公司与上述资助对象合作关系发生不利变化，相关财务资助存在无法全额收回的可能性。

截至 2022 年末，标的公司财务资助前五大主要债务人情况如下：

单位：万元

序号	资助主体	本金金额	逾期本金	主要交易背景
1	山西崇康房地产开发有限公司	49,851.09	48,901.09	标的公司提供相关借款的目的是作为自营商场项目建设款项的投入，且在项目整体推进顺利的情况下以取得家居商场物业资产为回收方式
2	西安佳和兴家居有限责任公司	43,626.49	-	相关借款的债务人为标的公司参股的自营商场合作项目项目公司。 根据相关项目合作协议的约定，标的公司在项目前期通过借款方式向项目公司提供与该家居商场项目土地及建设相关的款项，并将在后续项目达到双方约定状态后，有权通过取得项目公司股权的方式，进而享有家居商场相关资产收益。
3	德州德鑫檀宫置业有限公司	37,993.21	37,993.21	该资助对象为标的公司尚未开业的委管商场项目公司。标的公司向其提供资金支持以满足项目前期筹建相关资金需求，从而加快商场建设。
4	安徽龙檀置业有限公司	20,200.00	-	该资助对象为标的公司尚未开业的委管商场项目公司。标的公司向其提供资金支持以满足项目前期筹建相关资金需求，从而加快商场建设。
5	上海名艺商业企业发展有限	17,876.00	-	上海名艺商业企业发展有限公司（以下简称“上海名艺”）为标的公司的合营

	公司			公司，持有芜湖明辉商场项目公司芜湖明辉商业管理有限公司（以下简称“芜湖明辉”）80%股权。芜湖明辉为标的公司自营模式商场项目公司，在芜湖明辉存在资金需求的情况下，其各股东提供股东借款。公司作为上海名艺 50%的股东，向上海名艺提供借款，并最终流入芜湖明辉。
合作		169,546.79	86,894.30	-

接受财务资助的对象与公司不存在《上海证券交易所股票上市规则》规定下的关联关系。上述财务资助事项不属于《上海证券交易所股票上市规则》及《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号一一规范运作》等规定的不得提供财务资助的情形。

（一）标的公司对自营商场合作项目公司/合作方、委管商场项目公司进行财务资助的原因及商业合理性，2022 年末存在较大金额的对外财务资助余额且逾期占比较高的原因

1、标的公司对自营商场合作项目公司/合作方、委管商场项目公司进行财务资助的原因及商业合理性

美凯龙是国内领先的家居装饰及家具商场运营商，主要通过自营和委托管理两种模式经营家居商场。自营模式是指就自营商场而言，美凯龙通过自建、购买或者租赁的方式获取经营性物业后，统一对外招商，为入驻商场的商户提供综合服务。委管模式是指就委管商场而言，美凯龙利用强大的品牌知名度和多年的经营经验，派出管理人员为合作方提供全面的咨询和委管服务，包括商场选址咨询、施工咨询、商场设计装修咨询、招商开业以及日常经营及管理。

截至 2022 年末，标的公司对自营或委管项目进行财务资助，主要用途为支持自营、委管项目建设，或为合联营商场提供的营运资金支持等，具体可分为以下五种主要类型：

序号	资助对象类型	款项主要用途	具体资助背景
1	合作自营商场合作方/项目公司	用于支持自营、委管项目建设。为加快区域市场布局，美凯龙与在当地具有一定	该类型借款实质为美凯龙自营项目建设和经营资金。债务人为美凯龙自营商场拟合作项目的合作方或项目公司。根据该等项目合作协议的相关约定，通常由项目的合作方负责提供土地、美凯龙提供商场建设相关的资金。于建设前期，美凯龙通过借款形式根据项目建设进度向合作方或项目公司提供

序号	资助对象类型	款项主要用途	具体资助背景
		资源禀赋的合作方进行合作，与合伙方共同设立项目公司开展项目建设，或在合作方已取得的土地上进行商场物业的建设。该类合作模式下，土地通常由合作方或项目公司取得，美凯龙提供借款用于商场建设或加快项目整体建设进度。	所约定的资金投入，并在后续转为对项目公司的股权转让款或物业购置款
2	未开业委管商场项目公司		该资助对象主要为美凯龙尚未开业的委管商场项目公司。该类项目整体占地面积较大，拿地、建设等前期所需资金量较大，公司向项目公司提供资金支持以满足项目前期筹建相关资金需求，从而加快项目建设、更快满足公司区域性布局商场的需求
3	合联营家居商场项目公司	用于合联营家居商场经营资金需求。	该类型借款的债务人为美凯龙合营联营家居商场项目公司，相关借款系项目公司各股东根据合作协议约定并参考各方持股比例提供的股东借款，主要用于项目公司建设及经营
4	已开业自营商场项目公司股东	商场开业后，在商场的股东/合作方存在资金需求的情况下，美凯龙综合考虑相关商场的资金需求、经营情况、股东/合作方资信状况、双方合作关系等，对股东或合作方提供的资金支持。	相关借款的债务人为标的公司自营商场合作项目的合作方。相关自营商场已开业，标的公司与合作方作为自营商场项目公司的股东（或股东的关联公司），在标的公司及/或合作方存在资金需求且项目公司较为充裕的情况下，由项目公司参考双方持股比例及相关协议约定向双方借出款项，在标的公司合并报表层面形成向合作方/合作方关联公司提供财务资助的情形
5	已开业委管商场合作方		因商户缴纳的租金、押金等款项由委管项目管理公司收取并在短时间内形成一定的沉淀资金。委管商场项目合作方因其资金需求需提前预支商户的租金/押金该部分资金，公司考虑委管合作方的合作关系等因素，同意提供相关款项
6	其他	其他公司认定有必要提供财务资助的公司，主要系因合作方资金周转需要，美凯龙向其提供的借款。	

综上所述，标的公司主要通过自营和委托管理两种模式经营家居商场，标的提供的财务资助主要用于支持自营、委管项目建设、满足合联营家居商场经营资金需求，或为综合考虑多方因素后，对存在资金需求的已开业商场的股东/合作方提供的资金支持，相关借款用途具备商业合理性。

2、2022 年末存在较大金额的对外财务资助余额且逾期占比较高的原因

标的公司提供财务资助主要为向自营或委管项目进行财务资助，主要用于支持相关项目建设。其中，逾期占比较高的主要原因：一是受到宏观经济因素影响，部分项目工程建设进度未及预期，公司未能如协议签署时的预期，将借予合作方用于投入工程建设资金产生的对应债权，及时转为对对应土地及家居商场物业的购置款；二是受宏观经济因素影响，部分资助对象资金周转受到阻碍，标的公司未能按期回收财务资助款项。

此外，标的公司在对财务资助款项的管理过程中，会对相关款项的可回收性进行持续的跟进与评估，在判断可回收性风险可控的情况下，标的公司会允许逾期借款的存在，而不优先考虑通过重新提供借款或者对原有借款进行展期的方式消除逾期情形，主要原因系在借款逾期的情况下，标的公司可通过法律程序随时发起对借款的追偿，在资助对象出现偿还风险的情况下，该等情况相较于未到期借款，从债权的追偿角度标的公司将具有更强的主动权。

关于逾期财务资助的具体情况，详见本节“（二）相关逾期款项的资助对象、关联关系、交易背景、借款余额、借款期限、逾期时间、是否存在补救措施及实施情况、期后回款情况、后续收款安排、坏账计提情况，相关坏账准备计提的充分性，关于未到期财务资助的具体情况”，详见本节“（三）标的未到期财务资助的逾期风险”。

（二）相关逾期款项的资助对象、关联关系、交易背景、借款余额、借款期限、逾期时间、是否存在补救措施及实施情况、期后回款情况、后续收款安排、坏账计提情况，相关坏账准备计提的充分性

报告期末标的公司对外提供财务资助总余额25.92亿元，其中逾期未收回的财务资助余额10.19亿元，标的公司与逾期财务资助对象均不存在关联关系，具体情况如下：

单位：万元

财务资助对象类型		资助对象公司名称		交易背景	借款起始日	借款到期日	期末逾期金额	期末坏账余额	截至2023年3月31日回款	具体逾期原因	标的公司已采取和拟采取的补救措施
1	合作自营商场合作方/项目公司	1.1	山西崇康房地产开发有限公司	相关借款的债务人为标的公司自营商场合作项目的合作方。 根据相关项目合作协议的约定，该等项目由合作方负责提供土地、标的公司提供项目建设相关的资金。于建设前期，标的公司通过借款形式根据项目建设进度提供所约定的资金投入，并在后续项目建设达到约定进度时，通过项目公司收购家居商场物业、各方相互清账的方式，将前期建设资金投入转为对应物业的购置款项	2020/7/15	到期日：2020/12/31 展期至：2022/3/31	2,000.00	461.75	-	受公共卫生事件、宏观经济波动等因素的影响，使相关项目工程建设进度未及预期。公司未能如协议签署时的预期，将借予合作方用于投入工程建设资金产生的对应债权，及时转为对对应土地及家居商场物业的购置款	标的公司提供相关借款的目的是作为自营商场项目建设款项的投入，且在项目整体推进顺利的情况下以取得家居商场物业资产为回收方式 在此基础上，资助对象已将相关物业抵押予公司，且资助对象股东、实际控制人、其他相关主要负责人已就相关借款签署了附带连带责任保证的担保合同
					2021/7/13	2022/3/31	10.00				
					2021/11/10	2022/3/31	37,227.71				
					2021/11/16	2022/3/31	1,302.36				
					2021/9/2	2022/3/31	20.00				
					2021/12/28	2022/3/31	1,175.00				
					2022/1/13	2022/3/31	500.00				
					2022/1/29	2022/3/31	500.00				
					2022/3/17	2022/3/31	3,440.36				
		1.2	河南中亨建设开发有限公司		2018/11/20	2020/8/24	4,755.00	47.55	-		标的公司提供相关借款的目的是作为自营商场项目建设款项的投入，且在项目整体推进顺利的情况下以取得家居商场物业资产为回收方式 在此基础上，标的公司已取得相关土地使用权抵押作为担保

财务资助对象类型		资助对象公司名称		交易背景	借款起始日	借款到期日		期末逾期金额	期末坏账余额	截至 2023 年 3 月 31 日回款	具体逾期原因	标的公司已采取和拟采取的补救措施
		1.3	河南德润置业有限公司	合作方因资金紧张，向标的公司借款用于短期周转	2020/10/30	2021/4/29		20.00	0.20	-	合作方资金紧张	标的公司密切关注资助对象的生产经营和财务状况，对相关款项持续进行催收
		小计						50,950.43	509.50	-	-	-
2	尚未开业商场的委管项目公司	2.1	德州德鑫檀宫置业有限公司	该资助对象为标的公司尚未开业的委管商场项目公司。公司向其提供资金支持以满足项目前期筹建相关资金需求，从而加快商场建设、更快满足公司区域性布局商场的需求	2020/11/20	到期日：2021/11/19	展期至：2022/3/20 2022/6/20 2022/9/20 2022/12/31	37,993.21	379.93	-	受公共卫生事件、宏观经济波动等因素的影响，合作方及项目公司资金周转及前期投入款项的回收进度不及预期，使其暂时无法如预期计划偿还相关财务资助款项	标的公司为增强相关借款的可回收性，采取的措施包括： 1、项目合作方山东德鑫以其持有的资助对象 19%股权为相关借款提供质押担保； 2、山东德鑫、其大股东刘万磊及其亲属闫树亭、济南德鑫为相关借款提供无限连带保证担保； 3、以合作方合作的其他委管项目收益权作为担保
					2020/12/10	到期日：2021/12/9						
					2020/12/28	到期日：2021/12/27						
					2021/7/14	到期日：2022/7/13						

财务资助对象类型		资助对象公司名称		交易背景	借款起始日	借款到期日		期末逾期金额	期末坏账余额	截至 2023 年 3 月 31 日回款	具体逾期原因	标的公司已采取和拟采取的补救措施
					2021/12/15	到期日：2022/12/31						
		小计						37,993.21	379.93	-	-	-
3	已开业商场的委管合作方	3.1	安徽天徽置业有限公司	因商户缴纳的租金、押金等款项由委管项目管理公司收取并在短时间内形成一定的沉淀资金。委管商场项目合作方因其资金需求需提前预支该部分资金，公司考虑委管合作方的合作关系等因素，同意提供相关款项	2018/10/26	到期日：2018/12/31 展期至：2019/4/30		2,460.00	24.60	-	受公共卫生事件、宏观经济波动等因素的影响，资助对象资金周转受到阻碍，公司未能按期回收财务资助款项	1、根据相关协议的约定，公司有权在代收商户租金及管理费等经营收益时优先扣取借款本息； 2、项目合作方上海贵灵实业集团有限公司以其持有的资助对象 30%的股权为相关借款提供质押担保
		3.2	北海市中翔置业有限公司		2018/9/15	2019/3/14		80.00	3.00	-		根据相关协议的约定，标的公司有权在代收商户租金及管理费等经营收益时优先扣取借款本息
					2019/1/26	2019/7/26		70.00				
					2019/5/28	2019/8/27		150.00				
		3.3	丹东海纳物业服务有限公司		2019/6/28	2019/9/30		72.00	72.00	-		
		3.4	怀化星旗房地产开发建设有限公司		2021/2/8	2022/2/7		293.18	2.93	-		1、资助对象同意以持有的部分物业抵偿债权； 2、根据相关协议的约定，资助对象后续还将使用经营收益支付借款本息
		3.5	宜宾华泓置业有限公司		2020/7/16	到期日：2020/12/30 2022 年 11 月签署补充协议 展期至：2022/11/28 2022/12/25 2023/3/25 2023/6/25 2023/9/25 2023/12/25 2024/3/25 2024/6/25		23.18	0.23	6.94		根据相关协议的约定，标的公司有权在代收商户租金及管理费等经营收益时优先扣取借款本息

财务资助对象类型		资助对象公司名称		交易背景	借款起始日	借款到期日	期末逾期金额	期末坏账余额	截至 2023 年 3 月 31 日回款	具体逾期原因	标的公司已采取和拟采取的补救措施
						2024/9/25 2024/12/25					
		3.6	团风县顺成置业有限公司		2021/12/31	2022/12/30	67.83	-	-		根据相关协议的约定，标的公司有权在代收商户租金及管理费等经营收益时优先扣取借款本息
		3.7	宜兴红星美凯龙国际家居生活广场有限公司		2022/1/10	2022/11/9	200.00	3.50	-		
					2022/7/15	2022/12/10	150.00				
		3.8	河北丰基投资有限公司		2022/10/1	2022/12/31	300.00	3.00	-		
		小计					3,866.19	109.26	6.94	-	-
4	其他	4.1	河南德润置业有限公司	合作方因资金紧张，向标的公司借款用于短期周转	2019/12/27	2020/6/26	400.00	2,800.00	-	资助对象资金周转受到阻碍，标的公司未能按期回收财务资助款项	标的公司密切关注资助对象的生产经营和财务状况，对相关款项持续进行催收。出于谨慎性考虑，标的公司已对河南德润置业有限公司上述借款全额计提坏账准备，即已计提坏账准备 2,800 万元
					2019/12/30	2020/6/29	2,400.00				
		4.2	山西崇康房地产开发有限公司		2021/11/10	2022/3/31	2,725.66	27.26	-		根据借款协议及相关合作协议约定： 1、资助对象已将相关物业抵押予公司； 2、资助对象股东、实际控制人、其他相关主要负责人就相关借款签署了附带连带责任保证的担保合同； 3、资助对象股东以其持有的土地租金应收账款向标的公司提供质押担保
		4.3	商丘华联置业有限公司		2021/2/5	到期日：2021/5/4 展期至：2021/8/4	3,000.00	30.00	-		以资助对象股权提供质押担保
		4.4	天津市西青区李七庄街邓店农工商总公司		2021/4/16	2021/10/12	75.20	26.29	-		公司将密切关注资助对象的生产经营和财务状况，对相关款项持续进行催收
		4.5	北海市中翔置业有限公司	北海市中翔置业有限公司为标的公司委管商场北海项目的合作方。因商场运营相关资金需求，标的公司向合作方提供借款	2018/5/24	2019/11/9	460.00	46.00	-		1、借款时的主要增信措施： （1）通过银行委托贷款形式，提高借款回收性； （2）中翔置业抵押名下的在建工程作为担保； （3）由美凯龙子公司共管租金账

财务资助对象类型		资助对象公司名称		交易背景	借款起始日	借款到期日	期末逾期金额	期末坏账余额	截至2023年3月31日回款	具体逾期原因	标的公司已采取和拟采取的补救措施
											户； （4）借款人承诺保险赔款优先用于归还本次融资本息； （5）委管合作方实际控制人许文飞及其关联企业北海市美凯龙置业有限公司连带责任保证 2、诉讼情况 2020年5月，公司借款子公司向上海市黄浦区人民法院正式递交民事起诉状；2020年12月，双方达成调解协议，中翔置业于2021年-2024年分批归还借款
		小计					9,060.86	2,929.55	-	-	-
合计							101,870.68	3,928.24	6.94	-	-

综上，标的公司逾期财务资助主要系公共卫生事件、宏观经济波动、合作方资金周转状况等多种因素导致，标的公司已就相关债权取得了一定增信措施，包括但不限于相关土地及物业抵押、相关方股权质押、商场项目经营性现金流抵扣等。对于后续回款安排，标的公司将密切关注资助对象的生产经营和财务状况，对相关款项持续进行催收。

标的公司管理层已结合对相关增信措施和借款人回款能力的评估，对保障措施可能无法覆盖债务违约风险的情况，计提了相应减值准备，标的公司管理层认为相关坏账准备已足额计提。

（三）标的未到期财务资助的逾期风险

报告期末标的公司及其控股子公司对外提供财务资助未到期余额15.74亿元，已累计计提坏账准备0.28亿元，账面余额较大的未到期资助情况如下：

财务资助对象类型		资助对象公司名称		是否为关联方	交易背景	期末余额（万元）	增信措施
1	合作自营商场合作方/项目公司	1.1	A公司	否	相关借款的债务人为标的公司参股的自营商场合作项目的合作方/项目公司。 根据相关项目合作协议的约定，标的公司在项目前期通过借款方式向合作方/项目公司提供与该家居商场项目土地及建设相关的款项，并将在后续项目达到双方约定状态后，有权通过取得项目公司股权的方式，进而享有家居商场相关资产收益。	43,626.49	标的公司提供相关借款的目的是作为自营商场项目土地及建设款项的投入。在项目达到约定状态后，标的公司将通过取得项目公司股权的方式享有家居商场相关资产收益。
		1.2	B公司	否		10,626.77	
		小计				54,253.26	
2	尚未开业商场的委管项目公司	2.1	C公司	否	该资助对象为标的公司尚未开业的委管商场项目公司。标的公司向其提供资金支持以满足项目前期筹建相关资金需求，更快满足公司区域性布局商场的需求。	20,200.00	1、项目合作方以其持有的资助对象19%股权提供质押担保； 2、项目合作方、项目合作方股东、项目合作方高管、项目合作方实际控制人、项目合作方实际控制人关联方及其控制的企业提供无限连带保证担保。
		小计				20,200.00	

3	联营合营家居商场项目公司	3.1	D公司	是（合营企业）	D公司为公司的合营公司，持有E公司80%股权。在E公司存在资金需求的情况下，其各股东提供股东借款。公司作为D公司50%的股东，向D公司提供借款，并最终流入E公司。	17,876.00	相关股东借款未来可通过E公司的经营性现金流入、取得经营物业贷款或其他方式收回。该商场经营情况正常，盈利情况良好，标的公司将在不影响商场正常经营的情况下，视各方资金需求对款项予以回收。
		3.2	E公司	是（合营企业）	联合营企业各股东提供的股东借款，项目正常运营中。	2,784.00	
		小计				20,660.00	
4	已开业自营商场项目公司股东	4.1	F公司	否	相关借款的债务人为标的公司自营商场合作项目的合作方。相关自营商场已开业，标的公司与合作方作为自营商场项目公司的股东（或股东的关联公司），在标的公司及/或合作方存在资金需求的情况下，由项目公司参考双方持股比例及相关协议约定向双方借出款项，在标的公司合并报表层面形成向合作方/合作方关联公司提供财务资助的情形。	10,327.50	主要借款对象为项目公司少数股东，必要时项目公司有权扣除应付资助对象的分红款用于抵偿借款。部分借款取得了项目公司股权作为质押。
		4.2	G公司	否		6,982.10	
		4.3	H公司	否		4,667.90	
		4.4	I公司	否		1,500.00	
		4.5	J公司	否		3,500.00	
		小计				26,977.50	

5	已开业委管商场	5.1	K公司	否	该资助对象为标的公司已开业的委管商场项目公司。公司向其提供资金支持以满足项目前期筹建相关资金需求，更快满足公司区域性布局商场的需求；商场开业后已由公司进行委托管理经营。	6,959.23	已签署《协议书》，约定以物业抵债，手续办理中。
		小计				6,959.23	
6	其他	小计				28,310.71	
合计						157,360.70	

标的公司财务资助期限通常结合公司自身资金状况、资助对象资金需求情况及其资信水平、预期项目合作情况等多方面因素，经与资助对象协商并履行适当的审批决策程序后确定。

标的公司对现存的财务资助相关款项的可回收性进行持续的跟进与评估。在不考虑宏观经济形势等外部不可抗力因素出现难以预计的重大负面变动并对资助对象还款能力造成重大负面影响的前提下，标的公司管理层认为，未到期的财务资助款项在可回收性方面不存在重大风险。

（四）标的公司与财务资助对象的关联关系、资助对象股权结构等，财务资助款项流向其控股股东和实际控制人的情形说明

1、部分财务资助对象为美凯龙合营企业或参股公司

截至2022年末，标的公司提供的财务资助，主要用途为支持自营、委管项目建设，或为合联营商场提供的营运资金支持。其中，部分财务资助对象为标的公司与合作方共同设立的项目公司，标的公司在项目公司仅直接/间接持有少数股权（占比不超过20%）。除该情形外，标的公司在财务资助对象中持股比例较高的主要为合联营家居商场项目公司，具体情况如下：

资助对象名称	关联关系	股权结构	资助金额（万元）	资助背景
上海名艺商业企业发展有限公司	合营企业	红星美凯龙家居集团股份有限公司50%； 安吉明瀚商业管理有限公司40.00%； 安吉五星投资有限公司10.00%。	17,876.00	上海名艺为公司的合营公司，持有芜湖明辉商场项目公司芜湖明辉80%股权。在芜湖明辉存在资金需求的情况下，其各股东参考持股比例提供股东借款。公司作为上海名艺50%的股东，向上海名艺提供借款，并最终流入芜湖明辉。
芜湖明辉商业管理有限公司	合营企业	上海名艺商业企业发展有限公司80%； 上海红星美凯龙实业有限公司8%； 浙江华康家具有限公司7%； 安吉县中圣投资有限公司5%。	2,784.00	同上，联合营企业各股东参考持股比例提供的股东借款，项目正常运营中。
深圳红星美凯龙商业管理有限公司*	合营企业	红星美凯龙家居集团股份有限公司60.00%； 深圳市信为商业管理有限公司40.00%。	2,640.00	联合营企业各股东参考持股比例提供的股东借款，项目正常运营中。
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	合营企业	广州红星美凯龙市场经营管理有限公司50.00%； 欧派家居集团股份有限公司50.00%。	500.00	联合营企业各股东参考持股比例提供的股东借款，项目正常运营中。
合计			23,800.00	-

注：根据美凯龙与深圳市信为商业管理有限公司签署的合作协议约定，深圳红星美凯龙商业管理有限公司股东会决议需经代表三分之二以上表决权的股东表决同意后通过。

2、其他主要财务资助对象股权情况

截至2022年末，标的公司期末本金余额重大的财务资助对象股权结构情况列示如下：

资助对象	股权结构	本金余额（万元）	占比
西安佳和兴家居有限责任公司	西安红星佳鑫家居有限公司100%（由陕西佳鑫伟业实业发展有限责任公司持股81%、美凯龙持股19%）	43,626.49	16.83%
山西崇康房地产开发有限公司	山西崇康食品集团有限公司100%（由苏俊秀持股94.09%、耿建军持股5.91%）	49,851.09	19.23%
德州德鑫檀宫置业有限公司	上海檀宫房地产有限公司64%、山东德鑫房地产开发有限公司19%、红星美凯龙家居商场管理有限公司17%	37,993.21	14.66%
安徽龙檀置业有限公司	上海秀檀企业管理咨询有限公司64%、灵璧县红凯商贸有限公司19%、红星美凯龙家居商场管理有限公司17%	20,200.00	7.79%
上海名艺商业企业发展有限公司	美凯龙50%、安吉明瀚商业管理有限公司40%、安吉五星投资有限公司10%	17,876.00	6.90%
宁波凯创置业有限公司	上海凯珅企业管理有限公司100%（由上海凯鸿实业集团有限公司持股49.5%、宁波甬虹企业管理咨询有限公司持股40.5%、上海红星美凯龙实业有限公司持股10%）	10,626.77	4.10%
合计		180,173.56	69.51%

如上表所示，除上海名艺商业企业发展有限公司外，标的公司在上述公司不持有或仅持有少数股份（20%以下）。此外，除美凯龙直接或间接持有部分财务资助对象股权外，标的公司控股股东、实际控制人与财务资助对象或其主要股东不存在《上海证券交易所股票上市规则》规定下的关联关系。

综上所述，标的公司对财务资助对象中存在部分对象为标的公司的合营企业，系标的公司关联方，主要为联营合营家居商场项目公司，因项目公司营运资金需求，由联营合营企业各股东参考其持股比例提供的股东借款具备合理商业用途，不存在流向标的公司控股股东和实际控制人的情形。除美凯龙直接或间接持有部分财务资助对象股权外，标的公司控股股东、实际控制人与财务资助对象或其主要股东不存在《上海证券交易所股票上市规则》规定下的关联关系。

四、上市公司本次交易前12个月内购买、出售资产情况

上市公司在审议本次交易正式方案的董事会召开日前 12 个月内，不存在连续对同一或者相关资产进行购买、出售的情况，因此在计算本次交易是否构成重大资产重组时无需纳入累计计算的范围。

五、本次交易对上市公司治理机制的影响

在公司独立性方面，根据《收购管理办法》《上市规则》等规定，本次交易完成后，建发股份将成为美凯龙的控股股东，美凯龙将成为建发股份合并报表范围内的控股子公司。鉴于建发股份为 A 股上市公司，美凯龙为 A+H 股上市公司，两家公司在人员、资产、财务、机构、业务等方面将继续保持各自的独立性，建发股份和美凯龙未来也将各自独立核算，独立承担责任和相应的风险。

在公司内部治理环节，本次交易前，建发股份作为 A 股上市公司严格按照《公司法》《证券法》、中国证监会有关规定以及《上市规则》的要求，规范运作，建立了完善的法人治理制度，对公司股东大会、董事会和监事会的职权和议事规则等进行了具体规定。

本次交易完成后，一方面，作为 A 股上市公司，建发股份将继续依据相关法律法规要求，进一步规范、完善公司法人治理结构，提升整体经营效率、提高公司盈利能力，遵守中国证监会等监管部门的有关规定，保持上市公司健全、有效的法人治理结构，规范上市公司运作；另一方面，由于交易后公司将控制美凯龙，公司将按照《公司法》《证券法》、中国证监会有关规定以及《上市规则》等法律法规的要求，履行美凯龙控股股东的相关权利及义务。本次交易后，美凯龙作为建发股份的控股子公司，一方面，将遵守建发股份内部控制制度及建发股份关于子公司经营管理的相关制度，进行规范治理；另一方面，美凯龙同时也为 A+H 股上市公司，也将继续遵守中国证监会、上交所、香港证监会、香港联交所的相关规定，规范运作、合规治理。

在公司信息披露环节，建发股份将对其控股子公司美凯龙所发生的相关事项按照中国证监会、上交所的相关规则履行信息披露义务。同时，建发股份将严格遵守中国证监会、上交所、香港证监会、香港联交所关于上市公司控股股东的相关行为要求履行必要的信息披露义务。

六、本次交易后上市公司的现金分红政策及相应的安排、董事会对上

述情况的说明

本次交易完成后，上市公司仍将继续遵循《公司章程》中关于利润分配的相关政策，规范公司现金分红，增强现金分红透明度。根据《公司章程》规定，上市公司在利润分配条件、分配原则、基本原则及具体政策、审议程序、实施及变更等方面的相关规定如下：

（一）利润分配条件

第一百六十一条公司分配当年税后利润时，应当提取利润的 10%列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的 50%以上的，可以不再提取。

公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。

公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。

公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配。

股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。

若存在公司股东违规占用公司资金的情况，公司应当扣减该股东所分配的现金股利，以偿还其占用的资金。

公司持有的本公司股份不参与分配利润。

第一百六十二条公司的公积金用于弥补公司的亏损、扩大公司生产经营或者转为增加公司资本。但是，资本公积金将不用于弥补公司的亏损。

法定公积金转为资本时，所留存的该项公积金将不少于转增前公司注册资本的 25%。

（二）利润分配政策基本原则及具体政策

第一百六十三条公司利润分配政策的基本原则：

（一）公司充分考虑对投资者的回报，每年按当年实现的母公司可供分配利润的

一定比向股东分配股利；

（二）公司的利润分配政策保持连续性和稳定性，同时兼顾公司的长远利益、全体股东的整体利益及公司的可持续发展；

（三）公司优先采用现金分红的利润分配方式。

第一百六十四条公司利润分配具体政策如下：

（一）利润分配的形式：公司采用现金、股票、现金与股票相结合或者法律、法规许可的其他方式分配股利。原则上公司每年度进行一次现金分红，在有条件的情况下，公司可以进行中期利润分配。

（二）公司现金分红的具体条件：

当公司出现下列情况之一时，可以选择当年不实施现金分红：

1、当年每股收益低于 0.1 元；

2、当年每股累计可供分配利润低于 0.2 元；

3、审计机构对公司的该年度财务报告没有出具标准无保留意见的审计报告；

4、公司有重大投资计划或重大现金支出等事项发生（募集资金项目除外）。

重大投资计划或重大现金支出是指：公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或者购买固定资产的累计支出达到或者超过公司最近一期经审计净资产的 10%。

（三）公司现金分红的比例：

在满足现金分红条件的情况下，公司应积极采取现金方式分配股利，每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的母公司可供分配利润的 10%，最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均母公司可供分配利润的百分之三十。

（四）公司发放股票股利的具体条件：

公司在经营情况良好，并且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配、发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以在满足上述现金分红的条件下，提出股票股利分配预案。

（三）利润分配方案审议程序

第一百六十五条公司利润分配方案的审议程序：

（一）公司的利润分配方案由公司管理层拟定后提交公司董事会、监事会审议。董事会就利润分配方案的合理性进行充分讨论，独立董事应当发表明确意见，董事会形成专项决议后提交股东大会审议。

股东大会对利润分配具体方案进行审议前，公司应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题。审议利润分配方案时，公司为股东提供网络投票方式。

（二）公司因特殊情况而不进行现金分红时，董事会就不进行现金分红的具体原因、公司留存收益的确切用途及预计投资收益等事项进行专项说明，经独立董事发表意见后提交股东大会审议，并在公司指定媒体上予以披露。

（四）利润分配方案实施

第一百六十六条公司利润分配方案的实施：

公司股东大会对利润分配方案作出决议后，董事会须在股东大会召开后两个月内完成股利（或股份）的派发事项。

（五）利润分配政策变更

第一百六十七条公司利润分配政策的变更：

如遇到战争、自然灾害等不可抗力、或者公司外部经营环境变化并对公司生产经营造成重大影响，或公司自身经营状况发生较大变化时，公司可对利润分配政策进行调整。

公司调整利润分配政策应由董事会做出专题论述，详细论证调整理由，形成书面论证报告并经独立董事审议后提交股东大会特别决议通过。审议利润分配政策变更事项时，公司为股东提供网络投票方式。

七、上市公司本次重组提示性公告披露前股票价格的波动情况

上市公司首次重组提示性公告披露（即 2023 年 1 月 9 日）前 20 个交易日累计涨跌幅计算的时间区间段为 2022 年 12 月 9 日至 2023 年 1 月 6 日期间，涨跌幅计算基准日为首次重组提示性公告披露前第 21 个交易日（2022 年 12 月 8 日），建发股份股票

（代码：600153.SH）、贸易公司与工业品经销商指数（代码：882428.WI）的累计涨跌幅情况如下：

项目	披露前 21 个交易日（2022 年 12 月 8 日）	披露前 1 个交易日（2023 年 1 月 6 日）	涨跌幅
公司（600153.SH）股票收盘价	14.74	14.93	1.29%
上证综指（000001.SH）	3,197.35	3,157.64	-1.24%
WIND 贸易公司与工业品经销商指数（882428.WI）	3,097.22	2,938.59	-5.12%
剔除大盘因素影响后的涨跌幅			**2.53%**
剔除同行业板块影响后的涨跌幅			**6.41%**

剔除大盘因素和同行业板块因素后，上市公司股价在首次重组提示性公告披露前前 20 个交易日内累计涨跌幅未超过 20%，不构成异常波动情况。

八、本次交易涉及的相关主体买卖上市公司股票的自查情况

（一）本次交易的内幕知情人买卖股票情况自查期间

本次重组事宜的股票交易自查期间为 2022 年 7 月 9 日至 2023 年 6 月 1 日。

（二）本次交易的内幕知情人核查范围

1、上市公司及其董事、监事、高级管理人员及有关知情人员；

2、上市公司控股股东及其董事、监事、高级管理人员及有关知情人员；

3、交易对方及其董事、监事、高级管理人员及有关知情人员；

4、相关证券服务机构及具体业务经办人员；

5、前述自然人的直系亲属等其他知悉本次交易内幕信息的人员。

（三）本次交易的内幕信息知情人及其直系亲属买卖上市公司股票的情况

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的《信息披露义务人持股及股份变更查询证明》《股东股份变更明细清单》和自查范围内机构及人员出具的自查报告，自查期间内，核查范围内的部分主体存在买卖上市公司股票的情况，具体如下：

1、相关机构买卖上市公司股票情况

除中信证券外，其他内幕信息知情机构在自查期间内不存在通过二级市场买卖建发股份股票的情形。

本次自查期间内，中信证券在二级市场买卖建发股份股票的具体情况如下：

序号	股票账户	累计买入（股）	累计卖出（股）	自查期末持股数（股）
1	自营业务股票账户	40,282,014	39,588,829	2,335,471
2	信用融券专户	0	0	785,200
3	资产管理业务股票账户	2,170,100	3,489,500	153,100

本次自查期间内，中信证券自营业务股票账户累计买入建发股份股票 40,282,014 股，卖出建发股份股票 39,588,829 股；信用融券专户没有买卖建发股份股票；资产管理业务股票账户累计买入建发股份股票 2,170,100 股，卖出建发股份股票 3,489,500 股。截至自查期末（即 2023 年 6 月 1 日），中信证券自营业务股票账户持有建发股份股票 2,335,471 股，信用融券专户账户持有建发股份股票 785,200 股，资产管理业务股票账户持有建发股份股票 153,100 股。

中信证券建立了《信息隔离墙制度》《未公开信息知情人登记制度》等制度并切实执行，中信证券投资银行、自营业务之间，在部门、人员、资金、账户等方面独立运作、分开管理，办公场所相互隔离，能够实现内幕信息和其他未公开信息在中信证券相互存在利益冲突的业务间的有效隔离，控制上述信息的不当流转和使用，防范内幕交易的发生，避免中信证券与客户之间、客户与客户之间以及员工与中信证券、客户之间的利益冲突。相关股票买卖行为属于正常业务活动，与本投行项目不存在直接关系，中信证券不存在公开或泄露相关信息的情形，也不存在内幕交易或操纵市场行为。

综上，本次自查期间内，中信证券不存在公开或泄露相关内幕信息的情形，也不存在利用该信息进行内幕信息交易或操纵市场的情形。中信证券相关股票账户持有和买卖建发股份股票的情形不构成法律法规规定的内幕交易行为。

2、相关自然人买卖上市公司股票情况

本次自查期间内，相关自然人在二级市场买卖建发股份股票的具体情况如下：

序号	姓名	身份	累计买入（股）	累计卖出（股）	自查期末持股数（股）

序号	姓名	身份	累计买入（股）	累计卖出（股）	自查期末持股数（股）
1	林毅强	建发集团董事	-	49,500	-
2	王沁	建发集团董事	20,000	120,000	-
3	郑岚晞	建发集团员工	1,000	6,400	-
4	蔡志伟	建发集团员工	500	500	-
5	林坤生	建发集团董事林毅强的直系亲属	7,000	7,000	-
6	张文木	建发集团董事赵呈闽的直系亲属	-	2,000	500
7	赵燕	建发集团董事赵呈闽的直系亲属	-	5,000	5,000
8	郭菁菁	建发集团员工朱金洋的直系亲属	-	2,000	-
9	陈月华	建发股份员工	317,000	288,000	35,100
10	赖晓鹏	建发股份员工	17,000	17,000	-
11	李日光	建发股份总经理林茂的直系亲属	79,400	79,400	-
12	陈耀煌	联发集团员工	60,000	88,000	5,000
13	李鹏	联发集团员工	-	3,500	-
14	庄学臻	联发集团员工	-	19,800	19,800
15	姚新萌	联发集团员工陈耀煌的亲属	119,000	119,000	-
16	陈璐萍	联发集团员工陈耀煌的亲属	30,000	15,000	15,000
17	罗春林	联发集团员工张文裕的直系亲属	4,300	5,300	-
18	林伟国	建发房地产集团有限公司员工	101,500	101,500	-
19	苏晓璇	建发房地产集团有限公司员工林伟国的直系亲属	6,000	5,000	1,000
20	陈宏	厦门建发医疗健康投资有限公司员工游兴泉的直系亲属	8,000	2,000	6,000
21	李玉欣	红星美凯龙董事李建宏的直系亲属	280,000	-	280,000
22	穆宇	北京市金杜律师事务所经办人员许世巍的配偶	100	100	-

针对上述股票买卖情况，上述相关人员出具了说明文件，确认其买卖建发股份股票的行为，是基于对二级市场交易情况及建发股份股票投资价值的自行判断而进行的操作，纯属个人投资行为，不存在利用本次重组的内幕信息买卖建发股份股票的情形。

此外，上述相关人员承诺若上述买卖建发股份股票的行为违反相关法律法规或证券主管机关颁布的规范性文件，其愿意将上述自查期间买卖股票所得收益上缴建发股份。

经核查，除上述披露情况外，其他内幕信息知情自然人在本次自查期间内不存在通过二级市场买卖建发股份股票的情形。

综上，在上述相关人员出具的自查报告、说明文件及在访谈记录中确认的内容真实、准确、完整的前提下，本次自查期间内，上述相关人员持有和买卖建发股份股票均系基于对市场的独立判断、决策作出，不存在利用本次交易内幕信息进行股票交易的情形，不构成法律法规规定的内幕交易行为。

九、上市公司控股股东对本次重组的原则性意见

根据上市公司控股股东建发集团出具的《关于本次交易的原则性意见》，上市公司控股股东已原则同意建发股份实施本次交易。

十、上市公司控股股东、董事、监事、高级管理人员自本次重组首次公告之日起至实施完毕期间的股份减持计划

根据上市公司控股股东建发集团承诺：

“1、自本次重组披露之日起至本次重组实施完毕期间，本公司无股份减持计划，即本公司将不以任何方式减持所持有的建发股份之股份。

2、若建发股份自本承诺函出具之日起至本次重组实施完毕期间实施转增股份、送股、配股等除权行为，则本公司因此获得的新增股份同样遵守上述不减持承诺。

3、如违反上述承诺，由此给建发股份或其他投资者造成损失的，本公司承诺向建发股份或其他投资者依法承担赔偿责任。”

上市公司董事、监事、高级管理人员承诺：

“1、自本次重组披露之日起至本次重组实施完毕期间，本人无股份减持计划，即本人将不以任何方式减持所持有的建发股份之股份。

2、若建发股份自本承诺函出具之日起至本次重组实施完毕期间实施转增股份、送股、配股等除权行为，则本人因此获得的新增股份同样遵守上述不减持承诺。

3、如违反上述承诺，由此给建发股份或其他投资者造成损失的，本人承诺向建发股份或其他投资者依法承担赔偿责任。”

十一、本次交易对中小投资者权益保护的安排

本次交易过程中上市公司将采取以下安排和措施保护投资者尤其是中小投资者的合法权益：

（一）严格履行上市公司信息披露义务

上市公司及相关信息披露义务人将严格按照《证券法》《上市公司信息披露管理办法》《重组管理办法》等相关规定，切实履行信息披露义务，公平地向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件。本报告书披露后，上市公司将继续按照相关法规的要求，根据交易分阶段的进展情况，及时、准确、公平地向所有投资者披露上市公司本次重组的进展情况。

（二）股东大会的网络投票安排

未来上市公司召开股东大会审议本次重组相关议案时，将根据法律、法规及规范性文件的相关规定，为股东大会审议本次交易相关事项提供网络投票平台，为股东参加股东大会提供便利，以保障股东的合法权益。上市公司股东可以参加现场投票，也可以直接通过网络进行投票表决。上市公司将单独统计中小股东投票情况，并会在统计股东大会决议中披露。

（三）本次重组摊薄即期回报情况及其相关填补措施

1、本次交易对公司当期每股收益摊薄的影响

根据上市公司 2022 年度审计报告以及容诚会计师出具的《备考审阅报告》，本次交易前后上市公司每股收益情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度	
	交易完成前	交易完成后

项目	2022 年度	
	交易完成前	交易完成后
归属于母公司所有者的净利润	628,155.97	1,615,693.57
基本每股收益（元/股）	1.93	5.22

本次交易完成后，上市公司每股收益由 1.93 元/股上升至 5.22 元/股。上市公司每股收益增加较多，主要系收购形成大额负商誉，若扣除负商誉影响，上市公司交易后每股收益为 2.00 元/股，上市公司每股收益不存在被摊薄的情况。

2、上市公司对防范本次交易摊薄即期回报及提高未来回报能力采取的措施

上市公司控股股东、董事、高级管理人员根据中国证监会相关规定，对上市公司填补即期回报措施能够得到切实履行作出关于确保本次交易填补回报措施得以切实履行的承诺。承诺内容如下：

（1）上市公司控股股东做出如下承诺：

“1、本公司承诺不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益。

2、自本承诺函出具之日至本次交易完成前，若国家及证券监管部门作出关于上市公司填补被摊薄即期回报措施的其他新的监管规定的，且本承诺不能满足国家及证券监管部门的该等规定时，本公司将按照国家及证券监管部门的最新规定出具补充承诺。

3、本公司承诺切实履行上市公司制定的有关填补被摊薄即期回报措施以及本承诺，若违反本承诺或拒不履行本承诺而给上市公司或者投资者造成损失的，本公司愿意依法承担相应的补偿责任。”

（2）上市公司董事、高级管理人员做出如下声明及承诺：

“1、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；

2、本人承诺对个人的职务消费行为进行约束；

3、本人承诺不动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动；

4、本人承诺由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

5、如未来公司实施股权激励，本人承诺未来股权激励方案的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

6、本承诺出具后至本次交易完成前，如证券监管机构作出新的关于填补回报措施及相关人员承诺的监管要求，且上述承诺不能满足证券监管机构的相关要求时，本人承诺届时将按照相关规定出具补充承诺。

7、作为填补回报措施相关责任主体之一，若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意按照证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关监管措施。如违反承诺给公司或者股东造成损失的，本人将依法承担补偿责任。”

（四）其他保护投资者权益的措施

本次交易中，上市公司聘请了符合《证券法》要求的估值机构对标的资产进行估值。估值机构在估值过程中遵循客观性、独立性、公正性、科学性原则，运用合规且符合标的资产实际情况的估值方法，选用的参照数据、资料可靠，确保本次交易标的资产定价合理。上市公司所聘请的独立财务顾问、法律顾问等中介机构将对本次交易出具专业意见，确保本次交易过程及相关事项合规进行，并发表明确意见。

根据《公司法》《证券法》《重组管理办法》《监管指引第 9 号》《上市规则》等法律、法规及规范性文件的要求，上市公司将及时提供本次重组相关信息，并保证所提供的信息真实、准确、完整，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

十二、其他能够影响股东及其他投资者做出合理判断的、有关本次交易的所有信息

本报告书已经按照有关法律法规对本次交易的有关信息作了如实披露，除上述事项外，不存在其他为避免对本重组报告书内容产生误解应披露而未披露的信息。

第十三章 对本次交易的结论性意见

一、独立董事意见

根据《上市公司独立董事规则》《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规及《公司章程》的规定，作为公司的独立董事，本着实事求是、认真负责的态度，基于独立判断的立场，现就本次交易发表如下独立意见：

“一、本次重组符合《上市公司重大资产重组管理办法》等法律法规及其他规范性文件的规定，符合重大资产重组的实质条件，本次重组不构成关联交易。本次交易构成重大资产重组。本次交易不构成重组上市。

二、公司本次重组方案及相关议案在提交公司董事会审议前已征得我们的事先认可。公司第九届董事会 2023 年第十六次临时会议的召开程序、表决程序符合相关法律、法规及《公司章程》之规定。

三、本次重组有利于提高公司的盈利能力，有利于公司的可持续发展，符合公司及公司全体股东的利益。

四、《厦门建发股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》以及签订的相关协议，符合《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司重大资产重组管理办法》《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组》及其他有关法律、法规和规范性文件的规定，本次重组具备可操作性。

五、为本次交易之目的，根据《上市公司重大资产重组管理办法》及相关规范性文件的规定，容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具了容诚审字[2023]215Z0184 号《审计报告》、容诚专字[2023]215Z0187 号《备考审阅报告》，中信证券股份有限公司出具了《中信证券股份有限公司关于厦门建发股份有限公司取得红星美凯龙家居集团股份有限公司控制权之估值报告》。经审阅，我们认可上述中介机构出具的相关报告。

六、本次交易中公司所选聘的估值机构具有独立性，估值假设前提合理，估值方法选取得当；本次交易为市场化交易，交易定价由交易各方经过协商确定，所涉资产

定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

七、公司在本次交易中已/拟签署的重组协议（包括《股份转让框架协议》《厦门建发股份有限公司与红星美凯龙控股集团有限公司及车建兴关于红星美凯龙家居集团股份有限公司之股份转让协议》《关于<股份转让协议>之补充协议》《关于<股份转让协议>之补充协议（二）》）符合《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国公司法》《上市公司重大资产重组管理办法》等有关法律、法规及规范性文件的规定。

八、本次交易不会摊薄公司即期回报，如出现即期回报被摊薄的情况，公司已制定了切实可行的填补措施，并且相关主体对公司填补措施的切实履行做出了承诺，有效地保护了全体股东利益。

九、公司股东大会授权董事会办理重大资产购买相关事项属于股东大会职权范围，同时授权董事会办理重大资产购买相关事项有利于推动该事项的实施，符合公司和股东的利益。

十、公司已按规定履行了信息披露义务，所履行的程序符合有关法律、法规的规范性文件的规定。

十一、公司根据中国证监会《调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》及相关法律、行政法规、规章等规范性文件的要求及自查情况编制了《厦门建发股份有限公司重大资产购买涉及房地产业务之专项自查报告》，经审阅，我们认可公司编制的该自查报告。

综上，本次重组符合国家有关法律、法规和政策的规定，遵循了公开、公平、公正的准则，交易定价公允、合理，符合法定程序，也符合公司和全体股东的利益。”

二、独立财务顾问意见

公司聘请中信证券作为本次交易的独立财务顾问。根据中信证券出具的《独立财务顾问报告》，中信证券认为：

“1、本次交易符合《重组管理办法》第十一条的规定；

2、本次交易不适用《重组管理办法》第十三条、第四十三条、第四十四条的规定；

3、本次交易符合《监管指引第 9 号》第四条的规定；

4、本次交易相关主体不存在《上市公司监管指引第 7 号--上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条规定的不得参与任何上市公司重大资产重组的情形；

5、本次交易标的资产的整体作价具有合理性，本次交易的定价原则符合《重组管理办法》的相关规定；

6、本次交易不构成关联交易；

7、本次交易有利于增厚上市公司的每股收益，不存在摊薄当期每股收益的情况，符合《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》中关于保护中小投资者的精神，有利于维护中小投资者的合法权益；

8、上市公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被证监会立案调查的情形。”

三、法律顾问意见

公司聘请金杜律师作为本次交易的法律顾问。根据金杜律师出具的《法律意见书》，金杜律师认为：

本次交易方案符合《重组管理办法》等相关法律、法规和规范性文件的规定；本次交易各方具备参与本次交易的主体资格；在获得《法律意见书》“四、本次交易的批准与授权”之“（二）尚需取得的批准或授权”所述的全部批准和授权且交易协议约定的先决条件、交割安排、交易对方红星控股及车建兴承诺和相关法律程序（具体详见《法律意见书》“三、本次交易的相关合同和协议”）得到完全履行且相关债权人不存在异议的情况下，本次交易的实施不存在实质性法律障碍。

第十四章 中介机构及有关经办人员

一、独立财务顾问、估值机构

机构名称	中信证券股份有限公司
法定代表人	张佑君
住所	广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座
电话	010-60836030
传真	010-60836031
经办人	封自强、吴小琛、马锐、唐俊、杨枭、杨建兴、刘博瑶、殷怡、白日星、朱印、缪进、刘付鹏、付京昊、叶哲恺、黄泽南、陈泽航、陈泽君

二、法律顾问

机构名称	北京市金杜律师事务所
负责人	王玲
住所	北京市朝阳区东三环中路 1 号 1 幢环球金融中心办公楼东楼 17-18 层
电话	010-58785588
传真	010-58785577
经办律师	沈诚敏、陆顺祥、朱意桦

三、审计机构

机构名称	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
负责人	肖厚发
住所	北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外经贸大厦 901-22 至 901-26
电话	010-66001391
传真	010-66001391
经办注册会计师	陈芳、邱小娇、李平

第十五章 备查文件

一、备查文件

（一）建发股份关于本次交易的董事会决议

（二）建发股份关于本次交易的监事会决议

（三）建发股份独立董事关于本次重组方案的独立意见

（四）本次交易相关协议

（五）中信证券出具的《独立财务顾问报告》

（六）金杜出具的《法律意见书》

（七）容诚会计师出具的标的公司《审计报告》及上市公司《备考审阅报告》

（八）中信证券出具的标的公司《估值报告》

（九）其他与本次交易相关的重要文件

二、备查地点

投资者可在本报告书刊登后至本次交易完成前的每周一至每周五上午 9：00 至 11：00，下午 3：00 至 5：00，于下列地点查阅上述文件。

公司：厦门建发股份有限公司

办公地址：厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 29 层

电话：0592-2132319

传真：0592-2592459

联系人：江桂芝、黄丽琼

第十六章 声明与承诺

一、上市公司全体董事声明

公司全体董事承诺本报告书及其摘要以及本次重大资产重组的其他信息披露和申请文件的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其虚假记载、误导性陈述或重大遗漏承担个别和连带的法律责任。

全体董事（签字）：

郑永达	黄文洲	叶衍榴
邹少荣	林 茂	陈东旭
林 涛	陈守德	吴育辉

厦门建发股份有限公司

年 月 日

二、上市公司全体监事声明

公司全体监事承诺本报告书及其摘要以及本次重大资产重组的其他信息披露和申请文件的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其虚假记载、误导性陈述或重大遗漏承担个别和连带的法律责任。

全体监事（签字）：

林 芳	李玉鹏	王 曦

厦门建发股份有限公司

年 月 日

三、上市公司全体高级管理人员声明

公司全体高级管理人员承诺本报告书及其摘要以及本次重大资产重组的其他信息披露和申请文件的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其虚假记载、误导性陈述或重大遗漏承担个别和连带的法律责任。

除董事以外的高级管理人员（签字）：

王志兵	江桂芝	许加纳
程东方	吕荣典	魏 卓

厦门建发股份有限公司

年 月 日

四、独立财务顾问声明

本公司及本公司经办人员同意《厦门建发股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》及其摘要中引用本公司出具的独立财务顾问报告的内容，且所引用内容已经本公司审阅，确认《厦门建发股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》及其摘要不致因引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。如本次交易申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

项目协办人：

杨建兴	刘博瑶	殷 怡	白日星
朱 印	缪 进	刘付鹏	付京昊
叶哲恺	黄泽南	陈泽航	陈泽君

项目主办人：

封自强	吴小琛	马 锐	唐 俊

杨 枭

法定代表人：

张佑君

中信证券股份有限公司

年 月 日

五、法律顾问声明

本所及本所经办律师同意《厦门建发股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》及其摘要引用本所出具的法律意见书的内容，且所引用内容已经本所及本所经办律师审阅，确认《厦门建发股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》及其摘要中不致因引用前述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对本所出具的法律意见书的内容的真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。

本所承诺：如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本所未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

单位负责人：

王 玲

经办律师：

沈诚敏　　陆顺祥　　朱意桦

北京市金杜律师事务所

年　月　日

六、审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读《厦门建发股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》及其摘要，确认重组报告书及其摘要与本所出具的《审计报告》及《备考审阅报告》不存在矛盾之处。本所及签字注册会计师对厦门建发股份有限公司在重组报告书及其摘要中引用上述《审计报告》及《备考审阅报告》的内容无异议，确认重组报告书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本所未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

会计师事务所负责人：_____

肖厚发

签字注册会计师：_____

陈 芳

签字注册会计师：_____

邱小娇

签字注册会计师：_____

李 平

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

年 月 日

七、估值机构声明

本公司及经办估值人员同意《厦门建发股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》及其摘要中引用本公司出具的估值报告的相关内容，并对所述内容进行审阅，确认重组报告书及其摘要不致因引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。如本次交易申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

估值人员：

唐 俊　　白日星

法定代表人：

张佑君

中信证券股份有限公司

年　月　日

（本页无正文，为《厦门建发股份有限公司重大资产购买报告书（草案）（修订稿）》之盖章页）

厦门建发股份有限公司

年　月　日

附件一：红星控股 1,000 万元以上未了结的诉讼/仲裁案件

序号	案件名称	案号	审结时间	当事人	案由	涉诉标的额	当前进展	审理结果	审理情况	管辖法院
1	红星美凯龙控股集团有限公司与新疆穆沙西部餐饮管理有限公司,王笠薪借款合同纠纷的案件	（2022）浙 0522 民初 615 号	庭审已结束，待执行	原告：红星美凯龙控股集团有限公司 被告：新疆穆沙西部餐饮管理有限公司， 王笠薪	借款合同纠纷	被告借款 3000 万元及利息	20220818 一审开庭 20221208 首次执行	限被告判决生效之日起十日内付清原稿借款 3000 万、利息 150 万、逾期还款利息 4549315 元（计算至 2022 年 8 月 26 日）之后按 3000 万本金 5%计息，王笠新承担连带付款责任	执行阶段，申请法院继续执行	浙江省湖州市长兴县人民法院
2	孙晶晶与控股集团股权转让纠纷的案件	（2022）沪 0115 民初 68912 号	2022 年 12 月 19 日开庭	原告：孙晶晶 被告：红星美凯龙控股集团有限公司	股权转让纠纷	股权转让对价 1.022 亿	2022 年 12 月 19 日一审开庭 5 月 6 日判决书已出	驳回原告诉讼请求	一审结束	上海市浦东新区人民法院
3	广东弘敏企业管理咨询有限公司,红星家具集团有限公司,红星美凯龙控股集团有限公司执行案件	（2022）京方圆执字第 156 号 （2022）沪 74 执 1223 号	立案日期：2022/10/26	被执行人：广东弘敏企业管理咨询有限公司，红星家具集团有限公司， 红星美凯龙控股集团有限公司	执行案件	执行标的：247,001,568.00 元	2022 年 10 月 26 日首次执行	拍卖金科股票执行中	暂无	执行法院：上海市金融法院

序号	案件名称	案号	审结时间	当事人	案由	涉诉标的额	当前进展	审理结果	审理情况	管辖法院
4	广东弘敏企业管理咨询有限公司,红星美凯龙控股集团有限公司,重庆乔运昌商业管理有限责任公司执行案件	（2022）京方圆执字第 157 号（2022）沪 74 执 1222 号	立案日期：2022/10/26	广东弘敏企业管理咨询有限公司， 红星美凯龙控股集团有限公司， 重庆乔运昌商业管理有限责任公司	执行案件	执行标的：484,513,152.00 元	2022 年 10 月 26 日首次执行	拍卖金科股票执行中	暂无	执行法院：上海市金融法院
5	江西省国有资本运营控股集团有限公司与上海远序企业管理有限公司,红星美凯龙控股集团有限公司其他执行的案件	2022）赣 01 执保 255 号	立案日期：2022/11/21	申请保全人 - 江西省国有资本运营控股集团有限公司 被保全人 - 上海远序企业管理有限公司 被执行人 - 红星美凯龙控股集团有限公司	执行案件	暂无	2022-11-21 财产保全执行	暂无	暂无	执行法院：南昌市中级人民法院
6	福佳商业管理有限公司与大连星琴商业管理有限公司,红星美凯龙控股集团有限公司,车建兴房屋租赁合同纠纷的案件	（2022）辽 0204 民初 12377 号	审理中	原告:福佳商业管理有限公司被告:大连星琴商业管理有限公司， 车建兴， 红星美凯龙控股集团有限公司	房屋租赁合同纠纷	暂无	2023-02-14 民事一审	暂无	置业应诉	辽宁省大连市沙河口区人民法院
7	青岛中坤栗实业有限公司与红星美凯龙控股集团有限公司,车建兴	（2023）鲁 0203 财保 39 号	已开庭	申请人：青岛中坤栗实业有限公司 被申请人：红星美凯龙控股集团有限公司， 车	申请诉前财产保全	80,000,000.00 元	2023-01-05 财产保全	民事一审	双方签订调解书	山东省青岛市市北区人民法

序号	案件名称	案号	审结时间	当事人	案由	涉诉标的额	当前进展	审理结果	审理情况	管辖法院
	申请诉前财产保全的案件			建兴						院
8	徐州茂星置业有限公司与上海红星美凯龙置业有限公司,慈溪凯胜置业有限公司,红星美凯龙控股集团有限公司等借款合同纠纷的案件	（2023）苏 03 民初 3 号	2023-01-18 民事一审	原告：徐州茂星置业有限公司 被告：上海红星美凯龙置业有限公司， 慈溪凯胜置业有限公司， 红星美凯龙控股集团有限公司， 远洋控股集团（中国）有限公司	借贷合同纠纷	98,000,000.00 元	管辖异议	暂无	置业应诉	江苏省徐州市中级人民法院
9	广东弘茂企业管理咨询有限公司,红星美凯龙控股集团有限公司与金科地产集团股份有限公司其他执行的案件	（2023）川 0193 执异 8 号	立案日期：2023-01-28	原案申请人：广东弘茂企业管理咨询有限公司， 红星美凯龙控股集团有限公司 异议人（被执行人）：金科地产集团股份有限公司	执行异议原案申请人	暂无	暂无	暂无	2023-01-28 执行异议	四川省四川自由贸易试验区人民法院

序号	案件名称	案号	审结时间	当事人	案由	涉诉标的额	当前进展	审理结果	审理情况	管辖法院
10	方正证券股份有限公司与上海星丽雅投资管理有限公司,上海格悦投资管理有限公司,上海红星美凯龙影业发展有限公司等合同纠纷的案件	（2023）沪 74 民初 1 号	2023-5-16	原告:方正证券股份有限公司 被告:上海星丽雅投资管理有限公司,厦门红星美凯龙影视文化娱乐有限公司,红星美凯龙控股集团有限公司,车建兴,陈淑红,上海红星美凯龙影业发展有限公司,上海韵乔企业管理有限公司,上海格悦投资管理有限公司	合同纠纷	1,468,526,111.11 元及违约金	尚未开庭	暂无	暂无	上海金融法院

附件二：红星控股主要管理人员车建兴先生涉及的 1,000 万元以上未了结的诉讼/仲裁案件

序号	案件名称	案号	审结时间	当事人	案由	涉诉标的额	当前进展	审理结果	管辖法院
1	福佳商业管理有限公司与大连星琴商业管理有限公司,红星美凯龙控股集团有限公司,车建兴房屋租赁合同纠纷的案件	（2022）辽 0204 民初 12377 号	暂无	原告 - 福佳商业管理有限公司 被告 - 大连星琴商业管理有限公司， 车建兴， 红星美凯龙控股集团有限公司	房屋租赁合同纠纷	50,740,905.34 元	2023-03-01 民事一审	暂无	辽宁省大连市沙河口区人民法院
2	青岛中坤栗实业有限公司与红星美凯龙控股集团有限公司,车建兴申请诉前财产保全的案件	（2023）鲁 0203 财保 39 号	已开庭	申请人：青岛中坤栗实业有限公司 被申请人：红星美凯龙控股集团有限公司， 车建兴	申请诉前财产保全	80000000 元	2023-01-05 财产保全 2023-03-24 一审开庭调解	双方签订调解书	山东省青岛市市北区人民法院
3	方正证券股份有限公司与上海星丽雅投资管理有限公司,上海格悦投资管理有限公司,上海红星美凯龙影业发展有限公司等合同纠纷的案件	（2023）沪 74 民初 1 号	尚未开庭	原告 - 方正证券股份有限公司 被告 - 上海星丽雅投资管理有限公司， 厦门红星美凯龙影视文化娱乐有限公司， 红星美凯龙控股集团有限公司， 车建兴， 陈淑红， 上海红星美凯龙影业发展有限公司， 上海韵乔企业管理有限公司， 上海格悦投资管理有限公司	合同纠纷	1468526111.11 元及违约金	尚未开庭	暂无	上海金融法院

附件三：红星控股主要管理人员之车建兴夫妇提供担保的单项负债金额超过 3 亿元（不含）已到期未清偿的债务明细

债务人	债权人/被担保人	担保人及担保方式	负债金额（亿元）	债务到期日
红星美凯龙控股集团有限公司	泰安复星招银壹号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	车建兴夫妇提供保证担保、远洋控股集团（中国）有限公司承担差额补足义务	4.85	2023 年 1 月
上海红星美凯龙影业发展有限公司	渤海银行股份有限公司	红星美凯龙控股集团有限公司承担差额补足义务、车建兴夫妇提供保证担保	8.00	2022 年 9 月
合计	-	-	**12.85**	-

附件四：红星控股作为借款主体和下属公司作为借款主体但红星控股承担担保责任的单项负债金额超过 3 亿元（不含）已到期未清偿的债务明细

债务人	债权人/被担保人	担保人及担保方式	负债金额（亿元）	到期日
红星美凯龙控股集团有限公司	泰安复星招银壹号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	车建兴夫妇提供保证担保、远洋控股集团（中国）有限公司承担差额补足义务	4.85	2023 年 1 月
上海红星美凯龙影业发展有限公司	渤海银行股份有限公司	红星美凯龙控股集团有限公司承担差额补足义务、车建兴夫妇提供保证担保	8.00	2022 年 9 月
上海红星美凯龙企业经营管理有限公司	江西省国有资本运营控股集团有限公司	红星美凯龙控股集团有限公司提供保证担保	4.20	2022 年 10 月
合计			**17.05**	

附件五：主要土地使用权和房屋所有权情况

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		权证号	坐落	使用权类型	土地用途	面积（m^2）	权证号	坐落	建筑面积（m^2）	房产用途	
1	北京红星美凯龙国际家具建材广场有限公司	京丰国用（2010 出）第 00202 号	丰台区西四环中路 113 号	出让	商业、地下车库	31510.77	X 京房权证丰字第 262598 号	丰台区西四环中路 113 号	70,181.87	地下车库、综合	已被抵押
2	北京红星美凯龙世博家具广场有限公司	京朝国用（2011 出）第 00549 号	朝阳区东四环中路 193 号	出让	商业、地下商业、地下车库	19,035.29	X 京房权证朝其字第 529780 号	朝阳区东四环中路 193 号	84,043.89	车位、商业用房	已被抵押
3	柳州红星美凯龙家居有限公司	桂（2021）柳州市不动产权第 0026004 号	桂中大道 90 号红星新天地 1 栋 1-1	出让	商服用地	共有 16,421.76	桂（2021）柳州市不动产权第 0026004 号	桂中大道 90 号红星新天地 1 栋 1-1	76,627.63	商业用房	已被抵押
4		桂（2021）柳州市不动产权第 0026005 号	桂中大道 90 号红星新天地 1 栋负一层 1 号	出让	商服用地	共有 16,421.76	桂（2021）柳州市不动产权第 0026005 号	桂中大道 90 号红星新天地 1 栋负一层 1 号	2,782.30	商业用房	已被抵押
5		桂（2021）柳州市不动产权第 0026006 号	桂中大道 90 号红星新天地 1 栋负二层 2 号	出让	商服用地	共有 16,421.76	桂（2021）柳州市不动产权第 0026006 号	桂中大道 90 号红星新天地 1 栋负二层 2 号	12,298.74	人防车库	已被抵押
6		桂（2021）柳州市不动产权第 0026007 号	桂中大道 90 号红星新天地 1 栋负一层 3 号	出让	商服用地	共有 16,421.76	桂（2021）柳州市不动产权第 0026007 号	桂中大道 90 号红星新天地 1 栋负一层 3 号	2,588.22	非机动车库	已被抵押

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		权证号	坐落	使用权类型	土地用途	面积（m^2）	权证号	坐落	建筑面积（m^2）	房产用途	
7		桂（2021）柳州市不动产权第 0026008 号	桂中大道 90 号红星新天地 1 栋负一层 2 号	出让	商服用地	共有 16,421.76	桂（2021）柳州市不动产权第 0026008 号	桂中大道 90 号红星新天地 1 栋负一层 2 号	8,136.36	车库	已被抵押
8		桂（2021）柳州市不动产权第 0026009 号	桂中大道 90 号红星新天地 1 栋负二层 1 号	出让	商服用地	共有 16,421.76	桂（2021）柳州市不动产权第 0026009 号	桂中大道 90 号红星新天地 1 栋负二层 1 号	685.48	车库	已被抵押
9	上海红星美凯龙装饰家具城有限公司	沪房地普字（2004）第 014972 号	梅川路 1129 号	出让	商业用地	28,590	沪房地普字（2004）第 014972 号	梅川路 1129 号	61,655.21	商业	已被抵押
10	上海新伟置业有限公司	沪房地普字（2013）第 004517 号	真北路 1058、1108 号、怒江北路 558、558-2、558-3、598 号	出让	综合	54,217	沪房地普字（2013）第 004517 号	真北路 1058、1108 号、怒江北路 558、558-2、558-3、598 号	234,582.08	商业、特种用途或办公	已被抵押
11	上海山海艺术家俱有限公司	沪房地宝字（2012）第 022036 号	汶水路 1555 号	出让	商业用地	51,375	沪房地宝字（2012）第 022036 号	汶水路 1555 号	139,456.63	商业、特种用途	已被抵押
12	上海红星美凯龙全球家居有限公司	沪房地浦字（2015）第 013877 号	临御路 518 号、御北路 515 号、康杉路 51 号	出让	商业、办公综合用地	56,868	沪房地浦字（2015）第 013877 号	临御路 518 号、御北路 515 号、康杉路 51 号	237,337.36	-	已被抵押

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		权证号	坐落	使用权类型	土地用途	面积（m^2）	权证号	坐落	建筑面积（m^2）	房产用途	
13	上海虹欣欧凯家居有限公司	沪房地闵字（2014）第004204号	吴中路1388号	出让	商业用地	24,347.0	沪房地闵字（2014）第004204号	吴中路1388号	99,949.38	-	已被抵押
14	上海红星美凯龙家居艺术设计博览有限公司	沪（2019）浦字不动产权第047392号	金藏路86,158号	出让	办公、商业、金融保险用地	46,538	沪（2019）浦字不动产权第047392号	金藏路86,158号	208,450.8	-	已被抵押
15	上海红星美凯龙星龙家居有限公司	沪房地闵字（2015）第069248号	浦星公路1969号1幢188室、联航路1818弄2号地下1层车位（人防）1室等共860个车位	出让	商办	103,970	沪房地闵字（2015）第069248号	浦星公路1969号1幢188室、联航路1818弄2号地下1层车位（人防）1室等共860个车位	114,764.32	其他、商业	已被抵押
16	上海金山红星美凯龙全球家居有限公司	沪（2017）金字不动产权第000289号	金山区杭州湾大道1858号	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第000289号	金山区杭州湾大道1858号	68,678.07	商业	已被抵押-
17		沪（2017）金字不动产权第016444号	金山区杭州湾大道1818弄1号	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016444号	金山区杭州湾大道1818弄1号	135.62	店铺	已被抵押
18		沪（2017）金字不动产权第016443号	金山区杭州湾大道1818弄5号	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016443号	金山区杭州湾大道1818弄5号	131.29	店铺	已被抵押

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		权证号	坐落	使用权类型	土地用途	面积（m^2）	权证号	坐落	建筑面积（m^2）	房产用途	
19		沪（2017）金字不动产权第016445号	金山区杭州湾大道1818弄7号	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016445号	金山区杭州湾大道1818弄7号	130.12	店铺	已被抵押
20		沪（2017）金字不动产权第016458号	金山区杭州湾大道1818弄9号	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016458号	金山区杭州湾大道1818弄9号	65.64	店铺	已被抵押
21		沪（2017）金字不动产权第016357号	金山区杭州湾大道1818弄13号	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016357号	金山区杭州湾大道1818弄13号	65.64	店铺	已被抵押
22		沪（2017）金字不动产权第016480号	金山区杭州湾大道1818弄15号	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016480号	金山区杭州湾大道1818弄15号	65.64	店铺	已被抵押
23		沪（2017）金字不动产权第016476号	金山区杭州湾大道1818弄17号	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016476号	金山区杭州湾大道1818弄17号	69.5	店铺	已被抵押
24		沪（2017）金字不动产权第016470号	金山区杭州湾大道1818弄25号	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016470号	金山区杭州湾大道1818弄25号	64.7	店铺	已被抵押
25		沪（2017）金字不动产权第016481号	金山区杭州湾大道1818弄27号	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016481号	金山区杭州湾大道1818弄27号	65.64	店铺	已被抵押
26		沪（2017）金字不动产权第016471号	金山区杭州湾大道1818弄29号	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016471号	金山区杭州湾大道1818弄29号	65.64	店铺	已被抵押

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		权证号	坐落	使用权类型	土地用途	面积（m^2）	权证号	坐落	建筑面积（m^2）	房产用途	
27		沪（2017）金字不动产权第016431号	金山区杭州湾大道1818弄31号	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016431号	金山区杭州湾大道1818弄31号	65.64	店铺	已被抵押
28		沪（2017）金字不动产权第016465号	金山区杭州湾大道1818弄33号	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016465号	金山区杭州湾大道1818弄33号	65.64	店铺	已被抵押
29		沪（2017）金字不动产权第016475号	金山区杭州湾大道1818弄35号	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016475号	金山区杭州湾大道1818弄35号	62.77	店铺	已被抵押
30		沪（2017）金字不动产权第016472号	金山区杭州湾大道1818弄37号	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016472号	金山区杭州湾大道1818弄37号	65.64	店铺	已被抵押
31		沪（2017）金字不动产权第016381号	金山区杭州湾大道1818弄39号	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016381号	金山区杭州湾大道1818弄39号	65.56	店铺	已被抵押
32		沪（2017）金字不动产权第016380号	金山区杭州湾大道1818弄47号	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016380号	金山区杭州湾大道1818弄47号	66.82	店铺	已被抵押
33		沪（2017）金字不动产权第016358号	金山区杭州湾大道1818弄49号	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016358号	金山区杭州湾大道1818弄49号	65.64	店铺	已被抵押
34		沪（2017）金字不动产权第016379号	金山区杭州湾大道1818弄51号	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016379号	金山区杭州湾大道1818弄51号	67.19	店铺	已被抵押

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		权证号	坐落	使用权类型	土地用途	面积（m^2）	权证号	坐落	建筑面积（m^2）	房产用途	
35		沪（2017）金字不动产权第016466号	金山区杭州湾大道1818弄53号	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016466号	金山区杭州湾大道1818弄53号	64.87	店铺	已被抵押
36		沪（2017）金字不动产权第016384号	金山区杭州湾大道1818弄55号	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016384号	金山区杭州湾大道1818弄55号	41.24	店铺	已被抵押
37		沪（2017）金字不动产权第016477号	金山区杭州湾大道1818弄57号	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016477号	金山区杭州湾大道1818弄57号	43.2	店铺	已被抵押
38		沪（2017）金字不动产权第016432号	金山区杭州湾大道1858号202室	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016432号	金山区杭州湾大道1858号202室	65.29	店铺	已被抵押
39		沪（2017）金字不动产权第016459号	金山区杭州湾大道1858号203室	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016459号	金山区杭州湾大道1858号203室	65.44	店铺	已被抵押
40		沪（2017）金字不动产权第016435号	金山区杭州湾大道1858号205室	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016435号	金山区杭州湾大道1858号205室	65.45	店铺	已被抵押
41		沪（2017）金字不动产权第016434号	金山区杭州湾大道1858号206室	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016434号	金山区杭州湾大道1858号206室	69.5	店铺	已被抵押
42		沪（2017）金字不动产权第016433号	金山区杭州湾大道1858号207室	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016433号	金山区杭州湾大道1858号207室	64.5	店铺	已被抵押

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		权证号	坐落	使用权类型	土地用途	面积（m^2）	权证号	坐落	建筑面积（m^2）	房产用途	
43		沪（2017）金字不动产权第016473号	金山区杭州湾大道1858号208室	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016473号	金山区杭州湾大道1858号208室	65.07	店铺	已被抵押
44		沪（2017）金字不动产权第016446号	金山区杭州湾大道1858号209室	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016446号	金山区杭州湾大道1858号209室	65.59	店铺	已被抵押
45		沪（2017）金字不动产权第016447号	金山区杭州湾大道1858号210室	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016447号	金山区杭州湾大道1858号210室	60.06	店铺	已被抵押
46		沪（2017）金字不动产权第016463号	金山区杭州湾大道1858号211室	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016463号	金山区杭州湾大道1858号211室	52.29	店铺	已被抵押
47		沪（2017）金字不动产权第016474号	金山区杭州湾大道1858号212室	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016474号	金山区杭州湾大道1858号212室	62.57	店铺	已被抵押
48		沪（2017）金字不动产权第016448号	金山区杭州湾大道1858号213室	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016448号	金山区杭州湾大道1858号213室	65.45	店铺	已被抵押
49		沪（2017）金字不动产权第016440号	金山区杭州湾大道1858号215室	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016440号	金山区杭州湾大道1858号215室	63.55	店铺	已被抵押
50		沪（2017）金字不动产权第016436号	金山区杭州湾大道1858号216室	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016436号	金山区杭州湾大道1858号216室	67.4	店铺	已被抵押

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		权证号	坐落	使用权类型	土地用途	面积（m^2）	权证号	坐落	建筑面积（m^2）	房产用途	
51		沪（2017）金字不动产权第016394号	金山区杭州湾大道1858号217室	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016394号	金山区杭州湾大道1858号217室	65.64	店铺	已被抵押
52		沪（2017）金字不动产权第016392号	金山区杭州湾大道1858号218室	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016392号	金山区杭州湾大道1858号218室	67.19	店铺	已被抵押
53		沪（2017）金字不动产权第016393号	金山区杭州湾大道1858号219室	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016393号	金山区杭州湾大道1858号219室	64.87	店铺	已被抵押
54		沪（2017）金字不动产权第016378号	金山区杭州湾大道1858号220室	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016378号	金山区杭州湾大道1858号220室	68.8	店铺	已被抵押
55		沪（2017）金字不动产权第016355号	金山区杭州湾大道1858号221室	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016355号	金山区杭州湾大道1858号221室	63.46	店铺	已被抵押
56		沪（2017）金字不动产权第016382号	金山区杭州湾大道1858号222室	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016382号	金山区杭州湾大道1858号222室	67.82	店铺	已被抵押
57		沪（2017）金字不动产权第016354号	金山区杭州湾大道1858号223室	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016354号	金山区杭州湾大道1858号223室	65.91	店铺	已被抵押
58		沪（2017）金字不动产权第016353号	金山区杭州湾大道1858号225室	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016353号	金山区杭州湾大道1858号225室	71.7	店铺	已被抵押

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		权证号	坐落	使用权类型	土地用途	面积（m^2）	权证号	坐落	建筑面积（m^2）	房产用途	
59		沪（2017）金字不动产权第016356号	金山区杭州湾大道1858号226室	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016356号	金山区杭州湾大道1858号226室	49.29	店铺	已被抵押
60		沪（2017）金字不动产权第016377号	金山区杭州湾大道1858号227室	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016377号	金山区杭州湾大道1858号227室	50.81	店铺	已被抵押
61		沪（2017）金字不动产权第016361号	金山区杭州湾大道1858号228室	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016361号	金山区杭州湾大道1858号228室	47.68	店铺	已被抵押
62		沪（2017）金字不动产权第016360号	金山区杭州湾大道1858号229室	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016360号	金山区杭州湾大道1858号229室	54.71	店铺	已被抵押
63		沪（2017）金字不动产权第016493号	金山区杭州湾大道1858号230室	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016493号	金山区杭州湾大道1858号230室	61.78	店铺	已被抵押
64		沪（2017）金字不动产权第016484号	金山区杭州湾大道1858号231室	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016484号	金山区杭州湾大道1858号231室	23.42	店铺	已被抵押
65		沪（2017）金字不动产权第016467号	金山区杭州湾大道1878弄20号	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016467号	金山区杭州湾大道1878弄20号	143.34	店铺	已被抵押
66		沪（2017）金字不动产权第016462号	金山区杭州湾大道1878弄22号	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016462号	金山区杭州湾大道1878弄22号	110.42	店铺	已被抵押

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		权证号	坐落	使用权类型	土地用途	面积（m^2）	权证号	坐落	建筑面积（m^2）	房产用途	
67		沪（2017）金字不动产权第016488号	金山区杭州湾大道1878弄24号	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016488号	金山区杭州湾大道1878弄24号	110.42	店铺	已被抵押
68		沪（2017）金字不动产权第016489号	金山区杭州湾大道1878弄26号	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016489号	金山区杭州湾大道1878弄26号	131.29	店铺	已被抵押
69		沪（2017）金字不动产权第016485号	金山区杭州湾大道1878弄28号	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016485号	金山区杭州湾大道1878弄28号	134.38	店铺	已被抵押
70		沪（2017）金字不动产权第016496号	金山区杭州湾大道1878弄34号	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016496号	金山区杭州湾大道1878弄34号	120.37	店铺	已被抵押
71		沪（2017）金字不动产权第016495号	金山区杭州湾大道1878弄36号	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016495号	金山区杭州湾大道1878弄36号	137.95	店铺	已被抵押
72		沪（2017）金字不动产权第016487号	金山区杭州湾大道1878弄38号	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016487号	金山区杭州湾大道1878弄38号	130.47	店铺	已被抵押
73		沪（2017）金字不动产权第016482号	金山区杭州湾大道1878弄40号	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016482号	金山区杭州湾大道1878弄40号	113.78	店铺	已被抵押
74		沪（2017）金字不动产权第016483号	金山区杭州湾大道1878弄42号	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016483号	金山区杭州湾大道1878弄42号	23.44	店铺	已被抵押

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		权证号	坐落	使用权类型	土地用途	面积（m^2）	权证号	坐落	建筑面积（m^2）	房产用途	
75		沪（2017）金字不动产权第016461号	金山区杭州湾大道1878弄46号	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016461号	金山区杭州湾大道1878弄46号	61.77	店铺	已被抵押
76		沪（2017）金字不动产权第016469号	金山区杭州湾大道1878弄48号	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016469号	金山区杭州湾大道1878弄48号	54.71	店铺	已被抵押
77		沪（2017）金字不动产权第016479号	金山区杭州湾大道1878弄56号	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016479号	金山区杭州湾大道1878弄56号	47.94	店铺	已被抵押
78		沪（2017）金字不动产权第016478号	金山区杭州湾大道1878弄58号	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016478号	金山区杭州湾大道1878弄58号	50.82	店铺	已被抵押
79		沪（2017）金字不动产权第016492号	金山区杭州湾大道1878弄60号	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016492号	金山区杭州湾大道1878弄60号	53.16	店铺	已被抵押
80		沪（2017）金字不动产权第016494号	金山区杭州湾大道1878弄68号	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016494号	金山区杭州湾大道1878弄68号	69.91	店铺	已被抵押
81		沪（2017）金字不动产权第016430号	金山区龙山路280弄75号	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016430号	金山区龙山路280弄75号	177.54	店铺	已被抵押
82		沪（2017）金字不动产权第016486号	金山区龙山路280弄77号	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016486号	金山区龙山路280弄77号	143.37	店铺	已被抵押

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		权证号	坐落	使用权类型	土地用途	面积（m^2）	权证号	坐落	建筑面积（m^2）	房产用途	
83		沪（2017）金字不动产权第016490号	金山区龙山路280弄87号	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016490号	金山区龙山路280弄87号	113.23	店铺	已被抵押
84		沪（2017）金字不动产权第016491号	金山区龙山路280弄89号	出让	商住用地	91,545	沪（2017）金字不动产权第016491号	金山区龙山路280弄89号	132.51	店铺	已被抵押
85	天津红星美凯龙国际家居博览有限公司	房地证津字第102021323064号	河东区津滨大道164号	出让	批发零售用地	33,179.7	房地证津字第102021323064号	河东区津滨大道164号	172,004.46	非居住	已被抵押
86		房地证津字第102021323056号	河东区琳科东路51号星品大厦1-负101	出让	其他商服用地	2,677.1	房地证津字第102021323056号	河东区琳科东路51号星品大厦1-负101	13,878.37	非居住	已被抵押
87		房地证津字第102021323067号	河东区琳科东路51号星品大厦1-负201	出让	其他商服用地	6,542.3	房地证津字第102021323067号	河东区琳科东路51号星品大厦1-负201	33,915.69	非居住	已被抵押
88	天津红星美凯龙世贸家居有限公司	津（2018）北辰区不动产权第1023364号	北辰区京津路312号	出让	商服用地	36,667.8	津（2018）北辰区不动产权第1023364号	北辰区京津路312号	169,426.51	非居住	已被抵押
89	天津红星美凯龙家居家饰生活广场有限公司	津（2019）滨海新区塘沽不动产权第1032682号	滨海新区塘沽云山道2857号	出让	商服用地	52,175.2.	津（2019）滨海新区塘沽不动产权第1032682号	滨海新区塘沽云山道2857号	150,792.19	非居住	已被抵押

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		权证号	坐落	使用权类型	土地用途	面积（m^2）	权证号	坐落	建筑面积（m^2）	房产用途	
90	红星美凯龙世博（天津）家居生活广场有限公司	津（2016）东丽区不动产权第 1002171 号	东丽区津塘公路 427 号	出让	商服用地	44,264.9	津（2016）东丽区不动产权第 1002171 号	东丽区津塘公路 427 号	187,196.87	非居住	已被抵押
91	云南红星美凯龙家居生活广场有限公司	云（2017）西山区不动产权第 0187452 号	昆明广福路陆家社区云南红星广场商业区 10 号楼 1 层 A 区	出让	商务金融用地	2,029.104	云（2017）西山区不动产权第 0187452 号	昆明广福路陆家社区云南红星广场商业区 10 号楼 1 层 A 区	11,405.23	商业用房	-
92		云（2017）西山区不动产权第 0187454 号	昆明广福路陆家社区云南红星广场商业区 10 号楼 1 层 B 区	出让	商务金融用地	289.822	云（2017）西山区不动产权第 0187454 号	昆明广福路陆家社区云南红星广场商业区 10 号楼 1 层 B 区	1,629.04	商业用房	-
93		云（2017）西山区不动产权第 0187455 号	昆明广福路陆家社区云南红星广场商业区 10 号楼 2 层 A 区	出让	商务金融用地	2,235.813	云（2017）西山区不动产权第 0187455 号	昆明广福路陆家社区云南红星广场商业区 10 号楼 2 层 A 区	12,567.1	商业用房	-
94		云（2017）西山区不动产权第 0187457 号	昆明广福路陆家社区云南红星广场商业区 10 号楼 2 层 B 区	出让	商务金融用地	319.359	云（2017）西山区不动产权第 0187457 号	昆明广福路陆家社区云南红星广场商业区 10 号楼 2 层 B 区	1,795.06	商业用房	-

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		权证号	坐落	使用权类型	土地用途	面积（m^2）	权证号	坐落	建筑面积（m^2）	房产用途	
95		云（2017）西山区不动产权第 0187460 号	昆明广福路陆家社区云南红星广场商业区 10 号楼 3 层 A 区	出让	商务金融用地	2,235.83	云（2017）西山区不动产权第 0187460 号	昆明广福路陆家社区云南红星广场商业区 10 号楼 3 层 A 区	12,567.24	商业用房	-
96		云（2017）西山区不动产权第 0187462 号	昆明广福路陆家社区云南红星广场商业区 10 号楼 3 层 B 区	出让	商务金融用地	319.359	云（2017）西山区不动产权第 0187462 号	昆明广福路陆家社区云南红星广场商业区 10 号楼 3 层 B 区	1,795.06	商业用房	-
97		云（2017）西山区不动产权第 0187463 号	昆明广福路陆家社区云南红星广场商业区 10 号楼 4 层 A 区	出让	商务金融用地	2,235.827	云（2017）西山区不动产权第 0187463 号	昆明广福路陆家社区云南红星广场商业区 10 号楼 4 层 A 区	12,567.18	商业用房	-
98		云（2017）西山区不动产权第 0187456 号	昆明广福路陆家社区云南红星广场商业区 10 号楼 4 层 B 区	出让	商务金融用地	319.359	云（2017）西山区不动产权第 0187456 号	昆明广福路陆家社区云南红星广场商业区 10 号楼 4 层 B 区	1,795.06	商业用房	-
99		云（2017）西山区不动产权第 0187458 号	昆明广福路陆家社区云南红星广场商业区 10 号楼 5 层 A 区	出让	商务金融用地	2,235.852	云（2017）西山区不动产权第 0187458 号	昆明广福路陆家社区云南红星广场商业区 10 号楼 5 层 A 区	12,567.32	商业用房	-

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		权证号	坐落	使用权类型	土地用途	面积（m^2）	权证号	坐落	建筑面积（m^2）	房产用途	
100		云（2017）西山区不动产权第 0187459 号	昆明广福路陆家社区云南红星广场商业区 10 号楼 5 层 B 区	出让	商务金融用地	319.362	云（2017）西山区不动产权第 0187459 号	昆明广福路陆家社区云南红星广场商业区 10 号楼 5 层 B 区	1,795.08	商业用房	-
101		云（2017）西山区不动产权第 0187461 号	昆明广福路陆家社区云南红星广场商业区 10 号楼 6 层 A 区	出让	商务金融用地	2,147.39	云（2017）西山区不动产权第 0187461 号	昆明广福路陆家社区云南红星广场商业区 10 号楼 6 层 A 区	12,070.13	商业用房	-
102		云（2017）西山区不动产权第 0187464 号	昆明广福路陆家社区云南红星广场商业区 10 号楼 6 层 B 区	出让	商务金融用地	306.725	云（2017）西山区不动产权第 0187464 号	昆明广福路陆家社区云南红星广场商业区 10 号楼 6 层 B 区	1,724.05	商业用房	-
103	昆明迪肯商贸有限公司	云（2016）盘龙区不动产权第 0003135 号	盘龙区龙泉街道办事处	出让	商务金融用地	35,149.87	-	-	-	-	已被抵押
104	合肥红星美凯龙世博家居广场有限公司	皖（2018）合肥市不动产权第 10094558 号	庐阳区潜山北路 2 号合肥红星美凯龙四里河项目	出让	商服用地	40,000	皖（2018）合肥市不动产权第 10094558 号	庐阳区潜山北路 2 号合肥红星美凯龙四里河项目	150,610.86	商业服务	已被抵押

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		权证号	坐落	使用权类型	土地用途	面积（m^2）	权证号	坐落	建筑面积（m^2）	房产用途	
105	济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	天桥国用（2011）第0400052号	天桥区北园大街258号	出让	商业金融业	1,547.3	济房权证天字第203107号	天桥区北园大街225号	157,216.00	商业	已被抵押
106		天桥国用（2011）第0400051号	天桥区北园大街北侧、柳行头河东侧	出让	商服用地	25.7					
107		天桥国用（2011）第0400050号	天桥区北园大街北侧、柳行头河东侧	出让	商服用地	470.8					
108		天桥国用（2011）第0400049号	天桥区北园大街229号	出让	商业金融业	43,931.0					
109	烟台红星美凯龙家居有限公司	烟国用（2015）第10157号	芝罘区机场路281号	出让	商服用地	48,750.6	烟房权证芝字第337623号	芝罘区机场路281号	97,752.75	商业	已被抵押
110	大庆红星美凯龙世博家居有限公司	大庆国用（2013）第070011785号	大庆高新区主体区	出让	商服用地	36,620	黑（2020）大庆市不动产权第0051377号	开发区东风路173号	99,332.5	商服	-
111	哈尔滨红星美凯龙国际家居有限公司	黑（2017）哈尔滨市不动产权第0009581号	道里区城乡路与和谐大道交角	出让	批发零售用地	39,325.40	黑（2017）哈尔滨市不动产权第0009581号	道里区城乡路与和谐大道交角	148,543.36	商业服务	已被抵押

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		权证号	坐落	使用权类型	土地用途	面积（m^2）	权证号	坐落	建筑面积（m^2）	房产用途	
112	哈尔滨红星美凯龙世博家居广场有限公司	黑（2018）哈尔滨市不动产权第 0231026 号	哈尔滨市松北区中源大道 5466 号红星美凯龙世博家居广场 1 号楼	出让	其他商服用地	64,078.9	黑（2018）哈尔滨市不动产权第 0231026 号	哈尔滨市松北区中源大道 5466 号红星美凯龙世博家居广场 1 号楼	156,743.1	商业服务	已被抵押
113		黑（2018）哈尔滨市不动产权第 0231027 号	哈尔滨市松北区中源大道 5466 号红星美凯龙世博家居广场 2 号楼	出让	其他商服用地	64,078.9	黑（2018）哈尔滨市不动产权第 0231027 号	哈尔滨市松北区中源大道 5466 号红星美凯龙世博家居广场 2 号楼	46,525.45	商业服务	已被抵押
114	长春红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	吉（2020）长春市不动产权第 1306384 号	二道区远达大街 826 号长春红星美凯龙全球家居生活广场 1 号楼 101 号	出让	其他商服用地	24,202	吉（2020）长春市不动产权第 1306384 号	二道区远达大街 826 号长春红星美凯龙全球家居生活广场 1 号楼 101 号	141,721.11	商场	已被抵押
115	沈阳红星美凯龙家居有限公司	铁西国用（2015）第 0018 号	沈阳市铁西区北二东路 35 号	出让	其它商服用地	38,472.14	沈房权证中心字第 N060767641 号	铁西区北二东路 35 号（全部）	153,106.7	商业	已被抵押
116	沈阳红星美凯龙世博家居有限公司	沈阳国用（2015）第 HN00426 号	浑南区浑南西路 10 号	出让	商业用地	37,270	沈房权证浑南字第 N100072361 号	浑南区浑南西路 10 号	168,183.99	商业	已被抵押

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		权证号	坐落	使用权类型	土地用途	面积（m^2）	权证号	坐落	建筑面积（m^2）	房产用途	
117	盘锦红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	辽（2019）盘锦市不动产权第 2016356 号	兴隆台区环城南街 198 号 201	出让	其他商服用地	23,793.4	辽（2019）盘锦市不动产权第 2016356 号	兴隆台区环城南街 198 号 201	14,320.67	商业服务	已被抵押
118		辽（2019）盘锦市不动产权第 2016355 号	兴隆台区环城南街 198 号 B101	出让	其他商服用地	23,793.4	辽（2019）盘锦市不动产权第 2016355 号	兴隆台区环城南街 198 号 B101	7,919.39	商业服务	已被抵押
119		辽（2019）盘锦市不动产权第 2016351 号	兴隆台区环城南街 198 号 301	出让	其他商服用地	23,793.4	辽（2019）盘锦市不动产权第 2016351 号	兴隆台区环城南街 198 号 301	14,320.67	商业服务	已被抵押
120		辽（2019）盘锦市不动产权第 2016352 号	兴隆台区环城南街 198 号 401	出让	其他商服用地	23,793.4	辽（2019）盘锦市不动产权第 2016352 号	兴隆台区环城南街 198 号 401	14,080.08	商业服务	已被抵押
121		辽（2019）盘锦市不动产权第 2016353 号	兴隆台区环城南街 198 号 501	出让	其他商服用地	23,793.4	辽（2019）盘锦市不动产权第 2016353 号	兴隆台区环城南街 198 号 501	14,080.08	商业服务	已被抵押
122		辽（2019）盘锦市不动产权第 2016354 号	兴隆台区环城南街 198 号 101	出让	其他商服用地	23,793.4	辽（2019）盘锦市不动产权第 2016354 号	兴隆台区环城南街 198 号 101	15,086.20	商业服务	已被抵押
123		盘国用（2012）第 300001 号	兴隆台区兴盛街道	出让	其他商服用地	23,793.4	盘锦市房权证兴隆台区字第 10095679 号	兴隆台区环城南街 198 号	4,982.22	地下停车及设备	已被抵押
124							盘锦市房权证兴隆台区字第 10095673 号	兴隆台区环城南街 198 号	3,056.5	地下停车及设备	已被抵押

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		权证号	坐落	使用权类型	土地用途	面积（m^2）	权证号	坐落	建筑面积（m^2）	房产用途	
125	大连红星美凯龙世博家居广场有限公司	辽（2019）大连市内四区不动产权第 00018947 号	甘井子区汇利街 61 号	出让	公建、住宅用地	42,224.6	辽（2019）大连市内四区不动产权第 00018947 号	甘井子区汇利街 61 号	112,957.25	非住宅	已被抵押
126	沈阳红星美凯龙博览家居有限公司	沈阳国用（2015）第 TX00250 号	铁西区北二东路 33 号 5-001	出让	商业服务业	1,067.97	沈房权证中心字第 N060626298 号	铁西区北二东路 33 号（5-001）	5,482.05	商业	已被抵押
127		沈阳国用（2015）第 TX00249 号	铁西区北二东路 33 甲号 13 门	出让	商业服务业	7,427.21	沈房权证中心字第 N060626346 号	铁西区北二东路 33 甲号（13 门）	38,124.94	商业	已被抵押
128		沈阳国用（2015）第 TX00253 号	铁西区北二东路 33 甲号 9 门	出让	商业服务业	18.98	沈房权证中心字第 N060626297 号	铁西区北二东路 33 甲号（9 门）	97.43	商业	已被抵押
129		沈阳国用（2015）第 TX00252 号	铁西区北二东路 33 甲号 10 门	出让	商业服务业	48.06	沈房权证中心字第 N060626353 号	铁西区北二东路 33 甲号（10 门）	246.71	商业	已被抵押
130		沈阳国用（2015）第 TX00251 号	铁西区北二东路 33 甲号 11 门	出让	商业服务业	40.77	沈房权证中心字第 N060626304 号	铁西区北二东路 33 甲号（11 门）	209.28	商业	已被抵押
131	沈阳名都家居广场有限公司	辽（2017）沈阳市不动产权第 0442864 号	于洪区黄河北大街 158-1 号（全部）	出让	商服用地	共有 59,456.5	辽（2017）沈阳市不动产权第 0442864 号	于洪区黄河北大街 158-1 号（全部）	13,281.66	商业	已被抵押

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		权证号	坐落	使用权类型	土地用途	面积（m^2）	权证号	坐落	建筑面积（m^2）	房产用途	
132		辽（2017）沈阳市不动产权第 0442859 号	于洪区黄河北大街 156 号（全部）	出让	商服用地	共有 59,456.5	辽（2017）沈阳市不动产权第 0442859 号	于洪区黄河北大街 156 号（全部）	28,243.21	商业	已被抵押
133		辽（2017）沈阳市不动产权第 0453535 号	于洪区黄河北大街 158 号（商业）	出让	商服用地	共有 59,456.5	辽（2017）沈阳市不动产权第 0453535 号	于洪区黄河北大街 158 号（商业）	105,555.56	商业	已被抵押
134	呼和浩特市红星美凯龙世博家居广场有限责任公司	蒙（2017）呼和浩特市不动产权第 0007738 号	玉泉区锡林郭勒南路红星美凯龙商业项目红星美凯龙主力店	出让	商务金融用地	30,111.12	蒙（2017）呼和浩特市不动产权第 0007738 号	玉泉区锡林郭勒南路红星美凯龙商业项目红星美凯龙主力店	121,691.98	仓储，商业服务	已被抵押
135	成都长益红星美凯龙家居市场经营管理有限公司	武国用（2011）第 16864 号	成都市武侯区佳灵路 9 号 1 栋负 1 楼 1 号	土地使用权（地下）	商业用地	12,052.76	成房权证监证字第 2788956 号	武侯区佳灵路 9 号 1 栋-1 层 1 号	11,776.68	商业	-
136		武国用（2011）第 16863 号	成都市武侯区佳灵路 9 号 1 栋 1 单元 1 楼 1 号	出让	商业用地	1,935.09	成房权证监证字第 2788963 号	武侯区佳灵路 9 号 1 栋 1 层 1 号	12,235.09	商业	-

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		权证号	坐落	使用权类型	土地用途	面积（m^2）	权证号	坐落	建筑面积（m^2）	房产用途	
137		武国用（2011）第16876号	成都市武侯区佳灵路9号1栋1层2室、1栋1层3室（中庭）	出让	商业用地	97.22	成房权证监证字第2788968号	武侯区佳灵路9号1栋1层2号、3号	614.70	中庭	-
138		武国用（2011）第16900号	成都市武侯区佳灵路9号1栋2层1号	出让	商业用地	1,974.05	成房权证监证字第2788955号	武侯区佳灵路9号1栋2层1号	12,481.38	商业	-
139		武国用（2011）第16901号	成都市武侯区佳灵路9号1栋3层1号	出让	商业用地	1,968.85	成房权证监证字第2788959号	武侯区佳灵路9号1栋3层1号	12,448.53	商业	-
140		武国用（2011）第16865号	成都市武侯区佳灵路9号1栋4层1号	出让	商业用地	1,929.96	成房权证监证字第2788958号	武侯区佳灵路9号1栋4层1号	12,202.63	商业	-
141		武国用（2011）第16818号	成都市武侯区佳灵路9号1栋5层1号	出让	商业用地	1,927.52	成房权证监证字第2788957号	武侯区佳灵路9号1栋5层1号	12,187.23	商业	-

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		权证号	坐落	使用权类型	土地用途	面积（m^2）	权证号	坐落	建筑面积（m^2）	房产用途	
142		武国用（2010）第5046号（注1）	武侯区佳灵路9号1栋负1楼2号	土地使用权（地下）	地下车库	4,330.64	成房权证监证字第3417357号（注1）	武侯区佳灵路9号1栋-1层2号	4,231.44	车库	-
143	成都天府新区红星美凯龙世贸家居有限公司	川（2019）成天不动产权第0024948号	成都市天赋新区华阳剑南大道南一段	出让	批发零售用地	84,738.40	川（2019）成天不动产权第0024948号	成都市天赋新区华阳剑南大道南一段79号1栋7层3号、8号、16号、14号、19号等24个不动产单元	119,756.71	商业	已被抵押
144	成都红星美凯龙天府世博家居广场有限公司	川（2017）成天不动产权第0045467号	成都市天府新区华阳街道沙河村一、六组	出让	商服用地	29,600.6	川（2021）成天不动产权第0044485号	成都市天府新区华阳天府大道南2608号1栋1层119号	52.51	市政设施用房	-
145							川（2021）成天不动产权第0044343号	成都市天府新区华阳天府大道南段2608号1栋1层123号	86,109.06	商业	-

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		权证号	坐落	使用权类型	土地用途	面积（m^2）	权证号	坐落	建筑面积（m^2）	房产用途	
146							川（2021）成天不动产权第0044320号	成都市天府新区华阳天府大道南段2608号1栋-1层217、294，164等636个不动产单元	55,630.82	车位、办公、商业	-
147	重庆星凯科家居有限公司	渝（2019）两江新区不动产权第000038056号	重庆市渝北区天宫殿街道新南路888号（金科星城）负一层	出让	批发零售用地	39,771.8	渝（2019）两江新区不动产权第000038056号	重庆市渝北区天宫殿街道新南路888号（金科星城）负一层	24,241.4	商业服务	已被抵押
148		渝（2019）两江新区不动产权第000038107号	重庆市渝北区天宫殿街道新南路888号（金科星城）第一层	出让	批发零售用地	39,771.8	渝（2019）两江新区不动产权第000038107号	重庆市渝北区天宫殿街道新南路888号（金科星城）第一层	20,271.26	商业服务	已被抵押

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		权证号	坐落	使用权类型	土地用途	面积（m^2）	权证号	坐落	建筑面积（m^2）	房产用途	
149		渝（2019）两江新区不动产权第000038046号	重庆市渝北区天宫殿街道新南路888号（金科星城）第二层	出让	批发零售用地	39,771.8	渝（2019）两江新区不动产权第000038046号	重庆市渝北区天宫殿街道新南路888号（金科星城）第二层	20,652	商业服务	已被抵押
150		渝（2019）两江新区不动产权第000038413号	重庆市渝北区天宫殿街道新南路888号（金科星城）第三层	出让	批发零售用地	39,771.8	渝（2019）两江新区不动产权第000038413号	重庆市渝北区天宫殿街道新南路888号（金科星城）第三层	20,529.42	商业服务	已被抵押
151		渝（2019）两江新区不动产权第000038496号	重庆市渝北区天宫殿街道新南路888号（金科星城）第四层	出让	商务金融用地	39,771.8	渝（2019）两江新区不动产权第000038496号	重庆市渝北区天宫殿街道新南路888号（金科星城）第四层	21,233.54	办公	已被抵押
152	重庆红星美凯龙博览家居生活广场有限责任公司	105房地证2015字第17806号	九龙坡区迎宾大道11号	出让	商务金融用地	18,841.5	105房地证2015字第17806号	九龙坡区迎宾大道11号	90,081.46	商服	已被抵押

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		权证号	坐落	使用权类型	土地用途	面积（m^2）	权证号	坐落	建筑面积（m^2）	房产用途	
153	重庆红星美凯龙国际家居生活广场有限责任公司	渝（2020）南岸区不动产权第 000053570 号	南岸区玉马路 5 号负 2 号	出让	其他商服用地	94,390	渝（2020）南岸区不动产权第 000053570 号	南岸区玉马路 5 号负 2 号	6,400.46	停车用房	已被抵押
154		渝（2019）南岸区不动产权第 000753741 号	南岸区玉马路 5 号负 2 号	出让	其他商服用地	94,390	渝（2019）南岸区不动产权第 000753741 号	南岸区玉马路 5 号负 2 号	8,245.14	停车用房	已被抵押
155		渝（2019）南岸区不动产权第 000753850 号	南岸区玉马路 5 号负 1 号	出让	其他商服用地	94,390	渝（2019）南岸区不动产权第 000753850 号	南岸区玉马路 5 号负 1 号	4,378.6	停车用房	已被抵押
156		渝（2019）南岸区不动产权第 000752286 号	南岸区玉马路 5 号负 1-1	出让	批发零售用地	94,390	渝（2019）南岸区不动产权第 000752286 号	南岸区玉马路 5 号负 1-1	9,971.37	商业用房	已被抵押
157		渝（2019）南岸区不动产权第 000752419 号	南岸区玉马路 5 号 1-1	出让	批发零售用地	94,390	渝（2019）南岸区不动产权第 000752419 号	南岸区玉马路 5 号 1-1	9,430.8	商业服务	已被抵押
158		渝（2019）南岸区不动产权第 000754447 号	南岸区玉马路 5 号 2-1	出让	批发零售用地	94,390	渝（2019）南岸区不动产权第 000754447 号	南岸区玉马路 5 号 2-1	9,905.12	商业服务	已被抵押

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		权证号	坐落	使用权类型	土地用途	面积（m^2）	权证号	坐落	建筑面积（m^2）	房产用途	
159		渝（2019）南岸区不动产权第 000754461 号	南岸区玉马路 5 号 3-1	出让	批发零售用地	94,390	渝（2019）南岸区不动产权第 000754461 号	南岸区玉马路 5 号 3-1	9,905.12	商业服务	已被抵押
160		渝（2019）南岸区不动产权第 000754224 号	南岸区玉马路 5 号 4-1	出让	批发零售用地	94,390	渝（2019）南岸区不动产权第 000754224 号	南岸区玉马路 5 号 4-1	9,905.12	商业服务	已被抵押
161		渝（2019）南岸区不动产权第 000754114 号	南岸区玉马路 5 号 5-1	出让	批发零售用地	94,390	渝（2019）南岸区不动产权第 000754114 号	南岸区玉马路 5 号 5-1	9,905.12	商业服务	已被抵押
162		渝（2019）南岸区不动产权第 000754027 号	南岸区玉马路 5 号 6-1	出让	批发零售用地	94,390	渝（2019）南岸区不动产权第 000754027 号	南岸区玉马路 5 号 6-1	9,613.87	商业服务	已被抵押
163		渝（2019）南岸区不动产权第 000753959 号	南岸区玉马路 5 号 7-1	出让	批发零售用地	94,390	渝（2019）南岸区不动产权第 000753959 号	南岸区玉马路 5 号 7-1	801.98	商业服务	已被抵押
164	南京名都家居广场有限公司	宁秦国用（2007）第 07080 号	秦淮区 405 库地块	出让	市场用地（商业），其它	54,796.1	宁房权证秦初字第 301272 号	卡子门大街 29 号	168,444.89	大中型商场	已被抵押

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		权证号	坐落	使用权类型	土地用途	面积（m^2）	权证号	坐落	建筑面积（m^2）	房产用途	
165	常州美凯龙国际电脑家电装饰城有限公司	常国用（2002）字第000135号	红梅乡竹林村	出让	商业	9,933.4	常房权证字第00759147号	飞龙东路68号	34,012.46	—	已被抵押
166	常州世界家具家居广场有限公司	常国用（2004变）第00382号	常州市北环路34号	出让	商业服务业	36,430.0	常房权证字第00759137号	飞龙东路72号	87,562.96	—	已被抵押
167	常州红阳家居生活广场有限公司	武国用（2011）第1201692号	高新区常武南路599号	出让	商业	66,729.7	常房权证武字第01085753号	江苏省武进高新技术产业开发区常武南路599号	166,110.47	—	已被抵押
168	无锡红星美凯龙国际家具装饰有限公司	锡锡国用（2008）第0345号	无锡市锡山区东亭街道团结南路1号	出让	综合用地	36,378.20	锡房权证锡山字第XS1000104001号	东亭街道团结南路1号	43,834.48	商业	已被抵押
169		锡锡国用（2005）第545号	锡山区东亭镇竹园社区	出让	商业	52,164.3					
170		苏（2019）无锡市不动产权第0152611号	云林团结南路1	出让	综合用地	-	苏（2019）无锡市不动产权第0152611号	云林团结南路1	80,447.3	商业服务	已被抵押
171		苏（2019）无锡市不动产权第0152707号	云林团结南路1	出让	综合用地	-	苏（2019）无锡市不动产权第0152707号	云林团结南路1	63,471.05	商业服务	已被抵押

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		权证号	坐落	使用权类型	土地用途	面积（m^2）	权证号	坐落	建筑面积（m^2）	房产用途	
172	无锡红星美凯龙家居生活广场有限公司	苏（2017）无锡市不动产权第 0098412 号	五湖大道 116	出让	商务金融用地	39,015.4	苏（2017）无锡市不动产权第 0098412 号	五湖大道 116	174,179.04	—	已被抵押
173	南京红星美凯龙国际家居有限责任公司	宁浦国用（2013）第 05412 号	浦口区浦口新城总部大道	出让	住宿餐饮用地, 其他商服用地, 批发零售用地, 商务金融用地	54,124	苏（2021）宁浦不动产权第 0064046 号至 0064087 号等 42 户	浦口区浦口大道 18 号 1 幢、3 幢部分房屋		办公/商业/酒店式公寓	已被抵押
174							苏（2021）宁浦不动产权第 0064151 号	浦口区浦口大道 18 号 2 幢 101 室	174,776.06	大中型商场;配建停车场（库）;配电房、站	已被抵押

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		权证号	坐落	使用权类型	土地用途	面积（m^2）	权证号	坐落	建筑面积（m^2）	房产用途	
175	宁波红星美凯龙家居购物广场有限公司	浙 2018 宁波鄞州不动产权第 0209550 至 0209635 号、第 0209664 至 0209666 号、第 0224493 至 0224598 号、第 0229723 至 0229737 号、第 0236387 号、第 0296547 号；浙 2019 宁波市鄞州不动产权第 0000387 号、第 0007386 号、第 0008690 号、第 0020308 至 0020320 号、第 0022602 至 0022616 号、第 0039014 号等 244 余项	宁波市鄞州区潘火街道红星澳洋商业广场 1 号楼、2 号楼	出让	商服用地	约 59,000	浙 2018 宁波市鄞州不动产权第 0209550 至 0209635 号、第 0209664 至 0209666 号、第 0224493 至 0224598 号、第 0229723 至 0229737 号、第 0236387 号、第 0296547 号；浙 2019 宁波市鄞州不动产权第 0000387 号、第 0007386 号、第 0008690 号、第 0020308 至 0020320 号、第 0022602 至 0022616 号、第 0039014 号等 244 余项	宁波市鄞州区潘火街道红星澳洋商业广场 1 号楼、2 号楼	约 134,000	商业	已被抵押

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		权证号	坐落	使用权类型	土地用途	面积（m^2）	权证号	坐落	建筑面积（m^2）	房产用途	
176	苏州红星美凯龙世博家居广场有限公司	苏（2019）苏州市不动产权第 6049136 号	苏州市吴中区木渎镇长江路 18 号	出让	批发零售用地	33,112.07	苏（2019）苏州市不动产权第 6049136 号	苏州市吴中区木渎镇长江路 18 号	127,097.58	商业服务	已被抵押
177	昆山红星美凯龙装饰材料有限公司	苏（2019）昆山市不动产权第 0013507 号	昆山市玉山镇前进西路 505 号	出让	商业服务业	15,208	苏（2019）昆山市不动产权第 0013507 号	昆山市玉山镇前进西路 505 号	450,72.29	商业中心	已被抵押
178	苏州工业园区红星美凯龙家居有限公司	苏（2020）苏州工业园区不动产权第 0024257	苏州工业园区扬清路 1 号 1（地下空间）幢 B101 室	出让	商服用地	12,129.6	苏（2020）苏州工业园区不动产权第 0024257	苏州工业园区扬清路 1 号 1（地下空间）幢 B101 室	12,129.6	地下商业	已被抵押
179		苏（2020）苏州工业园区不动产权第 0024260	苏州工业园区扬清路 1 号 1 幢 101 室	出让	商服用地	9,699.98	苏（2020）苏州工业园区不动产权第 0024260	苏州工业园区扬清路 1 号 1 幢 101 室	22,285.78	商业	已被抵押
180		苏（2020）苏州工业园区不动产权第 0024259	苏州工业园区扬清路 1 号 1 幢 201 室	出让	商服用地	11,017.08	苏（2020）苏州工业园区不动产权第 0024259	苏州工业园区扬清路 1 号 1 幢 201 室	25,311.83	商业	已被抵押
181		苏（2020）苏州工业园区不动产权第 0024253	苏州工业园区扬清路 1 号 1 幢 301 室	出让	商服用地	11,145.26	苏（2020）苏州工业园区不动产权第 0024253	苏州工业园区扬清路 1 号 1 幢 301 室	25,606.34	商业	已被抵押

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		权证号	坐落	使用权类型	土地用途	面积（m^2）	权证号	坐落	建筑面积（m^2）	房产用途	
182		苏（2020）苏州工业园区不动产权第 0024255	苏州工业园区扬清路 1 号 1 幢 401 室	出让	商服用地	11,017.6	苏（2020）苏州工业园区不动产权第 0024255	苏州工业园区扬清路 1 号 1 幢 401 室	25,313.03	商业	已被抵押
183		苏（2020）苏州工业园区不动产权第 0024254	苏州工业园区扬清路 1 号 1 幢 501 室	出让	商服用地	11,149.79	苏（2020）苏州工业园区不动产权第 0024254	苏州工业园区扬清路 1 号 1 幢 501 室	25,616.74	商业	已被抵押
184	中山红星美凯龙世博家居广场有限公司	粤（2017）中山市不动产权第 0204256 号	中山市港口镇港口大道 15 号	出让	商务金融用地	23,737.2	粤（2017）中山市不动产权第 0204256 号	中山市港口镇港口大道 15 号	77,360.93	商业服务	已被抵押
185	东莞红星美凯龙世博家居广场有限公司	粤（2018）东莞不动产权第 0455299 号	东莞市万江区万道路与四环路交汇处家汇商业广场（一期）1 号商业楼	出让	商业金融用地	17,336.75	粤（2018）东莞不动产权第 0455299 号	莞市万江区万道路与四环路交汇处家汇商业广场（一期）1 号商业楼	76,624.94	商业服务	已被抵押
186	廊坊市凯宏家居广场有限公司	廊安国用（2011）第 00011 号	廊坊市南外环以南、龙河以北、银河路以东、常甫路以西	出让	商务金融用地	37,682.45	廊坊市房权证廊字第 201614700 号	廊坊市安次区南龙道 33 号红星美凯龙家居生活广场	102,947.32	商业、地下室	已被抵押

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		权证号	坐落	使用权类型	土地用途	面积（m^2）	权证号	坐落	建筑面积（m^2）	房产用途	
187	郑州红星美凯龙国际家居有限公司	郑国用（2013）第XQ1081号	商都路南、中州大道东	出让	商业（批发物流商业混合）	47,171.11	郑房权证字第1301203508号	郑东新区商都路1号1号卖场号楼1层01号	12,655.00	商业服务	已被抵押
188							郑房权证字第1301203431号	郑东新区商都路1号1号卖场号楼2层01号	12,666.73	商业服务	已被抵押
189							郑房权证字第1301203444号	郑东新区商都路1号1号卖场号楼3层01号	12,666.73	商业服务	已被抵押
190							郑房权证字第1301203424号	郑东新区商都路1号1号卖场号楼4层01号	12,494.07	商业服务	已被抵押
191							郑房权证字第1301203426号	郑东新区商都路1号1号卖场号楼5层01号	12,494.07	商业服务	已被抵押
192							郑房权证字第1301203425号	郑东新区商都路1号1号卖场号楼6层01号	12,494.07	商业服务	已被抵押

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		权证号	坐落	使用权类型	土地用途	面积（m^2）	权证号	坐落	建筑面积（m^2）	房产用途	
193							郑房权证字第1301203454号	郑东新区商都路1号1号卖场号楼-1层01号	13,494.52	商业服务	已被抵押
194							郑房权证字第1301202130号	郑东新区商都路1号卖场二号楼4层401	12,345.88	商业服务	已被抵押
195							郑房权证字第1301202067号	郑东新区商都路1号卖场二号楼3层301	12,345.88	商业服务	已被抵押
196							郑房权证字第1301202124号	郑东新区商都路1号卖场二号楼5层501	12,345.88	商业服务	已被抵押
197							郑房权证字第1301202133号	郑东新区商都路1号卖场二号楼6层601	11,979.88	商业服务	已被抵押
198							郑房权证字第1301202126号	郑东新区商都路1号卖场二号楼-1层-101	12,797.98	商业服务	已被抵押

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		权证号	坐落	使用权类型	土地用途	面积（m^2）	权证号	坐落	建筑面积（m^2）	房产用途	
199							郑房权证字第1301202120号	郑东新区商都路1号卖场二号楼1层101	12,239.42	商业服务	已被抵押
200							郑房权证字第1301202137号	郑东新区商都路1号卖场二号楼2层201	12,346.08	商业服务	已被抵押
201							郑房权证字第1301203515号	郑东新区商都路1号1号卖场号楼9层05号	39.84	办公	已被抵押
202							郑房权证字第1301203519号	郑东新区商都路1号1号卖场号楼9层12号	48.40	办公	已被抵押
203							郑房权证字第1301202189号	郑东新区商都路1号卖场二7层759号	94.27	办公	已被抵押
204							郑房权证字第1301202199号	郑东新区商都路1号卖场二7层757号	581.93	办公	已被抵押

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		权证号	坐落	使用权类型	土地用途	面积（m^2）	权证号	坐落	建筑面积（m^2）	房产用途	
205							郑房权证字第1301202196号	郑东新区商都路1号卖场二7层726号	43.77	办公	已被抵押
206							郑房权证字第1301202193号	郑东新区商都路1号卖场二7层758号	70.24	办公	已被抵押
207	武汉红星美凯龙世博家居广场发展有限公司	鄂（2019）武汉市硚口不动产权第0028593号	硚口区园博园路3号	出让	零售商业用地	77,546.49	鄂（2019）武汉市硚口不动产权第0028593号	硚口区园博园路3号	197,205.29	商业服务	已被抵押
208	武汉红星美凯龙环球家居广场发展有限公司	鄂（2018）武汉市汉阳不动产权第0003447号	汉阳区龙阳大道125号武汉红星美凯龙环球家居广场-1至7层1号	出让	商业服务	33,322.04	鄂（2018）武汉市汉阳不动产权第0003447号	汉阳区龙阳大道125号武汉红星美凯龙环球家居广场-1至7层1号	111,838.95	商业服务	已被抵押
209	长沙市银红家居有限公司	湘（2020）长沙市不动产权第0004979号	岳麓区岳麓大道142号银红家居商业广场A座101	出让	住宅、商业用地	31,683.68	湘（2020）长沙市不动产权第0004979号	岳麓区岳麓大道142号银红家居商业广场A座101			已被抵押

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		权证号	坐落	使用权类型	土地用途	面积（m^2）	权证号	坐落	建筑面积（m^2）	房产用途	
210		湘（2020）长沙市不动产权第 0004981 号	岳麓区岳麓大道 142 号银红家居商业广场 A 座 102	出让	住宅、商业用地	31,683.68	湘（2020）长沙市不动产权第 0004981 号	岳麓区岳麓大道 142 号银红家居商业广场 A 座 102			已被抵押
211		湘（2020）长沙市不动产权第 0004980 号	岳麓区岳麓大道 142 号银红家居商业广场 A 座 103	出让	住宅、商业用地	31,683.68	湘（2020）长沙市不动产权第 0004980 号	岳麓区岳麓大道 142 号银红家居商业广场 A 座 103			已被抵押
212	南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司	赣（2018）南昌市不动产权第 0168945 号	西湖区九洲大街以北、子羽路以西	出让	商务金融用地	56,874					已被抵押
213	杭州伟量机电五金市场有限公司	杭西国用（2008）第 000251 号	西湖区古墩路以东、飞虹路以北（A1-1 地块）	出让	商业用地	45,214					已被抵押
214	西宁红星美凯龙世博家居广场有限公司	青（2019）西宁市不动产权第 0023689 号	城西区五四西路 64 号 1 号楼 64-4 号等 7 处	出让	商务金融用地	33,677.63	青（2019）西宁市不动产权第 0023689 号	城西区五四西路 64 号 1 号楼 64-4 号等 7 处	103,179.35	商业	已被抵押

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		权证号	坐落	使用权类型	土地用途	面积（m^2）	权证号	坐落	建筑面积（m^2）	房产用途	
215	乌鲁木齐红星美凯龙家居世博广场有限公司	新（2019）乌鲁木齐市不动产权第0151283号	乌鲁木齐市水磨沟区会展大道618号乌鲁木齐红星美凯龙家居世博广场1栋公厕等8处	出让	其他商服用地	40,028.79	新（2019）乌鲁木齐市不动产权第0151283号	乌鲁木齐市水磨沟区会展大道618号乌鲁木齐红星美凯龙家居世博广场1栋公厕等8处	143,462.17	公建、商业	已被抵押
216	上海好记星数码科技有限公司	沪房地青字（2012）第011218号	青浦区华新镇华卫路8号	出让	工业用地	76,798.8	沪房地青字（2012）第011218号	青浦区华新镇华卫路8号	35,156.23	工业用地	已被抵押
217	天津红星美凯龙供应链管理有限公司	津（2022）静海区不动产权第1334973号	静海区静海镇次干路三10号	出让	仓储用地	153,308.80	津（2022）静海区不动产权第1334973号	静海区静海镇次干路三10号	45,688.74	非居住	-
218	上海宇慕企业管理有限公司	沪（2021）闵字不动产权第059550号	申长路1466弄2号309室	出让	办公楼	49666.60	沪（2021）闵字不动产权第059550号	申长路1466弄2号309室	482.89	办公	已被抵押
219		沪（2021）闵字不动产权第059548号	申长路1466弄2号607室				沪（2021）闵字不动产权第059548号	申长路1466弄2号607室	407.62	办公	已被抵押
220		沪（2021）闵字不动产权第059547号	申长路1466弄2号210室				沪（2021）闵字不动产权第059547号	申长路1466弄2号210室	402.02	办公	已被抵押

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		权证号	坐落	使用权类型	土地用途	面积（m^2）	权证号	坐落	建筑面积（m^2）	房产用途	
221	上海宇慕企业管理有限公司 上海宇煦企业管理有限公司	沪（2021）闵字不动产权第059546号	申长路1466弄2号207室	出让 出让 出让 出让 出让	办公楼 办公楼 办公楼 办公楼 办公楼	49666.60 49660.60 49660.60 49660.60	沪（2021）闵字不动产权第059546号	申长路1466弄2号207室	462.52	办公	已被抵押
222		沪（2021）闵字不动产权第059543号	申长路1466弄2号810室				沪（2021）闵字不动产权第059543号	申长路1466弄2号810室	277.38	办公	已被抵押
223		沪（2021）闵字不动产权第059542号	申长路1466弄2号209室				沪（2021）闵字不动产权第059542号	申长路1466弄2号209室	322.22	办公	已被抵押
224		沪（2021）闵字不动产权第059545号	申长路1466弄2号409室				沪（2021）闵字不动产权第059545号	申长路1466弄2号409室	412.56	办公	已被抵押
225		沪（2021）闵字不动产权第059544号	申长路1466弄2号407室				沪（2021）闵字不动产权第059544号	申长路1466弄2号407室	407.62	办公	已被抵押
226		沪（2021）闵字不动产权第059539号	申长路1466弄2号408室				沪（2021）闵字不动产权第059539号	申长路1466弄2号408室	330.66	办公	已被抵押
227		沪（2021）闵字不动产权第059537号	申长路1466弄2号512室				沪（2021）闵字不动产权第059537号	申长路1466弄2号512室	413.53	办公	已被抵押
228		沪（2021）闵字不动产权第059538号	申长路1466弄2号812室				沪（2021）闵字不动产权第059538号	申长路1466弄2号812室	413.53	办公	已被抵押

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		权证号	坐落	使用权类型	土地用途	面积（m^2）	权证号	坐落	建筑面积（m^2）	房产用途	
229		沪（2021）闵字不动产权第059541号	申长路1466弄2号206室				沪（2021）闵字不动产权第059541号	申长路1466弄2号206室	243.83	办公	已被抵押
230		沪（2021）闵字不动产权第059536号	申长路1466弄2号712室				沪（2021）闵字不动产权第059536号	申长路1466弄2号712室	413.53	办公	已被抵押
231		沪（2021）闵字不动产权第059533号	申长路1466弄2号811室				沪（2021）闵字不动产权第059533号	申长路1466弄2号811室	277.38	办公	已被抵押
232		沪（2021）闵字不动产权第059540号	申长路1466弄2号508室				沪（2021）闵字不动产权第059540号	申长路1466弄2号508室	330.66	办公	已被抵押
233		沪（2021）闵字不动产权第059531号	申长路1466弄2号208室				沪（2021）闵字不动产权第059531号	申长路1466弄2号208室	364.48	办公	已被抵押
234		沪（2021）闵字不动产权第059530号	申长路1466弄2号411室				沪（2021）闵字不动产权第059530号	申长路1466弄2号411室	277.38	办公	已被抵押
235		沪（2021）闵字不动产权第059528号	申长路1466弄2号507室				沪（2021）闵字不动产权第059528号	申长路1466弄2号507室	407.62	办公	已被抵押
236		沪（2021）闵字不动产权第059527号	申长路1466弄2号612室				沪（2021）闵字不动产权第059527号	申长路1466弄2号612室	413.53	办公	已被抵押

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		权证号	坐落	使用权类型	土地用途	面积（m^2）	权证号	坐落	建筑面积（m^2）	房产用途	
237		沪（2021）闵字不动产权第059526号	申长路1466弄2号609室				沪（2021）闵字不动产权第059526号	申长路1466弄2号609室	412.56	办公	已被抵押
238		沪（2021）闵字不动产权第059560号	申长路1466弄2号610室				沪（2021）闵字不动产权第059560号	申长路1466弄2号610室	277.38	办公	已被抵押
239		沪（2021）闵字不动产权第059557号	申长路1466弄2号308室				沪（2021）闵字不动产权第059557号	申长路1466弄2号308室	333.59	办公	已被抵押
240		沪（2021）闵字不动产权第059561号	申长路1466弄2号809室				沪（2021）闵字不动产权第059561号	申长路1466弄2号809室	412.56	办公	已被抵押
241		沪（2021）闵字不动产权第059558号	申长路1466弄2号807室				沪（2021）闵字不动产权第059558号	申长路1466弄2号807室	407.62	办公	已被抵押
242		沪（2021）闵字不动产权第059555号	申长路1466弄2号711室				沪（2021）闵字不动产权第059555号	申长路1466弄2号711室	277.38	办公	已被抵押
243		沪（2021）闵字不动产权第059556号	申长路1466弄2号710室				沪（2021）闵字不动产权第059556号	申长路1466弄2号710室	277.38	办公	已被抵押
244		沪（2021）闵字不动产权第059554号	申长路1466弄2号708室				沪（2021）闵字不动产权第059554号	申长路1466弄2号708室	330.66	办公	已被抵押

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		权证号	坐落	使用权类型	土地用途	面积（m^2）	权证号	坐落	建筑面积（m^2）	房产用途	
245		沪（2021）闵字不动产权第059553号	申长路1466弄2号608室				沪（2021）闵字不动产权第059553号	申长路1466弄2号608室	330.66	办公	已被抵押
246		沪（2021）闵字不动产权第059552号	申长路1466弄2号412室				沪（2021）闵字不动产权第059552号	申长路1466弄2号412室	413.53	办公	已被抵押
247		沪（2021）闵字不动产权第059551号	申长路1466弄2号611室				沪（2021）闵字不动产权第059551号	申长路1466弄2号611室	277.38	办公	已被抵押
248		沪（2021）闵字不动产权第059549号	申长路1466弄2号510室				沪（2021）闵字不动产权第059549号	申长路1466弄2号510室	277.38	办公	已被抵押
249		沪（2021）闵字不动产权第059570号	申长路1466弄2号306室				沪（2021）闵字不动产权第059570号	申长路1466弄2号306室	242.88	办公	已被抵押
250		沪（2021）闵字不动产权第059571号	申长路1466弄2号808室				沪（2021）闵字不动产权第059571号	申长路1466弄2号808室	330.66	办公	已被抵押
251		沪（2021）闵字不动产权第059569号	申长路1466弄2号709室				沪（2021）闵字不动产权第059569号	申长路1466弄2号709室	412.56	办公	已被抵押
252		沪（2021）闵字不动产权第059568号	申长路1466弄2号509室				沪（2021）闵字不动产权第059568号	申长路1466弄2号509室	412.56	办公	已被抵押

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		权证号	坐落	使用权类型	土地用途	面积（m^2）	权证号	坐落	建筑面积（m^2）	房产用途	
253		沪（2021）闵字不动产权第059567号	申长路1466弄2号307室				沪（2021）闵字不动产权第059567号	申长路1466弄2号307室	233.80	办公	已被抵押
254		沪（2021）闵字不动产权第059564号	申长路1466弄2号310室				沪（2021）闵字不动产权第059564号	申长路1466弄2号310室	345.71	办公	已被抵押
255		沪（2021）闵字不动产权第059562号	申长路1466弄2号211室				沪（2021）闵字不动产权第059562号	申长路1466弄2号211室	370.87	办公	已被抵押
256		沪（2021）闵字不动产权第059565号	申长路1466弄2号511室				沪（2021）闵字不动产权第059565号	申长路1466弄2号511室	277.38	办公	已被抵押
257		沪（2021）闵字不动产权第059563号	申长路1466弄2号707室				沪（2021）闵字不动产权第059563号	申长路1466弄2号707室	407.62	办公	已被抵押
258		沪（2021）闵字不动产权第059559号	申长路1466弄2号410室				沪（2021）闵字不动产权第059559号	申长路1466弄2号410室	277.38	办公	已被抵押
259		沪（2021）闵字不动产权第059436号	申长路1466弄2号401室				沪（2021）闵字不动产权第059436号	申长路1466弄2号401室	423.09	办公	已被抵押
260		沪（2021）闵字不动产权第059437号	申长路1466弄2号601室				沪（2021）闵字不动产权第059437号	申长路1466弄2号601室	423.09	办公	已被抵押

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		权证号	坐落	使用权类型	土地用途	面积（m^2）	权证号	坐落	建筑面积（m^2）	房产用途	
261		沪（2021）闵字不动产权第059439号	申长路1466弄2号604室				沪（2021）闵字不动产权第059439号	申长路1466弄2号604室	423.59	办公	已被抵押
262	上海宇煦企业管理有限公司 上海宇筑企业管理有限公司	沪（2021）闵字不动产权第059441号	申长路1466弄2号705室	出让	办公楼	49660.60	沪（2021）闵字不动产权第059441号	申长路1466弄2号705室	409.65	办公	已被抵押
263		沪（2021）闵字不动产权第059434号	申长路1466弄2号602室	出让	办公楼	49660.60	沪（2021）闵字不动产权第059434号	申长路1466弄2号602室	284.34	办公	已被抵押
264		沪（2021）闵字不动产权第059458号	申长路1466弄2号804室	出让	办公楼	49660.60	沪（2021）闵字不动产权第059458号	申长路1466弄2号804室	423.59	办公	已被抵押
265		沪（2021）闵字不动产权第059455号	申长路1466弄2号703室	出让	办公楼	49660.60	沪（2021）闵字不动产权第059455号	申长路1466弄2号703室	284.34	办公	已被抵押
266		沪（2021）闵字不动产权第059450号	申长路1466弄2号606室	出让	办公楼	49660.60	沪（2021）闵字不动产权第059450号	申长路1466弄2号606室	332.31	办公	已被抵押
267		沪（2021）闵字不动产权第059447号	申长路1466弄2号404室	出让	办公楼	49660.60	沪（2021）闵字不动产权第059447号	申长路1466弄2号404室	423.59	办公	已被抵押
268		沪（2021）闵字不动产权第059459号	申长路1466弄2号702室	出让	办公楼	49660.60	沪（2021）闵字不动产权第059459号	申长路1466弄2号702室	284.34	办公	已被抵押

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		权证号	坐落	使用权类型	土地用途	面积（m^2）	权证号	坐落	建筑面积（m^2）	房产用途	
269		沪（2021）闵字不动产权第059457号	申长路1466弄2号802室	出让	办公楼	49660.60	沪（2021）闵字不动产权第059457号	申长路1466弄2号802室	284.34	办公	已被抵押
270		沪（2021）闵字不动产权第059456号	申长路1466弄2号801室	出让	办公楼	49660.60	沪（2021）闵字不动产权第059456号	申长路1466弄2号801室	423.09	办公	已被抵押
271		沪（2021）闵字不动产权第059454号	申长路1466弄2号402室	出让	办公楼	49660.60	沪（2021）闵字不动产权第059454号	申长路1466弄2号402室	284.34	办公	已被抵押
272		沪（2021）闵字不动产权第059452号	申长路1466弄2号506室	出让	办公楼	49660.60	沪（2021）闵字不动产权第059452号	申长路1466弄2号506室	332.31	办公	已被抵押
273		沪（2021）闵字不动产权第059451号	申长路1466弄2号806室	出让	办公楼	49660.60	沪（2021）闵字不动产权第059451号	申长路1466弄2号806室	332.31	办公	已被抵押
274		沪（2021）闵字不动产权第059449号	申长路1466弄2号204室	出让	办公楼	49660.60	沪（2021）闵字不动产权第059449号	申长路1466弄2号204室	256.90	办公	已被抵押
275		沪（2021）闵字不动产权第059446号	申长路1466弄2号303室	出让	办公楼	49660.60	沪（2021）闵字不动产权第059446号	申长路1466弄2号303室	492.58	办公	已被抵押
276		沪（2021）闵字不动产权第059445号	申长路1466弄2号803室	出让	办公楼	49660.60	沪（2021）闵字不动产权第059445号	申长路1466弄2号803室	284.34	办公	已被抵押

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		权证号	坐落	使用权类型	土地用途	面积（m^2）	权证号	坐落	建筑面积（m^2）	房产用途	
277		沪（2021）闵字不动产权第059425号	申长路1466弄2号203室	出让	办公楼	49660.60	沪（2021）闵字不动产权第059425号	申长路1466弄2号203室	433.88	办公	已被抵押
278		沪（2021）闵字不动产权第059423号	申长路1466弄2号403室	出让	办公楼	49660.60	沪（2021）闵字不动产权第059423号	申长路1466弄2号403室	284.34	办公	已被抵押
279		沪（2021）闵字不动产权第059422号	申长路1466弄2号502室	出让	办公楼	49660.60	沪（2021）闵字不动产权第059422号	申长路1466弄2号502室	284.34	办公	已被抵押
280		沪（2021）闵字不动产权第059420号	申长路1466弄2号501室	出让	办公楼	49660.60	沪（2021）闵字不动产权第059420号	申长路1466弄2号501室	423.09	办公	已被抵押
281		沪（2021）闵字不动产权第059418号	申长路1466弄2号304室	出让	办公楼	49660.60	沪（2021）闵字不动产权第059418号	申长路1466弄2号304室	254.25	办公	已被抵押
282		沪（2021）闵字不动产权第059421号	申长路1466弄2号302室	出让	办公楼	49660.60	沪（2021）闵字不动产权第059421号	申长路1466弄2号302室	450.90	办公	已被抵押
283		沪（2021）闵字不动产权第059419号	申长路1466弄2号202室	出让	办公楼	49660.60	沪（2021）闵字不动产权第059419号	申长路1466弄2号202室	548.06	办公	已被抵押
284		沪（2021）闵字不动产权第059430号	申长路1466弄2号305室	出让	办公楼	49660.60	沪（2021）闵字不动产权第059430号	申长路1466弄2号305室	253.83	办公	已被抵押

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		权证号	坐落	使用权类型	土地用途	面积（m^2）	权证号	坐落	建筑面积（m^2）	房产用途	
285		沪（2021）闵字不动产权第059427号	申长路1466弄2号805室	出让	办公楼	49660.60	沪（2021）闵字不动产权第059427号	申长路1466弄2号805室	409.65	办公	已被抵押
286		沪（2021）闵字不动产权第059429号	申长路1466弄2号706室	出让	办公楼	49660.60	沪（2021）闵字不动产权第059429号	申长路1466弄2号706室	332.31	办公	已被抵押
287		沪（2021）闵字不动产权第059428号	申长路1466弄2号504室	出让	办公楼	49660.60	沪（2021）闵字不动产权第059428号	申长路1466弄2号504室	423.59	办公	已被抵押
288		沪（2021）闵字不动产权第059431号	申长路1466弄2号605室	出让	办公楼	49660.60	沪（2021）闵字不动产权第059431号	申长路1466弄2号605室	409.65	办公	已被抵押
289		沪（2021）闵字不动产权第059453号	申长路1466弄2号701室	出让	办公楼	49660.60	沪（2021）闵字不动产权第059453号	申长路1466弄2号701室	423.09	办公	已被抵押
290		沪（2021）闵字不动产权第059466号	申长路1466弄2号503室	出让	办公楼	49660.60	沪（2021）闵字不动产权第059466号	申长路1466弄2号503室	284.34	办公	已被抵押
291		沪（2021）闵字不动产权第059465号	申长路1466弄2号405室	出让	办公楼	49660.60	沪（2021）闵字不动产权第059465号	申长路1466弄2号405室	409.65	办公	已被抵押
292		沪（2021）闵字不动产权第059464号	申长路1466弄2号406室	出让	办公楼	49660.60	沪（2021）闵字不动产权第059464号	申长路1466弄2号406室	332.31	办公	已被抵押

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		权证号	坐落	使用权类型	土地用途	面积（m^2）	权证号	坐落	建筑面积（m^2）	房产用途	
293		沪（2021）闵字不动产权第059444号	申长路1466弄2号301室	出让	办公楼	49660.60	沪（2021）闵字不动产权第059444号	申长路1466弄2号301室	402.49	办公	已被抵押
294		沪（2021）闵字不动产权第059440号	申长路1466弄2号201室	出让	办公楼	49660.60	沪（2021）闵字不动产权第059440号	申长路1466弄2号201室	428.22	办公	已被抵押
295		沪（2021）闵字不动产权第059438号	申长路1466弄2号603室	出让	办公楼	49660.60	沪（2021）闵字不动产权第059438号	申长路1466弄2号603室	284.34	办公	已被抵押
296		沪（2021）闵字不动产权第059435号	申长路1466弄2号704室	出让	办公楼	49660.60	沪（2021）闵字不动产权第059435号	申长路1466弄2号704室	423.59	办公	已被抵押
297		沪（2021）闵字不动产权第059442号	申长路1466弄2号505室	出让	办公楼	49660.60	沪（2021）闵字不动产权第059442号	申长路1466弄2号505室	409.65	办公	已被抵押
298		沪（2021）闵字不动产权第059830号	申长路1466弄5号501室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059830号	申长路1466弄5号501室	412.74	办公	已被抵押
299		沪（2021）闵字不动产权第059835号	申长路1466弄5号301室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059835号	申长路1466弄5号301室	344.73	办公	已被抵押
300		沪（2021）闵字不动产权第059838号	申长路1466弄5号207室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059838号	申长路1466弄5号207室	187.42	办公	已被抵押

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		权证号	坐落	使用权类型	土地用途	面积（m^2）	权证号	坐落	建筑面积（m^2）	房产用途	
301	上海宇筑企业管理有限公司 上海宇霄企业管理有限公司	沪（2021）闵字不动产权第059841号	申长路1466弄5号706室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059841号	申长路1466弄5号706室	406.75	办公	已被抵押
302		沪（2021）闵字不动产权第059839号	申长路1466弄5号204室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059839号	申长路1466弄5号204室	516.99	办公	已被抵押
303		沪（2021）闵字不动产权第059842号	申长路1466弄5号506室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059842号	申长路1466弄5号506室	406.75	办公	已被抵押
304		沪（2021）闵字不动产权第059844号	申长路1466弄5号705室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059844号	申长路1466弄5号705室	329.53	办公	已被抵押
305		沪（2021）闵字不动产权第059845号	申长路1466弄5号406室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059845号	申长路1466弄5号406室	406.75	办公	已被抵押
306		沪（2021）闵字不动产权第059849号	申长路1466弄5号402室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059849号	申长路1466弄5号402室	276.68	办公	已被抵押
307		沪（2021）闵字不动产权第059847号	申长路1466弄5号404室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059847号	申长路1466弄5号404室	411.79	办公	已被抵押
308		沪（2021）闵字不动产权第059889号	申长路1466弄5号606室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059889号	申长路1466弄5号606室	406.75	办公	已被抵押

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		权证号	坐落	使用权类型	土地用途	面积（m^2）	权证号	坐落	建筑面积（m^2）	房产用途	
309		沪（2021）闵字不动产权第059886号	申长路1466弄5号801室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059886号	申长路1466弄5号801室	412.74	办公	已被抵押
310		沪（2021）闵字不动产权第059885号	申长路1466弄5号601室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059885号	申长路1466弄5号601室	412.74	办公	已被抵押
311		沪（2021）闵字不动产权第059882号	申长路1466弄5号205室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059882号	申长路1466弄5号205室	292.76	办公	已被抵押
312		沪（2021）闵字不动产权第059880号	申长路1466弄5号603室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059880号	申长路1466弄5号603室	276.68	办公	已被抵押
313		沪（2021）闵字不动产权第059894号	申长路1466弄5号403室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059894号	申长路1466弄5号403室	276.68	办公	已被抵押
314		沪（2021）闵字不动产权第059893号	申长路1466弄5号604室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059893号	申长路1466弄5号604室	411.79	办公	已被抵押
315		沪（2021）闵字不动产权第059892号	申长路1466弄5号803室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059892号	申长路1466弄5号803室	276.68	办公	已被抵押
316		沪（2021）闵字不动产权第059897号	申长路1466弄5号701室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059897号	申长路1466弄5号701室	412.74	办公	已被抵押

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		权证号	坐落	使用权类型	土地用途	面积（m^2）	权证号	坐落	建筑面积（m^2）	房产用途	
317		沪（2021）闵字不动产权第059896号	申长路1466弄5号804室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059896号	申长路1466弄5号804室	411.79	办公	已被抵押
318		沪（2021）闵字不动产权第059587号	申长路1466弄5号206室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059587号	申长路1466弄5号206室	333.78	办公	已被抵押
319		沪（2021）闵字不动产权第059589号	申长路1466弄5号202室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059589号	申长路1466弄5号202室	313.80	办公	已被抵押
320		沪（2021）闵字不动产权第059592号	申长路1466弄5号502室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059592号	申长路1466弄5号502室	276.68	办公	已被抵押
321		沪（2021）闵字不动产权第059593号	申长路1466弄5号405室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059593号	申长路1466弄5号405室	329.53	办公	已被抵押
322		沪（2021）闵字不动产权第059588号	申长路1466弄5号302室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059588号	申长路1466弄5号302室	401.55	办公	已被抵押
323		沪（2021）闵字不动产权第059590号	申长路1466弄5号304室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059590号	申长路1466弄5号304室	241.74	办公	已被抵押
324		沪（2021）闵字不动产权第059594号	申长路1466弄5号505室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059594号	申长路1466弄5号505室	329.53	办公	已被抵押

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		权证号	坐落	使用权类型	土地用途	面积（m^2）	权证号	坐落	建筑面积（m^2）	房产用途	
325		沪（2021）闵字不动产权第059596号	申长路1466弄5号401室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059596号	申长路1466弄5号401室	412.74	办公	已被抵押
326		沪（2021）闵字不动产权第059598号	申长路1466弄5号305室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059598号	申长路1466弄5号305室	242.45	办公	已被抵押
327		沪（2021）闵字不动产权第059597号	申长路1466弄5号203室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059597号	申长路1466弄5号203室	623.83	办公	已被抵押
328		沪（2021）闵字不动产权第059599号	申长路1466弄5号303室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059599号	申长路1466弄5号303室	425.04	办公	已被抵押
329		沪（2021）闵字不动产权第059600号	申长路1466弄5号504室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059600号	申长路1466弄5号504室	411.79	办公	已被抵押
330		沪（2021）闵字不动产权第059574号	申长路1466弄5号702室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059574号	申长路1466弄5号702室	276.68	办公	已被抵押
331		沪（2021）闵字不动产权第059575号	申长路1466弄5号805室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059575号	申长路1466弄5号805室	329.53	办公	已被抵押
332		沪（2021）闵字不动产权第059576号	申长路1466弄5号703室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059576号	申长路1466弄5号703室	276.68	办公	已被抵押

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		权证号	坐落	使用权类型	土地用途	面积（m^2）	权证号	坐落	建筑面积（m^2）	房产用途	
333		沪（2021）闵字不动产权第059577号	申长路1466弄5号806室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059577号	申长路1466弄5号806室	406.75	办公	已被抵押
334		沪（2021）闵字不动产权第059579号	申长路1466弄5号704室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059579号	申长路1466弄5号704室	411.79	办公	已被抵押
335		沪（2021）闵字不动产权第059581号	申长路1466弄5号802室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059581号	申长路1466弄5号802室	276.68	办公	已被抵押
336		沪（2021）闵字不动产权第059582号	申长路1466弄5号602室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059582号	申长路1466弄5号602室	276.68	办公	已被抵押
337		沪（2021）闵字不动产权第059584号	申长路1466弄5号605室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059584号	申长路1466弄5号605室	329.53	办公	已被抵押
338		沪（2021）闵字不动产权第059585号	申长路1466弄5号503室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059585号	申长路1466弄5号503室	276.68	办公	已被抵押
339		沪（2021）闵字不动产权第059583号	申长路1466弄5号201室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059583号	申长路1466弄5号201室	346.91	办公	已被抵押
340		沪（2021）闵字不动产权第059469号	申长路1466弄5号710室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059469号	申长路1466弄5号710室	283.59	办公	已被抵押

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		权证号	坐落	使用权类型	土地用途	面积（m^2）	权证号	坐落	建筑面积（m^2）	房产用途	
341		沪（2021）闵字不动产权第059471号	申长路1466弄5号412室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059471号	申长路1466弄5号412室	421.93	办公	已被抵押
342		沪（2021）闵字不动产权第059472号	申长路1466弄5号812室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059472号	申长路1466弄5号812室	421.93	办公	已被抵押
343	上海宇霄企业管理有限公司 上海蒽柳企业管理有限公司 上海简柳企业管理有限公司	沪（2021）闵字不动产权第059462号	申长路1466弄5号407室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059462号	申长路1466弄5号407室	330.99	办公	已被抵押
344		沪（2021）闵字不动产权第059468号	申长路1466弄5号213室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059468号	申长路1466弄5号213室	275.06	办公	已被抵押
345		沪（2021）闵字不动产权第059461号	申长路1466弄5号214室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059461号	申长路1466弄5号214室	420.67	办公	已被抵押
346		沪（2021）闵字不动产权第059482号	申长路1466弄5号212室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059482号	申长路1466弄5号212室	276.52	办公	已被抵押
347		沪（2021）闵字不动产权第059460号	申长路1466弄5号211室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059460号	申长路1466弄5号211室	424.98	办公	已被抵押
348		沪（2021）闵字不动产权第059467号	申长路1466弄5号508室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059467号	申长路1466弄5号508室	408.55	办公	已被抵押

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		权证号	坐落	使用权类型	土地用途	面积（m^2）	权证号	坐落	建筑面积（m^2）	房产用途	
349		沪（2021）闵字不动产权第059492号	申长路1466弄5号808室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059492号	申长路1466弄5号808室	408.55	办公	已被抵押
350		沪（2021）闵字不动产权第059491号	申长路1466弄5号807室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059491号	申长路1466弄5号807室	330.99	办公	已被抵押
351		沪（2021）闵字不动产权第059501号	申长路1466弄5号707室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059501号	申长路1466弄5号707室	330.99	办公	已被抵押
352		沪（2021）闵字不动产权第059506号	申长路1466弄5号611室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059506号	申长路1466弄5号611室	280.61	办公	已被抵押
353		沪（2021）闵字不动产权第059488号	申长路1466弄5号712室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059488号	申长路1466弄5号712室	421.93	办公	已被抵押
354		沪（2021）闵字不动产权第059485号	申长路1466弄5号307室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059485号	申长路1466弄5号307室	253.32	办公	已被抵押
355		沪（2021）闵字不动产权第059493号	申长路1466弄5号410室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059493号	申长路1466弄5号410室	283.59	办公	已被抵押
356		沪（2021）闵字不动产权第059489号	申长路1466弄5号306室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059489号	申长路1466弄5号306室	252.70	办公	已被抵押

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		权证号	坐落	使用权类型	土地用途	面积（m^2）	权证号	坐落	建筑面积（m^2）	房产用途	
357		沪（2021）闵字不动产权第059490号	申长路1466弄5号809室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059490号	申长路1466弄5号809室	422.43	办公	已被抵押
358		沪（2021）闵字不动产权第059494号	申长路1466弄5号511室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059494号	申长路1466弄5号511室	280.61	办公	已被抵押
359		沪（2021）闵字不动产权第059470号	申长路1466弄5号710室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059470号	申长路1466弄5号710室	280.61	办公	已被抵押
360		沪（2021）闵字不动产权第059486号	申长路1466弄5号311室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059486号	申长路1466弄5号311室	396.10	办公	已被抵押
361		沪（2021）闵字不动产权第059473号	申长路1466弄5号512室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059473号	申长路1466弄5号512室	421.93	办公	已被抵押
362		沪（2021）闵字不动产权第059477号	申长路1466弄5号811室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059477号	申长路1466弄5号811室	280.61	办公	已被抵押
363		沪（2021）闵字不动产权第059484号	申长路1466弄5号411室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059484号	申长路1466弄5号411室	280.61	办公	已被抵押
364		沪（2021）闵字不动产权第059480号	申长路1466弄5号507室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059480号	申长路1466弄5号507室	330.99	办公	已被抵押

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		权证号	坐落	使用权类型	土地用途	面积（m^2）	权证号	坐落	建筑面积（m^2）	房产用途	
365		沪（2021）闵字不动产权第059487号	申长路1466弄5号612室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059487号	申长路1466弄5号612室	421.93	办公	已被抵押
366		沪（2021）闵字不动产权第059508号	申长路1466弄5号708室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059508号	申长路1466弄5号708室	408.55	办公	已被抵押
367		沪（2021）闵字不动产权第059510号	申长路1466弄5号709室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059510号	申长路1466弄5号709室	422.43	办公	已被抵押
368		沪（2021）闵字不动产权第059513号	申长路1466弄5号607室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059513号	申长路1466弄5号607室	330.99	办公	已被抵押
369		沪（2021）闵字不动产权第059503号	申长路1466弄5号610室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059503号	申长路1466弄5号610室	283.59	办公	已被抵押
370		沪（2021）闵字不动产权第059504号	申长路1466弄5号308室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059504号	申长路1466弄5号308室	396.01	办公	已被抵押
371		沪（2021）闵字不动产权第059505号	申长路1466弄5号810室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059505号	申长路1466弄5号810室	283.59	办公	已被抵押
372		沪（2021）闵字不动产权第059507号	申长路1466弄5号310室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059507号	申长路1466弄5号310室	271.03	办公	已被抵押

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		权证号	坐落	使用权类型	土地用途	面积（m^2）	权证号	坐落	建筑面积（m^2）	房产用途	
373		沪（2021）闵字不动产权第059509号	申长路1466弄5号408室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059509号	申长路1466弄5号408室	408.55	办公	已被抵押
374		沪（2021）闵字不动产权第059514号	申长路1466弄5号509室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059514号	申长路1466弄5号509室	422.43	办公	已被抵押
375		沪（2021）闵字不动产权第059511号	申长路1466弄5号309室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059511号	申长路1466弄5号309室	274.88	办公	已被抵押
376		沪（2021）闵字不动产权第059522号	申长路1466弄5号210室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059522号	申长路1466弄5号210室	267.61	办公	已被抵押
377		沪（2021）闵字不动产权第059518号	申长路1466弄5号608室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059518号	申长路1466弄5号608室	408.55	办公	已被抵押
378		沪（2021）闵字不动产权第059521号	申长路1466弄5号609室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059521号	申长路1466弄5号609室	422.43	办公	已被抵押
379		沪（2021）闵字不动产权第059523号	申长路1466弄5号409室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059523号	申长路1466弄5号409室	422.43	办公	已被抵押
380		沪（2021）闵字不动产权第059517号	申长路1466弄5号510室	出让	办公楼	49660.61	沪（2021）闵字不动产权第059517号	申长路1466弄5号510室	283.59	办公	已被抵押

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		权证号	坐落	使用权类型	土地用途	面积（m^2）	权证号	坐落	建筑面积（m^2）	房产用途	
381		沪（2019）闵字不动产权第065350号	泰虹路456弄5号1层、2层、3层、4层	出让	商办	90867.2	沪（2019）闵字不动产权第065350号	泰虹路456弄5号1层、2层、3层、4层	2608.06	办公	
382		沪（2019）闵字不动产权第065555号	泰虹路456弄3号	出让	商办	90867.2	沪（2019）闵字不动产权第065555号	泰虹路456弄3号	3424.43	办公	
383	重庆红星美凯龙中坤家居生活广场有限责任公司	303D房地证2015字第000146号	涪陵区太白大道8号附66号	出让	批发零售用地	32982.48					
384	南通红美世博家居广场有限公司	苏（2021）南通市不动产权第0006906号	大达国际商业广场23幢	出让	批发零售用地	8403.15	苏（2021）南通市不动产权第0006906号	大达国际商业广场23幢	60026.79	商业	已被抵押
385		苏（2021）南通市不动产权第0006907号	大达国际商业广场B27幢	出让	批发零售用地	2996.91	苏（2021）南通市不动产权第0006907号	大达国际商业广场B27幢	6667.85	商业	
386	赣州红星美凯龙世博家居广场有限公司	赣（2023）南康区不动产权第0003280号	南康区东山组团B-24-04-A地块	出让	商业用地	40256.98	赣（2023）南康区不动产权第0003280号	南康区东山组团B-24-04-A地块	159551.35	商业、金融、信息	已被抵押
387	鑫笙物业管理（上海）有限公司	沪（2018）闵字不动产权第007457号	顾戴路80号	出让	商业	46674	沪（2018）闵字不动产权第007457号	顾戴路80号	15591.20	商业	-

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		权证号	坐落	使用权类型	土地用途	面积（m^2）	权证号	坐落	建筑面积（m^2）	房产用途	
388	宿州市星丰企业管理咨询有限公司	皖（2021）宿州市不动产权第 0033051 号	宿州市拂晓大道与宿涡路交叉口宿州拂晓壹号 DSY-1#0155 室	出让	商务金融用地	93348.23	皖（2021）宿州市不动产权第 0033051 号	宿州市拂晓大道与宿涡路交叉口宿州拂晓壹号 DSY-1#0155 室	30705.16	商业、金融、信息	-
389	芜湖红星美凯龙世贸家居广场有限公司	皖（2019）芜湖市不动产权第 0757849 号	镜湖区中山北路与银湖南路交叉口等 2 套	出让	批发零售用地	20000	皖（2019）芜湖市不动产权第 0757849 号	镜湖区中山北路与银湖南路交叉口等 2 套	59623.49	商业、车库	已被抵押
390	怀化星欣商业管理有限公司	湘（2021）怀化市不动产权第 0003170 号、湘（2021）怀化市不动产权第 0003156 号、湘（2021）怀化市不动产权第 0003160 号等共 100 张不动产权证	怀化市河西舞阳大道与河西大道交叉口西北侧（红星美凯龙 1 栋）1240、1222、1226 等 100 套	出让	其他商服用地，城镇住宅用地	38,115.90	湘（2021）怀化市不动产权第 0003170 号、湘（2021）怀化市不动产权第 0003156 号、湘（2021）怀化市不动产权第 0003160 号等共 100 张不动产权证	怀化市河西舞阳大道与河西大道交叉口西北侧（红星美凯龙 1 栋）1240、1222、1226 等 100 套	4,344.90（合计）	商业服务	-

附件六：租赁物业情况

序号	门店名称	承租方	出租方	合同签署情况	租赁地址	租赁面积（平方米）	租赁期限	是否备案登记
1	北京全球家居 1 号店（北京北五环）	北京星凯京洲家具广场有限公司	北京市朝阳来广营农工商实业总公司	双方已于 2010 年 5 月签订租赁合同，并于后续签订了补充协议	北京市朝阳区来广营乡北苑东路	98,137	至 2025 年 10 月	否
2			北京北苑星华商贸有限公司（曾用名：北京北苑星华综合市场有限公司）、北京北苑实业发展公司	出租方、承租方及北京世纪京洲家具有限责任公司于 2017 年 8 月签订租赁合同补充协议	北京市朝阳区来广营西路 59 号	64,780	2009 年 6 月 1 日至 2029 年 6 月 30 日	否
3	潍坊振华店	美凯龙、红星美凯龙成都企业管理咨询有限公司	潍坊振华百货有限公司	各方于 2017 年 12 月 5 日签订委托管理合同之补充协议，将委托管理模式改为租赁模式	山东省潍坊市东至潍州路、南至友谊街、西至小区路、北至小区路	约 50,000	2017 年 12 月 30 日至 2027 年 12 月 30 日	否
4	潍坊寒亭店	上海红星美凯龙品牌管理有限公司潍坊寒亭分公司	潍坊龙文建设投资股份有限公司（曾用名: 山东龙文实业股份有限公司）	双方于 2017 年 12 月 8 日签订租赁合同	山东省潍坊市寒亭区通亭街 3100 号红星美凯龙 1 号馆	55,024.71	2017 年 11 月 1 日至 2027 年 10 月 31 日	是
5	威海经区店	美凯龙	威海乐源置业有限公司	双方于 2017 年 12 月 29 日签订租赁合同	威海市经济技术开发区青岛中路 140 号	50,571	自起租日起 20 年	是
6	淄博欧丽洛雅店	上海红星欧丽洛雅品牌管理有限公司淄博分公司	淄博宏程置业有限公司	双方于 2019 年 8 月 28 日签订租赁合同	淄博市张店区联通路以南、南京路以西、祥瑞园路以东、祥瑞小学以北地块宏程国际广场	62,739.89	自起租日起 20 年	是

序号	门店名称	承租方	出租方	合同签署情况	租赁地址	租赁面积（平方米）	租赁期限	是否备案登记
7	厦门东渡自贸	厦门红星美凯龙家居生活广场有限责任公司（曾用名：厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司）	厦门宝象国际贸易有限公司	双方于 2016 年 6 月 27 日签订租赁合同（转租）	厦门市湖里区东渡港区“象屿保税物流园区 2# 仓库”建设用地	62,690	自 2016 年 4 月 1 日起，至 2030 年 5 月 25 日止	否
8	赤峰商场	上海红星美凯龙品牌管理有限公司赤峰分公司	耿明江、从明志、宋玉贞、内蒙古亿正房地产开发有限公司、唐绍春、赤峰三徐家具有限公司、内蒙古宁城农村商业银行股份有限公司、赤峰元宝山农村商业银行股份有限公司、赤峰松山农村商业银行股份有限公司、翁牛特旗农村信用合作联社、喀喇沁旗农村信用合作联社、赤峰百典家具有限公司、林西县农村信用合作联社	各方于 2016 年 9 月 1 日签订租赁合同	内蒙古赤峰市新城区临潢路以南	61,192.76	2016 年 9 月 1 日至 2023 年 8 月 31 日	否
9	包头高新	上海红星美凯龙品牌管理有	包头市荣泰置业有限责任公司	各方于 2017 年 9 月 28 日签订租赁合同	包头稀土高新区阿尔丁大街以东、黄河大街以	95,387.42	拿到租赁备案起 6 年	否

序号	门店名称	承租方	出租方	合同签署情况	租赁地址	租赁面积（平方米）	租赁期限	是否备案登记
		限公司包头分公司			南			
10	锡林浩特店	上海红星美凯龙品牌管理有限公司锡林浩特分公司	锡林浩特市康盛基业家居建材园区有限责任公司	双方于 2019 年 3 月 29 日签订租赁合同	锡林浩特市杭办东胜社区康盛基业建材园区锡林大街东段 297 号	51,180	自 2019 年 5 月 1 日起 5 年	否
11	重庆南坪店	重庆红星美凯龙环球家居生活广场有限责任公司	重庆嘉廷悦投资管理有限公司	2009 年 7 月 30 日签订租赁合同, 并于 2015 年 1 月 6 日签订补充协议	重庆市开发路上海城二期 AB 区一层、负一层、东入口商铺	68,739.22	2009 年 11 月 15 日起 20 年	是
12			重庆嘉廷润投资管理有限公司	2009 年 7 月 30 日签订租赁合同, 并于 2010 年 8 月 26 日、2015 年 1 月 6 日签订补充协议	重庆市开发路上海城一期 C 区一层及负一层	21,266.68	2010 年 4 月 30 日起 20 年	否
13	常州装饰城	常州美凯龙国际电脑家电装饰城有限公司	常州市红星家具装饰城	双方已于 2011 年签订租赁合同	常州市飞龙东路 70 号	40,678.21	2011 年 4 月 1 日至 2024 年 3 月 31 日	是
14	南京欧洲城	上海红星美凯龙品牌管理有限公司南京河西分公司	江苏信达置业有限公司	双方于 2016 年 6 月 20 日签订凯旋城广场商业项目之租赁合同, 并于后续签订了补充协议	江苏省南京市江东中路与梦都大街交汇处的凯旋广场之 B07 号楼第 1-4 层和 B06 号楼第 1 层部分、2-4 层的商业用房	46,484.83	租期起算日（物业交付之日）起 12 年	否
15	杭州古墩店	杭州红星美凯龙世博家居有限公司	杭州黄龙洞股份经济合作社	双方于 2010 年 9 月 27 日签订租赁协议	杭州市西湖区古墩路 701 号紫金广场第 1、3、4 层	39,604	2010 年 9 月 27 日至 2029 年 5 月 22 日	过期

序号	门店名称	承租方	出租方	合同签署情况	租赁地址	租赁面积（平方米）	租赁期限	是否备案登记
16	南通赛格店	南通龙美国际家居生活广场有限公司	南通赛格时代广场发展有限公司	双方于 2019 年签订房屋租赁合同	江苏省南通市港闸区深南路 89 号	57,481	自租赁房屋交付日（2019 年 4 月 1 日）起 15 年	仅备案赛格时代广场 5 幢 101-123 室
17	扬州润扬建材馆	扬州红星美凯龙国际家居广场有限公司	江苏联泰时尚购物广场置业有限公司	双方于 2014 年签订租赁合同	扬州市邗江区蒋王街道红旗大街 1 号	64,166.41	自 2014 年 4 月 1 日起至 2023 年 5 月 31 日	否
18	深圳吉龙店	上海红星美凯龙品牌管理有限公司深圳龙岗分公司	深圳市赛格新城市建设发展有限公司	双方于 2013 年 9 月 30 日签订租赁合同	深圳市龙岗区布吉街道三联居委员会铭豪家居建材物流区 1 号楼 1-4 层	33,410.95	2013 年 10 月 1 日至 2023 年 9 月 30 日	否
19	深圳平湖	上海红星美凯龙品牌管理有限公司深圳平湖分公司	深圳港华泰城投资实业有限公司	双方于 2020 年 12 月 31 日签订租赁合同	深圳市龙岗区平湖街道平安大道 309 号 1 号厂房地上一层至地上三层	37,468.99	至 2026 年 12 月 31 日止	否
20	唐山时代店	上海红星美凯龙品牌管理有限公司唐山时代分公司、美凯龙	唐山银座国际灯具中心有限公司	各方于 2019 年签订租赁合同、于 2019 年 4 月 20 日签订补充协议	唐山市高新区龙华道北侧开三路西侧	77,871.84	自 2019 年 4 月 1 日至 2039 年 3 月 31 日	是
21	十堰浙江路店	上海红星美凯龙品牌管理有	十堰昌林工贸有限公司	双方于 2014 年 10 月 30 日签订合	十堰市茅箭区浙江路 2 号	63,000	2018 年 1 月 1 日至 2023	否

序号	门店名称	承租方	出租方	合同签署情况	租赁地址	租赁面积（平方米）	租赁期限	是否备案登记
		限公司湖北十堰分公司		同、于 2018 年 1 月 1 日签订补充协议			年 3 月 30 日（注：截至目前该合同已到期终止）	
22	衡阳雁峰店	上海红星美凯龙品牌管理有限公司衡阳雁峰分公司	衡阳天元置业有限公司	双方及美凯龙于 2018 年 2 月 1 日签订租赁合同	湖南省衡阳市雁峰区蒸湘南路以东, 衡常路以南	约 77,000	自家居商场开业日起, 至 2028 年 12 月 31 日止	否
23	长沙韶山店	长沙红星美凯龙家居生活广场有限公司	湖南红星现代市场经营有限责任公司	双方已于 2007 年 6 月 20 日签订租赁合同, 并于 2018 年 10 月 31 日签订补充协议，并于 2020 年 12 月 31 日签订承包经营管理合同	长沙市雨花区中意一路农博中心绿色食品城 A 栋、B 栋、C 栋的一层、二层、三层（统称 A 区）	119,066.38	2020 年 12 月 31 日至 2025 年 12 月 31 日	过期
24				双方已于 2008 年 5 月 20 日签订租赁合同, 并于 2018 年 10 月 31 日签订补充协议，并于 2020 年 12 月 31 日签订承包经营管理合同	长沙市韶山南路红星日用商品大市场 A 栋-J 栋共计 9 栋的一层、二层、三层（统称 B 区）		2020 年 12 月 31 日至 2025 年 12 月 31 日	过期
25	南昌红谷滩店	南昌红星美凯龙全球家居广场有限公司	南昌金融大街建设开发有限公司	双方于 2017 年 7 月 25 日签订租赁合同	南昌市红谷滩新区金融大街 969 号	83,660.44	自起租日起 20 年（注：截至目前该合同	是

序号	门店名称	承租方	出租方	合同签署情况	租赁地址	租赁面积（平方米）	租赁期限	是否备案登记
							已终止）	
26	南昌象湖店	上海红星美凯龙品牌管理有限公司南昌象湖分公司、美凯龙	江西省华达置业集团有限公司	三方于 2018 年 12 月 12 日签订委托经营管理合同之补充协议二, 将委托管理模式改为租赁模式	江西南昌县金沙大道以东、雄溪河以西	约 40,000	自 2018 年 12 月 1 日至 2024 年 11 月 30 日	已过期
27	乌海狮城店	上海红星美凯龙品牌管理有限公司乌海分公司	达拉特旗万通房地产开发有限责任公司	双方于 2020 年签订房屋租赁合同	乌海市海勃湾区林荫大道以北, 青山路以东, 新摩公路以南, 青年路以西	63,214.91	2020 年 1 月 1 日起五年	是
28	大同东信店	上海红星美凯龙品牌管理有限公司大同东信分公司	大同市东信家居建材有限公司	双方于 2014 年 6 月签订租赁合同, 并于后续签订了补充协议	山西省大同市开源街北侧 A1 地块	104,240.48	起租日（暂定 2014 年 11 月 10 日, 以书面确认日期为准）起算 12 年	否
29	阳泉新区店	上海红星美凯龙品牌管理有限公司阳泉分公司	阳泉市豪门房地产开发有限公司、澳西凯置业（北京）有限公司	澳西凯置业（北京）有限公司、阳泉市豪门房地产开发有限公司与上海红星美凯龙品牌管理有限公司于 2021 年 9 月 10 日签订承包经营协议	山西省阳泉市大连东路南侧地块上的阳泉红星美凯龙商场（不含负一层）	46,627	自 2021 年 10 月 6 日起至 2030 年 10 月 5 日	否
30	太原长风店	上海红星美凯龙品牌管理有	山西万家房地产开发有限公司	双方于 2018 年签订租赁合同, 并于	太原市小店区长风街与西四路交汇处长风街 59	49,353.14	2021 年 12 月 8 日至	否

序号	门店名称	承租方	出租方	合同签署情况	租赁地址	租赁面积（平方米）	租赁期限	是否备案登记
		限公司太原长风分公司		后续签订了补充协议	号地下一层至地上七层		2027 年 6 月 7 日	

附件七：在建工程清单

序号	公司名称	项目名称	坐落	用地面积（平方米）	土地使用证号	建设用地规划许可证编号	建设工程规划许可证编号	建筑工程施工许可证编号	权利限制
1	长沙红星美凯龙金霞家居生活广场有限公司	金霞家居生活广场项目	开福大道与柏叶路交汇处东南角	43695.22	湘（2017）长沙市不动产权第0099495号	建规[地]字第出[2017]0032号	建规[建]字第建2[2017]0167号	430106201712290201	已被抵押
2	郑州红星美凯龙世博家居有限公司	华商汇一期商贸交易中心	河南省郑州市新郑市郭店镇华商汇二路西侧、华商汇大道北侧	21203.19	豫（2019）新郑市不动产权第0049558号	地字第410184201600043107103号	-	-	-
3			河南省郑州市新郑市郭店镇华商汇北二路南侧、华商汇一路西侧	74624.94	豫（2019）新郑市不动产权第0049559号	地字第410184201600005107103号	-	-	-
4			河南省郑州市新郑市郭店镇华商汇大道北侧、华商汇二路东侧	6084.44	豫（2019）新郑市不动产权第0049560号	地字第410184201600037107123号	-	-	-
5			河南省郑州市新郑市郭店镇华商汇一路西侧、政府储备土地南侧	20934.44	豫（2019）新郑市不动产权第0049561号	地字第410184201600042107103号	-	-	-
6			河南省郑州市新郑市郭店镇华商汇北二路南侧、华商汇一路东侧	95839.92	豫（2019）新郑市不动产权第0049562号	地字第410184201600036107103号	-	-	-
7			河南省郑州市新郑市郭店镇华商汇北一路北侧、	68536.36	豫（2019）新郑市不动产权第0049564号	地字第410184201600040107123号	-	-	-

			郭庄村土地西侧						
8			河南省郑州市新郑市郭店镇华商汇北一路南侧、华商汇二路东侧	18305.28	豫（2019）新郑市不动产权第0049565号	地字第410184201600034107123号	-	-	-
9			河南省郑州市新郑市郭店镇华商汇北一路北侧、政府储备土地东侧	2154.81	豫（2019）新郑市不动产权第0049567号	地字第410184201600035107123号	建字第410184201900083107123号	410184202004240101 410184200221 0101	-
10			河南省郑州市新郑市郭店镇海寨村土地东侧、华商汇北一路北侧	86032.44	豫（2019）新郑市不动产权第0049568号	地字第410184201600041107123号	建字第410184201900083107123号	410184202004240101 410184200221 0101	-
11			河南省郑州市新郑市郭店镇华商汇北二路南侧、郭庄村土地东侧	12066.09	豫（2019）新郑市不动产权第0049570号	地字第410184201600038107123号	-	-	--
12			河南省郑州市新郑市郭店镇华商汇北一路南侧、政府储备土地北侧	57068.64	豫（2019）新郑市不动产权第0049585号	地字第410184201600039107123号	-	-	
13	杭州伟量机电五金市场有限公司	浙江全球1号店	西湖区三墩镇古墩路和留祥路交叉口东南侧（A1-3地块）	4,006	杭西国用（2008）第000252号				
14			西湖区三墩镇古墩路和留祥路交叉口东南侧	4,064	杭西国用（2008）第000253号				

			（A1-2 地块）						
15			西湖区大统路以西、飞虹路以北（A2、A2 北地块）	34,030	杭西国用（2008）第 000254 号				已被抵押
16			西湖区三墩镇古墩路和留祥路交叉口东南侧（A3 地块）	32,538	杭西国用（2008）第 000249 号				已被抵押
17	南宁红星美凯龙世博家居展览中心有限公司	南宁红星美凯龙世博家居展览中心项目	江南区定秋路以南、沙井大道西侧	45947.16	桂（2019）南宁市不动产权第 0043694 号	地字第 450101201900005 号	建字第 450101201900461 号	450105201907192101	已被抵押
18	海口红星美凯龙全球家居有限公司	海口红星美凯龙家居商城项目	海口市面前坡片区棚改 B0601 地块	17934.51	琼（2022）海口市不动产权第 0041575 号	-	460100202000228	460100202012180101	已被抵押
19	陕西红星和记家居购物广场有限公司	红星美凯龙家居商场至尊 MALL	西安浐灞生态区月登阁路以南、长鸣路以东	31413.32	陕（2020）西安市不动产权证明第 0252324 号	浐灞审规地字第[2018]030 号	浐灞审规建字第[2019]001 号	610141201908150101	已被抵押
20	佛山郡达企业管理有限公司	美凯龙家居博览中心	北围产业区西北片 06-01-B-07、06-01-B-09 地块	95431.27	粤（2018）顺德区不动产权第 2218000559 号	地字第 440606201701588 号	建字第 440606201905138 号 建字第 440606202206350 号	440606201909170101	已被抵押
21	芜湖红星美凯龙世贸家居广场有限公司	芜湖凯德红星美凯龙全球家	镜湖区中山北路与银湖南路交叉口等 2 套	20000	皖（2019）芜湖市不动产权第 0757849 号	2004045	2005049	3402021910290001-SX-001	已被抵押

		居艺术博览中心							
22	成都天府新区红星美凯龙世贸家居有限公司	剑南大道二期	成都市天府新区华阳街道一心村二、四、五、七组	84738.4	川（2017）成天不动产第0001063 号	地字第510122201622057 号	建字第510156201930963 号	510122201712070101	
23	天津红星美凯龙供应链管理有限公司		静海区静海镇次干路三 10 号	153,308.80	津（2022）静海区不动产权第1334973 号	2019 静海地证0023	建字第 2021 静海建证申字 0031 变更 01 号、建字第 2021 静海建证申字 0090 号	120118202103 3018111、120118202110 2105111	-
24	吉林红星美凯龙物流有限公司		公主岭市大岭镇三合村、黄花村	172,409	吉（2019）公主岭市不动产权第0009163 号	地字第DL2019-YD-006 号	建字第DL2019-GC-006 号	220381201909270201	

附件八：商标

（一）境内注册的商标

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1	美凯龙	美凯龙美居	19	62443029	2022 年 08 月 14 日至 2032 年 08 月 13 日	原始取得
2	美凯龙	美凯龙智装	6	62429996	2022 年 09 月 28 日至 2032 年 09 月 27 日	原始取得
3	美凯龙	美凯龙美居	9	62424623	2022 年 07 月 21 日至 2032 年 07 月 20 日	原始取得
4	美凯龙	美凯龙家装	9	62424633	2022 年 10 月 28 日至 2032 年 10 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
5	美凯龙		20	62425311	2022 年 07 月 21 日至 2032 年 07 月 20 日	原始取得
6	美凯龙		20	62443216	2022 年 08 月 07 日至 2032 年 08 月 06 日	原始取得
7	美凯龙		19	62428038	2022 年 07 月 28 日至 2032 年 07 月 27 日	原始取得
8	美凯龙		6	62421362	2022 年 10 月 21 日至 2032 年 10 月 20 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
9	美凯龙		9	62433297	2022 年 12 月 14 日至 2032 年 12 月 13 日	原始取得
10	美凯龙		19	62438126	2022 年 07 月 21 日至 2032 年 07 月 20 日	原始取得
11	美凯龙		20	62425305	2022 年 07 月 21 日至 2032 年 07 月 20 日	原始取得
12	美凯龙		6	62426426	2022 年 07 月 21 日至 2032 年 07 月 20 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
13	美凯龙		2	62403249	2022 年 07 月 21 日至 2032 年 07 月 20 日	原始取得
14	美凯龙		35	62400522	2022 年 08 月 28 日至 2032 年 08 月 27 日	原始取得
15	美凯龙		35	62407528	2022 年 08 月 28 日至 2032 年 08 月 27 日	原始取得
16	美凯龙		40	62413565	2022 年 07 月 21 日至 2032 年 07 月 20 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
17	美凯龙	美凯龙美居	37	62394977	2022 年 07 月 21 日至 2032 年 07 月 20 日	原始取得
18	美凯龙	美凯龙智装	42	62419341	2022 年 07 月 21 日至 2032 年 07 月 20 日	原始取得
19	美凯龙	美凯龙家装	42	62400980	2022 年 07 月 21 日至 2032 年 07 月 20 日	原始取得
20	美凯龙	美凯龙美居	42	62413484	2022 年 07 月 21 日至 2032 年 07 月 20 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
21	美凯龙		35	62395023	2022 年 08 月 28 日至 2032 年 08 月 27 日	原始取得
22	美凯龙		40	62396496	2022 年 07 月 21 日至 2032 年 07 月 20 日	原始取得
23	美凯龙		40	62410026	2022 年 07 月 21 日至 2032 年 07 月 20 日	原始取得
24	美凯龙		37	62411836	2022 年 07 月 21 日至 2032 年 07 月 20 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
25	美凯龙		37	62411857	2022 年 07 月 21 日至 2032 年 07 月 20 日	原始取得
26	美凯龙		2	62407319	2022 年 07 月 21 日至 2032 年 07 月 20 日	原始取得
27	美凯龙		2	62418907	2022 年 07 月 21 日至 2032 年 07 月 20 日	原始取得
28	美凯龙		9	61231089	2022 年 06 月 14 日至 2032 年 06 月 13 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
29	美凯龙		9	60837114	2022 年 05 月 14 日至 2032 年 05 月 13 日	原始取得
30	美凯龙		9	59206157	2022 年 02 月 28 日至 2032 年 02 月 27 日	原始取得
31	美凯龙		20	58142232	2022 年 01 月 28 日至 2032 年 01 月 27 日	原始取得
32	美凯龙		19	58158584	2022 年 01 月 28 日至 2032 年 01 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
33	美凯龙	红星美凯龙严选	19	58163581	2022 年 02 月 07 日至 2032 年 02 月 06 日	原始取得
34	美凯龙	红星美凯龙严选	35	58168594	2022 年 01 月 28 日至 2032 年 01 月 27 日	原始取得
35	美凯龙	红星美凯龙严选	20	58163884	2022 年 01 月 28 日至 2032 年 01 月 27 日	原始取得
36	美凯龙	红星美凯龙智选	35	58155787	2022 年 02 月 07 日至 2032 年 02 月 06 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
37	美凯龙	红星美凯龙智选	9	58168754	2022 年 01 月 28 日至 2032 年 01 月 27 日	原始取得
38	美凯龙	红星美凯龙智选	6	58140365	2022 年 02 月 07 日至 2032 年 02 月 06 日	原始取得
39	美凯龙	红星美凯龙严选	6	58163811	2022 年 02 月 07 日至 2032 年 02 月 06 日	原始取得
40	美凯龙	红星欧丽	2	57111007	2022 年 01 月 14 日至 2032 年 01 月 13 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
41	美凯龙	红星欧丽	7	57118268	2022 年 01 月 14 日至 2032 年 01 月 13 日	原始取得
42	美凯龙	红星欧丽	37	57113266	2022 年 01 月 14 日至 2032 年 01 月 13 日	原始取得
43	美凯龙	红星欧丽	27	57106649	2022 年 01 月 14 日至 2032 年 01 月 13 日	原始取得
44	美凯龙	红星欧丽	21	57102839	2022 年 01 月 14 日至 2032 年 01 月 13 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
45	美凯龙	红星欧丽	11	57106715	2022 年 01 月 14 日至 2032 年 01 月 13 日	原始取得
46	美凯龙	红星欧丽	19	57099913	2022 年 01 月 14 日至 2032 年 01 月 13 日	原始取得
47	美凯龙	红星欧丽	20	57102066	2022 年 01 月 14 日至 2032 年 01 月 13 日	原始取得
48	美凯龙	红星欧丽	6	57104053	2022 年 01 月 14 日至 2032 年 01 月 13 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
49	美凯龙	红星欧丽	42	57116293	2022 年 01 月 14 日至 2032 年 01 月 13 日	原始取得
50	美凯龙	红星欧丽	36	57117440	2022 年 01 月 14 日至 2032 年 01 月 13 日	原始取得
51	美凯龙	红星欧丽	24	57095144	2021/6/22	原始取得
52	美凯龙	MKL.	35	56605082	2022 年 11 月 07 日至 2032 年 11 月 06 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
53	美凯龙		35	56610240	2022 年 01 月 07 日至 2032 年 01 月 06 日	原始取得
54	美凯龙		35	56575586	2021 年 12 月 28 日至 2031 年 12 月 27 日	原始取得
55	美凯龙		35	55908108	2021 年 11 月 28 日至 2031 年 11 月 27 日	原始取得
56	美凯龙		19	55922982	2021 年 12 月 07 日至 2031 年 12 月 06 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
57	美凯龙	美凯龙尊科	20	55915712	2021 年 12 月 07 日至 2031 年 12 月 06 日	原始取得
58	美凯龙	美凯龙尊科	42	55921295	2021 年 11 月 28 日至 2031 年 11 月 27 日	原始取得
59	美凯龙	美凯龙尊科	37	55908676	2021 年 12 月 07 日至 2031 年 12 月 06 日	原始取得
60	美凯龙	OGLORIA 红星欧丽	35	55179611	2021 年 11 月 21 日至 2031 年 11 月 20 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
61	美凯龙	红星欧丽	40	55196033	2021 年 11 月 14 日至 2031 年 11 月 13 日	原始取得
62	美凯龙	红星欧丽	17	55181253	2021 年 11 月 14 日至 2031 年 11 月 13 日	原始取得
63	美凯龙	OGLORIA 红星欧丽	35	55179618	2021 年 11 月 21 日至 2031 年 11 月 20 日	原始取得
64	美凯龙	红星欧丽	4	55183319	2021 年 11 月 14 日至 2031 年 11 月 13 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
65	美凯龙	红星欧丽	3	55180700	2022 年 01 月 28 日至 2032 年 01 月 27 日	原始取得
66	美凯龙	红星欧丽	28	55195986	2021 年 11 月 14 日至 2031 年 11 月 13 日	原始取得
67	美凯龙	红星欧丽	22	55167429	2021 年 11 月 14 日至 2031 年 11 月 13 日	原始取得
68	美凯龙	红星欧丽	41	55181040	2021 年 11 月 14 日至 2031 年 11 月 13 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
69	美凯龙	红星欧丽	23	55175517	2021 年 11 月 14 日至 2031 年 11 月 13 日	原始取得
70	美凯龙	美凯龙星尚 MACALLINE	35	54745320	2021 年 10 月 07 日至 2031 年 10 月 06 日	原始取得
71	美凯龙	美凯龙星尚 MACALLINE	37	54760377	2021 年 12 月 28 日至 2031 年 12 月 27 日	原始取得
72	美凯龙	美凯龙星尚 MACALLINE	20	54730945	2021 年 10 月 07 日至 2031 年 10 月 06 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
73	美凯龙	美凯龙星尚	9	54756357	2021 年 10 月 07 日至 2031 年 10 月 06 日	原始取得
74	美凯龙	美凯龙星尚 MACALLINE	42	54750544	2021 年 12 月 21 日至 2031 年 12 月 20 日	原始取得
75	美凯龙	美凯龙星尚 MACALLINE	19	54746068	2021 年 10 月 07 日至 2031 年 10 月 06 日	原始取得
76	美凯龙	星银岛	12	54561260	2021 年 10 月 07 日至 2031 年 10 月 06 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
77	美凯龙	美凯龙星乐汇	35	54561196	2021 年 10 月 07 日至 2031 年 10 月 06 日	原始取得
78	美凯龙	星乐汇	35	54573528	2022 年 01 月 28 日至 2032 年 01 月 27 日	原始取得
79	美凯龙	星家家居	20	51645871	2021 年 07 月 21 日至 2031 年 07 月 20 日	原始取得
80	美凯龙	美凯龙·美宅 MACALLINE	35	51575071	2021 年 08 月 14 日至 2031 年 08 月 13 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
81	美凯龙	美凯龙·美宅 MACALLINE	42	51428365	2021 年 10 月 21 日至 2031 年 10 月 20 日	原始取得
82	美凯龙	星家家居	42	51391465	2021 年 08 月 14 日至 2031 年 08 月 13 日	原始取得
83	美凯龙	美凯龙美学科技	19	49787376	2021 年 06 月 14 日至 2031 年 06 月 13 日	原始取得
84	美凯龙	美凯龙美学科技	2	49802779	2021 年 06 月 28 日至 2031 年 06 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
85	美凯龙	美凯龙美学科技	40	49816772	2021 年 06 月 07 日至 2031 年 06 月 06 日	原始取得
86	美凯龙	美凯龙美学科技	37	49816615	2021 年 06 月 07 日至 2031 年 06 月 06 日	原始取得
87	美凯龙	美凯龙美学科技	35	49806065	2021 年 06 月 07 日至 2031 年 06 月 06 日	原始取得
88	美凯龙	美凯龙美学科技	9	49795655	2022 年 07 月 14 日至 2032 年 07 月 13 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
89	美凯龙	美凯龙美学科技	42	49807458	2021 年 06 月 14 日至 2031 年 06 月 13 日	原始取得
90	美凯龙	美凯龙美学科技	20	49792201	2021 年 06 月 07 日至 2031 年 06 月 06 日	原始取得
91	美凯龙	红星美凯龙全球家居至尊茂	35	49776891	2021 年 06 月 14 日至 2031 年 06 月 13 日	原始取得
92	美凯龙	美凯龙·空间	6	48547839	2021 年 06 月 07 日至 2031 年 06 月 06 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
93	美凯龙	美凯龙·空间	35	48535860	2021 年 03 月 14 日至 2031 年 03 月 13 日	原始取得
94	美凯龙	美凯龙·空间	37	48544474	2021 年 03 月 21 日至 2031 年 03 月 20 日	原始取得
95	美凯龙	美凯龙·空间	40	48524089	2021 年 03 月 21 日至 2031 年 03 月 20 日	原始取得
96	美凯龙	美凯龙·空间	42	48529148	2021 年 03 月 14 日至 2031 年 03 月 13 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
97	美凯龙	美凯龙·空间	19	48522731	2021 年 04 月 07 日至 2031 年 04 月 06 日	原始取得
98	美凯龙	美凯龙·空间	9	48535140	2021 年 03 月 14 日至 2031 年 03 月 13 日	原始取得
99	美凯龙	美凯龙·空间	2	48542040	2021 年 03 月 21 日至 2031 年 03 月 20 日	原始取得
100	美凯龙	美凯龙·空间	20	48518808	2021 年 03 月 21 日至 2031 年 03 月 20 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
101	美凯龙		35	48497296	2021 年 03 月 21 日至 2031 年 03 月 20 日	原始取得
102	美凯龙		35	48494025	2021 年 03 月 21 日至 2031 年 03 月 20 日	原始取得
103	美凯龙		35	48494017	2021 年 03 月 21 日至 2031 年 03 月 20 日	原始取得
104	美凯龙		35	48477955	2021 年 03 月 28 日至 2031 年 03 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
105	美凯龙		35	48497279	2021 年 03 月 21 日至 2031 年 03 月 20 日	原始取得
106	美凯龙		35	48452920	2021 年 03 月 14 日至 2031 年 03 月 13 日	原始取得
107	美凯龙		35	48443728	2021 年 03 月 14 日至 2031 年 03 月 13 日	原始取得
108	美凯龙		35	48444745	2021 年 03 月 14 日至 2031 年 03 月 13 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
109	美凯龙		35	48456894	2021 年 03 月 14 日至 2031 年 03 月 13 日	原始取得
110	美凯龙		35	48468488	2021 年 03 月 14 日至 2031 年 03 月 13 日	原始取得
111	美凯龙	红星美凯龙海上源文化广场	36	47718069	2021 年 02 月 28 日至 2031 年 02 月 27 日	原始取得
112	美凯龙	M 美凯龙·美宅 MACALLINE	20	45871628	2021 年 02 月 07 日至 2031 年 02 月 06 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
113	美凯龙		19	45868131	2021 年 02 月 21 日至 2031 年 02 月 20 日	原始取得
114	美凯龙		37	45878869	2021 年 01 月 28 日至 2031 年 01 月 27 日	原始取得
115	美凯龙		35	43619216	2020 年 12 月 14 日至 2030 年 12 月 13 日	原始取得
116	美凯龙		32	41309804	2022 年 05 月 07 日至 2032 年 05 月 06 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
117	美凯龙	M 红星·美凯龙 MACALLINE	32	41332099	2022 年 04 月 21 日至 2032 年 04 月 20 日	原始取得
118	美凯龙	红星美凯龙星选	4	40804776	2020 年 07 月 07 日至 2030 年 07 月 06 日	原始取得
119	美凯龙	红星美凯龙星选	7	40787449	2020 年 07 月 14 日至 2030 年 07 月 13 日	原始取得
120	美凯龙	红星美凯龙星选	6	40798142	2020 年 07 月 21 日至 2030 年 07 月 20 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
121	美凯龙	红星美凯龙星选	17	40800823	2020 年 07 月 21 日至 2030 年 07 月 20 日	原始取得
122	美凯龙	红星美凯龙星选	16	40804803	2020 年 07 月 21 日至 2030 年 07 月 20 日	原始取得
123	美凯龙	红星美凯龙星选	11	40799376	2020 年 07 月 21 日至 2030 年 07 月 20 日	原始取得
124	美凯龙	红星美凯龙星选	8	40806553	2020 年 07 月 21 日至 2030 年 07 月 20 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
125	美凯龙	美凯龙爱家 MACALLINE LOVE HOME	36	40624153	2020 年 07 月 14 日至 2030 年 07 月 13 日	原始取得
126	美凯龙	LOVE Macalline Home 美凯龙爱家	36	40634883	2020 年 09 月 28 日至 2030 年 09 月 27 日	原始取得
127	美凯龙	美凯龙爱家 MACALLINE LOVE HOME	35	40635733	2020 年 06 月 07 日至 2030 年 06 月 06 日	原始取得
128	美凯龙	美凯龙美学	35	40520259	2021 年 03 月 14 日至 2031 年 03 月 13 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
129	美凯龙		35	40496724	2020 年 04 月 28 日至 2030 年 04 月 27 日	原始取得
130	美凯龙	美凯龙美学	37	40506052	2020 年 05 月 07 日至 2030 年 05 月 06 日	原始取得
131	美凯龙		44	40509046	2020 年 05 月 07 日至 2030 年 05 月 06 日	原始取得
132	美凯龙	美凯龙美学	44	40509056	2020 年 05 月 14 日至 2030 年 05 月 13 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
133	美凯龙		37	40501182	2020 年 07 月 14 日至 2030 年 07 月 13 日	原始取得
134	美凯龙		19	40376480	2020 年 03 月 28 日至 2030 年 03 月 27 日	原始取得
135	美凯龙		20	40374003	2020 年 06 月 07 日至 2030 年 06 月 06 日	原始取得
136	美凯龙		2	40362592	2020 年 06 月 07 日至 2030 年 06 月 06 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
137	美凯龙	ARTS PALACE	2	40363587	2020 年 03 月 28 日至 2030 年 03 月 27 日	原始取得
138	美凯龙	ARTS PALACE 美凯龙·空间美学	6	40384832	2020 年 07 月 21 日至 2030 年 07 月 20 日	原始取得
139	美凯龙	ARTS PALACE	6	40386210	2020 年 06 月 07 日至 2030 年 06 月 06 日	原始取得
140	美凯龙	ARTS PALACE	37	40377901	2020 年 04 月 07 日至 2030 年 04 月 06 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
141	美凯龙	ARTS PALACE 美凯龙·空间美学	40	40391956	2020 年 11 月 28 日至 2030 年 11 月 27 日	原始取得
142	美凯龙	ARTS PALACE 美凯龙·空间美学	9	40372622	2020 年 07 月 07 日至 2030 年 07 月 06 日	原始取得
143	美凯龙	ARTS PALACE	9	40386229	2020 年 06 月 07 日至 2030 年 06 月 06 日	原始取得
144	美凯龙	ARTS PALACE 美凯龙·空间美学	19	40388746	2020 年 07 月 21 日至 2030 年 07 月 20 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
145	美凯龙		20	40391907	2020 年 07 月 21 日至 2030 年 07 月 20 日	原始取得
146	美凯龙		35	40388339	2020 年 06 月 07 日至 2030 年 06 月 06 日	原始取得
147	美凯龙		40	40376601	2020 年 03 月 28 日至 2030 年 03 月 27 日	原始取得
148	美凯龙		37	40378844	2020 年 08 月 07 日至 2030 年 08 月 06 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
149	美凯龙		42	40372130	2020 年 07 月 07 日至 2030 年 07 月 06 日	原始取得
150	美凯龙		43	40181090	2020 年 07 月 21 日至 2030 年 07 月 20 日	原始取得
151	美凯龙		43	40178113	2020 年 04 月 28 日至 2030 年 04 月 27 日	原始取得
152	美凯龙		43	40181095	2020 年 05 月 07 日至 2030 年 05 月 06 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
153	美凯龙	红星美凯龙红星到家	39	39886762	2020 年 03 月 21 日至 2030 年 03 月 20 日	原始取得
154	美凯龙	红星美凯龙红星到家	37	39863445	2020 年 03 月 28 日至 2030 年 03 月 27 日	原始取得
155	美凯龙	MACALLINE	20	38824060	2020 年 02 月 21 日至 2030 年 02 月 20 日	原始取得
156	美凯龙	MACALLINE	21	38817830	2020 年 02 月 21 日至 2030 年 02 月 20 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
157	美凯龙		19	38805624	2020 年 02 月 14 日至 2030 年 02 月 13 日	原始取得
158	美凯龙		20	38813222	2020 年 03 月 07 日至 2030 年 03 月 06 日	原始取得
159	美凯龙	MACALLINE	21	38813251	2020 年 02 月 07 日至 2030 年 02 月 06 日	原始取得
160	美凯龙	MACALLINE	19	38830776	2020 年 02 月 21 日至 2030 年 2 月 20 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
161	美凯龙	红星美凯龙空间美学	19	38719516	2020 年 03 月 07 日至 2030 年 03 月 06 日	原始取得
162	美凯龙	美凯龙空间美学	20	38716855	2020 年 03 月 07 日至 2030 年 03 月 06 日	原始取得
163	美凯龙	红星美凯龙空间美学	20	38733819	2020 年 03 月 07 日至 2030 年 03 月 06 日	原始取得
164	美凯龙	美凯龙空间美学	2	38730662	2020 年 03 月 07 日至 2030 年 03 月 06 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
165	美凯龙	美凯龙空间美学家	42	38712259	2020 年 03 月 07 日至 2030 年 03 月 06 日	原始取得
166	美凯龙	美凯龙空间美学家	42	38735634	2020 年 03 月 14 日至 2030 年 03 月 13 日	原始取得
167	美凯龙	红星美凯龙空间美学	37	38731168	2020 年 03 月 14 日至 2030 年 03 月 13 日	原始取得
168	美凯龙	美凯龙空间美学	37	38714435	2020 年 03 月 14 日至 2030 年 03 月 13 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
169	美凯龙	美凯龙空间美学	9	38706709	2020 年 03 月 07 日至 2030 年 03 月 06 日	原始取得
170	美凯龙	红星美凯龙空间美学	9	38725248	2020 年 03 月 07 日至 2030 年 03 月 06 日	原始取得
171	美凯龙	美凯龙空间美学	19	38736509	2020 年 03 月 07 日至 2030 年 03 月 06 日	原始取得
172	美凯龙	红星美凯龙空间美学	40	38733883	2020 年 03 月 14 日至 2030 年 03 月 13 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
173	美凯龙	红星美凯龙空间美学	35	38707019	2020 年 03 月 14 日至 2030 年 03 月 13 日	原始取得
174	美凯龙	红星美凯龙空间美学	2	38731037	2020 年 02 月 07 日至 2030 年 02 月 06 日	原始取得
175	美凯龙	红星美凯龙空间美学	6	38717974	2020 年 04 月 07 日至 2030 年 04 月 06 日	原始取得
176	美凯龙	美凯龙空间美学家	9	38709408	2020 年 03 月 07 日至 2030 年 03 月 06 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
177	美凯龙	红星美凯龙空间美学	42	38708594	2020 年 03 月 14 日至 2030 年 03 月 13 日	原始取得
178	美凯龙	美凯龙空间美学家	37	38707677	2020 年 03 月 14 日至 2030 年 03 月 13 日	原始取得
179	美凯龙	美凯龙 MACALLINE	36	38466181	2020 年 01 月 21 日至 2030 年 01 月 20 日	原始取得
180	美凯龙	美凯龙 MACALLINE	11	38457222	2020 年 06 月 28 日至 2030 年 06 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
181	美凯龙	M 红星·美凯龙 MACALLINE 全球家居 品牌典范	11	38457237	2020 年 07 月 14 日至 2030 年 07 月 13 日	原始取得
182	美凯龙	美凯龙爱家	35	38205817	2020 年 01 月 07 日至 2030 年 01 月 06 日	原始取得
183	美凯龙	美凯龙爱家	36	38215910	2020 年 01 月 14 日至 2030 年 01 月 13 日	原始取得
184	美凯龙	美凯龙信息	41	38196922	2020 年 01 月 14 日至 2030 年 01 月 13 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
185	美凯龙	美凯龙信息	42	38208232	2020 年 01 月 07 日至 2030 年 01 月 06 日	原始取得
186	美凯龙	MACALLINE	42	38089740	2019 年 12 月 28 日至 2029 年 12 月 27 日	原始取得
187	美凯龙	红星美凯龙生活美学中心	35	37811068	2019 年 12 月 07 日至 2029 年 12 月 06 日	原始取得
188	美凯龙	红星美凯龙生活美学中心	20	37816829	2019 年 12 月 21 日至 2029 年 12 月 20 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
189	美凯龙	红星美凯龙生活美学中心	41	37808279	2020年02月21日至2030年02月20日	原始取得
190	美凯龙	红星美凯龙生活美学中心	36	37824281	2019年12月07日至2029年12月06日	原始取得
191	美凯龙	云绅	7	36771210	2020年02月28日至2030年02月27日	原始取得
192	美凯龙	红星美凯龙香榭丽舍	35	36781969	2019年11月14日至2029年11月13日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
193	美凯龙	云绅	28	36768913	2019 年 11 月 07 日至 2029 年 11 月 06 日	原始取得
194	美凯龙	红星美凯龙云绅	9	36781986	2019 年 11 月 07 日至 2029 年 11 月 06 日	原始取得
195	美凯龙	云绅	10	36764930	2019 年 11 月 07 日至 2029 年 11 月 06 日	原始取得
196	美凯龙	红星美凯龙桃花源筑	36	36783463	2019 年 11 月 14 日至 2029 年 11 月 13 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
197	美凯龙	红星美凯龙紫缘	43	36783499	2019 年 11 月 07 日至 2029 年 11 月 06 日	原始取得
198	美凯龙	红星美凯龙梦享岛	41	35938220	2019 年 09 月 28 日至 2029 年 09 月 27 日	原始取得
199	美凯龙	红星美凯龙梦享岛	43	35954339	2019 年 09 月 28 日至 2029 年 09 月 27 日	原始取得
200	美凯龙	红星美凯龙高端设计	42	35396190	2019 年 08 月 14 日至 2029 年 08 月 13 日	原始取得
201	美凯龙	红星美凯龙直选	6	35085422	2019 年 07 月 28 日至 2029 年 07 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
202	美凯龙		6	35087838	2019 年 11 月 28 日至 2029 年 11 月 27 日	原始取得
203	美凯龙		39	35097268	2019 年 10 月 07 日至 2029 年 10 月 06 日	原始取得
204	美凯龙	红星美凯龙直选	39	35088439	2019 年 07 月 28 日至 2029 年 07 月 27 日	原始取得
205	美凯龙		24	35080557	2019 年 11 月 07 日至 2029 年 11 月 06 日	原始取得
206	美凯龙	红星美凯龙直选	24	35098909	2019 年 08 月 07 日至 2029 年 08 月 06 日	原始取得
207	美凯龙	红星美凯龙直选	27	35084697	2019 年 07 月 28 日至 2029 年 07 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
208	美凯龙	红星美凯龙直选	9	35083939	2019 年 09 月 07 日至 2029 年 09 月 06 日	原始取得
209	美凯龙	红星美凯龙直选	20	35097638	2019 年 08 月 07 日至 2029 年 08 月 06 日	原始取得
210	美凯龙		20	35090798	2019 年 10 月 07 日至 2029 年 10 月 06 日	原始取得
211	美凯龙	红星美凯龙直选	35	35085067	2019 年 07 月 28 日至 2029 年 07 月 27 日	原始取得
212	美凯龙	红星美凯龙直选	11	35079233	2019 年 07 月 28 日至 2029 年 07 月 27 日	原始取得
213	美凯龙		11	35083984	2019 年 10 月 28 日至 2029 年 10 月 27 日	原始取得
214	美凯龙	红星美凯龙直选	37	35077667	2019 年 07 月 28 日至 2029 年 07 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
215	美凯龙	红星未来星	41	34801575	2019 年 07 月 21 日至 2029 年 07 月 20 日	原始取得
216	美凯龙	红星美凯龙星选	29	34356586	2020 年 11 月 07 日至 2030 年 11 月 06 日	原始取得
217	美凯龙	红星美凯龙星选	35	34369058	2019 年 06 月 21 日至 2029 年 06 月 20 日	原始取得
218	美凯龙	红星美凯龙星选	30	34370352	2020 年 01 月 21 日至 2030 年 01 月 20 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
219	美凯龙	红星美凯龙星选	3	34358185	2019 年 06 月 21 日至 2029 年 06 月 20 日	原始取得
220	美凯龙	红星美凯龙城市书香	36	34355894	2019 年 06 月 21 日至 2029 年 06 月 20 日	原始取得
221	美凯龙	红星美凯龙星选	24	34354275	2019 年 06 月 21 日至 2029 年 06 月 20 日	原始取得
222	美凯龙	红星美凯龙星选	28	34368072	2019 年 06 月 21 日至 2029 年 06 月 20 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
223	美凯龙	红星美凯龙星选	21	34369840	2019 年 06 月 21 日至 2029 年 06 月 20 日	原始取得
224	美凯龙	红星美凯龙星选	42	34362043	2019 年 06 月 21 日至 2029 年 06 月 20 日	原始取得
225	美凯龙	红星美凯龙星选	20	34356650	2019 年 06 月 21 日至 2029 年 06 月 20 日	原始取得
226	美凯龙	红星美凯龙城市书香	35	34348068	2019 年 06 月 21 日至 2029 年 06 月 20 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
227	美凯龙	红星美凯龙星选	9	34352971	2019 年 06 月 21 日至 2029 年 06 月 20 日	原始取得
228	美凯龙	红星美凯龙星选	26	34371924	2019 年 06 月 21 日至 2029 年 06 月 20 日	原始取得
229	美凯龙	红星美凯龙星选	18	34363526	2019 年 06 月 21 日至 2029 年 06 月 20 日	原始取得
230	美凯龙	红星美凯龙星选	25	34349583	2019 年 06 月 21 日至 2029 年 06 月 20 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
231	美凯龙	红星美凯龙星选	27	34366505	2019 年 06 月 21 日至 2029 年 06 月 20 日	原始取得
232	美凯龙	红星美凯龙星选	23	34349366	2019 年 06 月 21 日至 2029 年 06 月 20 日	原始取得
233	美凯龙	红星美凯龙星选	22	34366321	2019 年 06 月 21 日至 2029 年 06 月 20 日	原始取得
234	美凯龙	红星美凯龙紫缘	43	33749166	2019 年 05 月 28 日至 2029 年 05 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
235	美凯龙	红星	37	33158012	2019 年 08 月 14 日至 2029 年 08 月 13 日	原始取得
236	美凯龙	若观文化发展	41	32764399	2019 年 04 月 14 日至 2029 年 04 月 13 日	原始取得
237	美凯龙	红星美凯龙文旅发展	41	32758718	2019 年 06 月 14 日至 2029 年 06 月 13 日	原始取得
238	美凯龙	尺域文化发展	41	32774008	2019 年 04 月 14 日至 2029 年 04 月 13 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
239	美凯龙	珏 龙	35	31711304	2019 年 03 月 14 日至 2029 年 03 月 13 日	原始取得
240	美凯龙	珏 龙	12	31721242	2019 年 03 月 14 日至 2029 年 03 月 13 日	原始取得
241	美凯龙	珏 龙	9	31724035	2019 年 03 月 14 日至 2029 年 03 月 13 日	原始取得
242	美凯龙	美凯龙	9	31376188	2019 年 05 月 28 日至 2029 年 05 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
243	美凯龙	项家村美食文旅小镇	43	31289205	2019 年 05 月 21 日至 2029 年 05 月 20 日	原始取得
244	美凯龙	项家村美食文旅小镇	35	31270805	2019 年 05 月 21 日至 2029 年 05 月 20 日	原始取得
245	美凯龙	器度新家	35	31290825	2019 年 05 月 21 日至 2029 年 05 月 20 日	原始取得
246	美凯龙	器度新家	16	31267133	2019 年 05 月 21 日至 2029 年 05 月 20 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
247	美凯龙	项家村美食文旅小镇	41	31267445	2019 年 05 月 21 日至 2029 年 05 月 20 日	原始取得
248	美凯龙	器度新家	41	31286219	2019 年 05 月 21 日至 2029 年 05 月 20 日	原始取得
249	美凯龙	项家村美食文旅小镇	36	31289282	2019 年 05 月 21 日至 2029 年 05 月 20 日	原始取得
250	美凯龙	M 红星·美凯龙 MACALLINE	45	30549294	2019 年 02 月 14 日至 2029 年 02 月 13 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
251	美凯龙	红星·美凯龙 MACALLINE	39	30571613	2019 年 02 月 21 日至 2029 年 02 月 20 日	原始取得
252	美凯龙	红星·美凯龙 MACALLINE	12	30556973	2019 年 02 月 14 日至 2029 年 02 月 13 日	原始取得
253	美凯龙	红星·美凯龙 MACALLINE	43	30549344	2019 年 02 月 14 日至 2029 年 02 月 13 日	原始取得
254	美凯龙	红星·美凯龙 MACALLINE	20	1931255	2022 年 08 月 07 日至 2032 年 08 月 06 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
255	美凯龙		39	30571601	2019 年 02 月 21 日至 2029 年 02 月 20 日	原始取得
256	美凯龙		9	29873440	2019 年 01 月 28 日至 2029 年 01 月 27 日	原始取得
257	美凯龙		45	29878761	2019 年 01 月 28 日至 2029 年 01 月 27 日	原始取得
258	美凯龙		41	29871753	2019 年 01 月 28 日至 2029 年 01 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
259	美凯龙	美凯龙	42	29875863	2019 年 01 月 28 日至 2029 年 01 月 27 日	原始取得
260	美凯龙	美凯龙	39	29883699	2019 年 01 月 28 日至 2029 年 01 月 27 日	原始取得
261	美凯龙	美凯龙	40	29875768	2019 年 04 月 21 日至 2029 年 04 月 20 日	原始取得
262	美凯龙	美凯龙	38	29873333	2019 年 01 月 28 日至 2029 年 01 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
263	美凯龙	美凯隆	37	29874998	2019 年 01 月 28 日至 2029 年 01 月 27 日	原始取得
264	美凯龙	美凯龙	37	29890855	2019 年 01 月 28 日至 2029 年 01 月 27 日	原始取得
265	美凯龙	红星小龙	9	29873818	2019 年 01 月 28 日至 2029 年 01 月 27 日	原始取得
266	美凯龙	红星凯龙	9	29877479	2019 年 01 月 28 日至 2029 年 01 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
267	美凯龙	红星美凯龙凯龙	9	29883320	2019 年 01 月 28 日至 2029 年 01 月 27 日	原始取得
268	美凯龙	红星美凯龙设计云	19	28748884	2018 年 12 月 14 日至 2028 年 12 月 13 日	原始取得
269	美凯龙	红星美凯龙设计云	20	28743475	2019 年 01 月 07 日至 2029 年 01 月 06 日	原始取得
270	美凯龙	红星美凯龙设计云	9	28761830	2018 年 12 月 14 日至 2028 年 12 月 13 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
271	美凯龙	红星美凯龙设计云	11	28747852	2019 年 03 月 14 日至 2029 年 03 月 13 日	原始取得
272	美凯龙	红星美凯龙设计云	40	28746618	2018 年 12 月 14 日至 2028 年 12 月 13 日	原始取得
273	美凯龙	红星美凯龙设计云	27	28763278	2018 年 12 月 14 日至 2028 年 12 月 13 日	原始取得
274	美凯龙	红星美凯龙设计云	2	28755928	2018 年 12 月 14 日至 2028 年 12 月 13 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
275	美凯龙	红星美凯龙设计云	7	28744952	2018 年 12 月 14 日至 2028 年 12 月 13 日	原始取得
276	美凯龙	红星美凯龙设计云	35	28751848	2018 年 12 月 14 日至 2028 年 12 月 13 日	原始取得
277	美凯龙	红星美凯龙设计云	42	28760014	2018 年 12 月 14 日至 2028 年 12 月 13 日	原始取得
278	美凯龙	红星美凯龙设计云	39	28760418	2018 年 12 月 14 日至 2028 年 12 月 13 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
279	美凯龙	红星美凯龙设计云	36	28756486	2018 年 12 月 14 日至 2028 年 12 月 13 日	原始取得
280	美凯龙	红星美凯龙设计云	37	28752259	2018 年 12 月 21 日至 2028 年 12 月 20 日	原始取得
281	美凯龙	红星美凯龙设计云	21	28754907	2019 年 01 月 07 日至 2029 年 01 月 06 日	原始取得
282	美凯龙	红星	37	26342199	2019 年 02 月 14 日至 2029 年 02 月 13 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
283	美凯龙	美凯龙 MACALLINE	35	26183418	2021 年 07 月 07 日至 2031 年 07 月 06 日	原始取得
284	美凯龙	美凯龙家居	35	26201629	2021 年 07 月 07 日至 2031 年 07 月 06 日	原始取得
285	美凯龙	M 红星·美凯龙 MACALLINE 桃花源筑	36	25686805	2018 年 12 月 07 日至 2028 年 12 月 06 日	原始取得
286	美凯龙	M 红星·美凯龙 MACALLINE 檀宫	36	25686835	2018 年 08 月 14 日至 2028 年 08 月 13 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
287	美凯龙	M 红星·美凯龙 MACALLINE 天悦	36	25679157	2018 年 11 月 07 日至 2028 年 11 月 06 日	原始取得
288	美凯龙	M 红星·美凯龙 MACALLINE 清明上河城	35	25671839	2018 年 11 月 07 日至 2028 年 11 月 06 日	原始取得
289	美凯龙	红星到家	42	25274903	2018 年 11 月 07 日至 2028 年 11 月 06 日	原始取得
290	美凯龙	M 红星·美凯龙 MACALLINE 到家	35	24583103	2018 年 06 月 21 日至 2028 年 06 月 20 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
291	美凯龙		37	24579581	2018 年 06 月 21 日至 2028 年 06 月 20 日	原始取得
292	美凯龙		42	24571726	2018 年 09 月 14 日至 2028 年 09 月 13 日	原始取得
293	美凯龙		42	24576700	2018 年 09 月 14 日至 2028 年 09 月 13 日	原始取得
294	美凯龙		35	24391520	2018 年 07 月 28 日至 2028 年 07 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
295	美凯龙	GLORY CASA	35	24391419	2018 年 05 月 21 日至 2028 年 05 月 20 日	原始取得
296	美凯龙	M 红星·美凯龙 MACALLINE 设计尖货	42	24081500	2018 年 07 月 28 日至 2028 年 07 月 27 日	原始取得
297	美凯龙	M 红星·美凯龙 MACALLINE 设计尖货	35	24081417	2018 年 05 月 07 日至 2028 年 05 月 06 日	原始取得
298	美凯龙	M 红星·美凯龙 MACALLINE 高端设计中心	42	23802959	2018 年 06 月 28 日至 2028 年 06 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
299	美凯龙		36	23336594	2018 年 04 月 07 日至 2028 年 04 月 06 日	原始取得
300	美凯龙		43	22269570	2018 年 01 月 28 日至 2028 年 01 月 27 日	原始取得
301	美凯龙		40	22269171	2018 年 01 月 28 日至 2028 年 01 月 27 日	原始取得
302	美凯龙		39	22268078	2018 年 01 月 28 日至 2028 年 01 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
303	美凯龙		45	22270205	2018 年 01 月 28 日至 2028 年 01 月 27 日	原始取得
304	美凯龙		7	22262387	2018 年 01 月 28 日至 2028 年 01 月 27 日	原始取得
305	美凯龙		35	22258516	2018 年 01 月 28 日至 2028 年 01 月 27 日	原始取得
306	美凯龙		2	22261097	2018 年 01 月 28 日至 2028 年 01 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
307	美凯龙		24	22257940	2018 年 01 月 28 日至 2028 年 01 月 27 日	原始取得
308	美凯龙		21	22257309	2018 年 01 月 28 日至 2028 年 01 月 27 日	原始取得
309	美凯龙		20	22257355	2018 年 01 月 28 日至 2028 年 01 月 27 日	原始取得
310	美凯龙		4	22261887	2018 年 01 月 28 日至 2028 年 01 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
311	美凯龙		1	22260601	2018 年 01 月 28 日至 2028 年 01 月 27 日	原始取得
312	美凯龙		5	22261917	2018 年 01 月 28 日至 2028 年 01 月 27 日	原始取得
313	美凯龙		6	22262347	2018 年 01 月 28 日至 2028 年 01 月 27 日	原始取得
314	美凯龙		3	22261451	2018 年 01 月 28 日至 2028 年 01 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
315	美凯龙		27	22258125	2018 年 01 月 28 日至 2028 年 01 月 27 日	原始取得
316	美凯龙		22	22263018	2018 年 01 月 28 日至 2028 年 01 月 27 日	原始取得
317	美凯龙		8	22262717	2018 年 01 月 28 日至 2028 年 01 月 27 日	原始取得
318	美凯龙		37	22263076	2018 年 01 月 28 日至 2028 年 01 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
319	美凯龙		38	22263198	2018 年 01 月 28 日至 2028 年 01 月 27 日	原始取得
320	美凯龙		42	22260027	2018 年 01 月 28 日至 2028 年 01 月 27 日	原始取得
321	美凯龙		41	22258832	2018 年 01 月 28 日至 2028 年 01 月 27 日	原始取得
322	美凯龙		36	22263010	2018 年 01 月 28 日至 2028 年 01 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
323	美凯龙		11	22256919	2018 年 01 月 28 日至 2028 年 01 月 27 日	原始取得
324	美凯龙		35	19322234	2017 年 04 月 21 日至 2027 年 04 月 20 日	原始取得
325	美凯龙		35	19183177	2017 年 06 月 21 日至 2027 年 06 月 20 日	原始取得
326	美凯龙		41	18052241	2016 年 11 月 21 日至 2026 年 11 月 20 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
327	美凯龙	家金所	36	17660166	2016 年 10 月 07 日至 2026 年 10 月 06 日	原始取得
328	美凯龙	红星美凯龙 奥古斯都至尊	35	17659900	2016 年 12 月 07 日至 2026 年 12 月 06 日	原始取得
329	美凯龙	红星凯撒至尊	35	17601119	2016 年 09 月 28 日至 2026 年 09 月 27 日	原始取得
330	美凯龙	红星凯撒至尊	20	17600904	2016 年 09 月 28 日至 2026 年 09 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
331	美凯龙		9	17476597	2016 年 11 月 21 日至 2026 年 11 月 20 日	原始取得
332	美凯龙		41	17228526	2016 年 08 月 28 日至 2026 年 08 月 27 日	原始取得
333	美凯龙		41	17228302	2016 年 08 月 28 日至 2026 年 08 月 27 日	原始取得
334	美凯龙	红星爱乐居	35	16660639	2016 年 05 月 28 日至 2026 年 05 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
335	美凯龙	红星爱丽居	35	16660681	2016年05月28日至2026年05月27日	原始取得
336	美凯龙	红星爱筑巢	35	16660772	2016年06月14日至2026年06月13日	原始取得
337	美凯龙		35	15933508	2016年02月14日至2026年02月13日	原始取得
338	美凯龙		35	15933621	2016年02月14日至2026年02月13日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
339	美凯龙		35	15933386	2016 年 02 月 14 日至 2026 年 02 月 13 日	原始取得
340	美凯龙		35	15882194	2016 年 02 月 14 日至 2026 年 02 月 13 日	原始取得
341	美凯龙	欧丽洛喜	35	15051817	2015 年 09 月 21 日至 2025 年 09 月 20 日	原始取得
342	美凯龙		35	15051840	2015 年 09 月 21 日至 2025 年 09 月 20 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
343	美凯龙		20	14839583	2015 年 07 月 21 日至 2025 年 07 月 20 日	原始取得
344	美凯龙		45	14840132	2015 年 08 月 07 日至 2025 年 08 月 06 日	原始取得
345	美凯龙		41	14840084	2015 年 07 月 21 日至 2025 年 07 月 20 日	原始取得
346	美凯龙		37	14839920	2015 年 07 月 14 日至 2025 年 07 月 13 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
347	美凯龙		27	14839683	2015 年 07 月 21 日至 2025 年 07 月 20 日	原始取得
348	美凯龙		35	14839770	2015 年 07 月 21 日至 2025 年 07 月 20 日	原始取得
349	美凯龙		19	14839428	2015 年 07 月 14 日至 2025 年 07 月 13 日	原始取得
350	美凯龙		35	14671558	2015 年 06 月 21 日至 2025 年 06 月 20 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
351	美凯龙		20	13847660	2015 年 04 月 14 日至 2025 年 04 月 13 日	原始取得
352	美凯龙		35	13847710	2015 年 04 月 21 日至 2025 年 04 月 20 日	原始取得
353	美凯龙		42	13847754	2015 年 04 月 21 日至 2025 年 04 月 20 日	原始取得
354	美凯龙		16	13847394	2015 年 04 月 21 日至 2025 年 04 月 20 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
355	美凯龙		42	13629730	2015 年 04 月 07 日至 2025 年 04 月 06 日	原始取得
356	美凯龙		35	13338024	2015 年 01 月 21 日至 2025 年 01 月 20 日	原始取得
357	美凯龙		36	13286987	2015 年 01 月 21 日至 2025 年 01 月 20 日	原始取得
358	美凯龙		37	13250385	2015 年 01 月 14 日至 2025 年 01 月 13 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
359	美凯龙	博洛雅	37	13250357	2015 年 01 月 14 日至 2025 年 01 月 13 日	原始取得
360	美凯龙	美丽洛雅	37	13250369	2015 年 01 月 14 日至 2025 年 01 月 13 日	原始取得
361	美凯龙	星丽洛雅	35	13248173	2015 年 01 月 14 日至 2025 年 01 月 13 日	原始取得
362	美凯龙	欧丽洛	35	13248390	2015 年 01 月 21 日至 2025 年 01 月 20 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
363	美凯龙	丽洛雅	35	13248621	2015 年 01 月 21 日至 2025 年 01 月 20 日	原始取得
364	美凯龙	博洛雅	35	13250104	2015 年 01 月 28 日至 2025 年 01 月 27 日	原始取得
365	美凯龙	欧丽博雅	27	13248280	2015 年 01 月 07 日至 2025 年 01 月 06 日	原始取得
366	美凯龙	紫御	27	13249970	2015 年 04 月 07 日至 2025 年 04 月 06 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
367	美凯龙	星丽洛雅	42	13248265	2015 年 01 月 07 日至 2025 年 01 月 06 日	原始取得
368	美凯龙	博洛雅	42	13250494	2015 年 01 月 14 日至 2025 年 01 月 13 日	原始取得
369	美凯龙	美丽洛雅	42	13250499	2015 年 01 月 14 日至 2025 年 01 月 13 日	原始取得
370	美凯龙	丽洛雅	21	13248689	2015 年 01 月 14 日至 2025 年 01 月 13 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
371	美凯龙	博洛雅	21	13249541	2015 年 01 月 28 日至 2025 年 01 月 27 日	原始取得
372	美凯龙	星丽洛雅	24	13248148	2015 年 01 月 28 日至 2025 年 01 月 27 日	原始取得
373	美凯龙	星丽洛雅	27	13248163	2015 年 01 月 28 日至 2025 年 01 月 27 日	原始取得
374	美凯龙	欧丽洛	27	13248304	2015 年 01 月 07 日至 2025 年 01 月 06 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
375	美凯龙	星丽洛雅	20	13248103	2015 年 01 月 14 日至 2025 年 01 月 13 日	原始取得
376	美凯龙	博洛雅	20	13249270	2015 年 01 月 14 日至 2025 年 01 月 13 日	原始取得
377	美凯龙	紫御	20	13249344	2015 年 03 月 28 日至 2025 年 03 月 27 日	原始取得
378	美凯龙	紫御豪庭	35	13250066	2015 年 01 月 21 日至 2025 年 01 月 20 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
379	美凯龙	欧丽洛	24	13248377	2015 年 01 月 28 日至 2025 年 01 月 27 日	原始取得
380	美凯龙	星丽洛雅	21	13248125	2015 年 01 月 07 日至 2025 年 01 月 06 日	原始取得
381	美凯龙	欧丽洛	21	13248346	2015 年 01 月 07 日至 2025 年 01 月 06 日	原始取得
382	美凯龙	紫御豪庭	24	13249613	2015 年 01 月 28 日至 2025 年 01 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
383	美凯龙	欧丽洛	37	13248414	2015 年 01 月 07 日至 2025 年 01 月 06 日	原始取得
384	美凯龙	丽洛雅	37	13248577	2015 年 01 月 07 日至 2025 年 01 月 06 日	原始取得
385	美凯龙	丽洛雅	42	13248488	2015 年 01 月 07 日至 2025 年 01 月 06 日	原始取得
386	美凯龙	欧丽洛	42	13248453	2015 年 01 月 07 日至 2025 年 01 月 06 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
387	美凯龙	紫御豪庭	42	13250505	2015 年 02 月 21 日至 2025 年 02 月 20 日	原始取得
388	美凯龙	星丽洛雅	37	13248197	2015 年 01 月 28 日至 2025 年 01 月 27 日	原始取得
389	美凯龙	丽洛雅	27	13248644	2015 年 01 月 07 日至 2025 年 01 月 06 日	原始取得
390	美凯龙	美丽洛雅	27	13249798	2015 年 01 月 07 日至 2025 年 01 月 06 日	原始取得
391	美凯龙	紫御豪庭	27	13249983	2015 年 01 月 07 日至 2025 年 01 月 06 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
392	美凯龙	博洛雅	27	13249710	2015 年 01 月 14 日至 2025 年 01 月 13 日	原始取得
393	美凯龙	红凯	27	13241691	2015 年 01 月 21 日至 2025 年 01 月 20 日	原始取得
394	美凯龙	红星欧丽洛雅	21	13241684	2015 年 04 月 07 日至 2025 年 04 月 06 日	原始取得
395	美凯龙	红星欧丽洛雅	24	13241814	2015 年 04 月 07 日至 2025 年 04 月 06 日	原始取得
396	美凯龙	星美	27	13241169	2015 年 03 月 28 日至 2025 年 03 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
397	美凯龙	红星欧丽洛雅	20	13241664	2015 年 08 月 28 日至 2025 年 08 月 27 日	原始取得
398	美凯龙	红星欧丽洛雅	35	13241861	2015 年 01 月 21 日至 2025 年 01 月 20 日	原始取得
399	美凯龙	红星欧丽洛雅	37	13241867	2015 年 01 月 21 日至 2025 年 01 月 20 日	原始取得
400	美凯龙	红星欧丽洛雅	42	13242050	2015 年 03 月 28 日至 2025 年 03 月 27 日	原始取得
401	美凯龙	欧丽格雅	42	13242374	2015 年 01 月 28 日至 2025 年 01 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
402	美凯龙	美星	27	13241184	2015 年 04 月 07 日至 2025 年 04 月 06 日	原始取得
403	美凯龙	星龙	27	13241200	2015 年 01 月 07 日至 2025 年 01 月 06 日	原始取得
404	美凯龙	居管家	35	12948112	2015 年 04 月 07 日至 2025 年 04 月 06 日	原始取得
405	美凯龙	艺墅荟	35	12948444	2015 年 03 月 28 日至 2025 年 03 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
406	美凯龙	快易装	42	12947974	2014 年 12 月 21 日至 2024 年 12 月 20 日	原始取得
407	美凯龙	居管家	42	12948358	2014 年 12 月 21 日至 2024 年 12 月 20 日	原始取得
408	美凯龙	快易装	35	12947673	2014 年 12 月 28 日至 2024 年 12 月 27 日	原始取得
409	美凯龙	居管家	37	12948218	2015 年 01 月 07 日至 2025 年 01 月 06 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
410	美凯龙	艺墅荟	37	12948561	2015年03月28日至2025年03月27日	原始取得
411	美凯龙	红星欧丽洛雅	42	12928100	2015年01月07日至2025年01月06日	受让取得
412	美凯龙	红星欧丽洛雅	37	12928002	2015年04月07日至2025年04月06日	受让取得
413	美凯龙	红星欧丽洛雅	20	12927297	2015年02月07日至2025年02月06日	受让取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
414	美凯龙	红星欧丽洛雅	19	12927234	2014年12月14日至2024年12月13日	受让取得
415	美凯龙	红星欧丽洛雅	7	12927115	2014年12月14日至2024年12月13日	受让取得
416	美凯龙	红星欧丽洛雅	11	12927166	2014年12月14日至2024年12月13日	受让取得
417	美凯龙	红星欧丽洛雅	36	12927552	2014年12月14日至2024年12月13日	受让取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
418	美凯龙	红星欧丽洛雅	27	12927464	2014年12月14日至2024年12月13日	受让取得
419	美凯龙	红星欧丽洛雅	2	12927077	2014年12月14日至2024年12月13日	受让取得
420	美凯龙	红星欧丽洛雅	6	12927098	2014年12月14日至2024年12月13日	受让取得
421	美凯龙	红星欧丽洛雅	21	12927345	2014年12月14日至2024年12月13日	受让取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
422	美凯龙	红星欧丽洛雅	24	12927410	2014年12月14日至2024年12月13日	受让取得
423	美凯龙	星易家	19	12809808	2015年03月21日至2025年03月20日	原始取得
424	美凯龙	星易家	20	12809915	2014年10月28日至2024年10月27日	原始取得
425	美凯龙	星易家	24	12811139	2014年11月14日至2024年11月13日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
426	美凯龙	星易家	8	12809139	2014 年 12 月 14 日至 2024 年 12 月 13 日	原始取得
427	美凯龙	红星喜兆 Redstar Auspicious	42	12811370	2014 年 12 月 14 日至 2024 年 12 月 13 日	原始取得
428	美凯龙	星易家	37	12811171	2014 年 10 月 28 日至 2024 年 10 月 27 日	原始取得
429	美凯龙	星易家	18	12809644	2014 年 12 月 14 日至 2024 年 12 月 13 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
430	美凯龙	星易家	11	12809467	2014年12月21日至2024年12月20日	原始取得
431	美凯龙	星易家	16	12809563	2014年12月14日至2024年12月13日	原始取得
432	美凯龙	星易家	7	12808982	2014年12月07日至2024年12月06日	原始取得
433	美凯龙	红星喜兆 Redstar Auspicious	36	12811316	2014年10月28日至2024年10月27日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
434	美凯龙	红星喜兆 Redstar Auspicious	37	12811348	2014年12月14日至2024年12月13日	原始取得
435	美凯龙	红星喜兆 Redstar Auspicious	35	12811278	2014年12月21日至2024年12月20日	原始取得
436	美凯龙	星易家	3	12808829	2014年10月28日至2024年10月27日	原始取得
437	美凯龙	星易家	9	12809324	2014年12月07日至2024年12月06日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
438	美凯龙	星易家	21	12811039	2014 年 10 月 28 日至 2024 年 10 月 27 日	原始取得
439	美凯龙	刨 客	35	12804841	2014 年 12 月 14 日至 2024 年 12 月 13 日	原始取得
440	美凯龙	红星·欧丽洛雅	37	12805154	2014 年 10 月 28 日至 2024 年 10 月 27 日	原始取得
441	美凯龙	红星·欧丽洛雅	35	12805090	2014 年 12 月 21 日至 2024 年 12 月 20 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
442	美凯龙		35	12236966	2015 年 08 月 21 日至 2025 年 08 月 20 日	原始取得
443	美凯龙	红星美凯龙品易家	35	12184638	2014 年 08 月 07 日至 2024 年 08 月 06 日	原始取得
444	美凯龙	铂易家	35	12184152	2014 年 08 月 07 日至 2024 年 08 月 06 日	原始取得
445	美凯龙	红星美凯龙·铂易家	35	12184546	2014 年 08 月 07 日至 2024 年 08 月 06 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
446	美凯龙	爵易家	35	12184570	2014 年 08 月 07 日至 2024 年 08 月 06 日	原始取得
447	美凯龙	红星美凯龙·爵易家	35	12184583	2014 年 08 月 07 日至 2024 年 08 月 06 日	原始取得
448	美凯龙	品易家	35	12184620	2014 年 08 月 07 日至 2024 年 08 月 06 日	原始取得
449	美凯龙	红星美凯龙·淘易家	35	12184663	2014 年 08 月 07 日至 2024 年 08 月 06 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
450	美凯龙	红星美凯龙品易家	35	12184634	2014 年 08 月 07 日至 2024 年 08 月 06 日	原始取得
451	美凯龙	红星美凯龙铂易家	35	12184540	2014 年 08 月 07 日至 2024 年 08 月 06 日	原始取得
452	美凯龙	红星美凯龙爵易家	35	12184577	2014 年 08 月 07 日至 2024 年 08 月 06 日	原始取得
453	美凯龙	蓝易家	35	12184591	2014 年 08 月 07 日至 2024 年 08 月 06 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
454	美凯龙	红星美凯龙蓝易家	35	12184604	2014 年 08 月 07 日至 2024 年 08 月 06 日	原始取得
455	美凯龙	红星美凯龙·蓝易家	35	12184609	2014 年 08 月 07 日至 2024 年 08 月 06 日	原始取得
456	美凯龙	红星美凯龙淘易家	35	12184651	2014 年 08 月 07 日至 2024 年 08 月 06 日	原始取得
457	美凯龙	星银海购物中心	35	12043679	2014 年 07 月 21 日至 2024 年 07 月 20 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
458	美凯龙	星银海广场	35	12043697	2014 年 07 月 07 日至 2024 年 07 月 06 日	原始取得
459	美凯龙	星银海中心	35	12043707	2014 年 07 月 07 日至 2024 年 07 月 06 日	原始取得
460	美凯龙	星银海百货	35	12043716	2014 年 07 月 07 日至 2024 年 07 月 06 日	原始取得
461	美凯龙	億空间	35	12019077	2014 年 06 月 28 日至 2024 年 06 月 27 日	原始取得
462	美凯龙	億空间	21	12019039	2014 年 06 月 28 日至 2024 年 06 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
463	美凯龙	億空间	42	12019342	2014 年 06 月 28 日至 2024 年 06 月 27 日	原始取得
464	美凯龙	億空间	20	12018962	2014 年 06 月 28 日至 2024 年 06 月 27 日	原始取得
465	美凯龙	星丽洛雅	35	12014444	2014 年 06 月 28 日至 2024 年 06 月 27 日	原始取得
466	美凯龙	红星美凯龙星易家	35	11990899	2014 年 06 月 21 日至 2024 年 06 月 20 日	原始取得
467	美凯龙	红星美凯龙·星易家	35	11990930	2014 年 06 月 21 日至 2024 年 06 月 20 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
468	美凯龙	星易家	35	11981556	2014 年 06 月 21 日至 2024 年 06 月 20 日	原始取得
469	美凯龙	红星家居	21	11981027	2014 年 07 月 07 日至 2024 年 07 月 06 日	原始取得
470	美凯龙	红星家居	19	11980711	2015 年 04 月 07 日至 2025 年 04 月 06 日	原始取得
471	美凯龙	红星家居	11	11980540	2016 年 11 月 28 日至 2026 年 11 月 27 日	原始取得
472	美凯龙	红星家居	35	11981477	2015 年 03 月 21 日至 2025 年 03 月 20 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
473	美凯龙	红星家居	20	11980890	2014 年 06 月 21 日至 2024 年 06 月 20 日	原始取得
474	美凯龙	爱家日	35	11704227	2014 年 04 月 07 日至 2024 年 04 月 06 日	原始取得
475	美凯龙	M 红星·美凯龙 MACALLINE	35	11704349	2014 年 04 月 07 日至 2024 年 04 月 06 日	原始取得
476	美凯龙	装客地带	39	10849922	2013 年 08 月 28 日至 2023 年 08 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
477	美凯龙	装客地带	41	10850009	2013 年 08 月 14 日至 2023 年 08 月 13 日	原始取得
478	美凯龙	装客地带	35	10849811	2013 年 08 月 07 日至 2023 年 08 月 06 日	原始取得
479	美凯龙	装客地带	37	10849864	2013 年 08 月 14 日至 2023 年 08 月 13 日	原始取得
480	美凯龙	装客地带	38	10849896	2013 年 08 月 21 日至 2023 年 08 月 20 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
481	美凯龙	装客地带	45	10850037	2013 年 08 月 14 日至 2023 年 08 月 13 日	原始取得
482	美凯龙	装客地带	40	10849977	2013 年 08 月 14 日至 2023 年 08 月 13 日	原始取得
483	美凯龙	装客地带	36	10849834	2013 年 08 月 07 日至 2023 年 08 月 06 日	原始取得
484	美凯龙	装客地带	42	10850027	2013 年 08 月 14 日至 2023 年 08 月 13 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
485	美凯龙	装客地带	28	10849672	2013年08月14日至2023年08月13日	原始取得
486	美凯龙	红美网	19	10838547	2013年09月21日至2023年09月20日	原始取得
487	美凯龙	红美网	22	10838544	2013年07月28日至2023年07月27日	原始取得
488	美凯龙	红美商城	22	10838564	2013年07月28日至2023年07月27日	原始取得
489	美凯龙	红美网	7	10838553	2014年06月14日至2024年06月13日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
490	美凯龙		7	10838623	2014 年 06 月 14 日至 2024 年 06 月 13 日	原始取得
491	美凯龙		26	10838560	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
492	美凯龙		26	10838341	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
493	美凯龙		45	10838329	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
494	美凯龙		32	10838338	2013 年 08 月 28 日至 2023 年 08 月 27 日	原始取得
495	美凯龙		32	10838616	2015 年 04 月 07 日至 2025 年 04 月 06 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
496	美凯龙		3	10838576	2013 年 09 月 28 日至 2023 年 09 月 27 日	原始取得
497	美凯龙		43	10838330	2013 年 08 月 28 日至 2023 年 08 月 27 日	原始取得
498	美凯龙		43	10838608	2015 年 04 月 07 日至 2025 年 04 月 06 日	原始取得
499	美凯龙		4	10838575	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
500	美凯龙		4	10838625	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
501	美凯龙		37	10838611	2013 年 09 月 14 日至 2023 年 09 月 13 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
502	美凯龙		37	10838333	2013 年 09 月 21 日至 2023 年 09 月 20 日	原始取得
503	美凯龙		37	10838532	2013 年 09 月 14 日至 2023 年 09 月 13 日	原始取得
504	美凯龙		38	10838531	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
505	美凯龙		38	10838610	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
506	美凯龙		39	10838609	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
507	美凯龙		39	10838331	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
508	美凯龙		39	10838530	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
509	美凯龙		36	10838612	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
510	美凯龙		35	10838335	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
511	美凯龙		35	10838534	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
512	美凯龙		5	10838554	2013 年 09 月 21 日至 2023 年 09 月 20 日	原始取得
513	美凯龙		5	10838574	2013 年 09 月 28 日至 2023 年 09 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
514	美凯龙		5	10838624	2013 年 09 月 21 日至 2023 年 09 月 20 日	原始取得
515	美凯龙		3	10838556	2013 年 09 月 21 日至 2023 年 09 月 20 日	原始取得
516	美凯龙		3	10838626	2013 年 09 月 21 日至 2023 年 09 月 20 日	原始取得
517	美凯龙		8	10838552	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
518	美凯龙		8	10838622	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
519	美凯龙		20	10838347	2013 年 08 月 28 日至 2023 年 08 月 27 日	原始取得
520	美凯龙		20	10838546	2013 年 09 月 21 日至 2023 年 09 月 20 日	原始取得
521	美凯龙		20	10838566	2013 年 09 月 28 日至 2023 年 09 月 27 日	原始取得
522	美凯龙		21	10838565	2014 年 06 月 14 日至 2024 年 06 月 13 日	原始取得
523	美凯龙		23	10838344	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
524	美凯龙		23	10838563	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
525	美凯龙		33	10838536	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
526	美凯龙		34	10838336	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
527	美凯龙		33	10838337	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
528	美凯龙	装客地带	16	10839475	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
529	美凯龙		17	10838619	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得

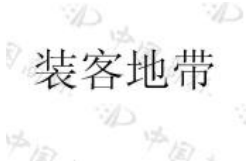
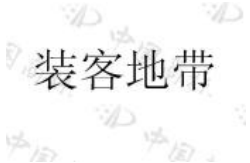
序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
530	美凯龙		17	10838549	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
531	美凯龙		17	10838569	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
532	美凯龙		12	10838551	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
533	美凯龙		12	10838571	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
534	美凯龙		24	10838542	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
535	美凯龙		25	10838342	2013 年 08 月 28 日至 2023 年 08 月 27 日	原始取得

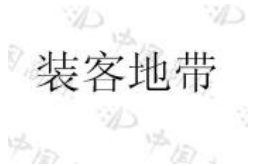
序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
536	美凯龙	红美商城	25	10838561	2013年09月28日至2023年09月27日	原始取得
537	美凯龙	红美网	27	10838539	2013年07月28日至2023年07月27日	原始取得
538	美凯龙	红美商城	27	10838559	2013年07月28日至2023年07月27日	原始取得
539	美凯龙	装客地带	27	10840083	2013年07月28日至2023年07月27日	原始取得
540	美凯龙	红美网	28	10838538	2013年07月28日至2023年07月27日	原始取得
541	美凯龙	红美网	32	10838537	2015年04月07日至2025年04月06日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
542	美凯龙		4	10838555	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
543	美凯龙		35	10838613	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
544	美凯龙		12	10838621	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
545	美凯龙		1	10838558	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
546	美凯龙		1	10838578	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
547	美凯龙		1	10838628	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
548	美凯龙		33	10838615	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
549	美凯龙		2	10838557	2014 年 06 月 14 日至 2024 年 06 月 13 日	原始取得
550	美凯龙		2	10838577	2013 年 09 月 28 日至 2023 年 09 月 27 日	原始取得
551	美凯龙		2	10838627	2013 年 09 月 21 日至 2023 年 09 月 20 日	原始取得
552	美凯龙		34	10838535	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
553	美凯龙		34	10838614	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
554	美凯龙	装客地带	20	10839720	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
555	美凯龙	红 美	18	10838618	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
556	美凯龙	装客地带	17	10839527	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
557	美凯龙	红美网	23	10838543	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
558	美凯龙	装客地带	23	10839828	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
559	美凯龙		22	10838345	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
560	美凯龙		22	10839894	2013 年 08 月 07 日至 2023 年 08 月 06 日	原始取得
561	美凯龙		21	10838346	2013 年 08 月 28 日至 2023 年 08 月 27 日	原始取得
562	美凯龙		21	10838545	2013 年 09 月 21 日至 2023 年 09 月 20 日	原始取得
563	美凯龙		21	10839791	2013 年 09 月 07 日至 2023 年 09 月 06 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
564	美凯龙		24	10838343	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
565	美凯龙		24	10838562	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
566	美凯龙		24	10840028	2013 年 08 月 07 日至 2023 年 08 月 06 日	原始取得
567	美凯龙		8	10838572	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
568	美凯龙		7	10838573	2013 年 09 月 28 日至 2023 年 09 月 27 日	原始取得
569	美凯龙		19	10838348	2013 年 09 月 21 日至 2023 年 09 月 20 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
570	美凯龙	装客地带	19	10839635	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
571	美凯龙	红美网	43	10838529	2015 年 04 月 07 日至 2025 年 04 月 06 日	原始取得
572	美凯龙	红美网	45	10838606	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
573	美凯龙	红美商城	45	10838607	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
574	美凯龙	红 美	36	10838334	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
575	美凯龙	红美网	36	10838533	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
576	美凯龙		38	10838332	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
577	美凯龙		19	10838567	2013 年 09 月 28 日至 2023 年 09 月 27 日	原始取得
578	美凯龙		14	10838550	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
579	美凯龙		14	10838570	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
580	美凯龙		14	10838620	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
581	美凯龙		25	10838541	2013 年 09 月 28 日至 2023 年 09 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
582	美凯龙		27	10838340	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
583	美凯龙		28	10838339	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
584	美凯龙		28	10838617	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
585	美凯龙		18	10838548	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
586	美凯龙		18	10838568	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
587	美凯龙	装客地带	18	10839562	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
588	美凯龙	红美网	26	10838540	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
589	美凯龙	装客地带	6	10832334	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
590	美凯龙	装客地带	4	10832262	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
591	美凯龙	装 客	41	10832057	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
592	美凯龙	装 客	39	10832115	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
593	美凯龙	装客地带	2	10832218	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
594	美凯龙	装 客	42	10832106	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
595	美凯龙	装 客	40	10832013	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
596	美凯龙	装 客	45	10832131	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
597	美凯龙	装客地带	9	10832384	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
598	美凯龙	装客地带	11	10832678	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
599	美凯龙	装 客	27	10826106	2013 年 07 月 21 日至 2023 年 07 月 20 日	原始取得
600	美凯龙	装 客	22	10825919	2013 年 08 月 21 日至 2023 年 08 月 20 日	原始取得
601	美凯龙	装 客	37	10826347	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
602	美凯龙	装 客	38	10826399	2013 年 07 月 21 日至 2023 年 07 月 20 日	原始取得
603	美凯龙	装 客	36	10826360	2013 年 07 月 21 日至 2023 年 07 月 20 日	原始取得
604	美凯龙	装 客	35	10826312	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得
605	美凯龙	装 客	23	10825994	2013 年 09 月 28 日至 2023 年 09 月 27 日	原始取得
606	美凯龙	装 客	24	10826069	2013 年 08 月 21 日至 2023 年 08 月 20 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
607	美凯龙	装 客	28	10826186	2013 年 07 月 21 日至 2023 年 07 月 20 日	原始取得
608	美凯龙	装 客	21	10825847	2013 年 08 月 14 日至 2023 年 08 月 13 日	原始取得
609	美凯龙	装 客	4	10821509	2013 年 07 月 21 日至 2023 年 07 月 20 日	原始取得
610	美凯龙	装 客	20	10821961	2013 年 07 月 21 日至 2023 年 07 月 20 日	原始取得
611	美凯龙	装 客	17	10821825	2013 年 08 月 07 日至 2023 年 08 月 06 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
612	美凯龙	装 客	16	10821694	2013 年 07 月 21 日至 2023 年 07 月 20 日	原始取得
613	美凯龙	装 客	11	10821656	2013 年 07 月 21 日至 2023 年 07 月 20 日	原始取得
614	美凯龙	装 客	18	10821855	2013 年 08 月 07 日至 2023 年 08 月 06 日	原始取得
615	美凯龙	装 客	19	10821921	2013 年 08 月 07 日至 2023 年 08 月 06 日	原始取得
616	美凯龙	装 客	9	10821482	2013 年 07 月 21 日至 2023 年 07 月 20 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
617	美凯龙	装 客	6	10821454	2013 年 07 月 21 日至 2023 年 07 月 20 日	原始取得
618	美凯龙	装 客	2	10821475	2013 年 07 月 21 日至 2023 年 07 月 20 日	原始取得
619	美凯龙	BETTER HOME	22	10465921	2013 年 09 月 21 日至 2023 年 09 月 20 日	原始取得
620	美凯龙	BETTER HOME	17	10465883	2013 年 04 月 14 日至 2023 年 04 月 13 日	原始取得
621	美凯龙	星家美居 SYCAMORE LIVING	6	10359665	2013 年 06 月 07 日至 2023 年 06 月 06 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
622	美凯龙	星家美居 SYCAMORE LIVING	2	10359233	2013年03月07日至2023年03月06日	原始取得
623	美凯龙	星家美居 SYCAMORE LIVING	17	10359693	2013年03月07日至2023年03月06日	原始取得
624	美凯龙	星家美居 SYCAMORE LIVING	35	10359866	2015年03月28日至2025年03月27日	原始取得
625	美凯龙	星家美居 SYCAMORE LIVING	19	10359729	2013年03月07日至2023年03月06日	原始取得
626	美凯龙	星家美居 SYCAMORE LIVING	27	10359835	2015年03月28日至2025年03月27日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
627	美凯龙	星家美居 SYCAMORE LIVING	22	10359820	2013年03月07日至2023年03月06日	原始取得
628	美凯龙	星家美居 SYCAMORE LIVING	37	10359911	2013年03月07日至2023年03月06日	原始取得
629	美凯龙	星家美居 SYCAMORE LIVING	20	10359769	2013年05月14日至2023年05月13日	原始取得
630	美凯龙	星家美居 SYCAMORE LIVING	42	10359930	2013年03月07日至2023年03月06日	原始取得
631	美凯龙	家倍得 BETTER HOMES	2	10352060	2013年02月28日至2023年02月27日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
632	美凯龙	家倍得 BETTER HOMES	22	10352306	2013 年 02 月 28 日至 2023 年 02 月 27 日	原始取得
633	美凯龙	家倍得 BETTER HOMES	19	10352200	2013 年 04 月 28 日至 2023 年 04 月 27 日	原始取得
634	美凯龙	家倍得 BETTER HOMES	17	10352115	2013 年 02 月 28 日至 2023 年 02 月 27 日	原始取得
635	美凯龙	共筑爱巢	39	10342208	2013 年 02 月 28 日至 2023 年 02 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
636	美凯龙	共筑爱巢	35	10342080	2013 年 02 月 28 日至 2023 年 02 月 27 日	原始取得
637	美凯龙	共筑爱巢	37	10342176	2013 年 05 月 21 日至 2023 年 05 月 20 日	原始取得
638	美凯龙	共筑爱巢	11	10341862	2013 年 02 月 28 日至 2023 年 02 月 27 日	原始取得
639	美凯龙	共筑爱巢	36	10342124	2013 年 02 月 28 日至 2023 年 02 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
640	美凯龙	共筑爱巢	20	10341900	2013 年 02 月 28 日至 2023 年 02 月 27 日	原始取得
641	美凯龙	共筑爱巢	18	10342151	2013 年 02 月 28 日至 2023 年 02 月 27 日	原始取得
642	美凯龙	共筑爱巢	21	10341929	2013 年 02 月 28 日至 2023 年 02 月 27 日	原始取得
643	美凯龙	共筑爱巢	24	10341961	2013 年 08 月 07 日至 2023 年 08 月 06 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
644	美凯龙	共筑爱巢	27	10341975	2013 年 02 月 28 日至 2023 年 02 月 27 日	原始取得
645	美凯龙	SYCAMORE LIVING	42	10336200	2013 年 02 月 28 日至 2023 年 02 月 27 日	原始取得
646	美凯龙	SYCAMORE LIVING	22	10332295	2013 年 02 月 28 日至 2023 年 02 月 27 日	原始取得
647	美凯龙	SYCAMORE LIVING	2	10331889	2013 年 02 月 28 日至 2023 年 02 月 27 日	原始取得
648	美凯龙	SYCAMORE LIVING	20	10332246	2013 年 03 月 28 日至 2023 年 03 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
649	美凯龙	SYCAMORE LIVING	6	10331926	2013 年 02 月 28 日至 2023 年 02 月 27 日	原始取得
650	美凯龙	SYCAMORE LIVING	19	10332046	2013 年 02 月 28 日至 2023 年 02 月 27 日	原始取得
651	美凯龙	SYCAMORE LIVING	17	10331968	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	原始取得
652	美凯龙	SYCAMORE LIVING	35	10332443	2013 年 02 月 28 日至 2023 年 02 月 27 日	原始取得
653	美凯龙	SYCAMORE LIVING	37	10332527	2013 年 02 月 28 日至 2023 年 02 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
654	美凯龙	SYCAMORE LIVING	27	10332323	2013 年 02 月 28 日至 2023 年 02 月 27 日	原始取得
655	美凯龙	BETTER HOMES	2	10325860	2013 年 05 月 28 日至 2023 年 05 月 27 日	原始取得
656	美凯龙	BETTER HOMES	17	10325970	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	原始取得
657	美凯龙	BETTER HOMES	22	10326215	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	原始取得
658	美凯龙	家倍得	36	10325760	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
659	美凯龙	BETTER HOMES	19	10326129	2013 年 04 月 14 日至 2023 年 04 月 13 日	原始取得
660	美凯龙	家倍得	27	10317515	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	原始取得
661	美凯龙	家倍得	24	10317820	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	原始取得
662	美凯龙	家倍得	16	10317752	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	原始取得
663	美凯龙	家倍得	22	10317478	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
664	美凯龙	家倍得	21	10317803	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	原始取得
665	美凯龙	家倍得	18	10317774	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	原始取得
666	美凯龙	家倍得	11	10317712	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	原始取得
667	美凯龙	家倍得	20	10312727	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	原始取得
668	美凯龙	家倍得	17	10312692	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
669	美凯龙	家倍得	6	10312666	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	原始取得
670	美凯龙	家倍得	2	10312644	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	原始取得
671	美凯龙	家倍得	19	10312697	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	原始取得
672	美凯龙	星家美居	21	10312536	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	原始取得
673	美凯龙	星家美居	24	10312564	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
674	美凯龙	星家美居	36	10312582	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	原始取得
675	美凯龙	星家美居	40	10312607	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	原始取得
676	美凯龙	星家美居	18	10312504	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	原始取得
677	美凯龙	星家美居	11	10307660	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	原始取得
678	美凯龙	星家美居	22	10307505	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
679	美凯龙	星家美居	6	10307395	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	原始取得
680	美凯龙	星家美居	35	10307626	2014 年 08 月 14 日至 2024 年 08 月 13 日	原始取得
681	美凯龙	星家美居	20	10307474	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	原始取得
682	美凯龙	星家美居	27	10307606	2013 年 03 月 21 日至 2023 年 03 月 20 日	原始取得
683	美凯龙	星家美居	2	10307354	2013 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
684	美凯龙	星家美居	19	10307447	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	原始取得
685	美凯龙	星家美居	17	10307419	2013 年 02 月 14 日至 2023 年 02 月 13 日	原始取得
686	美凯龙	星家美居	16	10307711	2013 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 20 日	原始取得
687	美凯龙	软饰通	41	10144984	2022 年 12 月 28 日至 2032 年 12 月 27 日	原始取得
688	美凯龙	软饰通	44	10145175	2013 年 03 月 14 日至 2023 年 03 月 13 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
689	美凯龙	软饰通	43	10144908	2013 年 02 月 28 日至 2023 年 02 月 27 日	原始取得
690	美凯龙	软饰通	45	10145215	2022 年 12 月 28 日至 2032 年 12 月 27 日	原始取得
691	美凯龙	软饰通	36	10141004	2013 年 03 月 14 日至 2023 年 03 月 13 日	原始取得
692	美凯龙	软饰通	39	10141050	2013 年 03 月 14 日至 2023 年 03 月 13 日	原始取得
693	美凯龙	软饰通	20	10140923	2014 年 07 月 28 日至 2024 年 07 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
694	美凯龙	软饰通	17	10140645	2022 年 12 月 28 日至 2032 年 12 月 27 日	原始取得
695	美凯龙	软饰通	28	10140978	2013 年 04 月 21 日至 2023 年 04 月 20 日	原始取得
696	美凯龙	软饰通	21	10140948	2014 年 07 月 28 日至 2024 年 07 月 27 日	原始取得
697	美凯龙	软饰通	37	10141029	2013 年 06 月 21 日至 2023 年 06 月 20 日	原始取得
698	美凯龙	软饰通	40	10141067	2013 年 03 月 14 日至 2023 年 03 月 13 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
699	美凯龙	软饰通	18	10140695	2022 年 12 月 28 日至 2032 年 12 月 27 日	原始取得
700	美凯龙	软饰通	19	10140884	2014 年 07 月 28 日至 2024 年 07 月 27 日	原始取得
701	美凯龙	软饰通	42	10137253	2013 年 06 月 14 日至 2023 年 06 月 13 日	原始取得
702	美凯龙	软饰通	35	10137056	2013 年 01 月 28 日至 2023 年 01 月 27 日	原始取得
703	美凯龙	软饰通	16	10137398	2013 年 06 月 14 日至 2023 年 06 月 13 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
704	美凯龙	软饰通	38	10137219	2013 年 01 月 07 日至 2023 年 01 月 06 日	原始取得
705	美凯龙	软饰通	6	10137287	2013 年 06 月 14 日至 2023 年 06 月 13 日	原始取得
706	美凯龙	软饰通	7	10137333	2013 年 06 月 14 日至 2023 年 06 月 13 日	原始取得
707	美凯龙	软饰通	11	10137374	2013 年 04 月 28 日至 2023 年 04 月 27 日	原始取得
708	美凯龙	凯瑞红谷滩	35	9804884	2022 年 10 月 07 日至 2032 年 10 月 06 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
709	美凯龙	凯瑞红谷滩	28	9804787	2022 年 10 月 07 日至 2032 年 10 月 06 日	原始取得
710	美凯龙	凯瑞红谷滩	25	9804721	2022 年 10 月 07 日至 2032 年 10 月 06 日	原始取得
711	美凯龙	凯瑞红谷滩	36	9804938	2022 年 09 月 28 日至 2032 年 09 月 27 日	原始取得
712	美凯龙	凯瑞红谷滩	27	9804741	2022 年 09 月 28 日至 2032 年 09 月 27 日	原始取得
713	美凯龙	凯瑞红谷滩	24	9804688	2022 年 09 月 28 日至 2032 年 09 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
714	美凯龙	凯瑞红谷滩	12	9803867	2022 年 09 月 28 日至 2032 年 09 月 27 日	原始取得
715	美凯龙	凯瑞红谷滩	18	9803881	2022 年 09 月 28 日至 2032 年 09 月 27 日	原始取得
716	美凯龙	凯瑞红谷滩	3	9802520	2022 年 09 月 28 日至 2032 年 09 月 27 日	原始取得
717	美凯龙	凯瑞红谷滩	19	9803955	2022 年 09 月 28 日至 2032 年 09 月 27 日	原始取得
718	美凯龙	凯瑞红谷滩	20	9804006	2022 年 09 月 28 日至 2032 年 09 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
719	美凯龙	凯瑞红谷滩	7	9802579	2022 年 09 月 28 日至 2032 年 09 月 27 日	原始取得
720	美凯龙	凯瑞红谷滩	6	9802553	2022 年 09 月 28 日至 2032 年 09 月 27 日	原始取得
721	美凯龙	凯瑞红谷滩	11	9803849	2022 年 12 月 07 日至 2032 年 12 月 06 日	原始取得
722	美凯龙	凯瑞红谷滩	9	9803825	2022 年 09 月 28 日至 2032 年 09 月 27 日	原始取得
723	美凯龙	星银岛	19	9791475	2022 年 09 月 28 日至 2032 年 09 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
724	美凯龙	星银岛	24	9791500	2022 年 09 月 28 日至 2032 年 09 月 27 日	原始取得
725	美凯龙	星银岛	20	9791482	2022 年 09 月 28 日至 2032 年 09 月 27 日	原始取得
726	美凯龙	星银岛	28	9791567	2022 年 10 月 07 日至 2032 年 10 月 06 日	原始取得
727	美凯龙	凯瑞广场	28	9791599	2022 年 12 月 07 日至 2032 年 12 月 06 日	原始取得
728	美凯龙	星银岛	25	9791552	2022 年 09 月 28 日至 2032 年 09 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
729	美凯龙	星银岛	7	9782346	2022 年 09 月 28 日至 2032 年 09 月 27 日	原始取得
730	美凯龙	星银岛	27	9782101	2022 年 09 月 28 日至 2032 年 09 月 27 日	原始取得
731	美凯龙	星银岛	6	9782288	2022 年 09 月 28 日至 2032 年 09 月 27 日	原始取得
732	美凯龙	星银岛	3	9782226	2022 年 09 月 28 日至 2032 年 09 月 27 日	原始取得
733	美凯龙	星银岛	36	9782173	2022 年 09 月 28 日至 2032 年 09 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
734	美凯龙	星银岛	9	9782458	2022 年 09 月 21 日至 2032 年 09 月 20 日	原始取得
735	美凯龙	星银岛	35	9782150	2022 年 09 月 28 日至 2032 年 09 月 27 日	原始取得
736	美凯龙	星银岛	18	9782706	2022 年 09 月 28 日至 2032 年 09 月 27 日	原始取得
737	美凯龙	星银岛	11	9782526	2022 年 09 月 28 日至 2032 年 09 月 27 日	原始取得
738	美凯龙	美凯龙 MACALLINE	36	9517576	2013 年 10 月 21 日至 2023 年 10 月 20 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
739	美凯龙	美凯龙 MACALLINE	35	9517521	2022 年 07 月 28 日至 2032 年 07 月 27 日	原始取得
740	美凯龙	美凯龙 MACALLINE	38	9517801	2013 年 08 月 14 日至 2023 年 08 月 13 日	原始取得
741	美凯龙	美凯龙 MACALLINE	28	9517453	2013 年 10 月 28 日至 2023 年 10 月 27 日	原始取得
742	美凯龙	M 红星·美凯龙 MACALLINE	9	9513874	2014 年 01 月 28 日至 2024 年 01 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
743	美凯龙	M 红星·美凯龙 MACALLINE	38	9514771	2014 年 03 月 14 日至 2024 年 03 月 13 日	原始取得
744	美凯龙	M 红星·美凯龙 MACALLINE	28	9514059	2022 年 07 月 07 日至 2032 年 07 月 06 日	原始取得
745	美凯龙	M 红星·美凯龙 MACALLINE	35	9514599	2022 年 08 月 14 日至 2032 年 08 月 13 日	原始取得
746	美凯龙	M 红星·美凯龙 MACALLINE	36	9514670	2014 年 01 月 28 日至 2024 年 01 月 27 日	原始取得
747	美凯龙	M 红星·美凯龙 MACALLINE 全球家居 品牌典范	20	9488084	2013 年 12 月 28 日至 2023 年 12 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
748	美凯龙	M 红星·美凯龙 MACALLINE 全球家居品牌典范	19	9488048	2014 年 01 月 28 日至 2024 年 01 月 27 日	原始取得
749	美凯龙	M 红星·美凯龙 MACALLINE 全球家居品牌典范	21	9488106	2014 年 01 月 14 日至 2024 年 01 月 13 日	原始取得
750	美凯龙	M 红星·美凯龙 MACALLINE 全球家居品牌典范	9	9487964	2014 年 01 月 28 日至 2024 年 01 月 27 日	原始取得
751	美凯龙	M 红星·美凯龙 MACALLINE 全球家居品牌典范	42	9483451	2014 年 02 月 14 日至 2024 年 02 月 13 日	原始取得
752	美凯龙	M 红星·美凯龙 MACALLINE 全球家居品牌典范	35	9483314	2022 年 06 月 14 日至 2032 年 06 月 13 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
753	美凯龙	M 红星·美凯龙 MACALLINE 全球家居品牌典范	37	9483392	2022 年 06 月 14 日至 2032 年 06 月 13 日	原始取得
754	美凯龙	星乐汇	6	9427274	2022 年 05 月 21 日至 2032 年 05 月 20 日	原始取得
755	美凯龙	新乐城	7	9424379	2022 年 05 月 21 日至 2032 年 05 月 20 日	原始取得
756	美凯龙	星乐汇	7	9427310	2022 年 05 月 21 日至 2032 年 05 月 20 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
757	美凯龙	星乐汇	9	9427344	2022年06月07日至2032年06月06日	原始取得
758	美凯龙	星乐汇	37	9427574	2022年06月28日至2032年06月27日	原始取得
759	美凯龙	星乐汇	21	9427468	2022年05月21日至2032年05月20日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
760	美凯龙	星乐汇	11	9427374	2022 年 06 月 07 日至 2032 年 06 月 06 日	原始取得
761	美凯龙	新乐城	6	9424380	2022 年 06 月 07 日至 2032 年 06 月 06 日	原始取得
762	美凯龙	新乐城	20	9424376	2022 年 05 月 21 日至 2032 年 05 月 20 日	原始取得
763	美凯龙	星乐汇	20	9427428	2022 年 05 月 21 日至 2032 年 05 月 20 日	原始取得
764	美凯龙	新乐城	19	9424377	2022 年 05 月 21 日至 2032 年 05 月 20 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
765	美凯龙	星乐汇	19	9427403	2022 年 06 月 07 日至 2032 年 06 月 06 日	原始取得
766	美凯龙	新乐城	42	9424446	2022 年 05 月 21 日至 2032 年 05 月 20 日	原始取得
767	美凯龙	星乐汇	42	9427613	2022 年 05 月 21 日至 2032 年 05 月 20 日	原始取得
768	美凯龙	新乐城	9	9424378	2022 年 06 月 21 日至 2032 年 06 月 20 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
769	美凯龙	星乐汇	6	9421131	2022年05月21日至2032年05月20日	原始取得
770	美凯龙	星乐汇	9	9421221	2022年05月21日至2032年05月20日	原始取得
771	美凯龙	星乐汇	21	9421385	2013年01月07日至2023年01月06日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
772	美凯龙	星乐汇	7	9421173	2022 年 05 月 21 日至 2032 年 05 月 20 日	原始取得
773	美凯龙	星乐汇	37	9421405	2022 年 05 月 21 日至 2032 年 05 月 20 日	原始取得
774	美凯龙	星乐汇	20	9421363	2022 年 12 月 21 日至 2032 年 12 月 20 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
775	美凯龙	星乐城	19	9421339	2022 年 05 月 21 日至 2032 年 05 月 20 日	原始取得
776	美凯龙	星乐城	42	9421434	2022 年 05 月 21 日至 2032 年 05 月 20 日	原始取得
777	美凯龙	星乐城	11	9421304	2022 年 05 月 21 日至 2032 年 05 月 20 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
778	美凯龙	欧喜雅	9	9308808	2022 年 04 月 21 日至 2032 年 04 月 20 日	原始取得
779	美凯龙	欧喜雅	11	9308807	2022 年 04 月 21 日至 2032 年 04 月 20 日	原始取得
780	美凯龙	欧福雅	42	9308782	2022 年 04 月 21 日至 2032 年 04 月 20 日	原始取得
781	美凯龙	欧喜雅	42	9308801	2022 年 04 月 21 日至 2032 年 04 月 20 日	原始取得
782	美凯龙	欧福雅	35	9308784	2022 年 04 月 21 日至 2032 年 04 月 20 日	原始取得
783	美凯龙	欧喜雅	35	9308803	2022 年 04 月 21 日至 2032 年 04 月 20 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
784	美凯龙	星家	37	9308764	2022 年 04 月 21 日至 2032 年 04 月 20 日	原始取得
785	美凯龙	欧德雅	37	9308773	2022 年 04 月 21 日至 2032 年 04 月 20 日	原始取得
786	美凯龙	星家家居	37	9308778	2022 年 04 月 21 日至 2032 年 04 月 20 日	原始取得
787	美凯龙	欧喜雅	37	9308802	2022 年 04 月 21 日至 2032 年 04 月 20 日	原始取得
788	美凯龙	星家家居	19	9308761	2022 年 04 月 28 日至 2032 年 04 月 27 日	原始取得
789	美凯龙	星家	21	9308765	2022 年 05 月 21 日至 2032 年 05 月 20 日	原始取得
790	美凯龙	星家家居	21	9308779	2022 年 04 月 21 日至 2032 年 04 月 20 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
791	美凯龙		11	9308788	2022 年 04 月 21 日至 2032 年 04 月 20 日	原始取得
792	美凯龙		7	9308776	2022 年 04 月 21 日至 2032 年 04 月 20 日	原始取得
793	美凯龙		7	9308790	2022 年 04 月 21 日至 2032 年 04 月 20 日	原始取得
794	美凯龙		7	9308809	2022 年 04 月 21 日至 2032 年 04 月 20 日	原始取得
795	美凯龙		6	9308771	2022 年 04 月 21 日至 2032 年 04 月 20 日	原始取得
796	美凯龙		6	9308781	2022 年 04 月 21 日至 2032 年 04 月 20 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
797	美凯龙	欧福雅	37	9308783	2022 年 04 月 21 日至 2032 年 04 月 20 日	原始取得
798	美凯龙	星家家居	20	9308780	2022 年 04 月 21 日至 2032 年 04 月 20 日	原始取得
799	美凯龙	欧福雅	20	9308786	2022 年 04 月 21 日至 2032 年 04 月 20 日	原始取得
800	美凯龙	欧喜雅	20	9308805	2022 年 04 月 21 日至 2032 年 04 月 20 日	原始取得
801	美凯龙	欧喜雅	21	9308804	2022 年 04 月 21 日至 2032 年 04 月 20 日	原始取得
802	美凯龙	欧德雅	19	9308774	2022 年 04 月 21 日至 2032 年 04 月 20 日	原始取得
803	美凯龙	欧福雅	19	9308787	2022 年 04 月 21 日至 2032 年 04 月 20 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
804	美凯龙	欧喜雅	19	9308806	2022 年 04 月 21 日至 2032 年 04 月 20 日	原始取得
805	美凯龙	星家	19	9308767	2022 年 04 月 28 日至 2032 年 04 月 27 日	原始取得
806	美凯龙	欧福雅	21	9308785	2022 年 04 月 21 日至 2032 年 04 月 20 日	原始取得
807	美凯龙	欧德雅	42	9308772	2022 年 04 月 21 日至 2032 年 04 月 20 日	原始取得
808	美凯龙	星家家居	9	9308762	2022 年 04 月 21 日至 2032 年 04 月 20 日	原始取得
809	美凯龙	星家	9	9308768	2022 年 04 月 21 日至 2032 年 04 月 20 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
810	美凯龙	欧德雅	9	9308775	2022 年 04 月 21 日至 2032 年 04 月 20 日	原始取得
811	美凯龙	欧福雅	9	9308789	2022 年 04 月 21 日至 2032 年 04 月 20 日	原始取得
812	美凯龙	欧洛雅	42	9270717	2022 年 04 月 07 日至 2032 年 04 月 06 日	原始取得
813	美凯龙	欧洛雅	37	9270680	2022 年 04 月 07 日至 2032 年 04 月 06 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
814	美凯龙	欧洛雅	11	9270407	2022 年 04 月 28 日至 2032 年 04 月 27 日	原始取得
815	美凯龙	欧洛雅	35	9270628	2022 年 04 月 07 日至 2032 年 04 月 06 日	原始取得
816	美凯龙	欧洛雅	7	9270312	2022 年 04 月 07 日至 2032 年 04 月 06 日	原始取得
817	美凯龙	欧洛雅	6	9270227	2022 年 04 月 14 日至 2032 年 04 月 13 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
818	美凯龙	欧洛雅	20	9270544	2022 年 05 月 28 日至 2032 年 05 月 27 日	原始取得
819	美凯龙	欧洛雅	21	9270586	2022 年 05 月 28 日至 2032 年 05 月 27 日	原始取得
820	美凯龙	欧洛雅	19	9270492	2022 年 10 月 14 日至 2032 年 10 月 13 日	原始取得
821	美凯龙	欧洛雅	9	9270362	2022 年 04 月 07 日至 2032 年 04 月 06 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
822	美凯龙	爱家日	35	8708685	2021 年 11 月 07 日至 2031 年 11 月 06 日	原始取得
823	美凯龙	爱家日	35	8708441	2022 年 01 月 07 日至 2032 年 01 月 06 日	原始取得
824	美凯龙	FAMILY DAY	35	8708521	2022 年 01 月 07 日至 2032 年 01 月 06 日	受让原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
825	美凯龙		35	8708640	2013 年 12 月 14 日至 2023 年 12 月 13 日	原始取得
826	美凯龙	FAMILY DAY	35	8708724	2021 年 11 月 07 日至 2031 年 11 月 06 日	原始取得
827	美凯龙	星尚海	43	8645586	2021 年 10 月 21 日至 2031 年 10 月 20 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
828	美凯龙	星尚海	41	8645527	2021年09月21日至2031年09月20日	原始取得
829	美凯龙	星尚海	35	8642967	2021年10月21日至2031年10月20日	原始取得
830	美凯龙	星尚海	36	8643030	2021年10月21日至2031年10月20日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
831	美凯龙	星尚海	39	8643161	2021年09月21日至2031年09月20日	原始取得
832	美凯龙	星尚海	37	8643111	2021年11月28日至2031年11月27日	原始取得
833	美凯龙	M 红星·美凯龙 MACALLINE	42	8286989	2014年03月14日至2024年03月13日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
834	美凯龙	菠萝海 POLO HIGH	6	7980186	2021年03月14日至2031年03月13日	原始取得
835	美凯龙	菠萝海 POLO HIGH	20	7980222	2021年02月28日至2031年02月27日	原始取得
836	美凯龙	菠萝海 POLO HIGH	35	7980310	2021年03月07日至2031年03月06日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
837	美凯龙	菠萝海 POLO HIGH	37	7980232	2021年03月28日至2031年03月27日	原始取得
838	美凯龙	菠萝海 POLO HIGH	43	7980322	2021年03月07日至2031年03月06日	原始取得
839	美凯龙	菠萝海 POLO HIGH	21	7980281	2021年03月07日至2031年03月06日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
840	美凯龙	菠萝海 POLO HIGH	24	7980292	2021年07月07日至2031年07月06日	原始取得
841	美凯龙	菠萝海 POLO HIGH	19	7980210	2021年01月28日至2031年01月27日	原始取得
842	美凯龙	菠萝海 POLO HIGH	11	7980248	2021年04月28日至2031年04月27日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
843	美凯龙		6	7977499	2021年03月07日至2031年03月06日	原始取得
844	美凯龙		20	7977542	2021年02月14日至2031年02月13日	原始取得
845	美凯龙		21	7977591	2021年02月14日至2031年02月13日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
846	美凯龙		35	7977603	2021 年 03 月 07 日至 2031 年 03 月 06 日	原始取得
847	美凯龙		43	7977606	2021 年 03 月 07 日至 2031 年 03 月 06 日	原始取得
848	美凯龙		37	7977564	2021 年 03 月 28 日至 2031 年 03 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
849	美凯龙		24	7977597	2021年03月14日至2031年03月13日	原始取得
850	美凯龙		19	7977521	2021年01月28日至2031年01月27日	原始取得
851	美凯龙		11	7977579	2021年04月07日至2031年04月06日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
852	美凯龙	第7感	16	6783004	2020年07月14日至2030年07月13日	原始取得
853	美凯龙	第7感	28	6783002	2020年08月21日至2030年08月20日	原始取得
854	美凯龙	第7感	35	6783001	2020年09月21日至2030年09月20日	原始取得
855	美凯龙		37	6721179	2020年04月21日至2030年04月20日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
856	美凯龙		35	6721180	2020 年 07 月 14 日至 2030 年 07 月 13 日	原始取得
857	美凯龙		43	6721178	2020 年 05 月 14 日至 2030 年 05 月 13 日	原始取得
858	美凯龙		28	6721181	2020 年 09 月 28 日至 2030 年 09 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
859	美凯龙		25	6721182	2021年07月21日至2031年07月20日	原始取得
860	美凯龙		16	6721183	2020年03月28日至2030年03月27日	原始取得
861	美凯龙		20	6631724	2020年05月28日至2030年05月27日	受让取得
862	美凯龙		20	6548935	2020年09月21日至2030年09月20日	受让取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
863	美凯龙	G · MARK	35	6503033	2021 年 02 月 21 日至 2031 年 02 月 20 日	原始取得
864	美凯龙	HOMETOP1	35	6420452	2020 年 07 月 07 日至 2030 年 07 月 06 日	原始取得
865	美凯龙	MGEP	35	6420453	2020 年 07 月 07 日至 2030 年 07 月 06 日	原始取得
866	美凯龙	MGEP	37	6420431	2020 年 03 月 28 日至 2030 年 03 月 27 日	原始取得
867	美凯龙	BBR SERVICE	37	6420427	2020 年 09 月 21 日至 2030 年 09 月 20 日	原始取得
868	美凯龙	MEP	37	6420428	2020 年 12 月 07 日至 2030 年 12 月 06 日	原始取得
869	美凯龙	G · LABEL	37	6420429	2020 年 04 月 28 日至 2030 年 04 月 27 日	原始取得
870	美凯龙	G · MARK	37	6420430	2020 年 04 月 28 日至 2030 年 04 月 27 日	原始取得
871	美凯龙	Detection Service	37	6420432	2020 年 04 月 28 日至 2030 年 04 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
872	美凯龙	G · MARK	20	6420467	2020 年 03 月 14 日至 2030 年 03 月 13 日	原始取得
873	美凯龙	Engagement Bar	35	6420448	2020 年 07 月 07 日至 2030 年 07 月 06 日	原始取得
874	美凯龙	G · LABEL	35	6420449	2020 年 07 月 07 日至 2030 年 07 月 06 日	原始取得
875	美凯龙	RM SERVICE	37	6420426	2020 年 04 月 28 日至 2030 年 04 月 27 日	原始取得
876	美凯龙	MGEP	20	6420468	2020 年 03 月 14 日至 2030 年 03 月 13 日	原始取得
877	美凯龙	G · LABEL	20	6420469	2020 年 03 月 14 日至 2030 年 03 月 13 日	原始取得
878	美凯龙	美凯龙	14	4148951	2017 年 04 月 14 日至 2027 年 04 月 13 日	受让取得
879	美凯龙	美凯龙	17	4148948	2017 年 04 月 14 日至 2027 年 04 月 13 日	受让取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
880	美凯龙	美凯龙	26	4149285	2018年02月14日至2028年02月13日	受让取得
881	美凯龙	美凯龙	18	4148947	2018年02月07日至2028年02月06日	受让取得
882	美凯龙	美凯龙	44	4148978	2017年11月07日至2027年11月06日	受让取得
883	美凯龙	美凯龙	3	4149326	2017年06月14日至2027年06月13日	受让取得
884	美凯龙	美凯龙	7	4149322	2016年10月28日至2026年10月27日	受让取得
885	美凯龙	美凯龙	5	4149324	2017年04月14日至2027年04月13日	受让取得
886	美凯龙	美凯龙	8	4149321	2016年06月14日至2026年06月13日	受让取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
887	美凯龙	美凯龙	6	4149323	2017年01月28日至2027年01月27日	原始取得
888	美凯龙	美凯龙	34	4148974	2016年09月21日至2026年09月20日	受让取得
889	美凯龙	凯龙	37	4148513	2017年11月07日至2027年11月06日	原始取得
890	美凯龙	美凯龙	33	4148975	2016年09月21日至2026年09月20日	受让取得
891	美凯龙	美凯隆	19	4148500	2017年04月14日至2027年04月13日	原始取得
892	美凯龙	美凯隆	20	4148499	2017年04月14日至2027年04月13日	受让取得
893	美凯龙	美凯龙	20	4148945	2017年04月14日至2027年04月13日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
894	美凯龙	美凯龙	24	4149287	2018年02月14日至2028年02月13日	受让取得
895	美凯龙	美凯龙	27	4149284	2018年02月14日至2028年02月13日	原始取得
896	美凯龙	美凯龙	23	4149288	2018年02月14日至2028年02月13日	受让取得
897	美凯龙	美凯龙	43	4148979	2018年02月14日至2028年02月13日	受让取得
898	美凯龙	美凯龙	1	4149328	2017年04月14日至2027年04月13日	受让取得
899	美凯龙	红星 Red Star	1	4148963	2017年12月21日至2027年12月20日	受让取得
900	美凯龙	美凯龙	29	4148982	2016年09月21日至2026年09月20日	受让取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
901	美凯龙		2	4149327	2017 年 04 月 14 日至 2027 年 04 月 13 日	受让取得
902	美凯龙		31	4148980	2016 年 09 月 21 日至 2026 年 09 月 20 日	受让取得
903	美凯龙		4	4149325	2017 年 04 月 14 日至 2027 年 04 月 13 日	受让取得
904	美凯龙		30	4148981	2016 年 09 月 21 日至 2026 年 09 月 20 日	受让取得
905	美凯龙		19	4148946	2017 年 04 月 14 日至 2027 年 04 月 13 日	受让取得
906	美凯龙		28	4148983	2017 年 04 月 14 日至 2027 年 04 月 13 日	受让取得
907	美凯龙		21	4148944	2017 年 04 月 14 日至 2027 年 04 月 13 日	受让取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
908	美凯龙	美凯龙	22	4149289	2018年01月14日至2028年01月13日	受让取得
909	美凯龙	凯龙	19	4148496	2017年04月14日至2027年04月13日	受让取得
910	美凯龙	美凯隆	21	4148498	2017年04月14日至2027年04月13日	受让取得
911	美凯龙	美凯龙	25	4149286	2018年04月14日至2028年04月13日	受让取得
912	美凯龙	凯龙	20	4148495	2017年04月14日至2027年04月13日	受让取得
913	美凯龙	美凯龙	10	4149320	2017年01月28日至2027年01月27日	受让取得
914	美凯龙	美凯龙	15	4148950	2017年04月14日至2027年04月13日	受让取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
915	美凯龙	美凯龙	16	4148949	2017年04月14日至2027年04月13日	受让取得
916	美凯龙	美凯龙	12	4148953	2016年10月14日至2026年10月13日	受让取得
917	美凯龙	美凯龙	13	4148952	2015年08月07日至2025年08月06日	受让取得
918	美凯龙	红星美佳福 REDSTAR COMFORT	20	3769002	2016年07月07日至2026年07月06日	原始取得
919	美凯龙	美佳福 COMFORT	37	3666141	2015年11月21日至2025年11月20日	受让取得
920	美凯龙	H WORLD HOME FURNITURE 世界家居	20	3631533	2016年05月14日至2026年05月13日	受让取得
921	美凯龙	红星美佳福 REDSTAR COMFORT	20	3629348	2016年07月07日至2026年07月06日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
922	美凯龙	红星美佳得 REDSTAR COMFORT	37	3629192	2015年10月07日至2025年10月06日	原始取得
923	美凯龙	美凯龙 MACALLINE	12	3555748	2015年03月28日至2025年03月27日	受让取得
924	美凯龙	M 红星·美凯龙 MACALLINE	35	3145364	2013年09月07日至2023年09月06日	原始取得
925	美凯龙		20	3109332	2013年09月07日至2023年09月06日	受让取得
926	美凯龙		20	3109331	2013年09月07日至2023年09月06日	受让取得
927	美凯龙	M 红星·美凯龙 MACALLINE	35	3088170	2013年06月07日至2023年06月06日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
928	美凯龙	M 红星·美凯龙 MACALLINE	9	3087553	2013 年 05 月 14 日至 2023 年 05 月 13 日	原始取得
929	美凯龙	M 红星·美凯龙 MACALLINE	37	3088169	2013 年 06 月 21 日至 2023 年 06 月 20 日	原始取得
930	美凯龙	M 红星·美凯龙 MACALLINE	21	3087549	2013 年 05 月 21 日至 2023 年 05 月 20 日	原始取得
931	美凯龙	M 红星·美凯龙 MACALLINE	19	3087551	2013 年 04 月 28 日至 2023 年 04 月 27 日	原始取得
932	美凯龙	M 红星·美凯龙 MACALLINE	20	3087550	2013 年 04 月 14 日至 2023 年 04 月 13 日	原始取得
933	美凯龙		35	1950789	2022 年 11 月 14 日至 2032 年 11 月 13 日	受让取得
934	美凯龙	M 红星·美凯龙 MACALLINE	37	1948720	2022 年 10 月 21 日至 2032 年 10 月 20 日	原始取得
935	美凯龙	红 星 Red Star	37	1946902	2022 年 11 月 28 日至 2032 年 11 月 27 日	受让取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
936	美凯龙		35	1799636	2022 年 06 月 28 日至 2032 年 06 月 27 日	受让取得
937	美凯龙		11	1578135	2021 年 05 月 28 日至 2031 年 05 月 27 日	受让取得
938	美凯龙		9	1602327	2021 年 07 月 14 日至 2031 年 07 月 13 日	受让取得
939	美凯龙		19	1500720	2021 年 01 月 07 日至 2031 年 01 月 06 日	受让取得
940	美凯龙		20	1485044	2020 年 12 月 07 日至 2030 年 12 月 06 日	受让取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
941	美凯龙		35	1467693	2020 年 10 月 28 日至 2030 年 10 月 27 日	受让取得
942	美凯龙		37	1467479	2020 年 10 月 28 日至 2030 年 10 月 27 日	受让取得
943	美凯龙		20	1476959	2020 年 11 月 21 日至 2030 年 11 月 20 日	受让取得
944	美凯龙		19	1488818	2020 年 12 月 14 日至 2030 年 12 月 13 日	受让取得
945	美凯龙		20	1057521	2017 年 07 月 21 日至 2027 年 07 月 20 日	受让取得

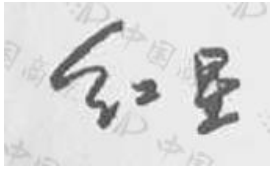
序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
946	美凯龙		20	1068919	2017 年 08 月 07 日至 2027 年 08 月 06 日	受让取得
947	美凯龙		20	1045555	2017 年 07 月 07 日至 2027 年 07 月 06 日	受让取得
948	美凯龙		27	1028585	2017 年 06 月 14 日至 2027 年 06 月 13 日	受让取得
949	美凯龙		24	1004261	2017 年 05 月 14 日至 2027 年 05 月 13 日	受让取得
950	美凯龙		21	1022280	2017 年 06 月 07 日至 2027 年 06 月 06 日	受让取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
951	美凯龙		26	1022697	2017 年 06 月 07 日至 2027 年 06 月 06 日	受让取得
952	美凯龙		28	1033921	2017 年 06 月 21 日至 2027 年 06 月 20 日	受让取得
953	美凯龙		22	1033737	2017 年 06 月 21 日至 2027 年 06 月 20 日	受让取得
954	美凯龙		7	1023219	2017 年 06 月 07 日至 2027 年 06 月 06 日	受让取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
955	美凯龙		11	1030584	2017 年 06 月 14 日至 2027 年 06 月 13 日	受让取得
956	美凯龙		5	1020927	2017 年 06 月 07 日至 2027 年 06 月 06 日	受让取得
957	美凯龙		16	1032851	2017 年 06 月 21 日至 2027 年 06 月 20 日	受让取得
958	美凯龙		18	1009829	2017 年 05 月 21 日至 2027 年 05 月 20 日	受让取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
959	美凯龙		17	1022058	2017 年 06 月 07 日至 2027 年 06 月 06 日	受让取得
960	美凯龙		3	1021620	2017 年 06 月 07 日至 2027 年 06 月 06 日	受让取得
961	美凯龙		12	1000701	2017 年 05 月 07 日至 2027 年 05 月 06 日	受让取得
962	美凯龙		4	1038311	2017 年 06 月 28 日至 2027 年 06 月 27 日	受让取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
963	美凯龙		2	1022189	2017 年 06 月 07 日至 2027 年 06 月 06 日	受让取得
964	美凯龙		20	1039475	2017 年 06 月 28 日至 2027 年 06 月 27 日	受让取得
965	美凯龙		8	1059261	2017 年 07 月 21 日至 2027 年 07 月 20 日	受让取得
966	美凯龙		9	1030273	2017 年 06 月 14 日至 2027 年 06 月 13 日	受让取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
967	美凯龙		37	847926	2016 年 06 月 14 日至 2026 年 06 月 13 日	受让取得
968	美凯龙		39	861889	2016 年 08 月 07 日至 2026 年 08 月 06 日	受让取得
969	美凯龙		20	855605	2016 年 07 月 14 日至 2026 年 07 月 13 日	受让取得
970	美凯龙		37	801901	201 年 12 月 21 日至 2025 年 12 月 20 日	受让取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
971	美凯龙		20	299419	2017 年 09 月 20 日至 2027 年 09 月 19 日	受让取得
972	美凯龙	美凯龙空间美学家	35	38718409A	2020 年 03 月 28 日至 2030 年 03 月 27 日	原始取得
973	美凯龙	美凯龙空间美学	6	38720568A	2020 年 03 月 28 日至 2030 年 03 月 27 日	原始取得
974	美凯龙	美凯龙空间美学	35	38723016A	2020 年 03 月 28 日至 2030 年 03 月 27 日	原始取得
975	美凯龙	美凯龙空间美学	40	38730967A	2020 年 03 月 28 日至 2030 年 03 月 27 日	原始取得
976	美凯龙	ARTS PALACE	42	40364775	2020 年 03 月 28 日至 2030 年 03 月 27 日	原始取得
977	美凯龙	美 凯 龙 美 学	42	40495105	2020 年 04 月 28 日至 2030 年 04 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
978	美凯龙		42	40502604	2020 年 07 月 14 日至 2030 年 07 月 13 日	原始取得
979	上海美凯龙智装科技有限公司		37	25654206	2018 年 07 月 28 日至 2028 年 07 月 27 日	受让取得
980	上海美凯龙智装科技有限公司		35	25650562	2018 年 08 月 07 日至 2028 年 08 月 06 日	受让取得
981	上海美凯龙智装科技有限公司		42	25661545	2018 年 08 月 07 日至 2028 年 08 月 06 日	受让取得
982	红星美凯龙家居集团股份有限公司北京东四环分公司	居酷亚欧国际	19	25586846	2018 年 07 月 21 日至 2028 年 07 月 20 日	原始取得
983	红星美凯龙家居集团股份有限公司北京东四环分公司	居酷亚欧国际	20	25573099	2018 年 07 月 21 日至 2028 年 07 月 20 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
984	红星美凯龙家居集团股份有限公司北京东四环分公司		7	25581867	2018年08月14日至2028年08月13日	原始取得
985	红星美凯龙家居集团股份有限公司北京东四环分公司		12	25588788	2018年08月14日至2028年08月13日	原始取得
986	红星美凯龙家居集团股份有限公司北京东四环分公司	居酷亚欧国际	11	25569167	2018年07月21日至2028年07月20日	原始取得
987	红星美凯龙家居集团股份有限公司北京东四环分公司	居酷亚欧国际	42	25575393	2018年07月21日至2028年07月20日	原始取得
988	红星美凯龙家居集团股份有限公司北京东四环分公司		6	25568287	2018年11月21日至2028年11月20日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
989	红星美凯龙家居集团股份有限公司北京东四环分公司	居酷亚欧国际	21	25579498	2018年07月21日至2028年07月20日	原始取得
990	红星美凯龙家居集团股份有限公司北京东四环分公司	居酷亚欧国际	36	25577358	2018年07月21日至2028年07月20日	原始取得
991	红星美凯龙家居集团股份有限公司北京东四环分公司	居酷	2	25579752	2018年08月14日至2028年08月13日	原始取得
992	红星美凯龙家居集团股份有限公司北京东四环分公司	居酷	31	25588849	2018年08月14日至2028年08月13日	原始取得
993	红星美凯龙家居集团股份有限公司北京东四环分公司	居酷	37	25588870	2018年08月14日至2028年08月13日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
994	红星美凯龙家居集团股份有限公司北京东四环分公司		41	25586779	2018年08月14日至2028年08月13日	原始取得
995	红星美凯龙家居集团股份有限公司北京东四环分公司		39	25580200	2018年08月14日至2028年08月13日	原始取得
996	红星美凯龙家居集团股份有限公司北京东四环分公司	居酷亚欧国际	35	25586918	2018年07月21日至2028年07月20日	原始取得
997	红星美凯龙家居集团股份有限公司北京东四环分公司		27	25572707	2018年08月14日至2028年08月13日	原始取得
998	红星美凯龙家居集团股份有限公司北京东四环分公司		24	25572337	2018年11月21日至2028年11月20日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
999	红星美凯龙家居集团股份有限公司北京东四环分公司	居酷亚欧国际	9	25586809	2018年07月21日至2028年07月20日	原始取得
1000	红星美凯龙凯撒至尊（上海）家居有限公司	凯撒至尊 GLORY CASA	33	50163007	2021年10月07日至2031年10月06日	原始取得
1001	红星美凯龙凯撒至尊（上海）家居有限公司	凯撒至尊 GLORY CASA	21	50163007	2021年10月07日至2031年10月06日	原始取得
1002	红星美凯龙凯撒至尊（上海）家居有限公司	凯撒至尊 GLORY CASA	24	50163007	2021年10月07日至2031年10月06日	原始取得
1003	红星美凯龙凯撒至尊（上海）家居有限公司	凯撒至尊 GLORY CASA	14	50163007	2021年10月07日至2031年10月06日	原始取得
1004	红星美凯龙凯撒至尊（上海）家居有限公司		20	46142912	2021年01月14日至2031年01月13日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1005	江苏苏南建筑安装工程有限公司上海分公司		39	28605890	2018 年 12 月 07 日至 2028 年 12 月 06 日	原始取得
1006	江苏苏南建筑安装工程有限公司上海分公司		36	28599681	2018 年 12 月 07 日至 2028 年 12 月 06 日	原始取得
1007	江苏苏南建筑安装工程有限公司上海分公司		44	28594718	2018 年 12 月 07 日至 2028 年 12 月 07 日	原始取得
1008	江苏苏南建筑安装工程有限公司上海分公司		42	28581595	2018 年 12 月 07 日至 2028 年 12 月 08 日	原始取得
1009	江苏苏南建筑安装工程有限公司上海分公司		35	28586509	2018 年 12 月 07 日至 2028 年 12 月 09 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1010	江苏苏南建筑安装工程有限公司上海分公司		37	28584470	2018 年 12 月 07 日至 2028 年 12 月 10 日	原始取得
1011	上海美凯龙星尚模数装饰科技有限公司		37	49960901	2021 年 06 月 07 日至 2031 年 06 月 06 日	原始取得
1012	上海美凯龙星尚模数装饰科技有限公司		37	49949132	2021 年 09 月 07 日至 2031 年 09 月 06 日	原始取得
1013	上海美凯龙星尚模数装饰科技有限公司		37	49946500	2021 年 09 月 14 日至 2031 年 09 月 13 日	原始取得
1014	上海美凯龙美居科技有限公司		40	32208858	2019 年 03 月 28 日至 2029 年 03 月 27 日	受让取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1015	上海美凯龙美居科技有限公司		2	32219382	2019 年 06 月 07 日至 2029 年 06 月 06 日	受让取得
1016	上海美凯龙美居科技有限公司		6	32208779	2019 年 03 月 28 日至 2029 年 03 月 27 日	受让取得
1017	上海美凯龙美居科技有限公司		37	32216002	2019 年 06 月 21 日至 2029 年 06 月 20 日	受让取得
1018	上海美凯龙美居科技有限公司		35	32202950	2019 年 03 月 28 日至 2029 年 03 月 27 日	受让取得
1019	上海美凯龙美居科技有限公司		20	32214099	2019 年 06 月 07 日至 2029 年 06 月 06 日	受让取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1020	上海美凯龙美居科技有限公司		19	32199624	2019年06月07日至2029年06月06日	受让取得
1021	上海美凯龙美居科技有限公司		42	32204479	2019年03月28日至2029年03月27日	受让取得
1022	上海美凯龙美居科技有限公司	更好家	37	31121137	2019年04月21日至2029年04月20日	受让取得
1023	上海美凯龙美居科技有限公司	更好家	42	31111248	2019年04月21日至2029年04月20日	受让取得
1024	上海美凯龙美居科技有限公司	BETTER HOME	37	10466929	2013年04月14日至2023年04月13日	受让取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1025	上海美凯龙美居科技有限公司	BETTER HOME	42	10466976	2013年04月14日至2023年04月13日	受让取得
1026	上海美凯龙美居科技有限公司	BETTER HOME	40	10466944	2013年04月14日至2023年04月13日	受让取得
1027	上海美凯龙美居科技有限公司	家倍得 BETTER HOMES	40	10352505	2013年02月28日至2023年02月27日	受让取得
1028	上海美凯龙美居科技有限公司	家倍得 BETTER HOMES	42	10352535	2013年02月28日至2023年02月27日	受让取得
1029	上海美凯龙美居科技有限公司	家倍得 BETTER HOMES	37	10352432	2013年02月28日至2023年02月27日	受让取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1030	上海美凯龙美居科技有限公司	BETTER HOMES	42	10331773	2013年02月28日至2023年02月27日	受让取得
1031	上海美凯龙美居科技有限公司	家倍得	40	10325790	2013年02月21日至2023年02月20日	受让取得
1032	上海美凯龙美居科技有限公司	BETTER HOMES	40	10326684	2013年02月21日至2023年02月21日	受让取得
1033	上海美凯龙美居科技有限公司	BETTER HOMES	37	10326728	2013年02月21日至2023年02月22日	受让取得
1034	上海美凯龙美居科技有限公司	家倍得	37	10317564	2013年02月21日至2023年02月23日	受让取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1035	上海美凯龙美居科技有限公司	家倍得	35	10317544	2013年02月21日至2023年02月24日	受让取得
1036	上海美凯龙美居科技有限公司	家倍得	42	10317589	2013年02月21日至2023年02月25日	受让取得
1037	上海红星美凯龙星家居用品有限公司	星体系	35	54041228	2021年10月07日至2031年10月06日	原始取得
1038	上海红星美凯龙星家居用品有限公司	红星·新美居	42	54028189	2021年10月07日至2031年10月06日	原始取得
1039	上海红星美凯龙星家居用品有限公司	星体系	42	54045232	2021年10月07日至2031年10月06日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1040	上海红星美凯龙星家居用品有限公司	星体系	37	54023020	2021年10月07日至2031年10月06日	原始取得
1041	上海红星美凯龙星家居用品有限公司	红星·新美居	35	54041235	2021年10月07日至2031年10月06日	原始取得
1042	上海红星美凯龙星家居用品有限公司	红星·新美居	37	54032390	2021年10月07日至2031年10月06日	原始取得
1043	上海红星美凯龙星家居用品有限公司	红星·新美居	20	54041279	2021年10月07日至2031年10月06日	原始取得
1044	上海红星美凯龙星家居用品有限公司	Star Standard	42	54022624	2021年10月07日至2031年10月06日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1045	上海红星美凯龙星家居用品有限公司	红星仓	42	46608671	2021年01月28日至2031年01月27日	原始取得
1046	上海红星美凯龙星家居用品有限公司	红星仓	35	46621307	2021年04月07日至2031年04月06日	原始取得
1047	上海红星美凯龙星家居用品有限公司	红星仓	39	46631557	2021年02月07日至2031年02月06日	原始取得
1048	上海红星美凯龙星家居用品有限公司	红星仓	37	46619061	2021年01月28日至2031年01月27日	原始取得
1049	上海红星美凯龙星家居用品有限公司	红星仓	21	46619870	2021年01月28日至2031年01月27日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1050	上海红星美凯龙星家居用品有限公司	红星·星居	42	43381880	2020年09月14日至2030年09月13日	原始取得
1051	上海红星美凯龙星家居用品有限公司	红星·星居	35	43361539	2020年09月14日至2030年09月13日	原始取得
1052	上海红星美凯龙泛家信息服务有限公司	泛家智选	9	57702938	2022年02月07日至2032年02月06日	原始取得
1053	上海红星美凯龙泛家信息服务有限公司		35	53587527	2021年09月07日至2031年09月06日	原始取得
1054	上海红星美凯龙泛家信息服务有限公司		9	53608845	2021年09月07日至2031年09月06日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1055	上海红星美凯龙泛家信息服务有限公司		41	53613491	2021 年 09 月 07 日至 2031 年 09 月 07 日	原始取得
1056	上海红星美凯龙泛家信息服务有限公司		42	53597057	2021 年 09 月 07 日至 2031 年 09 月 08 日	原始取得
1057	红星到家（上海）科技有限公司		44	42059366	2020 年 08 月 14 日至 2030 年 08 月 13 日	原始取得
1058	红星到家（上海）科技有限公司		45	42038772	2020 年 08 月 07 日至 2030 年 08 月 06 日	原始取得
1059	红星到家（上海）科技有限公司		37	42035501	2020 年 06 月 28 日至 2030 年 06 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1060	上海丽浩创意设计有限公司		35	46713879	2021年03月21日至2031年03月20日	原始取得
1061	上海丽浩创意设计有限公司		37	46710944	2021年02月07日至2031年02月06日	原始取得
1062	上海丽浩创意设计有限公司	红 星 丽 浩	37	46687552	2021年01月28日至2031年01月27日	原始取得
1063	上海丽浩创意设计有限公司		24	46700874	2021年02月07日至2031年02月06日	原始取得
1064	上海丽浩创意设计有限公司		27	46702334	2021年02月07日至2031年02月06日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1065	上海丽浩创意设计有限公司	红 星 丽 浩	27	46705353	2021 年 01 月 28 日至 2031 年 01 月 27 日	原始取得
1066	上海丽浩创意设计有限公司	红 星 丽 浩	39	46693490	2021 年 01 月 28 日至 2031 年 01 月 27 日	原始取得
1067	上海丽浩创意设计有限公司	红 星 丽 浩	24	46694917	2021 年 01 月 28 日至 2031 年 01 月 27 日	原始取得
1068	上海丽浩创意设计有限公司	红 星 丽 浩	42	46717025	2021 年 01 月 28 日至 2031 年 01 月 27 日	原始取得
1069	上海丽浩创意设计有限公司		42	46706762	2021 年 02 月 07 日至 2031 年 02 月 06 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1070	上海丽浩创意设计有限公司		20	46524280	2021年02月07日至2031年02月06日	原始取得
1071	上海丽浩创意设计有限公司	红 星 丽 浩	16	46524162	2021年01月14日至2031年01月13日	原始取得
1072	上海丽浩创意设计有限公司		11	46532540	2021年02月07日至2031年02月06日	原始取得
1073	上海丽浩创意设计有限公司	红 星 丽 浩	11	46538360	2021年01月14日至2031年01月13日	原始取得
1074	上海丽浩创意设计有限公司	红 星 丽 浩	20	46517508	2021年01月14日至2031年01月13日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1075	上海丽浩创意设计有限公司	红 星 丽 浩	7	46508944	2021 年 01 月 14 日至 2031 年 01 月 13 日	原始取得
1076	上海丽浩创意设计有限公司		7	46517172	2021 年 02 月 07 日至 2031 年 02 月 06 日	原始取得
1077	上海丽浩创意设计有限公司	红 星 丽 浩	21	46519521	2021 年 01 月 14 日至 2031 年 01 月 13 日	原始取得
1078	上海丽浩创意设计有限公司		21	46538422	2021 年 02 月 07 日至 2031 年 02 月 06 日	原始取得
1079	上海丽浩创意设计有限公司		16	46516397	2021 年 02 月 07 日至 2031 年 02 月 06 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1080	上海丽浩创意设计有限公司		9	46516348	2021年02月07日至2031年02月06日	原始取得
1081	上海丽浩创意设计有限公司	红 星 丽 浩	9	46528814	2021年01月14日至2031年01月13日	原始取得
1082	上海丽浩创意设计有限公司	丽境 LIJING	20	25260464	2018年10月14日至2028年10月13日	受让取得
1083	乾智（上海）家居有限公司	THESHOUTER	5	57387653	2022年01月14日至2032年01月13日	原始取得
1084	乾智（上海）家居有限公司	THESHOUTER	2	57387631	2022年01月14日至2032年01月14日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1085	乾智（上海）家居有限公司	THESHOUTER	8	57411413	2022年01月14日至2032年01月15日	原始取得
1086	乾智（上海）家居有限公司	THESHOUTER	7	57401317	2022年01月07日至2032年01月06日	原始取得
1087	乾智（上海）家居有限公司	THESHOUTER	32	57393882	2022年01月07日至2032年01月07日	原始取得/A
1088	乾智（上海）家居有限公司	THESHOUTER	4	57402125	2022年01月21日至2032年01月20日	原始取得
1089	乾智（上海）家居有限公司	THESHOUTER	45	57405151	2022年01月07日至2032年01月06日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1090	乾智（上海）家居有限公司	THESHOUTER	33	57399398	2022 年 01 月 21 日至 2032 年 01 月 20 日	原始取得
1091	乾智（上海）家居有限公司	THESHOUTER	39	57393911	2022 年 01 月 07 日至 2032 年 01 月 06 日	原始取得
1092	乾智（上海）家居有限公司	THESHOUTER	24	57411149	2022 年 01 月 07 日至 2032 年 01 月 07 日	原始取得
1093	乾智（上海）家居有限公司	THESHOUTER	43	57413969	2022 年 01 月 14 日至 2032 年 01 月 13 日	原始取得
1094	乾智（上海）家居有限公司	THESHOUTER	41	57393549	2022 年 01 月 07 日至 2032 年 01 月 06 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1095	乾智（上海）家居有限公司	THESHOUTER	21	57388866	2022 年 01 月 07 日至 2032 年 01 月 07 日	原始取得
1096	乾智（上海）家居有限公司	THESHOUTER	42	57404033	2022 年 01 月 21 日至 2032 年 01 月 20 日	原始取得
1097	乾智（上海）家居有限公司	THESHOUTER	10	57411426	2022 年 01 月 14 日至 2032 年 01 月 13 日	原始取得
1098	乾智（上海）家居有限公司	THESHOUTER	19	57395509	2022 年 01 月 07 日至 2032 年 01 月 06 日	原始取得
1099	乾智（上海）家居有限公司	THESHOUTER	15	57389838	2022 年 01 月 07 日至 2032 年 01 月 07 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1100	乾智（上海）家居有限公司	THESHOUTER	26	57393496	2022 年 01 月 07 日至 2032 年 01 月 07 日	原始取得 A
1101	乾智（上海）家居有限公司	THESHOUTER	12	57403984	2022 年 01 月 21 日至 2032 年 01 月 20 日	原始取得
1102	乾智（上海）家居有限公司	THESHOUTER	14	57395482	2022 年 01 月 07 日至 2032 年 01 月 06 日	原始取得
1103	乾智（上海）家居有限公司	THESHOUTER	6	57401300	2022 年 01 月 21 日至 2032 年 01 月 20 日	原始取得
1104	乾智（上海）家居有限公司	THESHOUTER	40	57397269	2022 年 01 月 07 日至 2032 年 01 月 06 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1105	乾智（上海）家居有限公司	THESHOUTER	28	57393867	2022年01月07日至2032年01月06日	原始取得
1106	乾智（上海）家居有限公司	THESHOUTER	35	47199926	2021年02月07日至2031年02月06日	原始取得
1107	乾智（上海）家居有限公司	THESHOUTER 设计就是要好玩	20	40569026	2020年07月14日至2030年07月13日	原始取得
1108	乾智（上海）家居有限公司	THESHOUTER	20	37629574	2019年12月14日至2029年12月13日	原始取得
1109	乾智（上海）家居有限公司	THESHOUTER	27	37616647	2019年12月14日至2029年12月13日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1110	乾智（上海）家居有限公司	THESHOUTER	9	37623775	2019年12月14日至2029年12月14日	原始取得
1111	乾智（上海）家居有限公司	THESHOUTER	16	37610116	2019年12月14日至2029年12月15日	原始取得
1112	乾智（上海）家居有限公司	THESHOUTER	18	37620580	2019年12月14日至2029年12月16日	原始取得
1113	乾智（上海）家居有限公司	THESHOUTER	3	37623750	2019年12月14日至2029年12月17日	原始取得
1114	乾智（上海）家居有限公司	皓特	20	37571243	2020年02月07日至2030年02月06日	原始取得

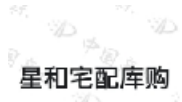
序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1115	乾智（上海）家居有限公司	皓特	3	37589784	2020年02月07日至2030年02月06日	原始取得
1116	乾智（上海）家居有限公司	overwhelm	27	34952151	2019年10月07日至2029年10月06日	原始取得
1117	乾智（上海）家居有限公司	overwhelm	18	34930097	2019年08月07日至2029年08月06日	原始取得
1118	乾智（上海）家居有限公司	overwhelm	20	34939522	2019年08月14日至2029年08月13日	原始取得
1119	乾智（上海）家居有限公司	overwhelm	24	34952134	2019年10月07日至2029年10月06日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1120	上海红星美凯龙展览服务有限公司		41	64176654	2022 年 11 月 14 日至 2032 年 11 月 13 日	原始取得
1121	上海红星美凯龙展览服务有限公司		16	37590247	2020 年 12 月 21 日至 2030 年 12 月 20 日	原始取得
1122	上海红星美凯龙展览服务有限公司		41	37578457	2020 年 02 月 07 日至 2030 年 02 月 06 日	原始取得
1123	上海红星美凯龙展览服务有限公司		9	37587176	2020 年 04 月 21 日至 2030 年 04 月 20 日	原始取得
1124	上海红星美凯龙展览服务有限公司		24	37581658	2020 年 09 月 14 日至 2030 年 09 月 13 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1125	上海红星美凯龙展览服务有限公司		20	37597115	2021 年 02 月 14 日至 2031 年 02 月 13 日	原始取得
1126	上海红星美凯龙展览服务有限公司		18	37589828	2020 年 04 月 07 日至 2030 年 04 月 06 日	原始取得
1127	上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司		9	40418192	2020 年 08 月 07 日至 2030 年 08 月 06 日	原始取得
1128	上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司		9	35183862	2019 年 10 月 07 日至 2029 年 10 月 06 日	原始取得
1129	上海红星美凯龙楷恒家居有限公司		14	65339320	2022 年 12 月 14 日至 2032 年 12 月 13 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1130	红星美凯龙成都商业管理有限公司	红星·星艺佳	35	26563031	2018年10月07日至2028年10月06日	原始取得
1131	红星美凯龙成都商业管理有限公司	sinka星艺佳	35	22782252	2019年03月21日至2029年03月20日	原始取得
1132	红星美凯龙成都商业管理有限公司	sinka星艺佳	36	22782711	2018年02月21日至2028年02月20日	原始取得
1133	红星美凯龙成都商业管理有限公司	星屿	35	22250507	2018年01月28日至2028年01月27日	原始取得
1134	红星美凯龙成都商业管理有限公司	星屿	36	22251455	2018年01月28日至2028年01月27日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1135	红星美凯龙成都商业管理有限公司	星艺佳	20	14283713	2015年05月14日至2025年05月13日	受让取得
1136	红星美凯龙成都商业管理有限公司	星艺佳	35	14284056	2015年05月14日至2025年05月13日	受让取得
1137	红星美凯龙成都商业管理有限公司	星艺佳	28	14284008	2015年05月14日至2025年05月13日	受让取得
1138	上海星和宅配家居服务有限公司	家居梦工厂	39	35795335	2019年11月28日至2029年11月27日	原始取得
1139	上海星和宅配家居服务有限公司	星和宅配	37	32011388	2020年03月28日至2030年03月27日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1140	上海星和宅配家居服务有限公司		37	32011396	2019 年 06 月 14 日至 2029 年 06 月 13 日	原始取得
1141	上海星和宅配家居服务有限公司		39	32002355	2019 年 03 月 28 日至 2029 年 03 月 27 日	原始取得
1142	上海星和宅配家居服务有限公司		39	32008028	2019 年 04 月 14 日至 2029 年 04 月 13 日	原始取得
1143	上海星和宅配家居服务有限公司		35	23536996	2018 年 03 月 28 日至 2028 年 03 月 27 日	原始取得
1144	上海星和宅配家居服务有限公司		39	23537127	2018 年 03 月 28 日至 2028 年 03 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1145	上海星和宅配家居服务有限公司	XHE星和	37	19561408	2017年05月21日至2027年05月20日	原始取得
1146	上海星和宅配家居服务有限公司		37	19562052	2017年05月28日至2027年05月27日	原始取得
1147	上海星和宅配家居服务有限公司	XHE星和	39	19561894	2017年05月21日至2027年05月20日	原始取得
1148	上海星和宅配家居服务有限公司		39	19561974	2017年05月28日至2027年05月27日	原始取得
1149	上海泛居网络科技有限公司	Mr.Longmao	11	63735838	2022年10月14日至2032年10月13日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1150	上海泛居网络科技有限公司		20	63739451	2022 年 10 月 14 日至 2032 年 10 月 14 日	原始取得
1151	上海泛居网络科技有限公司		21	63753903	2022 年 10 月 14 日至 2032 年 10 月 15 日	原始取得
1152	上海泛居网络科技有限公司	Mr.Longmao	35	63738414	2022 年 10 月 14 日至 2032 年 10 月 15 日	原始取得
1153	上海泛居网络科技有限公司		42	63745581	2022 年 10 月 14 日至 2032 年 10 月 15 日	原始取得
1154	上海泛居网络科技有限公司		18	63743761	2022 年 10 月 14 日至 2032 年 10 月 15 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1155	上海泛居网络科技有限公司		30	63753934	2022 年 10 月 14 日至 2032 年 10 月 16 日	原始取得
1156	上海泛居网络科技有限公司		24	63745552	2022 年 10 月 14 日至 2032 年 10 月 17 日	原始取得
1157	上海泛居网络科技有限公司		35	63757313	2022 年 10 月 14 日至 2032 年 10 月 18 日	原始取得
1158	上海泛居网络科技有限公司	龙猫先森	5	59365866	2022 年 03 月 14 日至 2032 年 03 月 13 日	原始取得
1159	上海泛居网络科技有限公司	龙猫先森	10	59376907	2022 年 03 月 14 日至 2032 年 03 月 14 日	原始取得
1160	上海泛居网络科技有限公司	龙猫C区	20	55478688	2022 年 02 月 14 日至 2032 年 02 月 13 日	原始取得
1161	上海泛居网络科技有限公司	龙猫C区	9	55466148	2022 年 01 月 28 日至 2032 年 01 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1162	上海泛居网络科技有限公司	龙猫先森潮流街区	24	55452188	2021年11月07日至2031年11月06日	原始取得
1163	上海泛居网络科技有限公司	龙猫C区	24	55475346	2022年01月21日至2032年01月20日	原始取得
1164	上海泛居网络科技有限公司	龙猫先森C区	20	55478692	2021年11月07日至2031年11月06日	原始取得
1165	上海泛居网络科技有限公司	龙猫先森潮流街区	20	55455692	2021年11月07日至2031年11月06日	原始取得
1166	上海泛居网络科技有限公司	龙猫先森C区	9	55462429	2021年11月07日至2031年11月07日	原始取得
1167	上海泛居网络科技有限公司	龙猫C区	19	55476379	2022年01月21日至2032年01月20日	原始取得
1168	上海泛居网络科技有限公司	龙猫先森潮流街区	35	55452216	2021年11月07日至2031年11月07日	原始取得
1169	上海泛居网络科技有限公司	龙猫先森C区	35	55462025	2021年11月07日至2031年11月07日	原始取得
1170	上海泛居网络科技有限公司	龙猫C区	35	55462018	2021年11月21日至2031年11月20日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1171	上海泛居网络科技有限公司	龙猫先森潮流街区	9	55477149	2021年11月07日至2031年11月07日	原始取得
1172	上海泛居网络科技有限公司	龙猫C区	42	55464615	2022年01月21日至2032年01月20日	原始取得
1173	上海泛居网络科技有限公司	龙猫先森潮流街区	42	55460338	2021年11月07日至2031年11月07日	原始取得
1174	上海泛居网络科技有限公司	龙猫先森C区	42	55464619	2021年11月07日至2031年11月07日	原始取得
1175	上海泛居网络科技有限公司	龙猫先森C区	19	55455649	2021年11月07日至2031年11月08日	原始取得
1176	上海泛居网络科技有限公司	龙猫先森潮流街区	19	55464810	2021年11月07日至2031年11月09日	原始取得
1177	上海泛居网络科技有限公司	龙猫先森C区	24	55472611	2021年11月07日至2031年11月10日	原始取得
1178	上海泛居网络科技有限公司	珑猫先森	35	47079126	2021年02月07日至2031年02月06日	原始取得
1179	上海泛居网络科技有限公司	珑猫先森	24	47109691	2021年02月07日至2031年02月07日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1180	上海泛居网络科技有限公司	珑猫先森	42	47077238	2021年02月07日至2031年02月08日	原始取得
1181	上海泛居网络科技有限公司	珑猫先森	19	47091152	2021年02月07日至2031年02月09日	原始取得
1182	上海泛居网络科技有限公司	珑猫先森	20	47087506	2021年02月07日至2031年02月10日	原始取得
1183	上海泛居网络科技有限公司	珑猫先森	9	47087474	2021年02月07日至2031年02月11日	原始取得
1184	上海泛居网络科技有限公司		7	45722257	2020年12月21日至2030年12月20日	原始取得
1185	上海泛居网络科技有限公司		6	45711799	2020年12月21日至2030年12月21日	原始取得
1186	上海泛居网络科技有限公司		37	45714751	2020年12月21日至2030年12月20日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1187	上海泛居网络科技有限公司		24	45704631	2020 年 12 月 21 日至 2030 年 12 月 21 日	原始取得
1188	上海泛居网络科技有限公司		23	45728159	2020 年 12 月 28 日至 2030 年 12 月 27 日	原始取得
1189	上海泛居网络科技有限公司		16	45716377	2020 年 12 月 21 日至 2030 年 12 月 21 日	原始取得
1190	上海泛居网络科技有限公司		18	45711914	2020 年 12 月 21 日至 2030 年 12 月 22 日	原始取得
1191	上海泛居网络科技有限公司		19	45714642	2020 年 12 月 21 日至 2030 年 12 月 23 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1192	上海泛居网络科技有限公司		20	45728811	2020 年 12 月 28 日至 2030 年 12 月 27 日	原始取得
1193	上海泛居网络科技有限公司		30	45705656	2020 年 12 月 21 日至 2030 年 12 月 23 日	原始取得
1194	上海泛居网络科技有限公司		35	45723428	2020 年 12 月 28 日至 2030 年 12 月 27 日	原始取得
1195	上海泛居网络科技有限公司		29	45698788	2020 年 12 月 21 日至 2030 年 12 月 23 日	原始取得
1196	上海泛居网络科技有限公司		9	45707415	2020 年 12 月 21 日至 2030 年 12 月 24 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1197	上海泛居网络科技有限公司		11	45731810	2020 年 12 月 21 日至 2030 年 12 月 25 日	原始取得
1198	上海泛居网络科技有限公司		26	45720079	2020 年 12 月 21 日至 2030 年 12 月 25 日	原始取得
1199	上海泛居网络科技有限公司		17	45723828	2020 年 12 月 28 日至 2030 年 12 月 27 日	原始取得
1200	上海泛居网络科技有限公司		42	45703531	2020 年 12 月 21 日至 2030 年 12 月 25 日	原始取得
1201	上海泛居网络科技有限公司		4	45707047	2020 年 12 月 21 日至 2030 年 12 月 26 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1202	上海泛居网络科技有限公司		3	45730613	2020 年 12 月 21 日至 2030 年 12 月 27 日	原始取得
1203	上海泛居网络科技有限公司		2	45697988	2020 年 12 月 21 日至 2030 年 12 月 28 日	原始取得
1204	上海泛居网络科技有限公司		8	45722680	2020 年 12 月 21 日至 2030 年 12 月 29 日	原始取得
1205	上海泛居网络科技有限公司		25	45728183	2020 年 12 月 28 日至 2030 年 12 月 27 日	原始取得
1206	上海泛居网络科技有限公司		21	45731893	2020 年 12 月 21 日至 2030 年 12 月 25 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1207	上海泛居网络科技有限公司		27	45734317	2020年12月21日至2030年12月26日	原始取得
1208	上海泛居网络科技有限公司		28	45730795	2020年12月14日至2030年12月13日	原始取得
1209	上海泛居网络科技有限公司		22	45698698	2020年12月21日至2030年12月26日	原始取得
1210	上海泛居网络科技有限公司	昇刻	20	45406644	2021年02月21日至2031年02月20日	原始取得
1211	上海泛居网络科技有限公司	芬茵	20	45411045	2020年12月28日至2030年12月27日	原始取得
1212	上海泛居网络科技有限公司	优莉薇	20	45412640	2020年12月28日至2030年12月27日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1213	上海泛居网络科技有限公司	昇刻	19	45426979	2021年02月21日至2031年02月20日	原始取得
1214	上海泛居网络科技有限公司	昇刻	6	45412694	2021年02月21日至2031年02月20日	原始取得
1215	上海泛居网络科技有限公司	珂曼特	6	45420903	2021年04月14日至2031年04月13日	原始取得
1216	上海泛居网络科技有限公司	昇刻	21	45442255	2021年02月21日至2031年02月20日	原始取得
1217	上海泛居网络科技有限公司	珂曼特	21	45421009	2021年02月28日至2031年02月27日	原始取得
1218	上海泛居网络科技有限公司	珂曼特	27	45425362	2021年02月28日至2031年02月27日	原始取得
1219	上海泛居网络科技有限公司	昇刻	11	45435930	2021年02月21日至2031年02月20日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1220	上海泛居网络科技有限公司	珂曼特	19	45412322	2021年02月21日至2031年02月20日	原始取得
1221	上海泛居网络科技有限公司	珂曼特	20	45409967	2021年04月07日至2031年04月06日	原始取得
1222	上海泛居网络科技有限公司	珂曼特	11	45413449	2021年04月07日至2031年04月06日	原始取得
1223	上海泛居网络科技有限公司	昇刻	27	45437431	2021年02月21日至2031年02月20日	原始取得
1224	上海泛居网络科技有限公司	龙猫质造	19	43408163	2020年11月21日至2030年11月20日	原始取得
1225	上海泛居网络科技有限公司	龙猫质造	20	43392510	2020年11月28日至2030年11月27日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1226	上海泛居网络科技有限公司	龙猫质造	35	43388181	2020年12月07日至2030年12月06日	原始取得
1227	上海泛居网络科技有限公司	龙猫质造	30	43393163	2020年11月28日至2030年11月27日	原始取得
1228	上海泛居网络科技有限公司	龙猫质造	29	43385282	2020年11月28日至2030年11月28日	原始取得
1229	上海泛居网络科技有限公司	龙猫质造	26	43398062	2020年11月28日至2030年11月29日	原始取得
1230	上海泛居网络科技有限公司	龙猫质造	18	43408087	2020年11月28日至2030年11月30日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1231	上海泛居网络科技有限公司	龙猫质造	3	43383895	2020年11月28日至2030年11月30日	原始取得
1232	上海泛居网络科技有限公司	龙猫质造	7	43389514	2020年12月07日至2030年12月06日	原始取得
1233	上海泛居网络科技有限公司	龙猫质造	24	43411248	2020年11月21日至2030年11月20日	原始取得
1234	上海泛居网络科技有限公司	龙猫质造	4	43393252	2020年11月28日至2030年11月27日	原始取得
1235	上海泛居网络科技有限公司	龙猫质造	6	43401175	2020年11月28日至2030年11月28日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1236	上海泛居网络科技有限公司	龙猫质造	2	43389324	2020年09月07日至2030年09月06日	原始取得
1237	上海泛居网络科技有限公司	龙猫质造	37	43411788	2020年11月21日至2030年11月20日	原始取得
1238	上海泛居网络科技有限公司	龙猫质造	25	43415980	2020年11月28日至2030年11月27日	原始取得
1239	上海泛居网络科技有限公司	龙猫质造	21	43385080	2020年11月21日至2030年11月20日	原始取得
1240	上海泛居网络科技有限公司	龙猫质造	22	43411964	2020年11月28日至2030年11月27日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1241	上海泛居网络科技有限公司	龙猫质造	23	43402807	2020年09月07日至2030年09月06日	原始取得
1242	上海泛居网络科技有限公司	龙猫质造	28	43397062	2020年12月07日至2030年12月06日	原始取得
1243	上海泛居网络科技有限公司	龙猫质造	16	43394074	2020年11月28日至2030年11月27日	原始取得
1244	上海泛居网络科技有限公司	龙猫质造	11	43411047	2020年11月28日至2030年11月28日	原始取得
1245	上海泛居网络科技有限公司	龙猫质造	9	43406621	2020年11月28日至2030年11月29日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1246	上海泛居网络科技有限公司	龙猫质造	8	43386274	2020年11月28日至2030年11月30日	原始取得
1247	上海泛居网络科技有限公司	龙猫质造	17	43401857	2020年11月28日至2030年11月31日	原始取得
1248	上海泛居网络科技有限公司	龙猫智造	19	43415854	2020年11月21日至2030年11月20日	原始取得
1249	上海泛居网络科技有限公司	龙猫智造	20	43401309	2020年11月28日至2030年11月27日	原始取得
1250	上海泛居网络科技有限公司	龙猫智造	30	43385304	2020年11月28日至2030年11月28日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1251	上海泛居网络科技有限公司	龙猫智造	9	43415329	2020年11月28日至2030年11月29日	原始取得
1252	上海泛居网络科技有限公司	龙猫智造	26	43412201	2020年11月28日至2030年11月30日	原始取得
1253	上海泛居网络科技有限公司	龙猫智造	16	43406448	2020年11月21日至2030年11月20日	原始取得
1254	上海泛居网络科技有限公司	龙猫智造	18	43392900	2020年11月28日至2030年11月27日	原始取得
1255	上海泛居网络科技有限公司	龙猫智造	11	43395230	2020年11月21日至2030年11月20日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1256	上海泛居网络科技有限公司	龙猫智造	17	43389713	2020年11月28日至2030年11月27日	原始取得
1257	上海泛居网络科技有限公司	龙猫智造	2	43393217	2020年09月07日至2030年09月06日	原始取得
1258	上海泛居网络科技有限公司	龙猫智造	3	43393234	2020年11月21日至2030年11月20日	原始取得
1259	上海泛居网络科技有限公司	龙猫智造	4	43410932	2020年11月28日至2030年11月27日	原始取得
1260	上海泛居网络科技有限公司	龙猫智造	8	43415305	2020年11月28日至2030年11月28日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1261	上海泛居网络科技有限公司	龙猫智造	6	43389428	2020年11月28日至2030年11月29日	原始取得
1262	上海泛居网络科技有限公司	龙猫智造	28	43394523	2020年12月14日至2030年12月13日	原始取得
1263	上海泛居网络科技有限公司	龙猫智造	23	43393033	2020年09月07日至2030年09月06日	原始取得
1264	上海泛居网络科技有限公司	龙猫智造	29	43388975	2020年11月28日至2030年11月27日	原始取得
1265	上海泛居网络科技有限公司	龙猫智造	7	43395156	2020年12月21日至2030年12月20日	原始取得

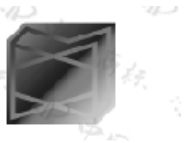
序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1266	上海泛居网络科技有限公司	龙猫智造	35	43397257	2020年12月07日至2030年12月06日	原始取得
1267	上海泛居网络科技有限公司	龙猫智造	37	43411792	2020年12月14日至2030年12月13日	原始取得
1268	上海泛居网络科技有限公司	龙猫智造	25	43392599	2020年11月28日至2030年11月27日	原始取得
1269	上海泛居网络科技有限公司	龙猫智造	24	43411252	2020年11月28日至2030年11月28日	原始取得
1270	上海泛居网络科技有限公司	龙猫智造	22	43397050	2020年11月28日至2030年11月29日	原始取得

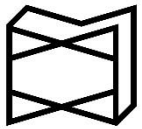
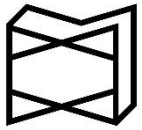
序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1271	上海泛居网络科技有限公司	龙猫智造	21	43411934	2020年11月21日至2030年11月20日	原始取得
1272	上海泛居网络科技有限公司	龙猫先森	19	43406070	2020年09月07日至2030年09月06日	原始取得
1273	上海泛居网络科技有限公司	龙猫先森	30	43388985	2020年11月28日至2030年11月27日	原始取得
1274	上海泛居网络科技有限公司	龙猫先森	29	43388969	2020年11月07日至2030年11月06日	原始取得
1275	上海泛居网络科技有限公司	龙猫先森	18	43407129	2020年09月07日至2030年09月06日	原始取得
1276	上海泛居网络科技有限公司	龙猫先森	11	43415345	2020年09月07日至2030年09月07日	原始取得
1277	上海泛居网络科技有限公司	龙猫先森	17	43401853	2020年09月07日至2030年09月08日	原始取得
1278	上海泛居网络科技有限公司	龙猫先森	42	43403462	2020年09月07日至2030年09月09日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1279	上海泛居网络科技有限公司	龙猫先森	2	43394956	2020年09月07日至2030年09月10日	原始取得
1280	上海泛居网络科技有限公司	龙猫先森	8	43389537	2020年09月07日至2030年09月11日	原始取得
1281	上海泛居网络科技有限公司	龙猫先森	7	43386244	2020年09月07日至2030年09月12日	原始取得
1282	上海泛居网络科技有限公司	龙猫先森	25	43393075	2020年11月21日至2030年11月20日	原始取得
1283	上海泛居网络科技有限公司	龙猫先森	37	43392052	2020年09月07日至2030年09月12日	原始取得
1284	上海泛居网络科技有限公司	龙猫先森	24	43408340	2020年11月21日至2030年11月20日	原始取得
1285	上海泛居网络科技有限公司	龙猫先森	22	43385099	2020年09月07日至2030年09月00日	原始取得
1286	上海泛居网络科技有限公司	龙猫先森	20	43411191	2020年11月28日至2030年11月27日	原始取得
1287	上海泛居网络科技有限公司	龙猫先森	3	43393228	2020年09月07日至2030年09月00日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1288	上海泛居网络科技有限公司	龙猫先森	4	43417675	2020年09月07日至2030年09月01日	原始取得
1289	上海泛居网络科技有限公司	龙猫先森	6	43410965	2020年09月07日至2030年09月02日	原始取得
1290	上海泛居网络科技有限公司	龙猫先森	35	43406309	2020年09月07日至2030年09月03日	原始取得
1291	上海泛居网络科技有限公司	龙猫先森	23	43417288	2020年09月07日至2030年09月04日	原始取得
1292	上海泛居网络科技有限公司	龙猫先森	28	43406177	2020年09月07日至2030年09月05日	原始取得
1293	上海泛居网络科技有限公司	龙猫先森	21	43411929	2020年09月07日至2030年09月06日	原始取得
1294	上海泛居网络科技有限公司	龙猫先森	16	43393310	2020年11月28日至2030年11月27日	原始取得
1295	上海泛居网络科技有限公司	龙猫先森	26	43385338	2020年09月07日至2030年09月06日	原始取得
1296	上海泛居网络科技有限公司	龙猫先森	9	43401190	2020年09月07日至2030年09月06日	原始取得

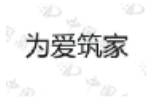
序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1297	上海泛居网络科技有限公司		42	43084113	2020 年 08 月 21 日至 2030 年 08 月 20 日	原始取得
1298	上海泛居网络科技有限公司		42	43088807	2020 年 08 月 21 日至 2030 年 08 月 20 日	原始取得
1299	上海泛居网络科技有限公司	HOME THING	42	43103173	2020 年 10 月 21 日至 2030 年 10 月 20 日	原始取得
1300	上海泛居网络科技有限公司	未来邑	20	35566186	2019 年 11 月 21 日至 2029 年 11 月 20 日	原始取得
1301	上海泛居网络科技有限公司		20	35570190	2019 年 09 月 21 日至 2029 年 09 月 20 日	原始取得
1302	上海泛居网络科技有限公司	HOME THING	20	35559662	2019 年 11 月 21 日至 2029 年 11 月 20 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1303	上海泛居网络科技有限公司		20	35556387	2019 年 10 月 07 日至 2029 年 10 月 06 日	原始取得
1304	上海泛居网络科技有限公司		9	35573556	2019 年 09 月 21 日至 2029 年 09 月 20 日	原始取得
1305	上海泛居网络科技有限公司	未来邑	9	35579900	2020 年 02 月 07 日至 2030 年 02 月 06 日	原始取得
1306	上海泛居网络科技有限公司	HOME THING	35	35561872	2019 年 09 月 21 日至 2029 年 09 月 20 日	原始取得
1307	上海泛居网络科技有限公司	未来邑	35	35571442	2019 年 12 月 07 日至 2029 年 12 月 06 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1308	上海泛居网络科技有限公司	未来邑	35	35561219	2019年09月21日至2029年09月20日	原始取得
1309	上海泛居网络科技有限公司		35	35561935	2019年09月21日至2029年09月20日	原始取得
1310	上海泛居网络科技有限公司		9	35570202	2019年09月21日至2029年09月20日	原始取得
1311	上海红美电子商务有限公司		20	13240200	2014年12月28日至2024年12月27日	原始取得
1312	上海红美电子商务有限公司		20	13240258	2015年01月28日至2025年01月27日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1313	上海红美电子商务有限公司		20	13240236	2015 年 01 月 21 日至 2025 年 01 月 20 日	原始取得
1314	上海红美电子商务有限公司		35	13240299	2015 年 01 月 14 日至 2025 年 01 月 13 日	原始取得
1315	上海红美电子商务有限公司		35	13240313	2015 年 02 月 21 日至 2025 年 02 月 20 日	原始取得
1316	上海红美电子商务有限公司		35	13240476	2015 年 07 月 14 日至 2025 年 07 月 13 日	原始取得
1317	上海星易通汇商务服务有限公司		35	50032911	2021 年 10 月 07 日至 2031 年 10 月 06 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1318	上海星易通汇商务服务有限公司	星易家居贷	35	22962188	2018 年 02 月 28 日至 2028 年 02 月 27 日	原始取得
1319	上海星易通汇商务服务有限公司	巢享贷	36	22962542	2018 年 02 月 28 日至 2028 年 02 月 27 日	原始取得
1320	上海星易通汇商务服务有限公司	通汇卡	38	13323755	2015 年 08 月 21 日至 2025 年 08 月 20 日	原始取得
1321	上海红星美凯龙家品会电子商务有限公司	为爱筑家	20	16432691	2016 年 06 月 14 日至 2026 年 06 月 13 日	原始取得
1322	上海红星美凯龙家品会电子商务有限公司	为爱筑家	9	16432549	2016 年 04 月 21 日至 2026 年 04 月 20 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1323	上海红星美凯龙家品会电子商务有限公司		42	16432702	2016 年 04 月 21 日至 2026 年 04 月 20 日	原始取得
1324	上海红星美凯龙家品会电子商务有限公司		9	16432091	2016 年 06 月 14 日至 2026 年 06 月 13 日	原始取得
1325	上海红星美凯龙家品会电子商务有限公司		35	16432270	2016 年 06 月 14 日至 2026 年 06 月 13 日	原始取得
1326	上海红星美凯龙家品会电子商务有限公司		35	16432664	2016 年 06 月 14 日至 2026 年 06 月 13 日	原始取得
1327	上海红星美凯龙家品会电子商务有限公司		20	14472779	2015 年 06 月 14 日至 2025 年 06 月 13 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1328	上海红星美凯龙家品会电子商务有限公司		20	14472810	2015 年 06 月 14 日至 2025 年 06 月 13 日	原始取得
1329	上海红星美凯龙家品会电子商务有限公司		24	14472866	2015 年 06 月 14 日至 2025 年 06 月 13 日	原始取得
1330	上海红星美凯龙家品会电子商务有限公司		20	14472847	2015 年 08 月 07 日至 2025 年 08 月 06 日	原始取得
1331	上海红星美凯龙家品会电子商务有限公司		20	13484637	2015 年 01 月 21 日至 2025 年 01 月 20 日	原始取得
1332	上海红星美凯龙家品会电子商务有限公司		35	13484604	2015 年 02 月 07 日至 2025 年 02 月 06 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1333	上海红星美凯龙家品会电子商务有限公司	笨鸟筑家	42	13484599	2015 年 01 月 21 日至 2025 年 01 月 20 日	原始取得
1334	上海红星美凯龙家品会电子商务有限公司	笨鸟筑家	38	13484617	2015 年 01 月 21 日至 2025 年 01 月 20 日	原始取得
1335	上海红星美凯龙家品会电子商务有限公司	豪美雅 HAOMEIYA	20	13165938	2015 年 04 月 28 日至 2025 年 04 月 27 日	原始取得
1336	上海红星美凯龙家品会电子商务有限公司		20	13165771	2015 年 05 月 07 日至 2025 年 05 月 06 日	原始取得
1337	上海红星美凯龙家品会电子商务有限公司	SCIAMBER	20	13165831	2015 年 05 月 07 日至 2025 年 05 月 06 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1338	上海红星美凯龙家品会电子商务有限公司		20	13165907	2015 年 04 月 28 日至 2025 年 04 月 27 日	原始取得
1339	上海红星美凯龙家品会电子商务有限公司		20	13166024	2015 年 04 月 28 日至 2025 年 04 月 27 日	原始取得
1340	上海红星美凯龙家品会电子商务有限公司		20	13166055	2015 年 05 月 07 日至 2025 年 05 月 06 日	原始取得
1341	上海红星美凯龙家品会电子商务有限公司		42	12939168	2015 年 03 月 28 日至 2025 年 03 月 27 日	原始取得
1342	上海红星美凯龙家品会电子商务有限公司		39	12939100	2015 年 02 月 28 日至 2025 年 02 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1343	上海红星美凯龙家品会电子商务有限公司		39	12939229	2015 年 02 月 28 日至 2025 年 02 月 27 日	原始取得
1344	上海红星美凯龙家品会电子商务有限公司		42	12939044	2015 年 03 月 28 日至 2025 年 03 月 27 日	原始取得
1345	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司		35	50573840	2021 年 08 月 07 日至 2031 年 08 月 06 日	原始取得
1346	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司		20	39156527	2020 年 02 月 14 日至 2030 年 02 月 13 日	原始取得
1347	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司		20	39161899	2020 年 02 月 14 日至 2030 年 02 月 13 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1348	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司		11	39150723	2020 年 02 月 14 日至 2030 年 02 月 13 日	原始取得
1349	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司		11	39156516	2020 年 02 月 14 日至 2030 年 02 月 13 日	原始取得
1350	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司		11	39156568	2020 年 02 月 14 日至 2030 年 02 月 13 日	原始取得
1351	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司		11	39169082	2020 年 02 月 14 日至 2030 年 02 月 13 日	原始取得
1352	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司		35	39152342	2020 年 02 月 14 日至 2030 年 02 月 13 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1353	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司	淡可	35	39166522	2020年02月14日至2030年02月13日	原始取得
1354	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司	Annicklake	35	39166891	2020年02月14日至2030年02月13日	原始取得
1355	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司	Numbani	35	39172091	2020年02月14日至2030年02月13日	原始取得
1356	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司	Glenkool	6	39170764	2020年02月14日至2030年02月13日	原始取得
1357	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司	Ouarfeel	37	39168961	2020年02月14日至2030年02月13日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1358	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司	Matagreen	37	39169111	2020年02月14日至2030年02月13日	原始取得
1359	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司	Annicklake	37	39150702	2020年02月14日至2030年02月13日	原始取得
1360	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司	Ouarfeel	21	39168966	2020年02月14日至2030年02月13日	原始取得
1361	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司	Matagreen	21	39147530	2020年02月14日至2030年02月13日	原始取得
1362	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司	Annicklake	21	39150705	2020年02月14日至2030年02月13日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1363	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司	淡可	21	39150733	2020年02月14日至2030年02月13日	原始取得
1364	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司	Quarfeel	6	39159036	2020年02月14日至2030年02月13日	原始取得
1365	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司	淡可	20	39156552	2020年02月14日至2030年02月13日	原始取得
1366	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司	chipwell	20	39156573	2020年02月14日至2030年02月13日	原始取得
1367	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司	Matagreen	20	39169117	2020年02月21日至2030年02月20日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1368	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司		6	39147499	2020 年 02 月 14 日至 2030 年 02 月 13 日	原始取得
1369	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司		6	39162024	2020 年 02 月 14 日至 2030 年 02 月 13 日	原始取得
1370	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司		6	39169127	2020 年 02 月 21 日至 2030 年 02 月 20 日	原始取得
1371	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司		6	39170792	2020 年 02 月 14 日至 2030 年 02 月 13 日	原始取得
1372	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司		35	39159028	2020 年 03 月 14 日至 2030 年 03 月 13 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1373	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司	淡可	37	39156545	2020年02月14日至2030年02月13日	原始取得
1374	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司	Numbani	21	39172093	2020年02月14日至2030年02月13日	原始取得
1375	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司	淡可	11	39162021	2020年02月14日至2030年02月13日	原始取得
1376	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司	Decol	20	37236584	2020年02月07日至2030年02月06日	原始取得
1377	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司	MacDeco	20	37245512	2020年02月07日至2030年02月06日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1378	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司		11	37245167	2019 年 11 月 28 日至 2029 年 11 月 27 日	原始取得
1379	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司		6	37265250	2020 年 02 月 07 日至 2030 年 02 月 06 日	原始取得
1380	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司		9	37254888	2020 年 04 月 28 日至 2030 年 04 月 27 日	原始取得
1381	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司		21	37257351	2020 年 02 月 07 日至 2030 年 02 月 06 日	原始取得
1382	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司		37	37252486	2019 年 11 月 21 日至 2029 年 11 月 20 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1383	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司	Mdeco	20	37257304	2019 年 11 月 21 日至 2029 年 11 月 20 日	原始取得
1384	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司	Decol	6	37246594	2019 年 11 月 21 日至 2029 年 11 月 20 日	原始取得
1385	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司	MacDeco	6	37254910	2020 年 02 月 07 日至 2030 年 02 月 06 日	原始取得
1386	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司	MacDeco	21	37246755	2020 年 04 月 07 日至 2030 年 04 月 06 日	原始取得
1387	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司	Decol	21	37260195	2020 年 02 月 07 日至 2030 年 02 月 06 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1388	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司	Mdeco	35	37236604	2020年02月28日至2030年02月27日	原始取得
1389	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司	Decol	35	37252460	2020年02月07日至2030年02月06日	原始取得
1390	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司	团喜Takey	42	37252511	2020年02月07日至2030年02月06日	原始取得
1391	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司	Mdeco	37	37245172	2019年11月21日至2029年11月20日	原始取得
1392	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司	Decol	37	37267135	2019年11月21日至2029年11月20日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1393	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司		37	37236087	2019 年 11 月 21 日至 2029 年 11 月 20 日	原始取得
1394	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司		11	37246723	2020 年 02 月 07 日至 2030 年 02 月 06 日	原始取得
1395	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司		35	34540971	2019 年 07 月 28 日至 2029 年 07 月 27 日	原始取得
1396	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司		9	34540339	2019 年 07 月 28 日至 2029 年 07 月 27 日	原始取得
1397	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司		9	34559793	2019 年 08 月 07 日至 2029 年 08 月 06 日	原始取得

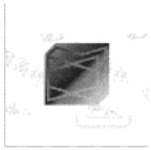
序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1398	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司		11	34547684	2019 年 08 月 07 日至 2029 年 08 月 06 日	原始取得
1399	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司		39	34549287	2019 年 07 月 28 日至 2029 年 07 月 27 日	原始取得
1400	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司		39	34540422	2019 年 07 月 28 日至 2029 年 07 月 27 日	原始取得
1401	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司		27	34544982	2019 年 07 月 28 日至 2029 年 07 月 27 日	原始取得
1402	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司		27	34555986	2019 年 08 月 07 日至 2029 年 08 月 06 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1403	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司		24	34552663	2019 年 08 月 07 日至 2029 年 08 月 06 日	原始取得
1404	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司		24	34544967	2019 年 07 月 28 日至 2029 年 07 月 27 日	原始取得
1405	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司		20	34552639	2019 年 07 月 28 日至 2029 年 07 月 27 日	原始取得
1406	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司		20	34552645	2019 年 08 月 07 日至 2029 年 08 月 06 日	原始取得
1407	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司		6	34544394	2019 年 07 月 28 日至 2029 年 07 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1408	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司		6	34554434	2019 年 07 月 28 日至 2029 年 07 月 27 日	原始取得
1409	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司		35	34548183	2019 年 07 月 28 日至 2029 年 07 月 27 日	原始取得
1410	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司		37	34541046	2019 年 08 月 07 日至 2029 年 08 月 06 日	原始取得
1411	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司		37	34540395	2019 年 07 月 28 日至 2029 年 07 月 27 日	原始取得
1412	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司		11	34559390	2019 年 08 月 07 日至 2029 年 08 月 06 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1413	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司		35	21615316	2017 年 12 月 07 日至 2027 年 12 月 06 日	原始取得
1414	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司		35	21615503	2018 年 07 月 21 日至 2028 年 07 月 20 日	原始取得
1415	上海红星美凯龙网络技术有限公司		20	18807809	2017 年 02 月 14 日至 2027 年 02 月 13 日	原始取得
1416	云南红星美凯龙家居生活广场有限公司		37	27508306	2019 年 01 月 28 日至 2029 年 01 月 27 日	原始取得
1417	云南红星美凯龙家居生活广场有限公司		42	27459512	2019 年 01 月 28 日至 2029 年 01 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1418	上海安家网络科技有限公司		37	18446595	2017 年 01 月 07 日至 2027 年 01 月 06 日	原始取得
1419	上海安家网络科技有限公司		42	18446594	2017 年 01 月 07 日至 2027 年 01 月 06 日	原始取得
1420	上海安家网络科技有限公司		9	18446597	2017 年 03 月 21 日至 2027 年 03 月 20 日	原始取得
1421	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司		37	43081240	2020 年 08 月 21 日至 2030 年 08 月 20 日	受让取得
1422	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司		37	43094711	2020 年 08 月 21 日至 2030 年 08 月 20 日	受让取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1423	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司		37	43085877	2020 年 08 月 21 日至 2030 年 08 月 20 日	受让取得
1424	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司		37	43074830	2020 年 10 月 07 日至 2030 年 10 月 06 日	受让取得
1425	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司		20	36690515	2020 年 01 月 28 日至 2030 年 01 月 27 日	原始取得
1426	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司		26	36692310	2019 年 11 月 14 日至 2029 年 11 月 13 日	原始取得
1427	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司		9	36684629	2020 年 01 月 28 日至 2030 年 01 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1428	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司		24	36684835	2020 年 01 月 28 日至 2030 年 01 月 27 日	原始取得
1429	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司		28	36683406	2020 年 01 月 28 日至 2030 年 01 月 27 日	原始取得
1430	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司		3	36692126	2020 年 02 月 21 日至 2030 年 02 月 20 日	原始取得
1431	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司		21	36684243	2020 年 01 月 28 日至 2030 年 01 月 27 日	原始取得
1432	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司		30	36683468	2020 年 01 月 28 日至 2030 年 01 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1433	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司		18	36680205	2020 年 01 月 28 日至 2030 年 01 月 27 日	原始取得
1434	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司		29	36678722	2019 年 11 月 14 日至 2029 年 11 月 13 日	原始取得
1435	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司		22	36686674	2019 年 11 月 14 日至 2029 年 11 月 13 日	原始取得
1436	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司		23	36686733	2019 年 11 月 14 日至 2029 年 11 月 13 日	原始取得
1437	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司		9	36676727	2020 年 01 月 28 日至 2030 年 01 月 27 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1438	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司		9	36697906	2020年01月28日至2030年01月27日	原始取得
1439	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司		38	20934096	2017年10月07日至2027年10月06日	原始取得
1440	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司		38	20934056	2017年10月07日至2027年10月06日	原始取得
1441	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司		35	20933919	2017年12月14日至2027年12月13日	原始取得
1442	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司		9	20932467	2017年11月28日至2027年11月27日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1443	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司		9	20932545	2017 年 10 月 07 日至 2027 年 10 月 06 日	原始取得
1444	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司		9	20932615	2017 年 11 月 28 日至 2027 年 11 月 27 日	原始取得
1445	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司		20	20933545	2017 年 10 月 07 日至 2027 年 10 月 06 日	原始取得
1446	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司		20	20933397	2017 年 10 月 07 日至 2027 年 10 月 06 日	原始取得
1447	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司		20	20933535	2017 年 10 月 07 日至 2027 年 10 月 06 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1448	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司		19	20933159	2017 年 11 月 28 日至 2027 年 11 月 27 日	原始取得
1449	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司		19	20933303	2017 年 11 月 28 日至 2027 年 11 月 27 日	原始取得
1450	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司		19	20933401	2017 年 10 月 07 日至 2027 年 10 月 06 日	原始取得
1451	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司		27	20933834	2017 年 10 月 07 日至 2027 年 10 月 06 日	原始取得
1452	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司		38	20934170	2017 年 10 月 07 日至 2027 年 10 月 06 日	原始取得

序号	权利人	商标图样	国际分类	注册号	有效期	取得方式
1453	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司		42	20934340	2017 年 10 月 07 日至 2027 年 10 月 06 日	原始取得
1454	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司		45	20934791	2017 年 10 月 07 日至 2027 年 10 月 06 日	原始取得

（二）境外注册的商标

编号	拥有人	商标编号	有效期限	商标名称	类别	申请地
1.	美凯龙	6300275	至 2030.10.05	MACALLINE	35	日本
2.	美凯龙	30 2019 114 972	至 2029.11.30		35/36/42	德国
3.	美凯龙	UK00003443032	至 2029.11.11		35	英国
4.	美凯龙	194600658	至 2029.11.20		35/36/42	法国
5.	美凯龙	302019000089154	至 2029.11.28		35	意大利
6.	美凯龙	918650020	至 2030.07.07		35	巴西
7.	美凯龙	TMA1125758	至 2032.04.13		35	加拿大
8.	美凯龙	757469	至 2029.11.11		35	俄罗斯
9.	美凯龙	4042953	至 2029.11.12		35	西班牙
10.	美凯龙	IDM000951786	至 2031.01.28		35	印度尼西亚
11.	美凯龙	2050172	至 2029.11.12		35	澳大利亚
12.	美凯龙	2102675	至 2029.11.11		35	墨西哥
13.	美凯龙	1434522	至 2031.01.27		35	荷兰
14.	美凯龙	2019 111958	至 2029.11.13		35	土耳其
15.	美凯龙	760849	至 2031.01.27		35/36/42	瑞士
16.	美凯龙	02072571	至 2030.07.15		35	台湾
17.	美凯龙	622072	至 2032.05.27		35	瑞典
18.	美凯龙	Z.543010	至 2032.05.13		35	波兰
19.	美凯龙	211104277	至 2029.11.11		35	泰国

20.	美凯龙	3058543	至 2030.02.10		35	阿根廷
21.	美凯龙	307686	至 2029.11.12		35	奥地利
22.	美凯龙	323267	至 2032.05.12		35	挪威
23.	美凯龙	75812	至 2033.01.15		20/35/36	台湾
24.	美凯龙	N/065687	至 2027.05.10		20	澳门
25.	美凯龙	N/065688	至 2027.05.10		35	澳门
26.	美凯龙	N/065689	至 2027.05.10		36	澳门
27.	美凯龙	1579108	至 2029.03.18		20/35/36/11/21	加拿大
28.	美凯龙	846947	至 2032.05.17		20	泰国
29.	美凯龙	846948	至 2032.05.17		35	泰国
30.	美凯龙	846949	至 2032.05.17		36	泰国
31.	美凯龙	IDM000434387	至 2032.05.09		20/35/36	印度尼西亚
32.	美凯龙	2012053284	至 2032.05.16		20	马来西亚
33.	美凯龙	2012053284	至 2032.05.16		35	马来西亚
34.	美凯龙	2012053284	至 2032.05.16		36	马来西亚
35.	美凯龙	2328355	至 2032.05.08		20/35/36	印度
36.	美凯龙	1155141	至 2032.09.24		20/35/36	马德里
37.	上海红星美凯龙企业管理有限公司	301597870	至 2020.04.25		20	香港
38.	上海红星美凯龙企业管理有限公司	301668880	至 2020.07.20		35	香港

39.	上海红星美凯龙企业管理有限公司	301596330	至 2020.04.22	美凯龙 MACALLINE	20	香港
40.	美凯龙	303280662	至 2025.01.25	A MACALLINE B MACALLINE C MACALLINE D MACALLINE	20	香港
41.	美凯龙	303280653	至 2025.01.25	A 紅星•美凱龍 B 红星•美凯龙	20	香港

（三）被许可使用的商标

序号	商标名称	注册号	权利人	商标类别	专用权期限	许可方式	许可年限
1.	吉盛伟邦	7536210	吉盛伟邦品牌管理有限公司	35	2010 年 12 月 7 日至 2030 年 12 月 6 日	独家排他许可（美凯龙有权在其自营或委托经营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，同时有权授予任何第三方在家居商场产业中使用许可商标）	2014 年 6 月 1 日至 2044 年 5 月 30 日止
2.	吉盛伟邦 国际家具村	5680816		35	2009 年 10 月 28 日至 2029 年 10 月 27 日		
3.	吉盛伟邦 JISHENG WELLBORN	1388888		35	2010 年 4 月 21 日至 2030 年 4 月 20 日		
4.	吉盛伟邦 JISHENG WELLBORN	4510347		35	2009 年 2 月 28 日至 2029 年 2 月 27 日		
5.	JSWB	6824413		35	2010 年 8 月 14 日至 2030 年 8 月 13 日		
6.	JSWB	7231087		35	2010 年 9 月 28 日至 2030 年 9 月 27 日		
7.	JSWB	7536214		35	2010 年 12 月 7 日至 2030 年 12 月 6 日		
8.	JSWB GLOBAL HOME FURNISHINGS CENTER	5680819		35	2010 年 8 月 7 日至 2030 年 8 月 6 日		

附件九：专利

序号	专利号	专利类型	专利名称	专利权人	授权公告日
1	2019301049856	外观设计	商业用楼房（红星美凯龙海洋世界Ⅰ）	红星美凯龙家居集团股份有限公司	2019-11-01
2	2019301049930	外观设计	商业用楼房（红星美凯龙海洋世界Ⅱ）	红星美凯龙家居集团股份有限公司	2019-11-01
3	2018301203182	外观设计	商业用楼房（第十代概念店 1）	红星美凯龙家居集团股份有限公司	2018-09-14
4	2016300553705	外观设计	商业用楼房（第十代概念店）	红星美凯龙家居集团股份有限公司	2016-08-17
5	2016300317505	外观设计	商业用楼房（第十代）	红星美凯龙家居集团股份有限公司	2016-09-07
6	2015211331101	实用新型	一种新型儿童踢脚蹬装置	红星美凯龙家居集团股份有限公司	2016-08-10
7	2014302046640	外观设计	商业用楼房（金桥店）	红星美凯龙家居集团股份有限公司	2014-12-31
8	2014300671609	外观设计	商业用楼房（吴中店）	红星美凯龙家居集团股份有限公司	2014-08-20
9	2018213757263	实用新型	一种窗帘固定杆的安装结构	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司	2019-08-27
10	2018213739617	实用新型	便于拆卸的飘窗	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司	2019-10-29
11	201821374984X	实用新型	一种便于安装的环保型室内板材装修结构	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司	2019-08-27
12	2018213757278	实用新型	一种门边框用带折边线条的密封结构	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司	2019-10-29
13	2022225361155	实用新型	一种全幕墙体系可开启救援窗	上海红星美凯龙建筑设计	2022-12-30

序号	专利号	专利类型	专利名称	专利权人	授权公告日
				有限公司	
14	2022225204031	实用新型	一种自旋耗能排气检查井	上海红星美凯龙建筑设计有限公司	2022-12-23
15	202221930261X	实用新型	一种广告牌桁架	上海红星美凯龙建筑设计有限公司	2022-10-28
16	2020220756972	实用新型	一种断热铝合金内开门窗	上海红星美凯龙建筑设计有限公司	2021-06-01
17	202022066629X	实用新型	一种便于开启的外立面消防救援窗	上海红星美凯龙建筑设计有限公司	2021-06-04
18	2020220780647	实用新型	一种降噪电动机	上海红星美凯龙建筑设计有限公司	2021-03-09
19	2020220661281	实用新型	一种异味房间进风百叶	上海红星美凯龙建筑设计有限公司	2021-04-09
20	2020220762352	实用新型	一种消防排烟窗的结构	上海红星美凯龙建筑设计有限公司	2021-06-04
21	2020219903909	实用新型	一种消火栓门全开合页	上海红星美凯龙建筑设计有限公司	2021-06-04
22	2020219821260	实用新型	一种双层风帽	上海红星美凯龙建筑设计有限公司	2021-04-02
23	2020219834186	实用新型	一种下跳式防臭地漏	上海红星美凯龙建筑设计有限公司	2021-05-14
24	2020219517453	实用新型	一种建筑幕墙玻璃防脱落装置	上海红星美凯龙建筑设计有限公司	2021-06-08
25	2020219517519	实用新型	一种可联动开启的三层外墙围护结构	上海红星美凯龙建筑设计有限公司	2021-06-01
26	2020219517449	实用新型	一种密闭式防臭地漏	上海红星美凯龙建筑设计	2021-05-14

序号	专利号	专利类型	专利名称	专利权人	授权公告日
				有限公司	
27	2020219073170	实用新型	一种中庭玻璃变形缝处防漏水结构	上海红星美凯龙建筑设计有限公司	2021-05-25
28	2020219076925	实用新型	一种改进的防雨百叶机构	上海红星美凯龙建筑设计有限公司	2021-04-02
29	2020219076944	实用新型	一种步行街逃生门窗	上海红星美凯龙建筑设计有限公司	2021-05-25
30	2020219076802	实用新型	一种电动开窗结构	上海红星美凯龙建筑设计有限公司	2021-05-25
31	2018301203197	外观设计	商业用楼房（第十一代概念店）	上海红星美凯龙建筑设计有限公司	2018-09-14
32	2017300870818	外观设计	商业用楼房（第十一代店）	上海红星美凯龙建筑设计有限公司	2017-10-20
33	2021213119940	实用新型	降水井的封堵结构	江苏苏南建筑安装工程有限公司	2022-01-28
34	2020231589954	实用新型	一种混凝土和碳纤维复合的智能传感装置	江苏苏南建筑安装工程有限公司	2021-08-20
35	2020217965455	实用新型	封堵装置	江苏苏南建筑安装工程有限公司	2021-02-23
36	2020217965417	实用新型	铺浆装置	江苏苏南建筑安装工程有限公司	2021-02-23
37	2020216348400	实用新型	一种便于装卸的混凝土预制构件	江苏苏南建筑安装工程有限公司	2021-05-18
38	2020214409414	实用新型	一种预制混凝土梁柱节点结构	江苏苏南建筑安装工程有限公司	2021-05-25
39	2020213175880	实用新型	一种建筑钢结构支撑件	江苏苏南建筑安装工程有	2021-05-18

序号	专利号	专利类型	专利名称	专利权人	授权公告日
				限公司	
40	2020213175575	实用新型	一种建筑钢结构连接件	江苏苏南建筑安装工程有限公司	2021-05-14
41	2020210557084	实用新型	一种装配式建筑用的混凝土注入装置	江苏苏南建筑安装工程有限公司	2021-05-14
42	2019112009512	发明授权	一种快装式钢结构	江苏苏南建筑安装工程有限公司	2021-05-14
43	2019110154579	发明授权	一种预制混凝土外墙柔性拼装单元	江苏苏南建筑安装工程有限公司	2021-05-14
44	2019211622711	实用新型	用于支撑锚杆钻机的栈桥装置	江苏苏南建筑安装工程有限公司	2020-06-16
45	2019211564025	实用新型	一种植入用钢筋结构	江苏苏南建筑安装工程有限公司	2020-07-14
46	201920997406X	实用新型	用于管道、吊顶固定支架的吊杆	江苏苏南建筑安装工程有限公司	2020-06-05
47	2017111399729	发明授权	一种建筑用混凝土加工粉磨机	江苏苏南建筑安装工程有限公司	2019-05-07
48	2017212960913	实用新型	一种建筑工程用搅拌机	江苏苏南建筑安装工程有限公司	2018-05-08
49	2017102569932	发明授权	一种建筑用沙子高效筛选设备	江苏苏南建筑安装工程有限公司	2019-05-17
50	2016112157188	发明授权	一种建筑用废旧钢筋受压检验装置	江苏苏南建筑安装工程有限公司	2019-05-10
51	2021209553693	实用新型	一种建筑装饰板与墙体的连接结构	上海美凯龙智装科技有限公司	2022-01-25
52	2021209483987	实用新型	一种墙面砖的阴、阳角连接结构	上海美凯龙智装科技有限	2022-07-26

序号	专利号	专利类型	专利名称	专利权人	授权公告日
				公司	
53	2021209526094	实用新型	淋浴房安装加固结构	上海美凯龙智装科技有限公司	2022-01-25
54	2021209535835	实用新型	一种防堵塞积水排出结构	上海美凯龙智装科技有限公司	2022-01-25
55	202120955366X	实用新型	一种用于建筑物湿区墙面防霉结构	上海美凯龙智装科技有限公司	2022-01-25
56	2021209484000	实用新型	一种别墅地下室外墙防潮结构	上海美凯龙智装科技有限公司	2022-01-25
57	2021209475622	实用新型	一种地下室防潮墙体构造	上海美凯龙智装科技有限公司	2022-01-25
58	2021209525640	实用新型	一种轻钢龙骨防开裂结构	上海美凯龙智装科技有限公司	2022-02-18
59	2021209525636	实用新型	一种湿区域电源排管防渗结构	上海美凯龙智装科技有限公司	2022-01-25
60	2021209484227	实用新型	一种别墅降噪结构	上海美凯龙智装科技有限公司	2022-01-25
61	2020100320575	发明授权	一种家装用便携式喷涂装置	上海美凯龙智装科技有限公司	2021-04-02
62	202010031537X	发明授权	一种家用的建筑材料吊装架结构	上海美凯龙智装科技有限公司	2021-04-02
63	2018204152007	实用新型	石材与软包相接的装饰面结构	上海美凯龙智装科技有限公司	2018-12-04
64	2018204149733	实用新型	墙砖与墙纸的相接结构	上海美凯龙智装科技有限公司	2018-12-04
65	2018204136339	实用新型	地沟结构	上海美凯龙智装科技有限	2018-12-04

序号	专利号	专利类型	专利名称	专利权人	授权公告日
				公司	
66	2018204136697	实用新型	一种石材饰面与不锈钢饰面的相接结构	上海美凯龙智装科技有限公司	2018-12-04
67	201820413670X	实用新型	玻璃与不锈钢踢脚的相接结构	上海美凯龙智装科技有限公司	2018-12-04
68	2018204136095	实用新型	淋浴间内下水槽结构	上海美凯龙智装科技有限公司	2018-12-04
69	2018204145126	实用新型	墙砖与木饰面的相接结构	上海美凯龙智装科技有限公司	2019-04-16
70	2018204152312	实用新型	石材与木饰面相接的装饰面结构	上海美凯龙智装科技有限公司	2018-12-04
71	2018204151979	实用新型	陶瓷马赛克与混凝土墙面的接合结构	上海美凯龙智装科技有限公司	2019-03-26
72	2017201348425	实用新型	室内防水结构	上海美凯龙智装科技有限公司	2017-10-03
73	2017201346487	实用新型	一种窗帘盒的安装结构	上海美凯龙智装科技有限公司	2018-05-01
74	201720134667X	实用新型	一种浴缸的安装结构	上海美凯龙智装科技有限公司	2018-06-01
75	2017201346523	实用新型	一种门套	上海美凯龙智装科技有限公司	2017-10-03
76	2017201347028	实用新型	一种窗台结构	上海美凯龙智装科技有限公司	2017-10-03
77	2017201346720	实用新型	一种吊顶结构	上海美凯龙智装科技有限公司	2017-10-03
78	2017201346665	实用新型	一种防腐门槛石	上海美凯龙智装科技有限	2017-10-03

序号	专利号	专利类型	专利名称	专利权人	授权公告日
				公司	
79	2017201346735	实用新型	石膏线结构	上海美凯龙智装科技有限公司	2017-10-03
80	2017201348020	实用新型	地板结构	上海美凯龙智装科技有限公司	2017-10-03
81	2016207722056	实用新型	智能家居系统	上海美凯龙智装科技有限公司	2017-05-10
82	2015206869561	实用新型	淋浴龙头等电位线固定结构	上海美凯龙智装科技有限公司	2016-03-30
83	2015206869453	实用新型	窗框、落地窗框下口与墙体接口结构	上海美凯龙智装科技有限公司	2016-01-06
84	2015206865768	实用新型	轻质砖砌墙体砂浆防灰裂结构	上海美凯龙智装科技有限公司	2016-01-06
85	2015206863141	实用新型	座便器坑管口处理结构	上海美凯龙智装科技有限公司	2016-01-06
86	2015206865772	实用新型	轻钢龙骨隔墙与地面交接点浇砼导梁结构	上海美凯龙智装科技有限公司	2016-03-30
87	2015206863692	实用新型	卫生间隔墙移位砖与地面接点的处理结构	上海美凯龙智装科技有限公司	2016-01-06
88	2015206869222	实用新型	地板与大理石之间的收口结构	上海美凯龙智装科技有限公司	2016-01-06
89	2015206863851	实用新型	用于处理浴缸下部地面结水的排水结构	上海美凯龙智装科技有限公司	2016-01-06
90	2015206863442	实用新型	阳光房中玻璃靠墙一端与墙体之间的安装结构	上海美凯龙智装科技有限公司	2016-01-06
91	2020306313824	外观设计	智能触摸操作台	上海红星美凯龙设计云信	2021-04-09

序号	专利号	专利类型	专利名称	专利权人	授权公告日
				息科技有限公司	
92	2020306303771	外观设计	智能触摸操作台	上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	2021-04-09
93	202022049539X	实用新型	一种用于 3D 展示的智能操作台装置	上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	2021-08-17
94	2019216151620	实用新型	一种被动式触控标识器	上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	2020-04-28
95	2019216155890	实用新型	一种主动式触控标识器	上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	2020-08-25
96	2018307635387	外观设计	智能触摸操作台	上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	2019-10-11
97	2018307635372	外观设计	用于触控屏的 Mark 视觉定位控制器	上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	2020-03-17
98	2020229382414	实用新型	一种基于防水混凝土的 EPS 封堵与收口结构	上海美凯龙装饰工程集团有限公司	2021-08-06
99	2020228637543	实用新型	一种地下室底板超前止水结构	上海美凯龙装饰工程集团有限公司	2021-08-06
100	2020228572515	实用新型	一种后浇带局部防水结构	上海美凯龙装饰工程集团有限公司	2021-08-03
101	2020228637558	实用新型	一种测量混凝土楼板厚度的装置	上海美凯龙装饰工程集团有限公司	2021-06-04
102	2020228365642	实用新型	一种改进的上人吊顶	上海美凯龙装饰工程集团有限公司	2021-08-17
103	2020228365619	实用新型	一种玻璃安装控制杆件	上海美凯龙装饰工程集团有限公司	2021-08-03
104	2020228313370	实用新型	一种结构稳定的室内吊顶用轻钢龙骨架	上海美凯龙装饰工程集团	2021-08-03

序号	专利号	专利类型	专利名称	专利权人	授权公告日
				有限公司	
105	2020228313402	实用新型	一种改进的卫生间下装防污台盆	上海美凯龙装饰工程集团有限公司	2021-07-27
106	2020227761577	实用新型	一种改进的楼板钢筋马凳	上海美凯龙装饰工程集团有限公司	2021-07-23
107	2020227761562	实用新型	一种地下室顶板后浇带提前覆土结构	上海美凯龙装饰工程集团有限公司	2021-07-20
108	2020110118293	发明授权	一种吊顶灯条自动安装装置	上海美凯龙装饰工程集团有限公司	2021-05-11
109	2020212974585	实用新型	一种室内装饰施工的切割台除尘装置	上海美凯龙装饰工程集团有限公司	2021-05-25
110	202021306163X	实用新型	一种装修用乳胶漆调色混合装置	上海美凯龙装饰工程集团有限公司	2021-05-25
111	2020212473948	实用新型	一种装修装饰工程用墙面粉刷装置	上海美凯龙装饰工程集团有限公司	2021-05-25
112	2020207514736	实用新型	一种安全性高的装修用可调节脚手架	上海美凯龙装饰工程集团有限公司	2021-05-25
113	201911383248X	发明授权	一种建筑装修饰面石材干挂施工方法	上海美凯龙装饰工程集团有限公司	2021-05-18
114	2019103765277	发明授权	一种可提高开槽精度的建筑装修用开槽装置	上海美凯龙装饰工程集团有限公司	2021-05-14

附件十：软件著作权

序号	著作权人	软件名称	登记号	首次发表日期	登记日期
1	美凯龙	红星美凯龙龙翼促销系统	2022SR1563711	2022-08-01	2022-11-23
2	美凯龙	龙猫先森门店系统	2022SR1563784	2022-07-14	2022-11-23
3	美凯龙	红星美凯龙信用指标查询与应用平台软件	2018SR068653	2017-07-25	2018-01-29
4	美凯龙	家居全程追溯防伪系统	2015SR256259	2015-11-01	2015-12-11
5	美凯龙	红星管理在线平台 APP	2015SR256255	-	2015-12-11
6	美凯龙	家居商品价格信息采集分析系统	2015SR249167	2015-08-17	2015-12-08
7	美凯龙	家装设计导购系统	2015SR045397	2014-12-03	2015-03-13
8	美凯龙	红星会员系统	2022SR0931018	2020-09-01	2022-07-14
9	美凯龙	龙猫促销系统	2022SR0930433	2022-04-20	2022-07-14
10	美凯龙	红星龙翼佣金系统	2022SR0919957	2019-12-20	2022-07-12
11	美凯龙	红星龙翼喵零订单系统	2022SR0919840	2019-12-20	2022-07-12
12	美凯龙	数据服务中台系统	2022SR0906570	2022-05-24	2022-07-07
13	美凯龙	红星美凯龙研发效能协同平台	2022SR0933781	2022-05-12	2022-07-14
14	美凯龙	红星美凯龙智慧消防及设施设备项目管理平台	2021SR1654544	2021-06-01	2021-11-05
15	上海红星美凯龙建筑设计有限公司	红星美凯龙基于 BIM 技术的装配式建筑设计系统	2022SR1352590	2022-02-24	2022-09-13

序号	著作权人	软件名称	登记号	首次发表日期	登记日期
16	上海红星美凯龙建筑设计有限公司	红星美凯龙基于 BIM 和 VR 实现虚拟现实场景建筑设计系统	2022SR1165274	2022-07-06	2022-08-17
17	上海红星美凯龙建筑设计有限公司	红星美凯龙立体式建筑墙体外立面平整度监测系统	2022SR1165221	2022-01-13	2022-08-17
18	上海红星美凯龙建筑设计有限公司	红星美凯龙建筑设计动态流程管理系统	2022SR1165260	2022-03-18	2022-08-17
19	上海红星美凯龙建筑设计有限公司	红星美凯龙设计方案节能模拟评估系统	2022SR1165220	2022-06-20	2022-08-17
20	上海红星美凯龙建筑设计有限公司	红星美凯龙项目图纸标准规范化管理软件	2020SR1103358	2019-12-10	2020-09-15
21	上海红星美凯龙建筑设计有限公司	红星美凯龙日照模拟分析仿真软件	2020SR1097029	2019-10-19	2020-09-15
22	上海红星美凯龙建筑设计有限公司	红星美凯龙楼宇安防视频远程动态监控软件	2020SR1085038	2019-12-13	2020-09-11
23	上海红星美凯龙建筑设计有限公司	红星美凯龙建筑设备智能评估分析软件	2020SR1085364	2019-11-18	2020-09-11
24	上海红星美凯龙建筑设计有限公司	红星美凯龙大楼恒温恒湿新风监测预报系统	2020SR1085046	2019-10-24	2020-09-11
25	上海红星美凯龙建筑设计有限公司	鼎胜结构分析设计软件	2018SR453215	-	2018-06-15
26	上海红星美凯龙建筑设计有限公司	鼎胜室内智能化配置软件	2018SR449853	-	2018-06-14
27	上海红星美凯龙建筑设计有限公司	鼎胜屋顶雨水回收监控软件	2018SR452894	-	2018-06-14
28	上海红星美凯龙建筑设计有限公司	鼎胜网架结构设计软件	2018SR450965	-	2018-06-14
29	上海红星美凯龙建筑设计有限公司	鼎胜虹吸排水设计软件	2018SR449846	-	2018-06-14
30	上海红星美凯龙建筑设计有限公司	鼎胜防排烟风量设计软件	2018SR449719	-	2018-06-14

序号	著作权人	软件名称	登记号	首次发表日期	登记日期
31	上海红星美凯龙建筑设计有限公司	鼎胜大楼电力智能控制软件	2018SR450506	-	2018-06-14
32	上海红星美凯龙建筑设计有限公司	鼎胜车辆导示管理软件	2018SR450512	-	2018-06-14
33	上海红星美凯龙建筑设计有限公司	鼎胜弱电智能化监控软件	2018SR452972	-	2018-06-14
34	上海红星美凯龙建筑设计有限公司	鼎胜基坑开挖设计辅助软件	2018SR451045	-	2018-06-14
35	上海红星美凯龙建筑设计有限公司	鼎胜景观设计规划辅助软件	2018SR449712	-	2018-06-14
36	上海红星美凯龙建筑设计有限公司	鼎胜大楼灯光监控软件	2018SR446272	-	2018-06-13
37	上海红星美凯龙建筑设计有限公司	鼎胜混凝土质量监测软件	2018SR446819	-	2018-06-13
38	上海红星美凯龙建筑设计有限公司	鼎胜公寓新风智能管理软件	2018SR444537	-	2018-06-13
39	上海红星美凯龙建筑设计有限公司	鼎胜建筑工程智能监测软件	2018SR444001	-	2018-06-12
40	上海红星美凯龙建筑设计有限公司	鼎胜远程抄表控制管理软件	2018SR443997	-	2018-06-12
41	上海红美电子商务有限公司	红星美凯龙营销系统软件	2017SR497762	-	2017-09-08
42	上海红美电子商务有限公司	红美电子商务在线交易与商品展示系统	2014SR025685	2012-04-30	2014-03-03
43	上海星易通汇商务服务有限公司	通汇卡智能支付管理系统	2021SR2160186	2021-09-05	2021-12-26
44	上海星易通汇商务服务有限公司	互联网在线活动发布平台	2021SR2125710	2021-10-08	2021-12-24
45	上海星易通汇商务服务有限公司	红星惠膨胀金系统	2021SR2016837	2021-04-05	2021-12-07
46	上海星易通汇商务服务有限公司	红星惠鼓励金系统	2021SR2016835	2021-03-09	2021-12-07
47	上海星易通汇商务服务有限公司	智慧财务结算管理系统	2021SR1875739	2021-08-12	2021-11-24

序号	著作权人	软件名称	登记号	首次发表日期	登记日期
48	上海星易通汇商务服务有限公司	红星惠营销金系统	2021SR1866116	2021-06-20	2021-11-24
49	上海星易通汇商务服务有限公司	红星惠权益系统	2021SR1840309	2021-04-20	2021-11-23
50	上海星易通汇商务服务有限公司	惠享卡管理系统	2021SR1845955	2021-05-06	2021-11-23
51	上海星易通汇商务服务有限公司	财务账务管理系统	2021SR1845929	-	2021-11-23
52	上海星易通汇商务服务有限公司	商户管理系统	2021SR1829234	2021-06-12	2021-11-22
53	上海星易通汇商务服务有限公司	用户标签管理系统	2021SR1829163	2021-05-10	2021-11-22
54	上海星易通汇商务服务有限公司	优惠卡券一体化管理系统	2021SR1786146	2021-09-08	2021-11-18
55	上海星易通汇商务服务有限公司	风控规则引擎系统	2021SR1786144	2021-02-20	2021-11-18
56	上海星易通汇商务服务有限公司	数据可视化分析系统	2021SR1789479	2021-08-12	2021-11-18
57	上海星易通汇商务服务有限公司	红星惠储值卡平台	2021SR1081693	2020-05-01	2021-07-22
58	上海星易通汇商务服务有限公司	星易通汇通汇卡管理软件	2016SR057637	-	2016-03-18
59	上海安家网络科技有限公司	红星美凯龙 APP 软件	2019SR1115321	2019-03-20	2019-11-04
60	上海红星美凯龙网络技术有限公司	红星服务营销小程序软件	2020SR0014286	2019-05-15	2020-01-03
61	上海红星美凯龙网络技术有限公司	红星美凯龙 M+星设计小程序软件	2020SR0014280	2019-05-15	2020-01-03
62	上海红星美凯龙网络技术有限公司	红星美凯龙星设计名片小程序软件	2020SR0014062	2019-05-15	2020-01-03
63	上海红星美凯龙网络技术有限公司	红星美凯龙星设计店铺小程序软件	2020SR0014692	2019-05-15	2020-01-03
64	上海红星美凯龙网络技术有限公司	红星美凯龙互联网共享经济前端招商入驻系统	2018SR943341	2018-09-05	2018-11-26

序号	著作权人	软件名称	登记号	首次发表日期	登记日期
65	上海红星美凯龙网络技术有限公司	红星美凯龙互联网共享经济前端在线支付系统	2018SR941494	2018-08-22	2018-11-26
66	上海红星美凯龙网络技术有限公司	红星美凯龙互联网共享经济后台内容管理系统	2018SR941463	2018-03-22	2018-11-26
67	上海红星美凯龙网络技术有限公司	红星美凯龙互联网共享经济后台竞价模型系统	2018SR943336	2018-02-10	2018-11-26
68	上海红星美凯龙网络技术有限公司	红星美凯龙互联网共享经济前端在线竞价系统	2018SR941505	2018-07-12	2018-11-26
69	上海红星美凯龙网络技术有限公司	红星美凯龙互联网共享经济后台竞价管理系统	2018SR941483	2018-01-15	2018-11-26
70	上海红星美凯龙网络技术有限公司	红星美凯龙互联网共享经济后台数据报表系统	2018SR941405	2018-04-20	2018-11-26
71	上海红星美凯龙网络技术有限公司	红星美凯龙互联网共享经济后台资源管理系统	2018SR942070	2018-05-26	2018-11-26
72	上海红星美凯龙网络技术有限公司	红星美凯龙互联网共享经济前端商品展示系统	2018SR943330	2018-06-08	2018-11-26
73	上海红星美凯龙网络技术有限公司	红星美凯龙星设计 APP 软件	2018SR075967	-	2018-01-30
74	上海红星美凯龙网络技术有限公司	红星地图系统软件	2017SR497793	2017-05-19	2017-09-08
75	上海红星美凯龙装修公网络技术有限公司	红星美凯龙三免服务平台	2019SR0847266	2019-03-07	2019-08-15
76	上海红星美凯龙装修公网络技术有限公司	红星美凯龙家装讲堂系统	2019SR0839240	2019-02-28	2019-08-13
77	上海红星美凯龙装修公网络技术有限公司	红星家装平台软件	2017SR497778	2017-04-20	2017-09-08
78	上海美凯龙智装科技有限公司	招采项目管理软件 ERP	2022SR0079446	2021-07-29	2022-01-12

序号	著作权人	软件名称	登记号	首次发表日期	登记日期
79	上海美凯龙智装科技有限公司	家装客户小程序软件	2022SR0079437	2021-05-11	2022-01-12
80	上海美凯龙智装科技有限公司	家装业务项目管理 ERP 软件	2022SR0079436	2020-07-06	2022-01-12
81	上海美凯龙智装科技有限公司	全屋整装小程序软件	2021SR0365762	2020-03-10	2021-03-10
82	上海美凯龙智装科技有限公司	公装业务项目管理 ERP 软件	2021SR0365748	2020-10-20	2021-03-10
83	上海美凯龙智装科技有限公司	用户管理授权系统	2021SR0365761	2020-10-20	2021-03-10
84	上海美凯龙智装科技有限公司	家装 ERP 软件	2018SR628667	2017-12-15	2018-08-08
85	上海美凯龙智装科技有限公司	装修管理系统	2018SR626348	2018-02-08	2018-08-07
86	上海星和宅配家居服务有限公司	星和办公系统（Android 版）	2020SR1248438	2018-11-21	2020-10-30
87	上海星和宅配家居服务有限公司	仓储管理系统	2020SR1248436	2018-10-20	2020-10-30
88	上海星和宅配家居服务有限公司	工厂前置管理系统	2020SR1248439	2019-05-11	2020-10-30
89	上海星和宅配家居服务有限公司	物流管理系统	2020SR1248437	2018-11-10	2020-10-30
90	上海红星美凯龙资产管理有限公司	合同管理系统	2021SR1344856	-	2021-09-08
91	上海红星美凯龙资产管理有限公司	上市公司档案管理系统	2021SR1344857	-	2021-09-08
92	上海红星美凯龙资产管理有限公司	印章全生命周期管理系统	2021SR1344873	-	2021-09-08
93	上海红星美凯龙资产管理有限公司	上市公司关联交易系统	2021SR1344872	-	2021-09-08
94	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司	龙猫先森云货架系统	2020SR1780867	-	2020-12-10
95	上海红星美凯龙悦家互联网科技有	红星美凯龙（一期）新零售标杆商户系	2020SR1769020	-	2020-12-09

序号	著作权人	软件名称	登记号	首次发表日期	登记日期
	限公司	统			
96	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司	红星服务营销小程序软件	2020SR0014286	2019-05-15	2020-01-03
97	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司	红星美凯龙 M+星设计小程序软件	2020SR0014280	2019-05-15	2020-01-03
98	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司	红星美凯龙星设计名片小程序软件	2020SR0014062	2019-05-15	2020-01-03
99	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司	红星美凯龙星设计店铺小程序软件	2020SR0014692	2019-05-15	2020-01-03
100	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司	红星美凯龙星选小程序软件	2020SR0014068	2019-04-20	2020-01-03
101	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司	红星美凯龙星设计 APP 软件	2019SR1090138	2019-05-15	2019-10-28
102	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司	红星美凯龙统一权限管理系统	2019SR0842094	2017-01-22	2019-08-13
103	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司	红星美凯龙商品供应链系统	2019SR0842101	2018-05-01	2019-08-13
104	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司	红星美凯龙星设计 APP 软件	2019SR0732430	2019-05-15	2019-07-16
105	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司	红星美凯龙 APP 软件	2019SR0508885	-	2019-05-23
106	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司	红星龙果 APP 软件	2019SR0379237	2018-05-01	2019-04-23
107	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司	红星美凯龙智慧商场运营管理平台	2019SR0313295	2018-10-31	2019-04-09

序号	著作权人	软件名称	登记号	首次发表日期	登记日期
108	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司	红星美凯龙龙果 APP 软件	2019SR0192074	2018-05-01	2019-02-27
109	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司	红星埋点-埋点规则自助设计平台	2018SR832427	2018-05-01	2018-10-18
110	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司	红星搜索推荐系统	2018SR290238	2018-01-30	2018-04-27
111	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司	GAS 通用权限管理平台	2018SR285529	2018-02-05	2018-04-26
112	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司	数据通用引擎系统	2018SR203522	2017-11-01	2018-03-26
113	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司	红星美凯龙商户服务数联程序软件	2018SR200672	2018-01-20	2018-03-23
114	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司	红星数坊邮件订阅系统	2018SR197107	2018-01-12	2018-03-23
115	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司	红星美凯龙资源租借平台	2018SR138981	-	2018-03-02
116	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司	红星数联 BOSS 实时数据监控软件	2018SR139151	-	2018-03-02
117	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司	红星数联商户抢单平台	2018SR011773	-	2018-01-05
118	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司	大数据自动化数据调度平台	2017SR664781	2017-08-15	2017-12-04
119	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司	红星美凯龙持续交付平台	2017SR590687	2017-06-05	2017-10-27
120	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司	红星数联会员精准营销平台	2017SR555139	2017-08-15	2017-09-29

序号	著作权人	软件名称	登记号	首次发表日期	登记日期
121	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司	红星地图系统软件	2017SR497793	2017-05-19	2017-09-08
122	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司	红星家装平台软件	2017SR497778	2017-04-20	2017-09-08
123	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司	红星数坊软件	2017SR442200	2017-05-19	2017-08-11
124	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司	红星美凯龙 APP 管理平台软件	2017SR442201	2017-05-03	2017-08-11
125	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司	红星美凯龙 NVWA 系统软件	2017SR181404	2016-09-16	2017-05-16
126	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司	红星美凯龙 APP 软件	2017SR108560	2016-11-01	2017-04-10
127	上海好记星数码科技有限公司	好记星 五维立体记忆法程序软件 E5.h[简称: 好记星 五维立体记忆法软件]	2005SR11742	2003-06-05	2005-09-30
128	上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	萤火引擎软件	2021SR1779810	2021-10-15	2021-11-18
129	上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	红星美凯龙设计云方案展示软件（mDesk 互动桌）	2021SR1418295	-	2021-09-23
130	上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	红星美凯龙设计云家装渲染软件	2021SR1418294	-	2021-09-23
131	上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	红星美凯龙设计云商场导览展示软件（商场版）	2021SR1418296	-	2021-09-23
132	上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	红星美凯龙设计云衣柜定制软件	2021SR1046955	-	2021-07-15
133	上海红星美凯龙设计云信息科技有	红星美凯龙设计云 RTX 视频方案展示	2021SR1046951	-	2021-07-15

序号	著作权人	软件名称	登记号	首次发表日期	登记日期
	限公司	软件			
134	上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	红星美凯龙设计云 PMS 管理后台软件	2021SR1046952	-	2021-07-15
135	上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	红星美凯龙设计云瓷砖铺贴设计软件	2021SR1046953	-	2021-07-15
136	上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	红星美凯龙设计云发布软件	2021SR1046954	-	2021-07-15
137	上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	红星美凯龙设计云结构设计软件	2021SR1039552	-	2021-07-14
138	上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	红星美凯龙设计云智能设计方案生成软件	2021SR1039555	-	2021-07-14
139	上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	红星美凯龙设计云家居购订单管理软件	2021SR1039561	-	2021-07-14
140	上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	红星美凯龙设计云家居购商品管理软件	2021SR1039553	-	2021-07-14
141	上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	红星美凯龙设计云护墙板定制软件	2021SR1039560	-	2021-07-14
142	上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	红星美凯龙设计云教学软件	2021SR1039549	-	2021-07-14
143	上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	红星美凯龙设计云企业营销软件	2021SR1039545	-	2021-07-14
144	上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	红星美凯龙设计云家居购财务管理软件	2021SR1039557	-	2021-07-14
145	上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	红星美凯龙设计云商场导览展示软件（移动版）	2021SR1039546	-	2021-07-14

序号	著作权人	软件名称	登记号	首次发表日期	登记日期
146	上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	红星美凯龙设计云企业管理软件	2021SR1039544	-	2021-07-14
147	上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	红星美凯龙设计云软装设计软件	2021SR1039556	-	2021-07-14
148	上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	红星美凯龙设计云企业样板间展示软件	2021SR1039551	-	2021-07-14
149	上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	红星美凯龙设计云 HTML5 家装设计平台软件（英文版）	2021SR1039548	-	2021-07-14
150	上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	红星美凯龙设计云全景全屋展示软件	2021SR1039550	-	2021-07-14
151	上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	红星美凯龙设计云智能效果图生成器软件	2021SR1039554	-	2021-07-14
152	上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	红星美凯龙设计云智能辅助设计软件	2021SR1039558	-	2021-07-14
153	上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	红星美凯龙设计云智能家具详情图生成软件	2021SR1039547	-	2021-07-14
154	上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	红星美凯龙设计云开放定制软件	2021SR1039562	-	2021-07-14
155	上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	红星美凯龙设计云自由定制软件	2021SR1039559	-	2021-07-14
156	上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	红星美凯龙设计云商场导览展示软件（个人版）	2019SR0809135	2019-03-31	2019-08-05
157	上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	红星美凯龙设计云橱柜定制软件	2019SR0810267	2019-04-05	2019-08-05
158	上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	红星美凯龙设计云方案展示软件（iPad 版）	2019SR0810075	2019-04-05	2019-08-05

序号	著作权人	软件名称	登记号	首次发表日期	登记日期
159	上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	红星美凯龙设计云智能设计软件	2019SR0810067	2019-03-31	2019-08-05
160	上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	红星美凯龙设计云教学反馈软件	2019SR0809977	2019-03-31	2019-08-05
161	上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	红星美凯龙设计云家居购平台软件	2019SR0809995	2019-03-31	2019-08-05
162	上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	红星美凯龙设计云商场导览展示软件（商场版）	2019SR0809195	2019-03-31	2019-08-05
163	上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	红星美凯龙设计云铺贴定制软件	2019SR0461662	2018-11-30	2019-05-14
164	上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	红星美凯龙设计云吊顶背景墙定制软件	2019SR0461133	2018-11-30	2019-05-14
165	上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	红星美凯龙设计云方案展示软件（mDesk 互动桌）	2019SR0368776	2019-01-11	2019-04-22
166	上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	红星美凯龙设计云模型处理软件	2019SR0344789	-	2019-04-17
167	上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	红星美凯龙设计云 HTML5 家装设计平台软件	2019SR0163736	-	2019-02-21
168	上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	红星美凯龙设计云装修户型绘制软件	2019SR0159908	-	2019-02-20
169	上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	红星美凯龙设计云模型管理后台软件	2019SR0159444	-	2019-02-20
170	上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	红星美凯龙设计云家装渲染软件	2019SR0159916	-	2019-02-20
171	上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	极速快 3 资讯查询软件	2018SR978530	2018-10-12	2018-12-05

序号	著作权人	软件名称	登记号	首次发表日期	登记日期
172	上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	时时彩助手资讯推荐软件	2018SR978523	2018-10-15	2018-12-05
173	上海泛居网络科技有限公司	红星美凯龙星选小程序软件	2020SR0014068	2019-04-20	2020-01-03
174	上海泛居网络科技有限公司	当家 APP 软件	2017SR454742	2017-05-04	2017-08-17
175	上海美凯龙装饰工程集团有限公司	项目管理平台	2022SR1308189	-	2022-08-26
176	上海美凯龙装饰工程集团有限公司	动态成本管理平台	2022SR1089736	-	2022-08-11
177	上海美凯龙装饰工程集团有限公司	网上投标平台	2022SR1089737	-	2022-08-11
178	上海美凯龙装饰工程集团有限公司	物资管理平台	2022SR1089738	-	2022-08-11
179	上海美凯龙装饰工程集团有限公司	建筑企业合同自动生成系统	2021SR1307337	-	2021-09-02
180	上海美凯龙装饰工程集团有限公司	建筑企业合同管理系统	2021SR1267929	2020-07-01	2021-08-26
181	上海美凯龙装饰工程集团有限公司	建筑企业合同防篡改系统	2021SR1267938	2020-06-01	2021-08-26
182	上海美凯龙装饰工程集团有限公司	基坑监测智能化管理云平台	2020SR1742753	2020-10-28	2020-12-07
183	上海美凯龙装饰工程集团有限公司	基坑险情预警及处理系统	2020SR1742754	2020-11-01	2020-12-07
184	上海美凯龙装饰工程集团有限公司	工程施工图优化系统	2020SR1742693	2020-11-03	2020-12-07
185	上海美凯龙装饰工程集团有限公司	用于装配式建筑的混凝土配件性能模拟软件	2020SR1741917	2020-10-30	2020-12-04
186	上海美凯龙装饰工程集团有限公司	工程桩承载力决策系统	2020SR1741916	2020-10-19	2020-12-04
187	上海红星美凯龙泛家信息服务有限公司	泛家客户订单在线跟踪系统软件	2022SR0224373	2021-11-08	2022-02-14

序号	著作权人	软件名称	登记号	首次发表日期	登记日期
188	上海红星美凯龙泛家信息服务有限公司	泛家数据安全防护系统	2022SR0224089	2021-11-08	2022-02-14
189	上海红星美凯龙泛家信息服务有限公司	泛家员工 KPI 绩效考核系统	2022SR0224374	2021-05-10	2022-02-14
190	上海红星美凯龙泛家信息服务有限公司	泛家基于 php 技术的业务管理系统	2022SR0221315	2021-08-02	2022-02-11
191	上海红星美凯龙泛家信息服务有限公司	泛家员工绩效指标数据运行平台	2022SR0221347	2021-05-10	2022-02-11
192	上海红星美凯龙泛家信息服务有限公司	泛家业务信息及业务效能管理系统	2022SR0221314	2021-08-02	2022-02-11
193	上海红星美凯龙泛家信息服务有限公司	泛家业务销售数据分析软件	2021SR0279029	2020-06-11	2021-02-23
194	上海红星美凯龙泛家信息服务有限公司	泛家订单在线预定系统	2021SR0274551	2020-01-10	2021-02-22
195	上海红星美凯龙泛家信息服务有限公司	泛家在线客服系统	2021SR0274568	2020-01-10	2021-02-22
196	上海红星美凯龙泛家信息服务有限公司	泛家基于大数据的客户喜好精准化推荐系统	2021SR0274271	2020-06-11	2021-02-22
197	上海红星美凯龙泛家信息服务有限公司	泛家客户订单在线跟踪系统软件	2021SR0274555	2020-01-10	2021-02-22
198	上海红星美凯龙泛家信息服务有限公司	泛家 CRM 资料查询分析系统	2021SR0274552	2019-12-02	2021-02-22
199	上海红星美凯龙泛家信息服务有限公司	泛家交互视频制作分享平台软件	2021SR0274322	2020-08-16	2021-02-22
200	上海红星美凯龙泛家信息服务有限公司	泛家直播平台流量统计分析软件	2021SR0274567	2020-08-16	2021-02-22

序号	著作权人	软件名称	登记号	首次发表日期	登记日期
201	上海红星美凯龙泛家信息服务有限公司	泛家 CRM 招商呼外系统	2021SR0274554	2019-12-02	2021-02-22
202	上海红星美凯龙泛家信息服务有限公司	泛家基于 CRM 分析的客户大数据推送软件	2021SR0274272	2019-12-02	2021-02-22
203	上海红星美凯龙泛家信息服务有限公司	泛家 CRM 智能语音分析系统	2021SR0274553	2019-12-02	2021-02-22
204	上海红星美凯龙泛家信息服务有限公司	泛家员工 KPI 绩效考核系统	2021SR0274569	2020-06-11	2021-02-22
205	上海红星美凯龙泛家信息服务有限公司	泛家直播数据实时分析系统	2021SR0274273	2020-06-11	2021-02-22
206	上海红星美凯龙泛家信息服务有限公司	泛家视频数据与音频数据同步校准调控软件	2021SR0274528	2020-08-15	2021-02-22
207	上海红星美凯龙泛家信息服务有限公司	泛家直播软件	2021SR0274518	2020-08-16	2021-02-22
208	上海美凯龙美居科技有限公司	家装 ERP 软件	2022SR1628152	2017-12-15	2022-12-30
209	上海美凯龙美居科技有限公司	装修管理系统	2022SR1628165	2018-02-08	2022-12-30
210	上海美凯龙美居科技有限公司	公装施工现场劳务工人考勤管理系统	2022SR1493702	2022-03-30	2022-11-11
211	上海美凯龙美居科技有限公司	家装施工进度计划移动管理系统	2022SR1493715	2022-07-12	2022-11-11
212	上海美凯龙美居科技有限公司	家装 CRM 客资分发管理系统	2022SR1492167	2022-02-01	2022-11-10
213	上海美凯龙美居科技有限公司	家装施工进度计划管理系统	2022SR1491912	2022-07-12	2022-11-10
214	上海美凯龙美居科技有限公司	公装财务收款台账管理系统	2022SR1492169	2022-04-19	2022-11-10
215	上海美凯龙美居科技有限公司	公装业务项目管理 ERP 软件	2022SR1082186	2020-10-20	2022-08-10

序号	著作权人	软件名称	登记号	首次发表日期	登记日期
216	上海美凯龙美居科技有限公司	家装业务项目管理 ERP 软件	2022SR1082194	2020-07-06	2022-08-10
217	上海美凯龙美居科技有限公司	用户管理授权系统	2022SR1073600	2020-10-20	2022-08-10
218	上海美凯龙美居科技有限公司	全屋整装小程序软件	2022SR1073599	2020-03-10	2022-08-10
219	上海美凯龙美居科技有限公司	家装客户小程序软件	2022SR1082195	2021-05-11	2022-08-10
220	上海美凯龙美居科技有限公司	招采项目管理软件 ERP	2022SR1082196	2021-07-29	2022-08-10
221	上海美凯龙美居科技有限公司	家装客户智能服务小程序软件	2021SR2096538	2021-10-30	2021-12-21
222	上海美凯龙美居科技有限公司	公装业务项目管理 ERP 软件	2021SR2097347	2021-08-13	2021-12-21
223	上海美凯龙美居科技有限公司	家装项目经理端小程序	2021SR2096783	2021-10-19	2021-12-21
224	上海美凯龙美居科技有限公司	美凯龙整装员工管理小程序	2021SR2096775	2021-10-30	2021-12-21
225	上海美凯龙美居科技有限公司	家装数字化管理平台软件	2021SR2097047	2021-10-19	2021-12-21
226	上海美凯龙美居科技有限公司	公装招采智能分级平台软件	2021SR2087992	2021-07-29	2021-12-21

附件十一：作品著作权

序号	权利人	作品名称	登记号	登记日期	登记类别
1	上海红星美凯龙楷恒家居有限公司	图形	国作登字-2022-F-10168321	2022-08-17	美术
2	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司	M+奇遇	沪作登字-2019-F-01494038	2019-10-31	美术
3	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司	M+中国高端室内设计大赛	沪作登字-2019-F-01494040	2019-10-31	美术
4	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司	M+设计师之家	沪作登字-2019-F-01494042	2019-10-31	美术
5	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司	M+设计家装平台	沪作登字-2019-F-01494041	2019-10-31	美术
6	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司	M+Talk	沪作登字-2019-F-01494039	2019-10-31	美术
7	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司	M+星设计	沪作登字-2019-F-01347680	2019-04-30	美术
8	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司	M+设计创客空间	沪作登字-2019-F-01347679	2019-04-30	美术
9	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司	M+中国高端室内设计师大赛	沪作登字-2019-F-01347681	2019-04-30	美术
10	上海泛居网络科技有限公司	未来适-LOGO1	沪作登字-2019-F-01347720	2019-04-30	美术
11	上海泛居网络科技有限公司	未来适-LOGO3	沪作登字-2019-F-01347718	2019-04-30	美术
12	上海泛居网络科技有限公司	未来适-LOGO2	沪作登字-2019-F-01347719	2019-04-30	美术
13	上海好记星数码科技有限公司	《牛津高阶英汉双解词典（第 7 版）》	国作登字-2016-A-00246401	2016-03-03	文字
14	上海好记星数码科技有限公司	好记星广告配乐	国作登字-2014-B-00164593	2014-11-24	音乐

序号	权利人	作品名称	登记号	登记日期	登记类别
15	上海好记星数码科技有限公司	《牛津高阶英汉双解词典（第 7 版）等共 8 个作品》	2012-A-052070	2012-01-05	文字
16	上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	M 设计云	沪作登字-2019-F-01407739	2019-07-12	美术
17	上海星易通汇商务服务有限公司	红星惠	国作登字-2021-F-00142057	2021-06-25	美术