

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Red Star Macalline Group Corporation Ltd.

紅星美凱龍家居集團股份有限公司

(一家於中華人民共和國註冊成立的中外合資股份有限公司)

(股份代號：1528)

(上市債務證券代號：5454)

截至2023年12月31日止年度業績公告

紅星美凱龍家居集團股份有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至2023年12月31日止年度（「報告期」）之合併年度業績，連同2022年12月31日止年度的比較數字。有關本公告內的財務業績已獲本公司審核委員會（「審核委員會」）審閱。

財務摘要

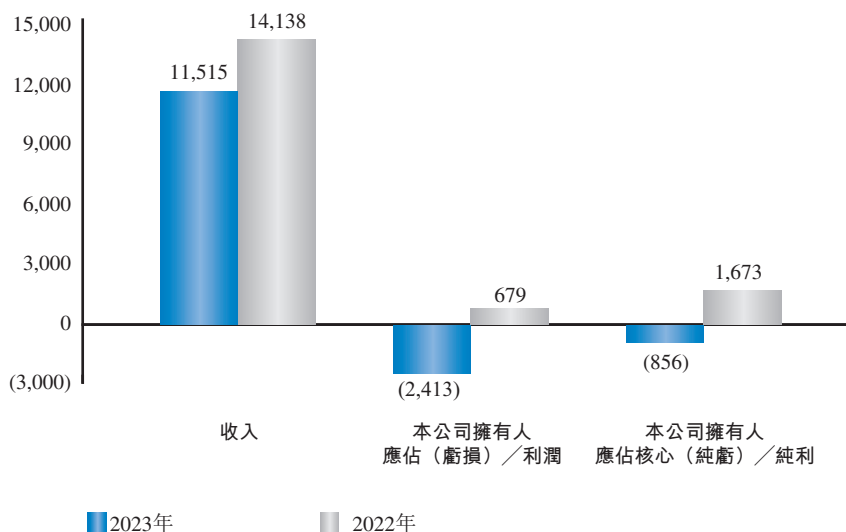
	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
	(人民幣千元，另有註明者除外)	
收入	11,514,983	14,138,320
毛利	7,033,253	8,844,699
毛利率	61.1%	62.6%
年內(虧損)/利潤	(2,570,418)	816,884
本公司擁有人應佔(虧損)/利潤	(2,412,713)	678,566
本公司擁有人應佔獲利率	-21.0%	4.8%
本公司擁有人應佔核心(純虧)/純利 ⁽²⁾	(856,433)	1,672,882
本公司擁有人應佔核心(純虧率)/純利率 ⁽³⁾	-7.4%	11.8%
每股(虧損)/收益(基本及攤薄)	人民幣(0.55)元	人民幣0.16元
每股股息(含稅)	人民幣0元	人民幣0.034元

- 附註：
- (1) 倘本公告的中文版本與英文版本存在分歧，則以中文版本為準。
 - (2) 本公司擁有人應佔核心純利為本公司擁有人應佔利潤扣減與日常經營活動無關的投資性房地產公允價值變動、其他收入、其他損益及其他開支等稅後影響之結果。
 - (3) 本公司擁有人應佔核心純利率是指本公司擁有人應佔核心純利除以收入的比率。

主要財務業績指標

主要財務業績指標

人民幣百萬元



經營摘要

下表載列若干有關於所示日期運營中自營商場⁽¹⁾及委管商場⁽¹⁾的經營數據：

	於2023年 12月31日	於2022年 12月31日
商場數量	362	378
商場經營面積(平方米)	21,724,717	22,508,291
覆蓋城市數量	215	223
自營商場數量	87	94
自營商場經營面積(平方米)	7,984,656	8,369,802
自營商場平均出租率	82.80%	85.20%
委管商場數量	275	284
委管商場經營面積(平方米)	13,740,061	14,138,489
委管商場平均出租率	85.70%	86.70%

附註：

(1) 定義見本公司日期為2015年6月16日的招股章程(「招股章程」)。

合併損益及其他全面收益表
截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	5	11,514,983	14,138,320
銷售及服務成本		<u>(4,481,730)</u>	<u>(5,293,621)</u>
毛利		7,033,253	8,844,699
其他收入	6	319,480	447,559
其他損益淨額	7	(1,200,524)	(590,361)
銷售及分銷開支		(1,483,138)	(1,555,295)
行政開支		(1,762,508)	(1,861,835)
研發費用		(19,631)	(46,329)
投資性房地產公允價值變動淨額	13	(1,546,044)	(725,834)
預期信用損失模式下之減值虧損，扣除撥回		(1,303,571)	(385,205)
應佔聯營公司的業績淨額		65,295	1,032
應佔合營企業的業績淨額		12,409	(27,465)
財務成本	8	<u>(2,654,625)</u>	<u>(2,503,313)</u>
稅前(虧損)/利潤		(2,539,604)	1,597,653
所得稅開支	9	<u>(30,814)</u>	<u>(780,769)</u>
年內(虧損)/利潤	10	<u>(2,570,418)</u>	<u>816,884</u>

	2023年 附註 人民幣千元	2022年 人民幣千元
其他綜合(虧損)／收益		
不能重分類進損益的項目：		
其他權益工具投資公允價值變動	(225,987)	(661,135)
其後可能重分類進損益的項目：		
公允價值套期的有效部份	-	(86,871)
財務報表折算產生的匯兌差額	<u>750</u>	<u>3,102</u>
其他綜合損失	<u>(225,237)</u>	<u>(744,904)</u>
年內綜合(虧損)／收益總額	<u>(2,795,655)</u>	<u>71,980</u>
應佔年度(虧損)／利潤總額：		
本公司擁有人	(2,412,713)	678,566
非控股權益	<u>(157,705)</u>	<u>138,318</u>
	<u><u>(2,570,418)</u></u>	<u><u>816,884</u></u>
應佔全面(虧損)／收益總額：		
本公司擁有人	(2,639,982)	(64,954)
非控股權益	<u>(155,673)</u>	<u>136,934</u>
	<u><u>(2,795,655)</u></u>	<u><u>71,980</u></u>
每股(虧損)／收益		
基本及攤薄(虧損)／收益(每股人民幣元)	12	
	<u><u>(0.55)</u></u>	<u><u>0.16</u></u>

合併財務狀況表
於2023年12月31日

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
投資性房地產	13	98,480,200	100,022,185
物業、廠房及設備		2,978,655	3,082,253
使用權資產		10,787	39,257
無形資產		97,830	107,285
商譽		97,597	97,597
於聯營公司的權益		2,415,082	2,701,530
於合營企業的權益		1,027,419	1,055,532
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融工具		260,025	332,275
以公允價值計量且其變動計入其他綜合 收益的金融工具		1,757,631	2,586,569
遞延所得稅資產		3,145,906	3,027,514
應收貸款		324,064	975,130
限制性銀行存款		444,253	302,205
保證金、預付款項及其他應收款項		3,163,522	4,001,743
非流動資產合計		114,202,971	118,331,075
流動資產			
存貨		159,514	302,869
應收貸款		2,255,791	1,405,903
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融工具		570,321	921,838
應收賬款	14	1,203,320	1,962,169
應收票據		6,176	19,016
合同資產		1,386,743	1,818,468
保證金、預付款項及其他應收款項		1,871,973	2,094,857
銀行結餘及現金		2,529,800	2,626,264
流動資產合計		9,983,638	11,151,384
資產總計		124,186,609	129,482,459

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
流動負債			
應付貿易款項及其他應付款項	15	12,194,197	12,996,449
預收租金及服務費		876,845	873,855
合同負債		1,137,850	1,839,930
應交稅費		378,302	1,005,648
租賃負債		954,445	940,871
銀行及其他借款	16	12,976,625	7,100,362
其他流動負債		73,277	73,648
債券		—	530,829
流動負債合計		28,591,541	25,361,592
流動負債淨額		(18,607,903)	(14,210,208)
總資產減流動負債		95,595,068	104,120,867
非流動負債			
遞延所得稅負債		14,037,866	14,020,244
銀行及其他借款	16	19,713,654	24,508,990
債券		1,758,512	1,723,400
租賃負債		2,822,379	3,421,588
其他應付款		510,349	556,241
遞延收益		210,046	218,121
合同負債		455,413	582,559
其他非流動負債		943,714	1,087,008
非流動負債合計		40,451,933	46,118,151
資產淨值		55,143,135	58,002,716
股東權益			
股本	17	4,354,733	4,354,733
儲備		47,477,661	50,092,232
本公司擁有人應佔權益		51,832,394	54,446,965
非控股權益		3,310,741	3,555,751
權益總額		55,143,135	58,002,716

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

1. 公司基本情況

經上海紅星美凱龍企業管理有限公司(一家在中華人民共和國(「中國」)註冊成立的有限責任公司)改制後,本公司於2011年1月6日依據中國法律在中國註冊成立為一家中外合資股份有限公司。於2023年6月21日,紅星美凱龍控股集團有限公司(「紅星美凱龍控股」,一家在中國註冊成立的有限責任公司,前身為上海紅星美凱龍投資有限公司)將其所持本公司29.95%股份轉讓予廈門建發股份有限公司(「廈門建發」,一家於上海證券交易所上市的公司(SH:600153))及其附屬公司聯發集團有限公司,廈門建發成為本公司第一大股東。詳情請參閱2023年6月23日的本公司公告。於2023年8月15日,本公司股東大會審議通過了關於選舉本公司第五屆董事會董事相關的議案,本公司第五屆董事會中由廈門建發提名的非獨立董事數量達到5位。詳情請參閱2023年8月15日的本公司公告。本公司董事認為,廈門建發對本公司實施控制並為本公司的母公司。廈門市人民政府國有資產監督管理委員會為本公司的最終控股股東。

本公司H股於2015年6月在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市,本公司A股於2018年1月在上海證券交易所上市。

本公司註冊辦事處和主要營業地的地址分別在年度報告的公司資料部分披露。本公司及其附屬公司(統稱「集團」)的主要活動是經營和管理家居購物中心。集團還參與泛家居消費,包括互聯網家居裝飾、互聯網零售以及物流和配送服務。

合併財務報表以人民幣(「人民幣」)列報,人民幣亦為本公司及其附屬公司的功能貨幣。

2. 編製基礎

2.1 計量基礎

合併財務報表是根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)發佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製的。就編製合併財務報表而言,如果合理預期資訊會影響主要使用者作出的決策,則該信息被視為重要資訊。此外,合併財務報表包括《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)及香港公司條例(「公司條例」)所要求的適用披露。

除投資性房地產及某些金融工具以公允價值計量外,本財務報表以歷史成本作為計量基礎。資產如果發生減值,則按照相關規定計提相應的減值準備。

非金融資產的公允價值計量計及市場參與者通過盡力使用資產或向另一市場參與者（其會盡力使用該資產）出售資產而產生經濟利益的能力。

對於以公允價值交易的金融工具和投資性房地產，以及使用不可觀察的輸入來衡量後續期間公允價值的估值技術，對估值技術進行校準，以便在初始確認時估值技術的結果等於交易價格。

此外，就財務報告而言，公允價值的計量乃按公允價值計量輸入數據的可觀察程度及輸入數據對公允價值計量整體的重要性劃分為第一級別、第二級別或第三級別，詳情如下：

- 第一級別：輸入數據乃指實體能於計量日期得到的相同資產或負債在活躍市場上的報價（未經調整）；
- 第二級別：輸入數據乃指除包含在第一級別的報價外，可直接或間接觀察的資產或負債的輸入數據；及
- 第三級別：輸入數據乃指資產或負債的不可觀察的輸入數據。

2.2 持續經營

截至2023年12月31日止年度，本集團錄得虧損人民幣2,570,418千元，本集團於2023年12月31日的流動負債淨額為人民幣18,607,903千元。

鑑於該等情況，本公司董事繼續實施一系列計劃及措施，以改善本集團的流動資金及財務狀況，包括但不限於以下各項：

- 管理層已評估本集團自2024年1月1日起12個月的持續經營，並在考慮本集團持有的未使用銀行貸款額度及本集團截至2023年12月31日所做的預期營運現金流入及融資安排後，認為本集團因於2023年12月31日因流動負債淨額面臨的流動性風險在控制範圍內，以上對本集團的持續經營及財務狀況並無重大影響。
- 繼續與銀行及金融機構洽談融資事宜。

因此，本公司董事認為，在持續經營基礎上編製經審計合併財務報表的屬適當。倘本集團無法繼續持續經營，則必須對經審計合併財務報表進行調整，將本集團的資產價值調整為可收回金額，為可能產生的任何其他負債做出準備，並將非流動資產及負債分別重新歸類為流動資產及負債。

3. 國際財務報告準則修訂的應用

於本年度強制性有效的國際財務報告準則修訂本

於本年度，本集團首次應用以下國際會計準則理事會發佈的新訂及經修訂國際財務報告準則，這些修訂對本集團自2023年1月1日起編製合併財務報表的年度期間具有強制性效力：

國際財務報告準則第17號 (包括國際財務報告準則第17號的 2020年6月及2021年12月修訂案)	保險合約
國際會計準則第8號修訂案	會計估計的定義
國際會計準則第12號修訂案	因單一交易產生的資產及負債相關遞延稅項
國際會計準則第12號修訂案	國際稅收改革－支柱二立法模板
國際會計準則第1號修訂案及 國際財務報告準則常規聲明第2號	會計政策的披露

除下文所述外，本年度對國際財務報告準則的新訂及修訂對本集團本年度及以往年度的財務狀況及業績及／或該等合併財務報表中所載的披露並無重大影響：

採納國際會計準則第1號修訂案及國際財務報告準則常規聲明第2號會計政策披露的影響

財務報表修訂以「重大會計政策資料」取代「重要會計政策」一詞的所有情況。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。

該等修訂亦澄清，即使涉及款項並不重大，但基於相關交易性質、其他事項或情況，會計政策資料仍可屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關的會計政策資料本身即屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

國際財務報告準則常規聲明第2號作出重大性判斷(「**實務報告**」)亦經修訂，以說明一間實體如何將「四步法評估重大性流程」應用於會計政策披露及判斷有關一項會計政策的資料對其財務報表是否屬重大。實務報告已增加指導意見及實例。應用該等修訂並未對本集團財務狀況及業績產生重大影響，但會影響本集團會計政策之披露。

根據修訂中所載指導意見，屬標準化信息的會計政策資料，或僅重複或總結國際財務報告準則規定的資料，被視為非重大會計政策資料，並不再於合併財務報表附註中披露，以免掩蓋於合併財務報表附註中披露的重大會計政策資料。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號修訂案	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或貢獻 ¹
國際財務報告準則第16號修訂案	於售後租回的租賃負債 ²
國際會計準則第1號修訂案	將負債分類為流動或非流動 ²
國際會計準則第1號修訂案	附帶契諾的非流動負債 ²
國際會計準則第7號及 國際財務報告準則第7號修訂案	供應方融資安排 ²
國際會計準則第21號修訂案	缺乏可兌換性 ³

¹ 待確定日期或以後開始之年度期間生效。

² 於2024年1月1日或以後開始之年度期間生效。

³ 於2025年1月1日或以後開始之年度期間生效。

4. 重大會計政策概要

合併財務報表是根據國際會計準則理事會發佈的國際財務報告準則編製的。此外，合併財務報表包括上市規則及公司條例要求的適用披露。合併財務報表是按歷史成本編製的，但投資性房地產和某些金融工具除外，這些工具在每個報告期末以公允價值計量。

5. 分部資料及收入

集團根據經營活動類型組織成不同的業務分部。該等業務分部為編製資料並將該資料向集團主要經營決策者(即本公司之主席)報告的基礎，用於資源分配及業績評估。本集團依照國際財務報告準則第8號進行的經營分部確定為以下五個業務分部：

自有／租賃商場：該分部收入來自向商戶出租樓層面積並向其提供綜合及持續的經營及管理支援。

委管商場：該分部收入來自向本集團的合作夥伴及施工承包商提供啟動、諮詢及管理服務，以發展及管理本集團自有品牌下的商場。

建造施工及設計：該分部收入來自提供建造施工及設計服務。

家裝相關及商品銷售：該分部收入來自家居用品的零售銷售及提供相關裝飾服務。

其他：該分部收入來自為客戶提供其他綜合服務，包括戰略諮詢、家居設計諮詢、興建服務、互聯網家裝、互聯網零售及物流配送等。

在確定經營分部的分部收入及分部業績時採用的會計政策與本集團的會計政策相同。分部利潤乃指各分部在未分配其他收入、其他損益、研發費用、投資性房地產公允價值變動、預期信用損失下之減值虧損、應佔聯營公司業績、應佔合營企業業績、財務成本、總部行政開支及所得稅開支的情況下賺得的利潤。該利潤向本集團的主要經營決策者報告，用於資源分配及業績評估。

分部資產及負債以及其他分部資料未予呈列，因該等資料並非定期向主要經營決策者提供，用於資源分配及業績評估。

以下為按可呈報及經營分部列出的本集團的收入及業績分析：

	自有/ 租賃商場 人民幣千元	委管商場 人民幣千元	建造施工 及設計 人民幣千元	家裝相關 及商品銷售 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計數 人民幣千元
截至2023年12月31止年度 來自外部客戶的分部收入	<u>6,780,669</u>	<u>2,030,714</u>	<u>1,212,210</u>	<u>313,093</u>	<u>1,178,297</u>	<u>11,514,983</u>
分部利潤	<u>3,381,871</u>	<u>190,442</u>	<u>(98,740)</u>	<u>(216,888)</u>	<u>573,686</u>	<u>3,830,371</u>
未分配項目：						
其他收入						319,480
其他損益淨額						(1,200,524)
行政開支						(42,764)
研發費用						(19,631)
投資性房地產公允價值 變動淨額						(1,546,044)
預期信用損失模型下之 減值虧損，扣除撥回						(1,303,571)
應佔聯營公司業績淨額						65,295
應佔合營企業業績淨額						12,409
財務成本						(2,654,625)
稅前虧損						<u>(2,539,604)</u>
其他資料：						
折舊	<u>149,281</u>	<u>14,129</u>	<u>9,087</u>	<u>21,008</u>	<u>83,779</u>	<u>277,284</u>
攤銷	<u>289</u>	<u>23,313</u>	<u>1,788</u>	<u>2,158</u>	<u>13,307</u>	<u>40,855</u>

	自有／ 租賃商場 人民幣千元	委管商場 人民幣千元	建造施工 及設計 人民幣千元	家裝相關 及商品銷售 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計數 人民幣千元
截至2022年12月31止年度 來自外部客戶的分部收入	<u>7,867,647</u>	<u>2,375,962</u>	<u>1,233,331</u>	<u>641,384</u>	<u>2,019,996</u>	<u>14,138,320</u>
分部利潤	<u>4,598,821</u>	<u>195,396</u>	<u>62,640</u>	<u>(214,945)</u>	<u>822,877</u>	<u>5,464,789</u>
未分配項目：						
其他收入						447,559
其他損益淨額						(590,361)
行政開支						(37,220)
研發費用						(46,329)
投資性房地產公允價值 變動淨額						(725,834)
預期信用損失模型下之 減值虧損，扣除撥回						(385,205)
應佔聯營公司業績淨額						1,032
應佔合營企業業績淨額						(27,465)
財務成本						<u>(2,503,313)</u>
稅前利潤						<u>1,597,653</u>
其他資料：						
折舊	<u>164,903</u>	<u>16,055</u>	<u>18,049</u>	<u>41,608</u>	<u>89,638</u>	<u>330,253</u>
攤銷	<u>289</u>	<u>18,732</u>	<u>1,324</u>	<u>4,738</u>	<u>15,097</u>	<u>40,180</u>

營業收入列示如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
來自簽署合約的客戶的收入	<u>4,679,789</u>	6,193,737
投資性房地產租金收入	<u>6,835,194</u>	<u>7,944,583</u>
	<u>11,514,983</u>	<u>14,138,320</u>

與客戶之間合同產生的營業收入分解情況如下：

	委管商場 人民幣千元	建造施工 及設計 人民幣千元	家裝相關 及商品銷售 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計數 人民幣千元
截至2023年12月31止年度					
主要經營地區					
中國大陸	<u>2,030,714</u>	<u>1,212,210</u>	<u>313,093</u>	<u>1,123,772</u>	<u>4,679,789</u>
收入確認時間					
在某一時點確認收入					
商品銷售收入	–	–	64,581	–	64,581
其他收入	–	–	–	474,078	474,078
在某一時段內確認收入					
項目前期品牌諮詢委託管理					
服務收入	67,142	–	–	–	67,142
項目年度品牌諮詢委託管理					
服務收入	1,937,800	–	–	–	1,937,800
商業諮詢費及招商佣金收入	25,772	–	–	–	25,772
建造施工及設計收入	–	1,212,210	–	–	1,212,210
裝修收入	–	–	248,512	–	248,512
其他收入	–	–	–	649,694	649,694
合計	<u>2,030,714</u>	<u>1,212,210</u>	<u>313,093</u>	<u>1,123,772</u>	<u>4,679,789</u>

	建造施工 委管商場 人民幣千元	及設計 及設計 人民幣千元	家裝相關 及商品銷售 及商品銷售 人民幣千元	其他 其他 人民幣千元	合計數 合計數 人民幣千元
--	-----------------------	---------------------	---------------------------------	-------------------	---------------------

截至2022年12月31止年度

主要經營地區					
中國大陸	<u>2,375,962</u>	<u>1,233,331</u>	<u>641,384</u>	<u>1,943,060</u>	<u>6,193,737</u>
收入確認時間					
在某一時點確認收入					
工程項目商業管理諮詢費收入	6,994	—	—	—	6,994
商品銷售收入	—	—	146,781	—	146,781
其他收入	—	—	—	1,186,583	1,186,583
在某一時段內確認收入					
項目前期品牌諮詢委託管理 服務收入	114,641	—	—	—	114,641
項目年度品牌諮詢委託管理 服務收入	2,174,031	—	—	—	2,174,031
商業諮詢費及招商佣金收入	80,296	—	—	—	80,296
建造施工及設計收入	—	1,233,331	—	—	1,233,331
裝修收入	—	—	494,603	—	494,603
其他收入	—	—	—	756,477	756,477
合計	<u><u>2,375,962</u></u>	<u><u>1,233,331</u></u>	<u><u>641,384</u></u>	<u><u>1,943,060</u></u>	<u><u>6,193,737</u></u>

6. 其他收入

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
下列利息收入：		
－ 銀行存款	14,536	33,220
－ 其他貸款及應收款項	152,781	197,352
利息收入總額	167,317	230,572
政府撥款		
－ 稅收返還款及各類補貼	33,921	49,678
－ 專項產業扶持資金	37,153	101,962
－ 其他政策獎勵扶持資金	40	2,327
土地配套費補貼和燃氣空調設備補貼	5,850	5,849
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的 金融工具的股息收入	53,682	41,243
以公允價值計量且其變動計入當期損益 (「以公允價值計量且其變動計入當期損益」) 的金融工具的股息收入	10,101	1,594
違約賠償收入	1,038	2,529
項目終止收入	10,378	11,805
	319,480	447,559

7. 其他損益淨額

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
處置聯營公司及合營企業的(虧損)/收益	(94,350)	633
處置以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融工具的收益	183	30,127
處置物業、廠房及設備的(虧損)/收益	(11,064)	3,197
處置無形資產虧損	(19)	-
出售及註銷附屬公司的收益/(虧損)淨額	16,600	(338)
租賃變更的(虧損)/收益	(44,608)	53,295
土地整理相關收益權減值損失	(315,070)	(574,829)
於聯營公司的權益減值損失	(131,053)	-
於合營企業的權益減值損失	(34,829)	-
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具的 公允價值變動虧損	(44,744)	(48,327)
慈善捐款	(57)	(5,977)
補償支出	(14,575)	(6,515)
物業、廠房及設備報廢損失	(6,988)	-
無形資產報廢損失	(302)	-
撇減存貨	(92,139)	-
匯兌虧損	(30,885)	(13,373)
其他(附註a)	(396,624)	(28,254)
	<u>(1,200,524)</u>	<u>(590,361)</u>

附註：

- (a) 其他虧損包括(1)經由本公司相關部門評估後作出終止繼續投入決策的個別項目，其終止項目產生的相關損失人民幣253,156千元；(2)因資產回購義務產生的預計損失人民幣65,000千元；及(3)因未按約執行合同需承擔的預計損失人民幣40,000千元。

8. 財務成本

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銀行及其他借款利息	2,587,565	2,382,624
租賃負債利息	188,915	224,229
債券利息	96,173	248,421
	<u>2,872,653</u>	<u>2,855,274</u>
減：合資格資產成本的資本化金額	<u>(218,028)</u>	<u>(351,961)</u>
	<u><u>2,654,625</u></u>	<u><u>2,503,313</u></u>

9. 所得稅開支

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
所得稅開支包含：		
當期所得稅：		
中國企業所得稅	181,610	684,503
上年度撥備超額	<u>(99,543)</u>	<u>(26,580)</u>
	<u>82,067</u>	<u>657,923</u>
本年度遞延稅項	<u>(51,253)</u>	<u>122,846</u>
所得稅開支	<u><u>30,814</u></u>	<u><u>780,769</u></u>

10. 年內(虧損)/利潤

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年內(虧損)/利潤已扣除(計入)下列各項：		
員工成本(包括董事酬金)		
薪金及其他福利	2,367,509	2,743,027
退休福利計劃供款	217,335	273,395
員工成本總額	<u>2,584,844</u>	<u>3,016,422</u>
核數師薪酬	6,500	6,762
確認為開支的存貨成本	124,649	167,480
物業、廠房及設備折舊	270,504	314,221
使用權資產折舊	6,780	16,032
無形資產攤銷	40,855	40,180
廣告及宣傳費用	890,759	847,582
投資性房地產租金收入總額	(6,835,194)	(7,867,647)
減：產生租金收入的投資性房地產所引致的直接營業支出	<u>1,490,506</u>	<u>1,512,648</u>
	<u>(5,344,688)</u>	<u>(6,354,999)</u>

11. 股息

年內確認為分派的本公司普通股股東獲派股息：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
2022年末期股息(每股人民幣0.034元)	148,025	—
特別分紅(每股人民幣0.046元)	200,270	—
2021年底(每股人民幣0.1元)	—	435,473
	<u>348,295</u>	<u>435,473</u>

與截至2022年12月31日止年度有關的末期股息(「2022年末期股息」)為人民幣148,025千元已於2023年6月26日在股東週年大會上獲批准，並已於2023年8月25日派付(與截至2021年12月31日止年度有關的末期股息人民幣435,473千元已於2022年5月20日在股東週年大會上獲批准，並已於2022年7月20日派付)。於2023年4月28日，董事會建議派付特別分紅每10股人民幣0.46元(「特別分紅」)。特別分紅人民幣200,270千元已於2023年6月26日在股東週年大會上獲批准，並已於2023年8月25日派付。

12. 每股(虧損)/收益

截至2023年及2022年12月31日，每股基本及攤薄(虧損)/收益乃按以下數據計算：

	2023年 人民幣元	2022年 人民幣元
每股基本及攤薄(虧損)/收益	<u>(0.55)</u>	<u>0.16</u>

每股基本(虧損)/收益按照本公司擁有人應佔(虧損)/利潤除以普通股的加權平均數計算。

對2022年的每股收益並無攤薄影響，由於本公司獲授股票期權的行使價高於2022年股份的平均市價導致並未假設該等股票期權獲行使所致。

於截至2023年12月31日止年度，本集團並無任何已發行潛在攤薄普通股。截至2023年12月31日止年度，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

截至2023年及2022年12月31日，每股基本及攤薄(虧損)/收益的具體計算如下：

	2023年	2022年
(虧損)/收益		
本公司擁有人應佔年內淨(虧損)/利潤(人民幣千元)	<u>(2,412,713)</u>	<u>678,566</u>
普通股數目		
本公司普通股的加權平均數(千股)	<u>4,354,733</u>	<u>4,354,733</u>

13. 投資性房地產

	已竣工 投資性 房地產 人民幣千元	在建物業 人民幣千元	租賃物業 人民幣千元	合計 人民幣千元
公允價值				
於2022年1月1日	88,337,000	7,238,000	5,198,070	100,773,070
購置	83,364	631,029	8,141	722,534
租賃變更	–	–	(237,585)	(237,585)
資產處置	(510,000)	–	–	(510,000)
公允價值變動	(1,129,364)	1,058,971	(655,441)	(725,834)
於2022年12月31日及2023年1月1日	86,781,000	8,928,000	4,313,185	100,022,185
購置	51,960	367,072	63,228	482,260
租賃變更	–	–	(135,494)	(135,494)
資產處置	(44,000)	–	–	(44,000)
物業、廠房及設備以及存貨轉出	(298,707)	–	–	(298,707)
公允價值變動	(677,054)	(192,072)	(676,918)	(1,546,044)
於2023年12月31日	85,813,199	9,103,000	3,564,001	98,480,200

14. 應收賬款

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應收賬款	3,169,493	3,584,087
減：預期信用損失撥備	(1,966,173)	(1,621,918)
	1,203,320	1,962,169

截至報告期末，根據發票日期及扣除預期信用損失後的應收賬款的賬齡分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年以內	738,301	1,254,540
1至2年	453,273	527,175
2至3年	413,187	358,767
3年以上	1,564,732	1,443,605
減：預期信用損失撥備	<u>(1,966,173)</u>	<u>(1,621,918)</u>
	<u>1,203,320</u>	<u>1,962,169</u>

15. 應付貿易款項及其他應付款項

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應付貿易款項 (附註a)	<u>2,054,926</u>	<u>2,452,582</u>

附註：

(a) 截至報告期末，應付貿易款項的賬齡分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年以內	1,139,438	1,821,085
1至2年	503,801	457,990
2至3年	266,271	157,763
3年以上	<u>145,416</u>	<u>15,744</u>
	<u>2,054,926</u>	<u>2,452,582</u>

16. 銀行及其他借款

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銀行及其他借款：		
有擔保	26,074,003	28,269,466
無擔保	3,431,749	50,080
商業地產抵押貸款支持證券	<u>3,184,527</u>	<u>3,289,806</u>
	32,690,279	31,609,352
減：即期部分	<u>(12,976,625)</u>	<u>(7,100,362)</u>
遠期部分	<u>19,713,654</u>	<u>24,508,990</u>
固定利率借款	16,269,128	11,573,044
浮動利率借款	<u>16,421,151</u>	<u>20,036,308</u>
	<u>32,690,279</u>	<u>31,609,352</u>
借款償還期：		
1年以內或按要求償還	12,976,625	7,100,362
1年以上，但不超過2年	3,898,734	7,295,674
2年以上，但不超過5年	9,015,530	8,305,398
5年以上	<u>6,799,390</u>	<u>8,907,918</u>
	32,690,279	31,609,352
減：流動負債項下所示一年內到期的款項	<u>(12,976,625)</u>	<u>(7,100,362)</u>
一年以後到期的款項	<u>19,713,654</u>	<u>24,508,990</u>
本集團借款的實際利率（亦相當於合同約定利率）範圍如下：		
	2023年 %	2022年 %
銀行及其他借款：		
固定利率銀行借款	3.80-15.40	4.79-15.40
浮動利率銀行借款	<u>4.25-8.00</u>	<u>3.65-8.00</u>

17. 股本

本公司截至2023年及2022年12月31日止年度的已發行股本變動情況如下：

	H股 股數 千股	A股 股數 千股	股本 人民幣千元
於2022年1月1日、2022年12月31日、 2023年1月1日及2023年12月31日	<u>741,286</u>	<u>3,613,447</u>	<u>4,354,733</u>

每股股份發行面值為人民幣1元。

管理層討論及分析

一 行業回顧

2023年，面對複雜嚴峻的國際環境和艱巨繁重的國內改革發展穩定任務，在黨中央堅強領導下，全國上下認真貫徹落實黨中央、國務院決策部署，堅持穩中求進工作總基調，加大宏觀調控力度，經濟運行頂住外部壓力、克服內部困難持續回升向好。

根據國家統計局的相關數據顯示，2023年全年我國國內生產總值同比增長5.2%，增速比2022年加快2.2個百分點，高於全球3%左右的預計增速，在世界主要經濟體中也名列前茅。經濟持續恢復保障了城鄉居民收入的平穩增長，全國居民人均可支配收入比上年同期名義增長6.3%，扣除價格因素影響後，實際增長6.1%。2023年全國居民人均消費支出比上年同期名義增長9.2%，扣除價格因素影響後，實際增長9.0%，隨着經濟持續好轉，促消費政策效果不斷顯現，消費潛力不斷釋放，居民消費支出加快恢復。

2023年全年社會消費品零售總額（以下簡稱「社零總額」）同比增長7.2%，社零總額中，商品零售同比增長5.8%，家具類同比增長2.8%，家用電器和音像器材類同比增長0.5%，建築及裝潢材料類同比下降7.8%。2023年各方面深入實施擴大內需戰略，積極推出一系列提振消費政策舉措，推動消費市場回升向好，市場規模穩步擴大。進入2024年，隨着國民經濟持續回升向好，相關促消費政策不斷發力顯效，消費新業態新模式逐步培育壯大，城鄉居民收入不斷增長，消費市場擴大態勢將得到鞏固增強。

2023年人口總量略有下降，但我國仍有14億多人口，人口規模優勢和超大規模市場優勢將長期存在。2023年城鎮化水準繼續提高，城鎮人口佔全國人口比重（城鎮化率）為66.16%，比上年末提高0.94個百分點，城鎮化空間佈局持續優化，新型城鎮化品質穩步提高。

房地產對國民經濟具有重要影響，雖然當前處於調整轉型的過程中，但房地產市場長期健康發展有比較好的基礎。一是我國仍然處在城鎮化持續發展階段，我國城鎮化率與發達經濟體相比仍有提升空間；二是房地產發展的新模式正在積極構建當中，其中，正在推進的保障性住房建設、「平急兩用」公共基礎設施建設，以及城中村改造這些工程都在快速推進，隨着這些工程有力有序推進，將有利於解決人民群眾在住房、居住這些方面急難愁盼的問題，同時也會帶動房地產相關投資消費，推動房地產市場健康發展。

此外，存量房市場的紅利已經逐漸顯現。儘管我國人均住房面積不小，但有很多房子功能和結構都不盡合理，不少人民群眾改善性住房需求比較迫切，這會形成房地產市場的重要推動力。根據國家統計局對70個大中城市的監測，改善性住房需求非常明顯，二手房的成交量已經超過新房成交量。

長期來看，居民收入水準的增長、品質化需求的持續增加、綠色環保理念的深入人心、持續推進的城鎮化進程、新的健康的房地產市場的加快建立、存量房翻新需求的持續增長等因素，都將為家居裝飾及傢俱行業帶來持續穩步的發展。本公司將發揮龍頭企業的優勢，積極把握行業發展的良好機遇。

一 業務回顧

報告期內，在房地產宏觀調控政策下，國內房地產市場整體有站穩回暖趨勢，來自存量市場的局部煥新、舊房改造等需求，展現出消費活力。近年來，公司依託「拓品類、重運營」戰略，深度打造如智能電器、系統門窗等十大品類主題館，2023年3月，本公司發佈M+高端設計中心，目前已形成線上線下全佈局，家居、家裝、高端電器全覆蓋，品牌商、設計師資源全鏈接的「10+1」立體大家居生態。

(一) 業務發展及佈局

1.1 成熟的覆蓋全國的全渠道商業網絡，持續提升租金精細化管理

截至報告期末，公司經營了87家自營商場，275家委管商場，通過戰略合作經營8家家居商場，46家特許經營家居建材項目，共包括448家家居建材店／產業街，覆蓋全國30個省、直轄市、自治區的215個城市，商場總經營面積21,724,717平方米。

出租率方面，自營商場平均出租率82.8%，委管商場平均出租率85.7%。此外，籌備的委管商場中，有292個委管簽約項目已取得土地使用權證／已獲得地塊。

1.2 持續品類延伸，拓展多業態融合消費

本公司持續優選符合消費者需求的主流品類和品牌，從而優化經營商戶和業態結構，深度打造十大品類主題館，結合電器、家裝設計、新能源車板塊，穩定出租率。電器全年面積增長4.5萬平方米，佔比達到10.8%，家裝設計面積增長11萬平方米，佔比達到3.3%，新熱銷品牌面積佔比達到11.1%，A類+進口面積佔比穩定在49.6%，餐飲品類全國商場覆蓋率自43%提升至54%，百mall商場餐飲覆蓋率自78%提升至100%。

面向中高端消費的家庭用戶需求，本公司瞄準大汽車生態。2023年7月，本公司與上海卡乃馳汽車服務有限公司等多方達成戰略合作，試水從家裝到家居、家電、汽車等「一站置家」新業務。以此次戰略合作為契機，本公司將積極佈局新能源汽車領域合作。報告期內，新能源汽車門店及高端二手車入駐面積超萬平方米，新能源汽車頭部品牌特斯拉、比亞迪方程豹、華為問界、創維汽車、福特等多個品牌完成招商入駐，本公司正陸續在上海、北京、深圳、武漢等城市開展與新能源汽車品牌營銷、開店、能源佈局等多維度的試點合作。

1.3 深入拓展家裝家居一體化，構建高質量高端流量生態

2023年3月，本公司發佈M+高端設計中心，定位為超級鏈接器，志在成為優質家裝流量的第一入口。未來，以設計方案為中心，商場、設計師、經銷商、品牌工廠會進一步深度捆綁，從設計方案到材料帶單，實現價值共創，利益共享，大大提升流量的轉化率，降低獲客成本，構建可持續高質量高端流量生態。

1.4 優化線上線下一體化生態，運營全渠道流量

報告期內，本公司核心商場已實現數字化升級達295家，除了對於商場端的場域數字化升級之外，先後完成對商品運營、用戶運營、內容運營的升級與創新。商品運營方面，「天貓同城站」繼續深耕商品運營，打造在線商品分層運營體系，聚焦全店資源，構建金字塔尖貨運營體系，打造超100款DAU \geq 100的尖貨商品。內容運營持續打造「金牌導購萬人直播」IP，全年直播場次同比增長180%，流量同比增長234%。同時探索第二陣地抖音渠道搭建，依託抖音本地生活業務模式，梳理並產出抖音運營方案。做好門店的精細化運營的同時，用內容吸引用戶，線上種草，線下做比較體驗，為用戶提供一站式消費體驗。

(二) 營銷管理：持續開展創新營銷活動，打造家居行業營銷IP

報告期內，依託家文化核心內涵，持續打造企業文化IP愛家日。開展6檔全國統一大促，成功打造成家居行業營銷IP：315FUN肆嗨購節及818FUN肆嗨購節。全年共執行包括電器、定制、軟裝、進口等多檔重點品類落地活動，着力打造買高端電器到紅星美凱龍的品類心智。公關活動策劃落地5場「行業大會」，協同核心6檔大促發佈會、綠跑戰略簽約、中國質量大會、睡眠周、進口品鑑月、岩板敦煌研學等相關活動系列傳播項目近20個。

內容運營方面，持續運營官方自媒體矩陣包括微信、微博、抖音、視頻號、小紅書、B站等6個渠道，全網閱讀量超1.1億次，粉絲量達500萬人。代言人北京落地活動傳播，全球線上傳播量破10億，聯動十一大促反響熱烈。

數字化工具方面，充分利用企業微信營銷工具、禮品線上化管理工具等。企業微信好友數日均新增12,000人，全年新增超400萬。持續完善並推進禮品線上化系統在全國商場的使用，覆蓋264家正常經營業商場。

(三) 運營管理：完善商場管理，優化服務體驗、推進綠色環保管理體系

本公司持續推動以現場管理、風控管理、商品管理、商戶管理、服務提升、人才建設為核心的營運管理升級，推進綠色環保商業化，持續開展顧客評價，關注顧客體驗反饋，全方位提升顧客家居消費體驗及滿意度。

截至報告期末，顧客淨推薦值68.1%；整體滿意度95.96%，服務滿意度96.3%，送貨安裝滿意度95.1%，商品滿意度94.5%，環境滿意度97.4%，均優於行業同期水平。

一 財務回顧

1. 收入

報告期內，本集團實現收入為人民幣11,515.0百萬元，相比2022年的人人民幣14,138.3百萬元下降18.6%。報告期內，自營商場的租金及相關收入下降13.8%，主要是本集團自營商場受總體經濟環境波動影響，商場出租率階段性下滑，本公司為了支持商戶持續經營，穩商留商優惠增加所致。報告期內，委管商場相關收入下降14.5%，主要是受委管商場數量減少的影響，委管商場的相關收入下降，以及受總體經濟環境波動影響，委管諮詢項目履約進度延緩且商業諮詢項目減少所致。此外，受總體經濟波動影響，建造施工及設計、商品銷售及家裝和其他收入較2022年均有不同幅度下降。

下表載列我們按分部劃分的收入：

	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
自有／租賃商場	6,780,669	59.0	7,867,647	55.6
委管商場	2,030,714	17.6	2,375,962	16.8
建造施工及設計	1,212,210	10.5	1,233,331	8.7
家裝相關及商品銷售	313,093	2.7	641,384	4.5
其他	1,178,297	10.2	2,019,996	14.4
合計	<u>11,514,983</u>	<u>100</u>	<u>14,138,320</u>	<u>100</u>

2. 毛利及毛利率

報告期內，本集團實現毛利人民幣7,033.3百萬元，相比2022年的人人民幣8,844.7百萬元下降20.5%，綜合毛利率為61.1%，相比2022年的62.6%下降1.5個百分點，主要是由於報告期內受總體經濟環境波動影響，自營商場穩商留商優惠增加，建造施工設計及家裝項目數量及毛利減少所致。

下表載列我們按業務分部劃分的毛利率：

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
自有／租賃商場	78.1%	80.8%
委管商場	43.8%	40.7%
建造施工及設計	-0.6%	15.3%
家裝相關及商品銷售	-3.3%	23.9%
其他	73.2%	58.5%
合計	<u>61.1%</u>	<u>62.6%</u>

3. 銷售及分銷開支

報告期內，本集團銷售及分銷開支為人民幣1,483.1百萬元（佔營業收入的12.9%），相比2022年的人民幣1,555.3百萬元（佔營業收入的11.0%）下降4.6%，主要是報告期內人工開支與能源、維修開支下降所致。

4. 行政開支

報告期內，本集團行政開支為人民幣1,762.5百萬元（佔營業收入的15.3%），相比2022年的人民幣1,861.8百萬元（佔營業收入的13.2%）下降5.3%，主要是報告期內人工開支減少所致。

5. 財務成本

報告期內，本集團的財務成本由2022年的人民幣2,503.3百萬元增加至2023年的人民幣2,654.6百萬元，增加6.0%，主要是報告期內本集團資本化利息減少所致。

6. 所得稅開支

報告期內，本集團所得稅開支為人民幣30.8百萬元，相比2022年的人民幣780.8百萬元下降96.1%，主要是由於本年度虧損所致。

7. 本公司擁有人應佔年度(虧損)/利潤總額、本公司擁有人應佔核心(純虧)/純利及每股(虧損)/收益

報告期內，本公司擁有人應佔年度虧損總額為人民幣2,412.7百萬元，相比2022年的本公司擁有人應佔年度利潤總額人民幣678.6百萬元下降455.6%；本公司擁有人應佔核心純虧為人民幣856.4百萬元，相比2022年的本公司擁有人應佔核心純利人民幣1,672.9百萬元下降151.2%。

	截至12月31日止年度		增加/減少
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	
本公司擁有人應佔年度(虧損)/ 利潤總額	(2,412,713)	678,566	-455.6%
本公司擁有人應佔年度利潤率	-21.0%	4.8%	減少25.8個百分點
本公司擁有人應佔核心(純虧)/ 純利	(856,433)	1,672,882	-151.2%
本公司擁有人應佔核心(純虧率)/ 純利率	-7.4%	11.8%	減少19.2個百分點

報告期內本集團每股虧損為人民幣0.55元，2022年同期每股收益為人民幣0.16元。

8. 應收賬款

截至報告期末，本集團應收賬款賬面價值為人民幣1,203.3百萬元(其中，應收賬款餘額為人民幣3,169.5百萬元，已計提的壞賬準備為人民幣1,966.2百萬元)，相比2022年末的人民幣1,962.2百萬元減少人民幣758.9百萬元。

9. 投資性房地產及公允價值變動收益

截至報告期末，本集團投資性房地產賬面價值為人民幣98,480.2百萬元，相比2022年末的人民幣100,022.2百萬元減少人民幣1,542.0百萬元，報告期內本集團投資性房地產實現公允價值變動損失人民幣1,546.0百萬元。主要係為了支持商戶持續經營，穩商留商優惠增加，致集團租金收入及管理費收入的階段性下滑，投資性房地產估值也相應下調。

10. 資本開支

報告期內，本集團資本開支為人民幣351.3百萬元（2022年：人民幣1,049.4百萬元），主要包括投資性房地產的購置支出和建設開發支出。2023年較2022年支出下降66.5%，主要是本集團深化輕資產、重運營、降槓桿的經營戰略，有效控制資本開支，將進一步加大拓展輕資產業務。

11. 銀行結餘及現金與現金流量

截至報告期末，本集團持有貨幣資金為人民幣2,529.8百萬元（其中現金及現金等價物餘額為人民幣2,506.8百萬元），相比2022年末人民幣2,626.2百萬元（其中現金及現金等價物餘額為人民幣2,608.2百萬元）減少人民幣96.4百萬元（其中現金及現金等價物減少人民幣101.4百萬元）。

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量淨額	2,363,641	3,879,003
投資活動產生的現金流量淨額	701,361	687,695
籌資活動產生的現金流量淨額	(3,165,956)	(8,059,246)
匯率變動對現金及現金等價物的影響	(510)	2,825
現金及現金等價物減少淨額	<u>(101,464)</u>	<u>(3,489,723)</u>

報告期內，本集團經營活動產生的淨現金流入為人民幣2,363.6百萬元，相比2022年淨現金流入人民幣3,879.0百萬元減少了人民幣1,515.4百萬元，主要是報告期內受總體經濟環境波動、商場出租率階段性下滑、穩商留商優惠增加的影響，各業務板塊經營現金流入減少所致。

報告期內，本集團投資活動產生的淨現金流入為人民幣701.4百萬元，相比2022年淨現金流入人民幣687.7百萬元增加流入人民幣13.7百萬元，主要是報告期內控制資本開支所致。

報告期內，本集團籌資活動產生的淨現金流出為人民幣3,166.0百萬元，相比2022年淨現金流出人民幣8,059.2百萬元減少流出人民幣4,893.2百萬元，主要是報告期內取得和償還債務的現金淨流出較上年同期減少所致。

12. 主要負債比率

下表載列我們的主要負債比率：

	於2023年 12月31日	於2022年 12月31日
資產負債率 ⁽¹⁾	55.6%	55.2%
淨資本負債率 ⁽²⁾	64.7%	61.4%

附註：

- (1) 資產負債比率按各期末總負債除以總資產計算。
- (2) 淨資本負債率是指各期末有息負債(包括短期借款、長期借款、應付債券、應付融資租賃款、應付商業地產抵押貸款支持證券)扣除貨幣資金後除以所有者權益的比率。

13. 資產抵押及質押

截至報告期末，本集團已抵押賬面價值總額為人民幣87,753.4百萬元的投資性房地產及固定資產、賬面餘額合計為人民幣730.4百萬元其他權益工具投資、於合營企業的權益及限制性貨幣資金用於獲得借款，獲得借款的餘額為人民幣31,680.1百萬元；本集團將餘額為人民幣379.4百萬元的限制性貨幣資金用於存放於央行存款準備金等。

14. 或有負債

本報告期末無或有負債。

15. 財務資源

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

16. 有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售事項

本公司於報告期內無有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售事項。

17. 資本承諾

截至報告期末，本集團已簽訂合約但未於財務報表中確認的有關收購及開發投資性房地產的資本開支金額為人民幣1,151.4百萬元；此外，本集團已與其合夥人訂立協議，承諾與合夥人共同開發的投資性房地產投資的金額為人民幣353.7百萬元。

18. 外匯風險

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

19. 重大投資

本集團在報告期內無重大投資。截至本公告日期，本集團概無任何重大投資計劃。

20. 人力資源

截至報告期末，本集團共聘用14,461名員工（於2022年12月31日：18,101名員工）。本集團按照《中華人民共和國勞動法》和員工所在當地有關規定與員工簽訂勞動合同，根據員工的績效表現、工作經驗和市場工資水準確定員工的基本工資和獎金水準，並為員工繳納社會保險及住房公積金。2023年，本集團薪酬開支總額為人民幣2,584.8百萬元（2022年：人民幣3,016.4百萬元）。同時，本集團亦持續投入資源為員工提供多種類型的教育及培訓機會，旨在規範管理工作及提升經營績效，並不斷改善員工的知識技術水準和業務實踐能力。

展望

本集團始終以「建設溫馨和諧家園、提升消費和居家生活品位」為己任。2024年及以後，本集團將繼續遵循「市場化經營，商場化管理」的經營管理模式，為消費者提供更好、更專業的服務，進而鞏固市場領導地位，鞏固「紅星美凱龍」品牌在消費者心目中的家居生活專家地位，以建成中國最領先的、最專業的「全渠道泛家居業務平台服務商」為企業的發展目標。

本集團未來的發展計劃如下：

1. 堅持向「輕資產，重運營」轉型，進一步夯實市場領導地位；
2. 深度開拓家裝賽道，建立消費者心智；
3. 推進發展新零售，賦能商場經營；
4. 堅持降槓桿戰略，實現高質量發展；
5. 持續改善本公司治理、規範運作，踐行社會責任。

末期股息

董事會議決不建議派付截至2023年12月31日止年度的末期股息。

期後事項

股東存續分立

因阿里巴巴（中國）網絡技術有限公司（以下簡稱「**阿里網絡**」）實施存續分立，阿里網絡持有的248,219,904股紅星美凱龍家居集團股份有限公司（以下簡稱「**公司**」）股份全部由分立後新設公司杭州灝月企業管理有限公司（以下簡稱「**杭州灝月**」）承繼。阿里網絡持有的248,219,904股本公司A股股份已過戶至杭州灝月。本次過戶登記完成後，阿里網絡不再持有本公司任何股份，杭州灝月持有本公司248,219,904股A股股份，約佔公司總股本的5.70%。阿里網絡與杭州灝月屬於一致行動人，合併計算的股東權益未發生變化。

詳情請參閱本公司日期分別為2023年12月2日、2024年1月12日於國內指定媒體和2023年12月1日、2024年1月11日於香港聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>披露的公告。

紅星控股股份被司法凍結、輪候凍結、標記相關事項

本公司於2024年1月9日收到本公司部分股份被司法凍結的通知，獲知紅星控股所持部分公司股份被輪候凍結，經本公司向中國證券登記結算有限責任公司上海分公司進一步查詢後獲知紅星控股及其一致行動人所持公司股份被司法凍結、輪候凍結、標記。

截至2024年1月12日，紅星控股直接持有本公司997,595,667股，佔本公司總股本4,354,732,673股的22.91%。累計凍結、輪候凍結、標記的股份數為1,046,096,735股，佔其所持股份總數的104.86%。

本公司收到《財政部行政處罰事項告知書》

本公司收到《財政部行政處罰事項告知書》，中華人民共和國財政部（「財政部」）將發現的問題和擬作出的行政處罰告知如下：本公司附屬公司杭州紅星美凱龍世博家居有限公司名下坐落於杭州市古墩路701號房產，因集體土地政策原因未辦妥產權。根據協議相關約定，該房產不能單獨出售，不應作為投資性房地產核算。本公司附屬公司紅星美凱龍環球（北京）家具建材廣場有限公司名下坐落於北京市朝陽區北沙灘1號院的房產，土地性質為科研用地，該房產不能單獨出售，不應作為投資性房地產核算。

財政部擬給予本公司罰款5萬元的行政處罰，本公司正在對上述事項申請複議，如有進展將及時履行信息披露義務。上述事項對國際會計準則下財務報告不構成影響。本公司2019年度至2021年度在聯交所網站上公佈的年度財務數據系根據《有關接受在香港上市的內地註冊成立公司採用內地的會計及審計準則以及聘用內地會計師事務所的諮詢總結》的許可，採用中國會計準則編製並披露，因此公司將對上述期間年度財務數據進行差錯更正調整。自2022年度起，本公司採用國際會計準則編製及披露在聯交所網站上公佈的年度財務數據，並採用中國會計準則準備和披露於上交所網站上公佈的年度財務數據，因此本公司2022年於聯交所網站上公佈的年度財務數據根據國際會計準則無需進行相關調整。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定有權出席將於2024年5月23日（星期四）舉行之應屆股東週年大會的H股股東身份，本公司將於2024年5月20日（星期一）至2024年5月23日（星期四）期間（包括首尾兩日）暫停辦理H股股份過戶登記手續。所有股份過戶文件連同相關股票及過戶表格須於2024年5月17日（星期五）下午四時三十分前送交本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

凡於2024年5月20日（星期一）營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東均有權出席股東週年大會及於會上投票。

遵守《企業管治守則》

於報告期間，除本公告披露及偏離守則條文第C.2.1條外，本公司已遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」)附錄C1《企業管治守則》(「企業管治守則」)的原則及守則條文。

偏離《企業管治守則》第C.2.1條守則條文

於2023年1月1日至2023年8月15日期間，車建興先生(「車先生」)為本公司董事長及首席執行官。鑒於有關車先生的經驗、個人資歷及於本集團擔任的職務，以及車先生自2007年6月以來一直擔任本公司首席執行官及總經理，董事會認為車先生除擔任董事長外，擔任本公司首席執行官有利於本集團業務前景及營運效率。儘管這將構成偏離《企業管治守則》的第C.2.1條守則條文，董事會認為該架構將不會影響董事會及本公司管理層之間的權責平衡，原因為：(i)董事會將作出的任何決策須經至少大多數董事批准，且本公司董事會彼時14名董事中有5名為獨立非執行董事，符合《上市規則》所規定的董事會的三分之一，本公司認為董事會擁有足夠的權力制衡；(ii)車先生及其他董事知悉並承諾履行其作為董事的受信責任，這些責任要求(其中包括)其應為本集團的利益及以符合本集團最佳利益的方式行事，並基於此為本集團作出決策；及(iii)董事會由經驗豐富的優質人才組成，確保董事會權責平衡，這些人才會定期會面以討論影響本集團營運的事宜。此外，本集團的整體戰略及其他主要業務、財務及經營政策乃經董事會及高級管理層詳盡討論後共同制定。

茲提述本公司日期為2023年8月15日公告，鄭永達先生被選舉為第五屆董事會主席。車先生仍擔任本公司首席執行官。於該等調整後，董事長與首席執行官職務已有所區分。因此，本公司自2023年8月15日起一直遵守企業管治守則第C.2.1條守則條文。

遵守標準守則

本公司已採納《上市規則》附錄C3所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)規定的董事及監事進行證券交易的操守守則。本公司已向全體董事及監事作出特定查詢，全體董事及監事確認彼等於截至2023年12月31日止年度內且直到本公告日期的期間內已遵守標準守則所載規定準則。

購買、出售或贖回上市證券

本集團於截至2023年12月31日止年度期間概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

A股公開發行及所得款項用途

本公司A股於2018年1月17日在上海證券交易所上市並開始買賣，股份代號為601828，每股發行價人民幣10.23元，發行規模315,000,000股。本次發行募集資金總金額為人民幣3,222,450,000.00元，而經扣除A股發行成本人民幣172,442,150.37元後的募集資金淨額為人民幣3,050,007,849.63元（「**A股發行募集資金**」），每股認購股份所籌集之淨額：人民幣9.68元／股，每股於上市當日之收市價為人民幣14.42元。有關詳情請參閱本公司日期為2018年1月2日、2018年1月16日、2018年2月7日及2018年9月7日的公告，本公司已按照所披露的用途使用募集資金淨額。截至報告期末，本集團累計已使用約89%所得款項淨額用於約定的募集資金投資項目及補充流動資金。

截至2023年12月31日A股發行募集資金使用情況的分析如下所載：

單位：人民幣千元

募集資金總額	3,222,450
發行費用	172,442
募集資金淨額	<u>3,050,008</u>

擬投資項目		計劃投資 總額 (人民幣 千元)	截至報告 期末已使用 投資總額 (人民幣 千元)	截至報告 期末投資 金額餘額 (人民幣 千元)	說明
家居商場建設項目	天津北辰商場項目	245,137	245,137	—	已全數投入
	呼和浩特玉泉商場項目	76,825	76,825	—	已全數投入
	東莞萬江商場項目	164,145	164,145	—	已全數投入
	哈爾濱松北商場項目	294,809	294,809	—	已全數投入
	烏魯木齊會展商場項目 ⁽¹⁾	669,084	666,733	2,351 ⁽¹⁾	已全數投入
	長沙金霞商場項目	190,000	146,238	43,762	擬結項
	西寧世博商場項目	110,000	110,013 ⁽²⁾	(13)	已全數投入
	小計	<u>1,750,000</u>	<u>1,703,900⁽¹⁾</u>	46,100	—
新一代智慧家居商場 ⁽³⁾	項目	400,000	117,064	282,936	擬終止
	償還銀行借款	400,000	400,000	—	已全數投入
	補充流動資金	150,008	150,008	—	已全數投入
	償還帶息債務項目	350,000	350,000	—	已全數投入
合計		<u>3,050,008</u>	<u>2,720,972</u>	329,049	—

附註：

- (1) 本公司將視後續資金安排確定剩餘募集資金實際用途。
- (2) 包含募集資金專戶產生並用於該項目的利息。
- (3) 2023年1月，公司使用A股發行募集資金5,000,000元於該項目，後分次全額歸還至該用途募集資金專戶。

A股非公開發行股票及所得款項用途

本公司於2021年9月向特定投資者非公開發行股票449,732,673股，發行價格為8.23元／股，募集資金總額為人民幣3,701,299,898.79元，扣除各項發行費用人民幣22,936,099.50元（不含稅）後，實際募集資金淨額為人民幣3,678,363,799.29元。有關詳情請參閱本公司日期為2020年5月3日、2020年6月3日、2020年6月23日、2021年4月19日、2021年5月18日及2021年10月21日的公告和本公司日期為2020年6月3日及2021年4月26日的通函，本公司已按照所披露的用途使用募集資金淨額，截至報告期末，本集團已累計使用2021年度非公開發行股票資金的約50%投入約定的募集資金投資項目。

截至2023年12月31日A股非公開發行募集資金使用情況的分析如下所載：

單位：人民幣千元

募集資金總額	3,701,299.9
發行費用	22,936.1
募集資金淨額	<u>3,678,363.8</u>

擬投資項目	計劃投資 總額 (人民幣 千元)	截至報告 期末已使用 投資總額 (人民幣 千元)	截至報告 期末投資 金額餘額 (人民幣 千元)	說明
天貓「家裝同城站」項目	220,000.0	–	220,000.0	擬終止
3D設計雲平台建設項目	283,944.7	6,996.1	276,948.6	擬終止
新一代家裝平台系統 建設項目	350,000.0	1,581.6	348,418.4	擬終止
家居商場建設項目				
佛山樂從商場項目	1,000,000.0	200,000.0	800,000.0	擬中止（暫停）
南寧定秋商場項目	560,000.0	360,348.6	199,651.4	擬延期
南昌朝陽新城 商場項目	160,910.0	160,910.0	–	已全數投入
小計	<u>1,720,910.0</u>	<u>721,258.6</u>	999,651.4	–
償還公司帶息債務	<u>1,103,509.1</u>	<u>1,103,509.1</u>	–	已全數投入
合計	<u>3,678,363.8</u>	<u>1,833,345.4</u>	1,845,018.4	–

董事會於2024年3月28日審議通過了《關於A股部分募集資金投資項目結項、延期、中止及終止的議案》，其中包括對部分募集資金投資項目進行相關延期、中止、結項及終止，該議案尚待股東大會審議。

審核委員會

於本公告日期董事會下設審計委員會（「審計委員會」），包括兩名獨立非執行董事薛偉先生、黃建忠先生及一名非執行董事鄒少榮先生。薛偉先生擔任審計委員會主席。

本公司審核委員會已審閱截至2023年12月31日止年度的年度業績公告及經審核綜合年度財務報表。

先機會計師事務所有限公司有關初步公告的工作

本集團核數師先機會計師事務所有限公司已對本集團截至2023年12月31日止年度之初步業績公告所載的合併財務狀況表、合併損益表、合併全面收益表及相關附註之財務數字與本集團本年度之合併財表初稿所列額作比較，而有關數額屬一致。先機會計師事務所有限公司就此方面所進行之工作並不會構成遵照香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱聘用則或香港核證聘用準則而進行之審核、審閱或其他核證聘用，故核數師不會就本初步業績公告作出任何核證。

發佈年度業績公告及2023年年報

本公告將在香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.chinaredstar.com)上發佈。於適當時間，本公司載有《上市規則》規定的全部資料的2023年年度報告將寄發予需要紙質版本的股東並將刊載於香港聯交所網站和本公司網站。

承董事會命
紅星美凱龍家居集團股份有限公司
鄭永達
董事長

中國，上海
2024年3月28日

於本公告日期，本公司的執行董事為車建興、李建宏、施姚峰及楊映武；非執行董事為鄭永達、王文懷、鄒少榮、宋廣斌及許迪；及獨立非執行董事為薛偉、陳善昂、黃建忠、黃志偉及蔡慶輝。