



紅星美凱龍家居集團股份有限公司  
Red Star Macalline Group Corporation Ltd.

(一家於中華人民共和國註冊成立的中外合資股份有限公司)

股票代號：1528



2022

年度報告

# 目錄

公司簡介	2
公司資料	3
財務及經營摘要	5
董事長致辭	7
管理層討論及分析	11
董事、監事及高級管理人員簡介	43
董事會報告	54
監事會報告	104
企業管治報告	108
獨立核數師報告	132
合併損益及其他全面收益表	138
合併財務狀況表	140
合併股東權益變動表	143
合併現金流量表	145
綜合財務報表附註	148
五年財務概要	382
釋義	383





# 公司簡介

本公司於2007年成立，其H股於2015年6月在香港聯交所主板上市（股票代碼：1528），而其A股於2018年1月在上海證券交易所上市（股票代碼：601828）。

本公司是國內領先的家居裝飾及傢俱商場運營商和泛家居業務平台服務商，主要通過經營和管理自營商場、委管商場、特許經營商場和戰略合作商場，為商戶、消費者和合作方提供全面服務。同時，本公司還提供包括家裝、互聯網零售等泛家居消費服務。

根據弗若斯特沙利文的數據，本公司是國內經營面積最大、商場數量最多以及地域覆蓋面最廣闊的全國性家居裝飾及傢俱商場運營商。截至報告期末，公司經營了94家自營商場，284家委管商場，通過戰略合作經營8家家居商場，此外，公司以特許經營方式授權開業57家特許經營家居建材項目，共包括476家家居建材店／產業街。公司經營的自營商場和委管商場，覆蓋全國30個省、直轄市、自治區的223個城市，商場總經營面積22,508,291.30平方米，共提供36,000多個品牌。2022年，就零售額而言，公司佔中國連鎖家居裝飾及傢俱商場行業的市場份額為19.0%，佔家居裝飾及傢俱商場行業（包括連鎖及非連鎖）的市場份額為8.4%。在我國穩健增長的家居裝飾及傢俱零售行業中佔有最大的市場份額。

本集團始終以「建設溫馨和諧家園、提升中國人的居家生活品位」為己任，將繼續圍繞「輕資產，重運營」業務模式穩步推進主營及擴展性業務。本集團通過輕資產模式繼續在下沉市場進行網絡擴張，持續鞏固紅星美凱龍在中國家居裝飾及傢俱行業的市場領導地位。同時，加速發展擴展性業務，聚焦同城零售，深耕家裝業務，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。

## 董事會

### 執行董事

車建興先生(董事長)  
李建宏先生

### 非執行董事

陳朝輝先生  
蔣翔宇先生  
胡曉女士  
鄭永達先生(副董事長)  
王文懷先生  
鄒少榮先生

### 獨立非執行董事

錢世政先生  
李均雄先生  
王嘯先生  
趙崇佚女士  
秦虹女士

## 監事

潘寧先生(主席)  
巢豔萍女士  
鄭洪濤先生  
陳崗先生

## 審計委員會

錢世政先生(主席)  
李均雄先生  
王嘯先生  
鄒少榮先生

## 薪酬與考核委員會

錢世政先生(主席)  
車建興先生  
王嘯先生  
秦虹女士  
鄭永達先生

## 提名委員會

李均雄先生(主席)  
車建興先生  
趙崇佚女士  
秦虹女士  
鄭永達先生

## 戰略與投資委員會

車建興先生(主席)  
趙崇佚女士  
秦虹女士  
胡曉女士  
王文懷先生

## 聯席公司秘書

邱喆女士  
伍秀薇女士

## 授權代表

車建興先生  
邱喆女士

## 註冊辦事處

中國  
上海市  
浦東新區  
臨禦路518號  
6樓F801室

## 中國總部

中國  
上海市  
閔行區  
申長路1466弄2號/5號  
紅星美凱龍總部



## 公司資料

### 香港主要營業地點

香港銅鑼灣  
勿地臣街1號  
時代廣場  
2座31樓

### H股證券登記處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心  
17樓1712-1716號室

### 法律顧問

#### 有關香港及美國法律

高偉紳律師行  
香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈27樓

#### 有關中國法律

通力律師事務所  
中國  
上海市  
銀城中路68號  
時代金融中心19樓  
郵編：200120

### 核數師

中興財光華會計師事務所(特殊普通合伙)  
中國  
北京市  
西城區  
阜成門外大街2號  
萬通金融中心A座24層

國衛會計師事務所有限公司  
香港  
中環  
畢打街11號  
置地廣場告羅士打大廈31字樓

### 主要往來銀行

中國工商銀行  
上海市分行營業部  
中國  
上海市  
中山東一路24號

中國民生銀行股份有限公司  
上海市徐匯支行  
中國  
上海市  
徐家匯肇嘉浜路1033號

交通銀行  
上海市普陀支行  
中國  
上海市  
中山北路2000號

### 股份代號

香港聯交所：1528  
上海證券交易所：601828

### 公司網址

[www.chinaredstar.com](http://www.chinaredstar.com)

## 財務摘要

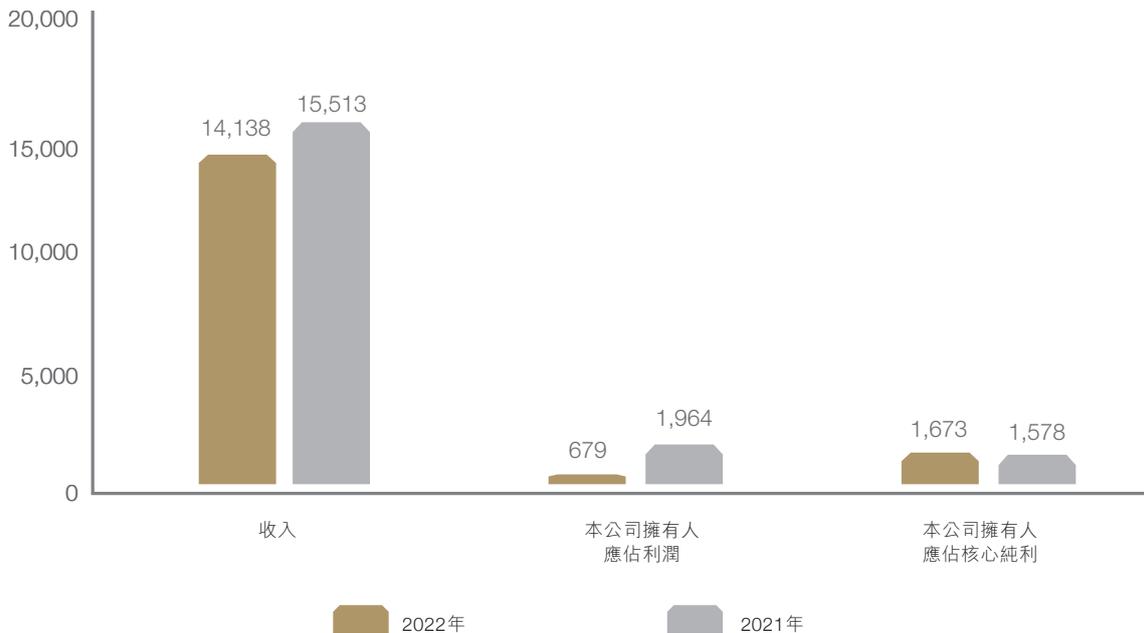
	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
	(人民幣千元，另有註明者除外)	
收入	14,138,320	15,512,792
毛利	8,844,699	10,160,616
毛利率	62.6%	65.5%
年內利潤總額	816,884	2,100,698
本公司擁有人應佔利潤	678,566	1,963,619
本公司擁有人應佔獲利率	4.8%	12.7%
本公司擁有人應佔核心純利 <sup>(2)</sup>	1,672,882	1,578,470
本公司擁有人應佔核心純利率 <sup>(3)</sup>	11.8%	10.1%
每股收益(基本及攤薄)	人民幣0.16元	人民幣0.49元
每股股息(含稅)	人民幣0.034元	人民幣0.10元

附註：

- (1) 倘本報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物業公允價值變動、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

人民幣百萬元





## 財務及經營摘要

### 經營摘要

下表載列若干有關於所示日期運營中自營商場<sup>(1)</sup>及委管商場<sup>(1)</sup>的經營數據：

	於2022年 12月31日	於2021年 12月31日
商場數量	378	373
商場經營面積(平方米)	22,508,291	22,303,548
覆蓋城市數量	223	224
自營商場數量	94	95
自營商場經營面積(平方米)	8,369,802	8,455,486
自營商場平均出租率	85.2%	94.1%
委管商場數量	284	278
委管商場經營面積(平方米)	14,138,489	13,848,062
委管商場平均出租率	86.7%	91.4%

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」)。

# 董事長致辭



尊敬的各位股東：

本人謹代表董事會欣然向各位股東提呈本公司及其附屬公司（「本集團」或「我們」）截至2022年12月31日止年度（「報告期」）業績報告：2022年我們實現收入人民幣14,138.3百萬元，本公司擁有人應佔年度利潤總額為人民幣678.6百萬元，本公司擁有人應佔核心純利為人民幣1,672.9百萬元。

2022年，是我國「十四五」發展的關鍵之年，也是第二個百年奮鬥目標的開局之年。與此同時，面對外部環境所帶來的機遇與挑戰，公司始終把握高質量發展主線，穩定業績基盤，形成「穩」、「進」兼備的經營新局面。面對市場環境的劇烈變動，我們全面推進精細化管理、推動數字化轉型，着力增強自身造血能力，提質增效、減負瘦身，實現了全面戰略轉型第一步。圍繞董事會的經營決策，公司積極貫徹「重運營」戰略，深度打造十大主題館，優化商場品類佈局，持續擴展智能電器、餐飲等品類面積、挖掘新熱銷品牌入駐；此外，公司通過「金牌導購萬人直播計劃」、「團新家」、「天貓同城站商品聚合」等方式，進一步探索線上線下一體化的新零售模式，旨在打造集多店態並行、品類拓展、品牌甄選、場景化體驗、系統化營銷於一體的線上線下家居零售綜合性商業網絡。在線上化運營能力的加持下，紅星美凱龍以最短的鏈路打造新零售線上線下一體化服務閉環，加速提升品牌商家從線上推廣、種草到轉化的營銷效率。

本公司始終注重股東回報、與股東共同分享公司的成長。儘管面臨諸多困難和挑戰，在綜合考慮公司盈利水平、股東回報及未來可持續發展的需要後，董事會建議派發2022年末股息每股人民幣0.034元，保持了分紅的連續性。



## 董事長致辭

### 輕資產擴張順應下沉市場耐用消費升級、夯實集團商業網絡版圖及行業領導地位

根據弗若斯特沙利文的數據，本公司是國內經營面積最大、商場數量最多以及地域覆蓋面最廣闊的全國性家居裝飾及家具商場運營商。截至報告期末，公司經營了94家自營商場，284家委管商場，通過戰略合作經營8家家居商場，此外，公司以特許經營方式授57家特許經營家居建材項目，共包括476家家居建材店／產業街。

憑藉公司具知名度的品牌、成熟的業務流程及龐大的品牌及經銷商資源，公司採取輕資產戰略，以委管商場業務模式以及特許經營模式在三線及下沉城市迅速擴展版圖。公司主品牌「紅星美凱龍」橫跨中端、中高端、高端三種細分店態，自營商場中超過80%定位一二線城市核心區域，委管商場近七成補位三線及以下城市，充分鞏固了中高端市場的品牌心智，加密了全國性的商業網絡。同時，面對下沉市場強勁的耐用消費品升級需求和政策導向，通過補充定位中端的「星藝佳」副牌商場，做到了主副品牌雙輪驅動。未來我們將憑藉實體網絡、營銷管理、供應鏈等優勢助力品牌工廠和經銷商實現快速下沉的戰略目標。

### 重運營強基固本，精細化運營能力築高龍頭壁壘

在家居行業渠道變革及存量時代流量日益分散的大環境下，2022年，公司統籌同城多店商場定位規劃，甄選代表集團商品及消費者分層精準運營戰略佈局的百MALL商場即32家1號店、9家至尊MALL及59家標桿商場，紅星美凱龍旨在打造集店態呈現、品牌升級、場景化體驗、系統化採購等多重前衛功能於一體的全新高端零售場域。在這一航道上，紅星美凱龍始終注重運營，營造一個和諧共贏的生態圈，持續精細化深耕家居行業流量，為家居消費帶來從零散到集中的徹底轉變。同時，持續貫徹「拓品類、重運營」戰略，優化品牌結構，加速品類主題館打造，以期滿足存量時代下日趨多元化的消費者需求。越來越多的品類進入紅星美凱龍平台，豐富商場生態圈的同時也幫助更多的家居品牌實現跨區域市場的拓展。三大店態十大主題館聚合全域流量，公司基於對商品及消費者的數字化全面解析，細分品類及品牌，將消費者流量高精度的二次分發至品牌商家店鋪，實現公私域流量的互通聯動，最終實現場內流量的承接複用與深度運營。

## 踐行數字化改革，深耕全渠道線上運營，致力於成為家居裝飾及家具行業的新零售標桿

公司本著「以用戶需求為中心」的宗旨，繼續深化與阿里巴巴的戰略合作，圍繞「天貓同城站」建立線上線下一體化運營體系。報告期內，公司始終重視同城站自建運營能力建設，先後完成對選品、商品運營、流量承接、內容供給形式及營銷模式的升級與創新。在基礎能力建設方面，「天貓同城站」繼續深耕商品運營，從基礎商品上架優化提升至核心商品池運營，進一步提升商品質量。各城市、商場通過持續性運營沉澱出一批優質商品，能夠持續穩定從線上獲得流量、客資，進一步推動業務增長。同時在「商品內容化」上進一步發力，推動全景視頻項目持續落地，為消費者提供全方位自由觀看貨品的渠道。新增的導購在線服務項目，讓上線品牌的導購員可以第一時間在線為消費者提供優質服務。

## 深度聚焦家裝業務，打通家裝消費的全週期服務，強化「選裝修買家居都在紅星美凱龍」的用戶心智

公司依託自身強大的供應鏈整合能力、遍佈全國的實體商場網絡和自有的家裝業務管理系統平台，以解決顧客的痛點為己任，完成家裝業務的逆勢擴張。截至報告期末，本公司家裝門店已覆蓋全國25個省、直轄市、自治區的200餘個城市。同時，公司加大新一代家裝平台系統項目的建設，對家裝核心業務的線上流程進行優化迭代，在材料、訂單、供應鏈管理、工程施工現場、決算管理等功能模塊進行了大幅優化。利用系統計算優勢，提高了業務效率。



## 董事長致辭

### 積極擁抱變化，引領行業變革

2023年公司將繼續堅定推行三年業務規劃，以消費者需求為導向，持續推動多店態佈局、主題館落地。同時，細化傳統品類，在十大品類之上挖掘具有市場潛力的新品類，持續拓展並延伸，完善場內品類的規整和迭代。線上運營方面，將繼續深化與各線上核心流量平台之間的戰略合作，鞏固「天貓同城站」的發展，圍繞「做大流量／客資、做好業務閉環、做強核心大促」三個核心策略開展全年工作，通過線上深度運營，實現精準線下引流，繼續做好線上線下一體化經營的深度推進。同時，公司將繼續扶持傳統品牌商及經銷商進行線上運營陣地建設。

在「輕資產、重運營、降槓桿」的戰略指引之下，公司將繼續推進各項變革和優化舉措，秉持對「匠心」的深刻理解和敏銳的消費者洞察，充分發揮自身扎實的運營管理經驗和覆蓋全國的商業網絡優勢，不忘初心，厚積薄發，創造更多至美的商場環境和服務體驗，積極擁抱趨勢和變革。

**車建興**  
董事長

2023年3月30日

## 行業回顧

2022年，面對複雜嚴峻的國際環境等多重挑戰，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，切實抓好穩經濟各項政策舉措落實，國民經濟頂住壓力總體保持恢復態勢。

根據國家統計局的相關數據顯示，2022年全年我國國內生產總值同比增長3.0%，全國居民人均可支配收入比上年同期名義增長5.0%，扣除價格因素，實際增長2.9%，居民收入增長與經濟增長基本同步。2022年全國居民人均消費支出比上年同期名義增長1.8%，扣除價格因素，實際下降0.2%，居民消費支出實際增速略有回落。

2022年全年社會消費品零售總額同比下降0.2%，社零總額中，商品零售同比增長0.5%，家具類同比下降7.5%，建築及裝潢材料類同比下降6.2%，但消費發展長期向好基本面沒有改變，消費升級趨勢沒有改變。進入2023年，隨着擴大內需戰略深入實施，以國內大循環為主體、國內國際雙循環相互促進的新發展格局加快構建，消費市場穩定恢復的基礎將更加牢固，消費市場有望恢復向好。

2022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。2022年城鎮化水平繼續提高，城鎮人口佔全國人口比重（城鎮化率）為65.22%，比上年末提高0.50個百分點，城鎮化空間佈局持續優化，新型城鎮化質量穩步提高。

房地產是國民經濟重要行業，雖然當前處於調整階段，但未來房地產市場發展具備不少有利條件。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國家相比仍然不高；二是房地產市場合理需求將逐步釋放，各地出台不少措施支持剛性和改善型住房需求，有助於提高購房者購房意願；三是房地產市場供給有望逐步改善，堅持「房住不炒」，出台相關政策，目的是讓房地產回歸本位，減少其金融屬性，同時多主體供給、多渠道保障、購租並舉住房制度不斷完善，新的健康的房地產市場有望加快建立。

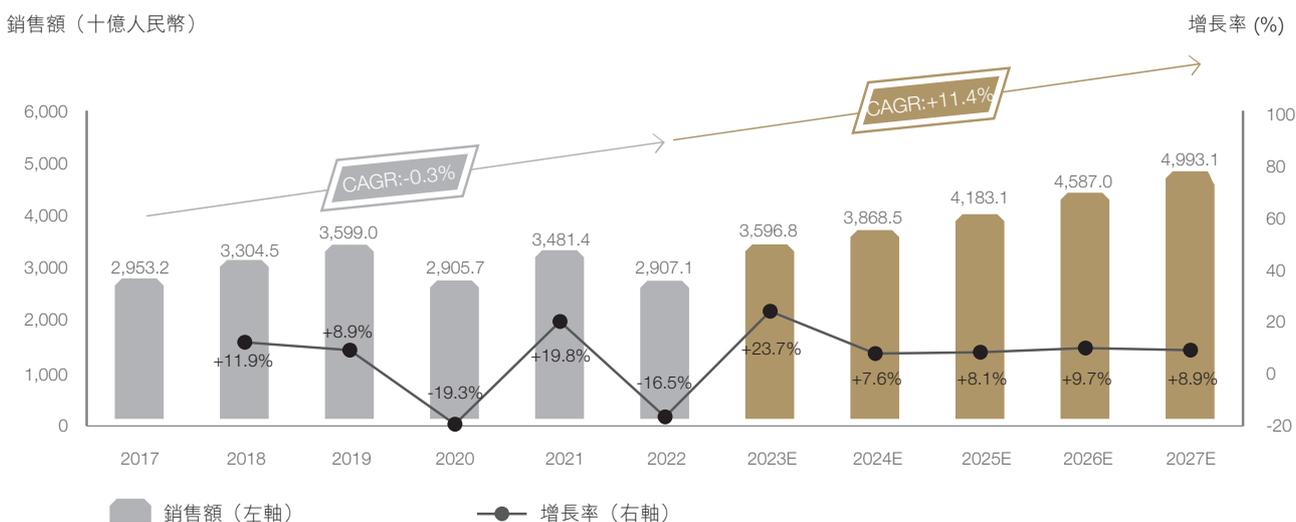
## 管理層討論及分析

### 行業回顧 (續)

此外，存量房市場的紅利已經逐漸顯現。一方面，從1998年「房改」開始，中國的房地產市場進入高速發展階段，在這一時期交付的房子到現在已經開始面臨老舊問題，改善煥新的剛性需求正快速產生。另一方面，根據德歐智庫的數據，目前一線城市存量房交易在交易總數中的佔比已接近七成，存量房交易產生的裝修需求是家居消費市場的重要組成部分。參考海外較為成熟的房地產市場來看，存量房交易的佔比提升趨勢未來會逐步擴散至低線城市。

長期來看，居民收入水平的增長、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，都將為家居裝飾及家具行業帶來持續穩步的發展。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。

根據弗若斯特沙利文的統計，2022年家居零售渠道經營表現下跌，市場規模回落至人民幣2.9萬億元，2017年到2022年間，家居零售市場的銷售額複合年均增長率為-0.3%。



資料來源：弗若斯特沙利文

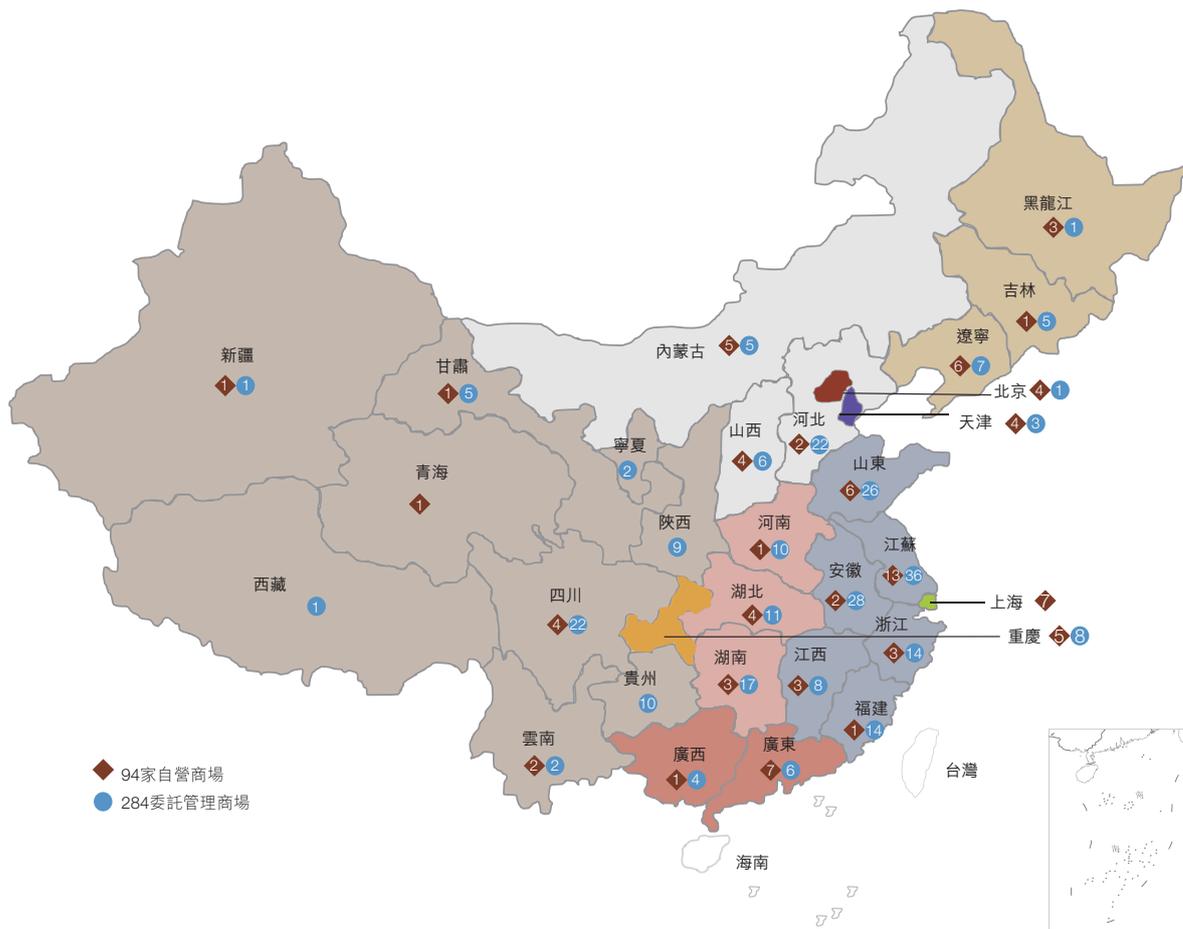
### 業務回顧

報告期內，公司繼續圍繞「全渠道泛家居業務平台服務商」的戰略定位，積極把握市場發展機會，旨在利用原有家居商場高效的渠道網絡能力、強大的供應鏈整合能力和積累多年的家居行業運營管理經驗，藉助自有的家裝業務管理平台和IMP智慧營銷平台，提升家裝設計交付能力和線上消費者觸達線下流量承接轉化能力，進而為顧客提供覆蓋整個裝修週期的更加個性化、高質量的家裝服務以及更加貼近終端消費者需求的購物體驗。

## (-) 業務發展與佈局：持續拓展下沉市場，建立覆蓋全國的全渠道商業網絡

### 1.1 業務發展與佈局

下圖載列了我們截至報告期末的商場地理分佈：



註：地區分佈為東北地區包括黑龍江省、吉林省、遼寧省；華北地區（不含北京、天津）包括山西省、河北省、內蒙古自治區；華東地區包括（不含上海）包括山東省、江蘇省、浙江省、安徽省、江西省、福建省；華中地區包括湖南省、湖北省、河南省；華南地區包括海南省、廣東省、廣西壯族自治區；西部地區（不含重慶）包括陝西省、甘肅省、青海省、寧夏回族自治區、新疆維吾爾自治區、雲南省、四川省、貴州省、西藏自治區。

## (-) 業務發展與佈局：持續拓展下沉市場，建立覆蓋全國的全渠道商業網絡(續)

### 1.1 業務發展與佈局(續)

下表載列截至報告期末我們按區域分佈的運營中的自營商場及委管商場的數量及經營面積：

代表顏色	區域 <sup>(1)</sup> (直轄市 / 行政區域)	自營商場		委管商場	
		商場數量	經營面積小計 (平方米)	商場數量	經營面積小計 (平方米)
	北京	4	349,337	1	112,400
	上海	7	905,650	-	-
	天津	4	462,091	3	177,196
	重慶	5	394,683	8	264,079
	東北	10	1,101,531	13	676,682
	華北(不含北京、天津)	11	671,503	33	1,551,406
	華東(不含上海)	28	2,499,738	126	6,719,056
	華中	8	867,278	38	1,712,415
	華南	8	359,693	10	502,392
	西部(不含重慶)	9	758,299	52	2,422,863
	<b>合計</b>	<b>94</b>	<b>8,369,802</b>	<b>284</b>	<b>14,138,489</b>

附註：

- (1) 以上資訊披露是按如下統計口徑獲得，即將中國的省、直轄市及自治區共分7個大區及4個直轄市(不含港澳台地區)，其中東北地區包括黑龍江省、吉林省、遼寧省；華北地區(不含北京、天津)包括山西省、河北省、內蒙古自治區；華東地區(不含上海)包括山東省、江蘇省、浙江省、安徽省、江西省、福建省；華中地區包括湖南省、湖北省、河南省；華南地區包括海南省、廣東省、廣西壯族自治區；西北地區(不含重慶)包括陝西省、甘肅省、青海省、寧夏回族自治區、新疆維吾爾自治區、雲南省、四川省、貴州省、西藏自治區；4個直轄市分別是北京、上海、天津及重慶。

## (-) 業務發展與佈局：持續拓展下沉市場，建立覆蓋全國的全渠道商業網絡(續)

### 1.1 業務發展與佈局(續)

本集團在保持自營商場健康增長的同時，不斷夯實自身核心優勢，累積平台精細化的運營管理能力，從資本撬動進化為管理賦能。本集團持續踐行「輕資產、重運營」的經營決策，通過拓展委管商場和特許經營商場數量，穩步提升市場佔有率的同時控制集團自建商場的資本投入。

報告期內，公司制定同城多店商場定位規劃，甄選代表集團商品及消費者分層精準運營戰略佈局的百MALL商場：32家1號店、9家至尊MALL及59家標桿商場。同時，持續貫徹「拓品類、重運營」戰略，優化品牌結構，報告期內，公司將主力品類持續延伸至十大品類，加速主題館打造，以期快速搶佔所在市場中高端市場的消費者心智。同時，充分挖掘並積極引入智能電器、餐飲等中高頻品類，打造多業態融合消費。

截至報告期末，本集團經營了94家自營商場，284家委管商場，8家戰略合作商場<sup>(1)</sup>，57個特許經營家居建材項目<sup>(2)</sup>，共包括476家家居建材店／產業街<sup>(3)</sup>，覆蓋全國30個省、直轄市、自治區的223個城市，總經營面積22,508,291.30平方米。

截至報告期末，本公司經營94家自營商場，總經營面積8,369,802平方米，平均出租率85.2%。其中，一、二線城市自營商場經營面積佔比超80%，通過先發及選址優勢構築起了強大的護城河。報告期內，成熟商場同店增長率<sup>(4)</sup>為-3.5%。自營商場穩健的出租率及租金收入增長充分體現了公司作為家居裝飾及家具商場領先運營商的專業水平和管理能力，也為持續吸引潛在優質品牌商戶、拓展與鞏固委管商場合作方的合作關係起到積極示範作用。報告期內，公司新設1家自營商場，關閉1家自營商場，另有1家自營商場轉為委管商場。截至報告期末，公司有19家籌備中的自營商場。

### (-) 業務發展與佈局：持續拓展下沉市場，建立覆蓋全國的全渠道商業網絡(續)

#### 1.1 業務發展與佈局(續)

截至報告期末，委管商場總經營面積14,138,489平方米，平均出租率86.7%。其中，三線及以下城市委管商場經營面積佔比約70%，委管商場助力本公司實現區域補位並以輕資產模式實現下沉市場的快速滲透。報告期內，本集團新開12家委管商場，關閉7家委管商場，另有一家自營商場轉為委管商場。截至報告期末，本集團籌備的委管商場中，有315個簽約項目已取得土地使用權證／已獲得地塊，其中，三線及以下城市籌備中的委管商場數量佔比超70%。隨著全國社會經濟的整體水平的平穩發展、城鎮化戰略持續推進和居民人均可支配收入不斷提升，本集團將在全國範圍內重點加快委管商場的發展步伐。

附註：

- (1) 本公司持有山東銀座家居有限公司46.5%股權，與山東省商業集團有限公司並列為山東銀座家居有限公司第一大股東。截至2022年12月31日，山東銀座家居有限公司及其下屬控股附屬公司在中國境內合計運營8處家居商場。戰略合作經營商場是指本公司基於戰略目的考慮，通過與合作方共同投資、共同持有物業並且共同經營的家居商場。
- (2) 特許經營家居建材項目指本集團以特許經營方式開業經營的家居建材店、家居建材產業街。對於該類特許經營家居建材項目，本集團不參與項目開業後的日常經營管理。
- (3) 家居建材店／產業街指本集團在綜合考慮經營物業物理形態、經營商品品類等情況下，從便於經營管理角度出發，將擁有獨立場館標識的家居建材店及街區稱作家居建材店／產業街。
- (4) 「成熟商場同店增長率」指所有已有三個完整財政年度運營記錄且截至報告期末仍在運營的自營商場(包括聯營、合營)於報告期內的經營收入較去年同期的增長。

## (-) 業務發展與佈局：持續拓展下沉市場，建立覆蓋全國的全渠道商業網絡(續)

### 1.2 家裝家居一體化

截至報告期末，依託紅星美凱龍線下商場實體網絡，家裝門店覆蓋全國25個省、直轄市、自治區的200餘個城市，持續針對客戶層級，明確差異化業務定位，分品牌分層運營。

公司加大新一代家裝平台系統項目的建設，家裝系統平台方面，通過更好家業務實際使用的情況反饋，持續不斷的完善家裝核心業務流管理系統，對家裝核心業務的線上流程進行優化迭代，在材料、訂單、供應鏈管理、工程施工現場、決算管理等功能模塊進行了大幅優化，利用系統計算優勢，提高了業務效率，降低了錯誤風險；利用數據驅動業務，為不同業務環節提供了多個數據報表，為業務決策調整提供了有力支持；同時針對不同業務環境的移動化辦公場景，在移動端開發了多個數字化工具，提高了業務規範，提升了管理效能，並為2023年提供全面的C端消費者數字化服務提供了有效的數據基礎。

### 1.3 線上線下一體化

公司基於商場的數字化升級及線上流量入口的有效佈局已初見成效。報告期內，公司核心商場已實現數字化升級，除了對於商場端的場域數字化升級之外，先後完成對線上選品、內容供給、數字運營、流量承接及營銷模式的升級與創新。在基礎能力建設方面，「天貓同城站」繼續深耕商品運營，從基礎商品上架優化提升至核心商品池運營，進一步提升商品質量。各城市、商場通過持續性運營沉澱出一批優質商品，能夠持續穩定從線上獲得流量、客資，進一步推動業務增長。同時在「商品內容化」上進一步發力，推動全景視頻項目持續落地，為消費者提供全方位自由觀看貨品的渠道。新增的導購在線服務項目，讓上線品牌的導購員可以第一時間在線為消費者提供優質服務。

### (一) 業務發展與佈局：持續拓展下沉市場，建立覆蓋全國的全渠道商業網絡(續)

#### 1.3 線上線下一體化(續)

在內容運營方面，公司持續打造並推動了「金牌導購萬人直播」，讓門店導購、設計師、家居頭部主播等行業內相關人群都參與進來，孵化和培養組織的直播能力，賦能家居行業從業者的直播運營能力，推動家居直播常態化。並在上海金橋商場打造了一個近千平的直播基地，通過專業的場地和專業的設備，賦能商場經營，將直播能力建設到一線。

### (二) 營運管理持續升級，以用戶心智為出發點，踐行「輕資產、重運營」戰略

#### 2.1 招商管理

##### 2.1.1 多店態並行、主題館落地、新品類拓展，打造多業態融合消費

面對市場消費態勢和市場競爭趨勢的變化，公司從區域定位、客群劃分、品類優選等更精細的顆粒度出發，陸續在全國商場落地超級百MALL及十大品類館，構建起了橫跨建材、家具、家電的高端流量生態。在商場店態升級方面，2022年公司持續推進一省一標桿商場戰略落地，統籌同城多店商場差異化定位規劃，甄選了代表集團戰略佈局的百MALL商場：32家1號店、9家至尊MALL及59家標桿商場，並加速實現構建落地。

## (二) 營運管理持續升級，以用戶心智為出發點，踐行「輕資產、重運營」戰略（續）

### 2.1 招商管理（續）

#### 2.1.1 多店態並行、主題館落地、新品類拓展，打造多業態融合消費（續）

本公司持續優選符合消費者需求的主流品類和品牌，通過打造家居生活體驗館來優化商場品類佈局，推動體驗式沉浸式消費。報告期內，公司在原有九大品類的基礎上將品類戰略升級為十大主題館戰略，實現智能電器、國際進口、設計客廳、高端定制、軟裝陳設、系統門窗、精品衛浴、睡眠生活、潮流家具、頂地空間十大品類的全面覆蓋，越來越多的品類進入紅星美凱龍平台，豐富商場生態圈的同時也幫助更多的家居品牌實現跨區域市場的拓展。三大店態十大主題館聚合全域流量，公司基於對商品及消費者的數字化全面解析，細分品類及品牌，將消費者流量高精度的二次分發至品牌商家店鋪，實現公私域流量的互通聯動，最終實現場內流量的承接複用與深度運營。2022年，TOP百Mall A類及進口面積佔比為52.6%，其中行業TOP新熱銷品牌佔比12.1%；全國A類及進口面積佔比為48.8%，其中行業TOP新熱銷品牌佔比8.9%。

結合拓品類整合模式，積極拓展中高頻消費品類商品，提升租賃面積佔比，以縮短消費者到店周期盤活到店流量。以智能電器館為例，打造與傳統家電賣場差異化的套系化、場景化、高端化特徵，結合豐富有效的多元化的消費者觸達形式及營銷活動，提升了消費者聯單購買率及客單值，從而吸引頭部及中腰部品牌及經銷商進駐商場的積極性，驅動智能電器館快速多店落地，提升了相關品類租賃面積。

此外，公司於報告期內積極引入餐飲品類，根據商場體量、位置等因素，利用家居品牌聯名、連鎖餐飲、地域合作等多種形式，打造符合紅星美凱龍空間的多功能餐飲產品組合。報告期內，積極尋求與核心餐飲品牌如麥當勞、肯德基、必勝客、星巴克、漢堡王、德克士等合作。2022年，餐飲品類全國商場覆蓋率自32%提升至43%，百mall商場餐飲覆蓋率自55%提升至78%。

### (二) 營運管理持續升級，以用戶心智為出發點，踐行「輕資產、重運營」戰略（續）

#### 2.1 招商管理（續）

##### 2.1.2 打造線下營銷活動核心節點，孵化家居營銷IP

公司以「315」和「818」為線下營銷活動核心節點，孵化有辨識度的家居營銷IP，並逐步加強在城市經銷商端與品牌總部端的口碑和影響力，聯合品牌與經銷商深度參與。315FUN肆嗨購節大促活動中，紅星美凱龍推動集團各省營發中心與品牌經銷商對接部署，實現從集團對集團、各產業鏈與業務板塊的運營融合、各小微與全國各省營發中心的下沉融合，打破過去單純的地方性聯動，實現了自上而下的深度合作。

##### 2.1.3 搭建招商業務中台，提升對品牌和經銷商的服務能力

報告期內，在品牌工廠服務端，公司繼續優化大客戶服務系統，進一步升級大客戶數據可視化、渠道推廣精準對接等功能，優化上線和開放品牌、客戶在線溝通的服務平台，建立專屬服務賬號，提升大客戶服務效率和合作黏性。在經銷商服務端，公司繼續借助龍翼系統加強對全國商場的經銷商信息的調研並形成數據沉澱，進一步提升對經銷商的服務能力，從而提升商戶經營效率，降低運營成本。

本公司搭建的招商業務中台，聯動商場、品牌工廠、經銷商，開創線上路演招商新模式嚴選招商，推動線上線下招商一體化。報告期內，公司累計為四十餘個商業合作及新熱銷潛力品牌提供嚴選招商服務。公司的嚴選招商團隊助力商業合作品牌及新熱銷品牌提高其對接經銷商的力度，幫助品牌增強招商效果，從而補缺空白市場。

## (二) 營運管理持續升級，以用戶心智為出發點，踐行「輕資產、重運營」戰略（續）

### 2.1 招商管理（續）

#### 2.1.4 持續提升租金精細化管理水平，通過品類規整，實現租金收入持續增長

報告期內，進一步細化樓層級差及品類價差規範，要求「三個分級，一級一價」，完善展位租金定級定價機制，並通過大數據系統對接，增加系統和人工校準功能，進一步細化管理，整體提升管理效率，保證整體租金健康持續增長。

在具體品類樓層落位方面，主題館對各樓層區域的流量起到了有效的規劃和調整作用，通過調度趨勢品類和高毛利品類往高區樓層聚集，有效釋放高區樓層租金價值，進一步減小級差地租。在提升坪效的同時，通過品類規整、二級品類不跨層等具體營運舉措，精準運營到店流量，助力租金收入持續增長。

### 2.2 營銷管理

#### 2.2.1 「超級品類節」助力實現品類精細化營銷

家居行業逐步進入精細化運營時代，隨着主題館的初步落地，「超級品類節」應運而生，已然成為行業內外極具影響力的品類營銷活動。基於十大品類館全國範圍內的有序落地，「超級品類節」活動使品類營銷得以常態化，通過在多個垂直品類的精細化深耕，有助於補位商場對大促活動之外的日常流量運營，進一步提升了消費者對於紅星美凱龍品牌的黏性。2022年全年共執行10檔品類節活動，通過品類分級運營策略，資源聚焦核心品類、核心場次，其中重點場次145場，遵循一店一方案的原則精細化運作。

### (二) 營運管理持續升級，以用戶心智為出發點，踐行「輕資產、重運營」戰略（續）

#### 2.2 營銷管理（續）

##### 2.2.1 「超級品類節」助力實現品類精細化營銷（續）

同時，公司整合並強化行業資源，進一步聚焦品類精細化營銷，擴大營銷差異化。2022公司首次實現「家裝+家居+互聯網運營」一體化深度融合，孵化首個家居行業營銷IP「紅星美凱龍315FUN肆嗨購節」引爆消費熱點，構建高端流量生態。同時，通過打造「一年一度51狂享購」和「618理想生活狂歡季」等大促活動不斷完善線上線下多元化營銷活動實踐，打造多樣化樣板案例，三檔大促實現營銷傳播總曝光量超十億次。

##### 2.2.2 營銷渠道多元，助力到店流量提升

報告期內，通過聚焦社群營銷、數字化精準營銷、直播、會員營銷、樓盤營銷等8大流量運營渠道，探索流量運營SOP，賦能商場企劃營銷人員，打造商場私域流量池。同時，在線上化運營能力的加持下，紅星美凱龍以最短的鏈路打造線上線下一體化服務閉環，加速助力品牌商家提升從線上推廣、線下承接到轉化的營銷效率。

數字精準營銷方面，公司與字節跳動旗下的兩大2B平台「巨量引擎」及「火山引擎」聯手啟動了「雙擎計劃」，探索基於家居行業場景下的營銷新模式。通過整合商場、品牌工廠、商戶端資源，與字節跳動深度合作，持續優化媒介組合結構、流程、工具應用及後鏈路承接，內容端強化平面、短視頻等生產能力，報告期內，獲客成本、整體意向率、老客回訪率都得到了顯著優化及提升。自媒體矩陣方面，報告期內，通過微信、微博、抖音、視頻號、小紅書等自媒體平台運營，曝光量總計超6億人次。

## (二) 營運管理持續升級，以用戶心智為出發點，踐行「輕資產、重運營」戰略（續）

### 2.2 營銷管理（續）

#### 2.2.2 營銷渠道多元，助力到店流量提升（續）

數字運營管理方面，公司聚焦升級「活動營銷」、「流量運營」、「營銷管理」3大版塊的核心數字化營銷工具。並通過全面鏈接抖音系交互、騰訊系傳播、阿里系成交等優勢，實現從線上引流、用戶運營到線下承接轉化的全鏈路營銷。同時通過進一步迭代智能營銷核、隱號外呼的標籤體系、即時觸發等功能，實現流量線索在獲取後的篩選、觸發、分發、沉積的全閉環流程。報告期內，數字化營銷工具已做到主要核心商場全覆蓋。

#### 2.2.3 建立聯合營銷模式，整合上游營銷資源，凸顯平台賦能價值

聯合營銷模式是公司構建行業共贏生態圈的全新嘗試，基於公司自建的精準投放平台，以開放並容的姿態，攜手家居產業鏈利益各方，為生態圈夥伴創造價值。基於IMP平台賦能下，公司正持續深化與品牌工廠及經銷商線上互動引流、線下體驗成交的全新的家居聯合營銷模式，賦能全行業快速構建數字化的全域全場景全鏈路全周期的用戶運營共同體，逐步從根本上解決精準流量獲取難、流量成本高、流量利用率低的營銷痛點。報告期內，充分整合品牌工廠和商戶的營銷資源，基於全國性大促、「超級品類節」以及「超級尖選王牌」和「超級同城購」為核心的面向品牌而開展的同城營銷場景，進一步提升流量運營能力，實現跨品類跨品牌的聯單復購；通過不斷完善優質案例庫及落地執行規範，提升聯合營銷項目對品牌工廠、商戶的銷售回報，從而帶動更多品牌工廠、經銷商投入效果類廣告投放預算參與聯合營銷。在家居行業逐步進入存量競爭、流量日益分散的大背景下，聯合營銷模式高效快速地整合家居行業資源，實現資源共享並降低營銷成本。

在「超級同城購」、「超級尖選王牌」等核心產品口碑日益提升的情況下，通過整合更多品牌和商戶，不斷提升聯合營銷存量業務規模。同時通過「主題館營銷」、「流量分發」、「樓盤整包」等新營銷解決方案，開拓聯合營銷項目新的業務增長點。

### (二) 營運管理持續升級，以用戶心智為出發點，踐行「輕資產、重運營」戰略（續）

#### 2.3 營運管理

報告期內，公司推動以現場管理、風控管理、商品管理、服務提升、人才建設為核心的營運管理升級，通過升級會員管理體系，提升400呼叫中心職場專業度，更新完善營運管理標準、崗職流程及商戶信用管理體系，推進綠色環保商業化、家居家裝一體化，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。

商品質量管理體系方面，持續推進綠色環保商業化，發揮綠色環保更大價。報告期內，在原自營商場神秘買家抽檢項目的基礎上，依據紅星美凱龍企業標準，結合綠色領跑項目，委託20家國抽省抽權威檢測機構，擴大對全國156家重點商場的神秘買家抽檢，抽檢共涉及26個品類，約2,000個批次。公司統籌分配全國重點品牌抽檢以及檢測不合格問題處理，極大的提高了重點品牌的管控效率，降低了商場商品管理風險發生的機率，提升了商場商品質量抽檢的規範度和合格率。

商戶信用體系方面，持續開展以商戶信用分類為核心的商戶管理工作，更新下發了《紅星美凱龍家居集團商場商戶信用管理制度》積極探索「消費者+商場信用」共同監督模式，通過引入顧客評價指標，讓消費者的聲音在商戶信用評級中發揮重要作用。從誠信、服務、價格、質量、形象、黑名單行為六大維度進行管理。同時，將誠信宣傳常態化，深入化，多元化，讓消費者隨時隨地獲取商場內商戶的誠信動態信息，構建起全方位、有力度的商戶管理規範，並在商戶門頭、公共區域、電子大屏等進行五星商戶公示。

## (二) 營運管理持續升級，以用戶心智為出發點，踐行「輕資產、重運營」戰略（續）

### 2.3 營運管理（續）

顧客服務體系方面，報告期內，推動了以服務為核心的會員管理模式，以服務來驅動會員價值的提升，同時，做好高端會員服務，進而喚醒會員轉介紹及二次復購。2022年，我們在75家商場升級更新了以服務為核心的會員服務，通過會員註冊、消費積分、積分兌換的主要方式來增加顧客黏性，提升服務口碑，喚醒老顧客的消費力，為商場經營賦能。我們為顧客提供了包括停車洗車、服務到家、家居禮品等在內的各類會員權益，讓顧客足不出戶感受到紅星的優質服務，提升服務體驗。此外，商場還會通過上門回訪、組織高端會員活動、開展節假日專屬問候等方式來維系會員黏性，提升服務品質和口碑。

同時，2022年，我們先後開展了「春日煥新服務月」、「618清涼一夏愛家服務季」、「818家電清洗季」、「十一大促服務月」等八場服務到家主題活動，深度結合大促活動，助力品類和主題館運營。2022年全國300餘家商場已累計服務了40萬戶家庭，服務項目超50種，顧客滿意度100%。

截至報告期末，顧客淨推薦值74.53%；服務滿意度94.61%，送貨安裝滿意度94.55%，商品滿意度94.44%，環境滿意度96.32%。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

本公司主要財務業績指標可被分類為收入、本公司擁有人應佔利潤、本公司擁有人應佔核心純利。以上指標提供用以衡量本公司主要策略成效的基礎。有關財務業績指標詳情，請參閱第26頁之「收入」及第29頁之「本公司擁有人應佔利潤、本公司擁有人應佔核心純利及每股收益」。

#### 1. 收入

報告期內，本集團實現收入為人民幣14,138.3百萬元，相比2021年的人民幣15,512.8百萬元下降8.9%，我們的收入下降，主要是推出免租政策以及總體經濟波動影響所致。報告期內，自營商場的租金及相關收入下降2.8%，主要是本集團自營商場受總體經濟波動出租率短期內下降及本集團推出免租政策所致。報告期內，委管商場相關收入下降27.0%，主要是受總體經濟波動影響，項目履約進度延緩，致使諮詢服務確認收入項目較2021年度減少，且本集團免除部分委管商場委託經營管理費。此外，受總體經濟波動，建造施工及設計、商品銷售及家裝和其他收入較2021年均不同幅度下降。

下表載列我們按分部劃分的收入：

	截至12月31日止年度			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
自有／租賃商場	7,867,647	55.6	8,094,818	52.1
委管商場	2,375,962	16.8	3,256,245	21.0
建造施工及設計	1,233,331	8.7	1,498,608	9.7
家裝相關及商品銷售	641,384	4.5	1,395,547	9.0
其他	2,019,996	14.4	1,267,574	8.2
合計	14,138,320	100.00	15,512,792	100.00

## 財務回顧(續)

### 2. 營業成本

本集團的營業成本主要包括與自有／租賃商場經營管理成本、項目諮詢委託管理服務成本、建造施工及設計成本以及家裝相關及商品銷售等。本集團的營業成本由2021年的人民幣5,352.2百萬元下降至2022年的人民幣5,293.6百萬元，降幅為1.1%，主要是公司委管商場相關業務、家裝及商品銷售相關業務規模下降導致對應成本下降。

下表載列我們按業務分部劃分的營業成本：

	截至12月31日止年度			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
自有／租賃商場	1,512,648	28.6	1,258,980	23.5
委管商場	1,410,068	26.6	1,551,333	29.0
建造施工及設計	1,044,100	19.7	1,089,090	20.4
家裝相關及商品銷售	488,147	9.2	1,108,772	20.7
其他	838,658	15.9	344,001	6.4
合計	5,293,621	100.0	5,352,176	100.0

## 管理層討論及分析

### 財務回顧(續)

#### 3. 毛利及毛利率

報告期內，本集團實現毛利人民幣8,844.7百萬元，相比2021年的人民幣10,160.6百萬元下降13.0%，綜合毛利率為62.6%，相比2021年的65.5%下降2.9個百分點，主要是由於報告期內推出免租政策以及總體經濟波動影響所致。

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	
	2022年	2021年
自有／租賃商場	80.8%	84.4%
委管商場	40.7%	52.4%
建造施工及設計	15.3%	27.3%
家裝相關及商品銷售	23.9%	20.5%
其他	58.5%	72.9%
合計	62.6%	65.5%

#### 4. 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1,555.3百萬元（佔營業收入的11.0%），相比2021年的人民幣2,063.5百萬元（佔營業收入的13.3%）下降24.6%，主要是本集團2022年應對宏觀經濟波動採取針對性措施，降本增效，嚴格控制品牌宣傳推廣等活動支出導致廣告及宣傳費用下降。

#### 5. 行政開支

報告期內，本集團行政開支為人民幣1,861.8百萬元（佔營業收入的13.2%），相比2021年的人民幣2,489.3百萬元（佔營業收入的16.1%）下降25.2%，主要是本集團2022年應對宏觀經濟波動採取針對性措施，降本增效，職工薪酬及福利費、辦公及行政費用明顯下降。

## 財務回顧(續)

### 6. 財務成本

報告期內，本集團的財務成本由2021年的人民幣2,694.5百萬元減少至2022年的人民幣2,503.3百萬元，下降7.1%，主要是本集團有息負債規模下降。

利息支出主要包括銀行及其他借款利息、融資租賃利息、債券利息等。利息支出由2021年的人民幣3,076.8百萬元減少至2022年的2,855.3百萬元，降幅7.2%。

### 7. 財政政策及目標

本集團採用穩健的流動資金風險管理政策以維持資金的靈活性，這包括維持充足的現金，以及通過足夠的已承諾之信貸融資額度進行融資。

### 8. 所得稅開支

報告期內，本集團所得稅開支為人民幣780.8百萬元，相比2021年的人民幣583.5百萬元上升33.7%，主要是由於上年度稅務籌劃所致。

### 9. 本公司擁有人應佔年度利潤總額、本公司擁有人應佔核心純利及每股收益

報告期內，本公司擁有人應佔年度利潤總額為人民幣678.6百萬元，相比2021年的人民幣1,963.6百萬元下降65.4%；本公司擁有人應佔核心純利為人民幣1,672.9百萬元，相比2021年的人民幣1,578.5百萬元上升6.0%。

	截至12月31日止年度		增加／減少
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	
本公司擁有人應佔年度利潤	<b>678,566</b>	1,963,619	-65.4%
本公司擁有人應佔年度獲利率	<b>4.8%</b>	12.7%	減少7.9個百分點
本公司擁有人應佔核心純利	<b>1,672,882</b>	1,578,470	6.0%
本公司擁有人應佔核心純利率	<b>11.8%</b>	10.1%	增加1.7個百分點

報告期內本集團每股收益為人民幣0.16元，2021年同期為人民幣0.49元。

### 財務回顧(續)

#### 10. 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1,962.2百萬元(其中，應收賬款餘額為人民幣3,584.1百萬元，已計提的壞賬準備為人民幣1,621.9百萬元)，相比2021年末的人民幣1,957.7百萬元增加人民幣4.5百萬元。

#### 11. 保證金、預付款項及其他應收款

截至報告期末，本集團保證金、預付款項及其他應收款賬面價值為人民幣6,096.6百萬元，相比2021年末的人民幣6,666.1百萬元減少人民幣569.5百萬元，主要是報告期內代收代付商家貨款以及預繳稅金減少所致。

#### 12. 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融工具

截至報告期末，本集團以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融工具賬面價值人民幣2,586.6百萬元，主要系本期投資項目處置及公允價值變動所致。

#### 13. 投資性房地產及公允價值變動損失

截至報告期末，本集團投資物業賬面價值為人民幣100,022.2百萬元，相比2021年末的人民幣100,773.1百萬元減少人民幣750.9百萬元，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725.8百萬元。主要系在總體經濟環境波動的大背景下，本集團出於謹慎考慮，提高了預測期內的空置率，並適度下調租金增長率，導致期末投資性物業估值略有下降。

#### 14. 資本開支

報告期內，本集團資本開支為人民幣1,049.4百萬元(2021年：人民幣2,388.2百萬元)，主要包括投資性房地產的購置支出和建設開發支出。2022年較2021年支出下降56.1%，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。

## 財務回顧(續)

### 15. 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2,626.3百萬元（其中現金及現金等價物餘額為人民幣2,608.2百萬元），相比2021年末人民幣6,119.9百萬元（其中現金及現金等價物餘額為人民幣6,098.0百萬元）減少人民幣3,493.6百萬元（其中現金及現金等價物減少人民幣3,489.7百萬元）。

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量淨額	<b>3,879,003</b>	5,380,669
投資活動產生的現金流量淨額	<b>687,695</b>	(126,813)
融資活動產生的現金流量淨額	<b>(8,059,246)</b>	(5,053,633)
匯率變動對現金及現金等價物的影響	<b>2,825</b>	(3,298)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	<b>(3,489,723)</b>	196,925

報告期內，本集團經營活動產生的淨現金流入為人民幣3,879.0百萬元，相比2021年淨現金流入人民幣5,380.7百萬元減少了人民幣1,501.7百萬元，主要由於2022年延遲收取租金及管理費所致。

報告期內，本集團投資活動產生的淨現金流入為人民幣687.7百萬元，相比2021年淨現金流出人民幣126.8百萬元多流入人民幣814.5百萬元，主要是報告期內有效控制資本開支所致。

報告期內，本集團融資活動產生的淨現金流出為人民幣8,059.2百萬元，相比2021年淨現金流出人民幣5,053.6百萬元流出了新增了人民幣3,005.6百萬元，主要是2021年收到A股定向增發款項所致。

## 財務回顧(續)

### 16. 債務狀況及負債比率

截至報告期末，本集團債務總額為人民幣34,484.0百萬元，其中，銀行及其他借款為人民幣31,609.3百萬元、債券為人民幣2,254.2百萬元。

下表載列我們的債務狀況：

	2022年 12月31日 (人民幣千元)	2021年 12月31日 (人民幣千元)
<b>銀行及其他借款</b>		
有擔保	28,269,466	28,071,849
無擔保	50,080	665,970
商業擔保證券	3,289,806	5,442,317
<b>合計</b>	<b>31,609,352</b>	<b>34,180,136</b>
固定利率借款	11,573,044	8,023,149
浮動利率借款	20,036,308	26,156,987
<b>合計</b>	<b>31,609,352</b>	<b>34,180,136</b>
<b>借款償還期</b>		
1年以內或按要求償還	7,100,362	9,282,811
1年以上，但不超過2年	7,295,674	4,089,316
2年以上，但不超過5年	8,305,398	11,765,963
5年以上	8,907,918	9,042,046
<b>合計</b>	<b>31,609,352</b>	<b>34,180,136</b>
<b>實際利率區間</b>		
固定利率借款	4.79-15.40	3.40-15.40
浮動利率借款	3.65-8.00	4.25-8.00

## 財務回顧(續)

### 16. 債務狀況及負債比率(續)

	於2022年12月31日 人民幣千元	於2021年12月31日 人民幣千元
<b>中期票據：</b>		
2019年中期票據(第一期)	-	499,927
2020年中期票據(第一期)	500,000	499,258
<b>公開發行：</b>		
2016年公開發行公司債券(第一期)(7年期)	-	32,533
2019年公開發行公司債券(第一期)(品種二)	829	829
2020年公開發行公司債券(第一期)	-	499,740
2020年公開發行公司債券(第二期)	-	499,300
面向專業投資者公開發行2020年公司債券(第一期)(品種一)	30,000	498,122
<b>美元債：</b>		
2017美元債(5年期)	-	1,906,608
2022美元債(3年期)	1,723,400	-
<b>合計</b>	<b>2,254,229</b>	<b>4,436,317</b>

## 財務回顧(續)

### 16. 債務狀況及負債比率(續)

本集團債務總額中，於一年內或按要求償還的部分為人民幣7,784.9百萬元，應於一年以上但不超過兩年償還部分為人民幣7,395.3百萬元，應於兩年以上但不超過五年償還部分為人民幣10,075.7百萬元，應於五年以上償還部分為人民幣9,228.1百萬元；本集團將於上述債務到期時及時償還。

下表載列我們的主要負債比率：

	於2022年 12月31日	於2021年 12月31日
資產負債率 <sup>(1)</sup>	55.2%	57.1%
淨資本負債比率 <sup>(2)</sup>	61.4%	64.6%

	截至12月31日止年度 2022年	2021年
利息開支償付倍數 <sup>(3)</sup>	2.01	1.94

附註：

- (1) 資產負債比率按各期末總負債除以總資產計算。
- (2) 淨資本負債率是指各期末有息負債(包括短期借款、長期借款、應付債券、應付融資租賃款、應付商業地產抵押貸款支持證券)扣除貨幣資金後除以所有者權益的比率。
- (3) 利息開支償付倍數指各期間的經調整未扣除利息、稅項、折舊及攤銷的盈利除以資本化之前的利息支出。經調整未扣除利息、稅項、折舊及攤銷的盈利指稅前利潤，加回財務成本、折舊、攤銷及減值，經進一步調整以扣除公允價值變動損失、應佔聯營公司業績、應佔合營企業業績、其他損益、其他支出及其他收入。

## 財務回顧(續)

### 17. 資產抵押及質押

截至報告期末，本集團已抵押賬面價值為人民幣86,962.6百萬元的投資性房地產、固定資產和賬面餘額為人民幣444.5百萬元及其他權益工具投資及限制性貨幣金用於獲得借款，獲得借款的餘額為人民幣33,531.3百萬元；本集團將餘額為人民幣150.7百萬元的限制性貨幣資金用於存放於央行存款準備金、套期保值業務等。

### 18. 或有負債

本報告期末無或有負債。

### 19. 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。

### 20. 有關附屬公司、聯營公司及合夥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、聯營公司及合夥企業的重大收購及出售事項。

### 21. 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1,413.0百萬元；此外，本集團已與其合夥人訂立協議，承諾與合夥人共同開發的投資性房地產投資的金額為人民幣217.0百萬元。

### 財務回顧（續）

#### 22. 重大投資

本集團在報告期內無重大投資。截至本報告日期，本集團概無任何重大投資計劃。

#### 23. 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。

#### 24. 人力資源

截至報告期末，本集團共聘用18,101名員工（2021年12月31日：21,514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。2022年，本集團薪酬開支總額為人民幣3,092.7百萬元（2021年：人民幣3,792.9百萬元）。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。

## 風險因素

本年度本公司面臨的風險因素較之上年度沒有發生重大變化，具體風險因素內容如下：

### 1. 宏觀經濟增速放緩及房地產行業週期性波動所導致的風險

近年來，中國宏觀經濟增速呈現持續放緩態勢。同時，房地產行業作為我國持續調控的基礎產業，與國家宏觀經濟發展密切相關，並呈現較強的週期性特徵。宏觀經濟增速放緩及房地產行業週期性波動所導致的不利變動都可能削弱家居裝飾及傢俱零售行業的需求，從而給本公司的經營業績帶來一定的負面影響。

房地產是國民經濟重要行業，雖然當前處於調整階段，但未來房地產市場發展具備不少有利條件。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國家相比仍然不高；二是房地產市場合理需求將逐步釋放，各地出台不少措施支持剛性和改善型住房需求，有助於提高購房者購房意願；三是房地產市場供給有望逐步改善，堅持「房住不炒」，出台相關政策，目的是讓房地產回歸本位，減少其金融屬性，同時多主體供給、多渠道保障、購租並舉住房制度不斷完善，新的健康的房地產市場有望加快建立。

此外，存量房市場的紅利已經逐漸顯現。一方面，從1998年「房改」開始，中國的房地產市場進入高速發展階段，在這一時期交付的房子到現在已經開始面臨老舊問題，改善煥新的剛性需求正快速產生。另一方面，根據億歐智庫的數據，目前一線城市存量房交易在交易總數中的佔比已接近七成，存量房交易產生的裝修需求是家居消費市場的重要組成部分。參考海外較為成熟的房地產市場來看，存量房交易的佔比提升趨勢未來會逐步擴散至低線城市。

隨着居民收入水平的增長、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，將會繼續推進國民對家居裝飾及家具的消費需求；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也將為行業帶來持續的發展空間。

根據弗若斯特沙利文統計預測，中國家居市場銷售額預計在2022年到2027年以10.6%的年複合增長率增長至7.2萬億元。

### 風險因素（續）

#### 1. 宏觀經濟增速放緩及房地產行業週期性波動所導致的風險（續）

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，通過快速穩健擴張商場網絡、精細化運營以及佈局新零售鞏固市場領導地位，同時提升規模效益和經營效率，加強盈利能力的持續穩定性，從而更好應對和抵禦宏觀經濟和行業波動的風險。

#### 2. 人才短缺及流失的風險

隨著我們經營規模不斷的發展和擴張，對高層次的管理人才、專業人才的需求也將不斷增加。如果人才儲備步伐跟不上業務快速發展的速度，將對我們經營穩定性產生不利影響。

我們針對校園應屆生、績優員工以及主管級員工分別設立了不同的人才培養及儲備計劃，並持續投入資源為員工提供多種類型的教育及培訓機會，以提升員工的知識技術水準和業務實踐能力，同時通過持續加強資訊化建設以提高經營效率，從而為規模擴張所需人才團隊建設提供保障。

#### 3. 擴展性業務開拓的風險

基於全國性的零售平台和我國家居裝飾及傢俱行業中最大的商戶及消費者數據庫，我們計劃進一步開展具有吸引力的互聯網相關產品及服務以及供應鏈相關產品與服務。與商場業務相比，擴展性業務的經營模式及風險可能有所不同，而我們可能不具備足夠的運營經驗來有效管理該等擴展性業務及相關風險。該等擴展性業務可能會使我們面臨新的挑戰及風險。

我們將依靠現有業務積累的強大行業影響力、豐富管理經驗和全國性佈局網絡體系，為開展上述擴展性業務提供優質的品牌、市場、客戶和產品資源支持，並根據市場變化和業務需求靈活選擇和調整經營運作模式，降低擴展性業務不確定性和其他相關風險。

## 風險因素（續）

### 4. 股份轉讓交易的不確定性所導致的風險

公司控股股東紅星控股、公司實際控制人車建興先生、廈門建發股份有限公司於2023年1月17日共同簽署了附生效條件的《廈門建發股份有限公司與紅星美凱龍控股集團有限公司及車建興關於紅星美凱龍家居集團股份有限公司之股份轉讓協議》。公司控制權可能發生變更。

根據上述股份轉讓協議的約定，本次股份轉讓安排、定價、對價支付及股份交割安排、交割後事項等主要條款目前尚未生效，尚待廈門建發內部審議程序通過、廈門建發國資主管部門批覆、且不存在對本次交易提出導致交易障礙的異議的條件成就時生效。

根據相關法律法規，本次交易尚需廈門建發內部審議程序通過，廈門市國資委批覆，通過反壟斷局經營者集中審查，取得上海證券交易所合規性確認，履行中國證券登記結算有限責任公司上海分公司股份轉讓過戶登記等程序。

鑑於目前公司控股股東所持公司股份存在質押、凍結等權利限制，若無法在交割前解除標的股份上的權利限制，標的股份存在無法過戶的風險。

因此，本次交易能否最終實施存在重大不確定性，請投資者注意相關風險。

本次交易不會影響公司的正常生產經營，公司將密切關注相關事項並督促相關方及時披露進展，亦將嚴格遵守中國證券監督管理委員會、上海證券交易所相關規定履行信息披露義務。

### 風險因素（續）

#### 5. 其他風險

截至2022年末，公司經營94家自營商場，相關物業資產計入投資性房地產，並採用公允價值模式進行後續計量。截至報告期末，公司投資性房地產賬面價值為人民幣100.02億元，佔資產總額的比例為77.2%。鑒於公司未來擴張模式以輕資產為主，對於儲備中的自持物業的建造投資有限，因此未來投資性房地產的規模穩定。報告期內，公司投資性房地產公允價值變動損失為人民幣7億元。報告期內，公司投資性房地產公允價值總體保持穩定，未對公司財務狀況、經營業績和股東分紅造成不利影響。

公司投資性房地產公允價值變動受到中國宏觀經濟增長態勢、城鎮化進程、居民可支配收入水平、房地產市場調控政策和景氣程度、以及家居裝飾及傢俱行業的消費環境等因素的綜合影響。未來若上述因素發生重大不利變動，公司以公允價值計量的投資性房地產價值也將隨之向下波動，計入當期損益的公允價值變動收益也將相應減少甚至產生損失，從而對公司的財務狀況和經營業績造成不利影響；投資性房地產公允價值下降將影響公司可供分配利潤，從而可能會對公司未來分紅產生不利影響。

此外，公司投資性房地產採用公允價值模式後續計量，與同行業A股上市公司普遍採用成本模式計量的方式缺乏可比性，敬請投資者注意。

### 業務展望

公司持續以「建設溫馨和諧家園、提升消費和居家生活品位」為己任。2023年及以後，公司將繼續遵循「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。

公司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

商場網絡建設方面，公司將充分把握居民收入水平增長、房地產市場平穩健康發展、城鎮化進程持續推進、存量房翻新以及家居產品消費升級所帶來的行業蓬勃發展趨勢，繼續有序地在具有吸引力的城市拓展家居商場網絡。我們將通過自營模式進一步鞏固一、二線城市的市場領先地位，有選擇性地地在核心城市開設新的家居商場；同時，公司將憑藉在家居裝飾及傢俱行業良好的品牌聲譽、成熟的商場開發、招商和運營管理能力，通過輕資產的委管以及特許經營模式快速滲透三線城市及其他城市，進一步擴大我們在全國範圍內的經營覆蓋面，加快市場滲透。

公司將繼續深耕主題館運營，通過鎖定細分消費圈層，精準運營到店流量，進而引導品類間的關聯銷售，延長消費者在場內的消費鏈路。以品類去聚集人群，還可以實現人流跨品牌的流動，從而推動商場運營效率實現提升。公司將繼續對商場運營能力、品類及品牌、消費者服務及口碑、營銷等多方面進行升級，打造更多更優質的商場，向消費者和業界傳遞深度運營的價值樣本。此外，公司將繼續探索並推動異業合作，提升商場內出租率，實現多業態融合。

公司將繼續在營銷端賦能品牌及商戶。公司將繼續推動全國大促、品類節等營銷活動，並孵化家居營銷IP。公司作為國內最大的家居裝飾及傢俱商場運營商，將繼續基於掌握的完整的家居消費用戶畫像和商品畫像信息，加強數字化營銷能力，深化研發營銷工具，從而進一步賦能品牌及商戶，加強其對公司的黏性，並以聯合營銷為切入口，撬動品牌及商戶更多營銷預算在公司端的投放。



## 管理層討論及分析

### 業務展望（續）

#### 2、 深度開展家裝業務，打通家裝消費的全週期服務

公司將深入開展家裝家居營銷一體化，強化「選裝修買家居都在紅星美凱龍」的用戶心智，踐行「高端家裝就一站」的戰略目標，為消費者提供從設計、裝修、商品到服務的一站式解決方案。公司將繼續依託全品類的運營能力、供應鏈的整合能力、遍佈全國的四百多家商場的實體網絡，分層運營定位於不同消費人群的家裝品牌，提升服務質量、標準化施工過程、提升施工工藝、加強監控管理。

此外，公司將繼續推動家裝業務數字化和營銷能力的建設，為經營賦能，逐步打造數字化家裝平台。

#### 3、 踐行數字化改革，深耕新零售

公司將夯實商場數字化運營，在鞏固「天貓同城站」發展的同時，探索更多觸達消費者的線上新零售渠道，實現全域獲客，全域營銷。

公司將繼續從選品、數字化上翻、流量承接等多方面扶持傳統品牌商及經銷商具備線上運營的能力。同時，深耕商品運營，開展常態化直播，提升組織能力。

公司將堅持並不斷深化線上線下一體化融合，加深「線上預選，線下體驗成交」的消費者心智，通過線上深度運營以完善消費者畫像、幫助消費者清晰消費需求，從而實現精準引流線下以及高效轉化成交。

#### 4、 優化資本結構，繼續踐行降槓桿戰略

得益於輕資產擴張模式，公司能夠在控制資本開支的同時實現三線及以下城市的快速滲透。公司將繼續縮減資本開支，並以穩健的經營性現金流，持續優化資本結構，降低計息負債規模和資產負債率，堅持「降槓桿」戰略的落地。

#### 5、 持續改善公司治理、規範運作，踐行社會責任

公司將持續改善公司治理架構、組織流程和管理機制；遵守國家法律、恪守商業道德，營造「規範運作」的商業氛圍；積極承擔和踐行社會責任。

# 董事、監事及高級管理人員簡介

## 執行董事

**車建興先生**，56歲，為本集團創始人。80年代末，車先生開始了傢俱製造的職業生涯；1990年12月創辦常州市紅星傢俱城，且於1990年至1994年擔任總經理；1994年6月創辦紅星傢俱，且於1994年至2007年擔任董事長及總經理；於2007年創辦本公司的前身紅星有限，且於2007年至今擔任董事長及總經理。車先生為陳淑紅女士的丈夫及車建芳女士的哥哥。車先生是中華全國工商業聯合會執行委員會會員、上海市工商業聯合會副主席、上海市政協第十三屆委員會常務委員。並於2006年4月獲江蘇省人民政府授予「江蘇省勞動模範」的榮譽稱號；於2007年6月被中華全國工商業聯合會、中華全國總工會授予「全國關愛員工優秀民營企業家」榮譽稱號；於2008年獲「改革開放30年江蘇省最受尊敬企業家」榮譽稱號；於2012年1月獲常州政府授予「常州優秀企業家」的榮譽稱號；於2012年10月獲上海市商業聯合會「上海商業十大傑出人物」榮譽稱號；於2013年6月榮獲上海市工商聯授予「上海市光彩之星」榮譽稱號；於2014年2月獲上海政府、上海工商業聯合會及上海光彩事業促進會授予「上海傑出之星」的榮譽稱號；於2018年3月獲上海市商業聯合會與上海市企業聯合會授予「第三屆上海市工商業領軍人物」榮譽稱號；於2018年12月獲上海市統戰部授予「上海市統一戰線工作先進個人」榮譽稱號。於2019年2月獲上海市企業聯合會授予「上海市優秀企業家」榮譽稱號。

**李建宏先生**，50歲，於2013年2月加入本公司，並自2013年3月以來一直擔任本公司副總經理，主要負責本公司的投資及融資。在加入本公司之前，在20世紀90年代，李先生擔任廈門海關財務科科長；2000年9月，加入敏華控股有限公司（一家於聯交所上市的公司，股份代號：01999），並於2005年4月至2011年10月擔任其執行董事、首席運營官。李先生亦於2019年6月起於東風設計院有限公司（紅星控股附屬公司）擔任董事長。李先生於1994年7月畢業於廈門大學，獲得會計學學士學位，於2007年1月獲得北京大學遠程教育高級管理人員工商管理碩士學位，並於2010年3月獲得芝加哥大學布斯商學院工商管理碩士學位。李先生於2001年6月被中國註冊會計師協會認證為中國註冊會計師（非執業會員）。



## 董事、監事及高級管理人員簡介

### 非執行董事

**鄭永達先生**，52歲，2004年4月至今任職於廈門建發股份有限公司（於上海證券交易所上市，股份代碼：600153），歷任總經理助理、常務副總經理、總經理，並自2020年4月起擔任黨委書記、董事長。彼自1998年2月至2002年1月任職於廈門建發股份有限公司進出口六部，歷任副總經理、總經理；2000年1月至2002年1月於廈門建發包裝有限公司擔任總經理；2002年2月至2010年5月於廈門建發紙業有限公司擔任總經理；2015年12月至今任職於廈門建發集團有限公司，歷任副總經理，自2022年2月起任黨委副書記、總經理。彼自2020年5月起兼任建發房地產集團有限公司董事；自2020年6月起兼任聯發集團有限公司董事；自2021年1月起兼任廈門紫金銅冠投資發展有限公司董事。鄭先生畢業於廈門大學，於1993年7月獲學士學位。

**王文懷先生**，51歲，1998年8月加入廈門建發集團有限公司，歷任投資部業務員、投資部業務主辦、投資部副經理、投資二部副經理（主持）、投資二部總經理、投資總監，並自2016年1月起任副總經理，2018年2月至今在廈門建發集團任黨委委員。彼自2014年11月起兼任廈門建發新興產業股權投資有限責任公司董事長；自2019年5月起兼任君龍人壽保險有限公司董事長。王先生畢業於廈門大學，於1998年8月獲碩士學位；於1999年12月獲中級經濟師職稱。

**鄒少榮先生**，47歲，1998年8月至今任職於廈門建發集團有限公司，歷任法律事務部總經理、法務總監等職位，2019年2月起任廈門建發集團有限公司總法律顧問，2020年2月起任廈門建發集團有限公司投資總監，2020年3月起任廈門建發集團有限公司董事會秘書；2016年5月至2022年5月於廈門建發股份有限公司（於上海證券交易所上市，股份代碼：600153）擔任監事；2022年5月起任廈門建發股份有限公司董事。鄒先生畢業於廈門大學，於2011年6月獲碩士學位。

**陳朝輝先生**，44歲，2017年7月加入中融人壽保險股份有限公司，於2017年7月至2018年12月擔任總精算師，自2018年12月起擔任副總經理，自2019年1月起擔任副總經理兼財務負責人。彼自2003年7月至2017年7月期間曾先後就職於民生人壽保險股份有限公司、光大永明人壽保險有限公司、中荷人壽保險有限公司、渤海人壽保險股份有限公司、普華永道亞太區精算部，期間主持產品開發、精算評估、資產負債管理、償付能力管理等相關工作及相應團隊管理。

陳先生於2000年9月至2003年7月就讀南開大學，獲經濟學碩士學位。陳先生同時是中國精算師協會正會員(FCAA)及北美精算師協會正會員(FSA)。

## 董事、監事及高級管理人員簡介

**蔣翔宇先生**，37歲，自2017年1月起至今任職百年保險資產管理有限責任公司權益投資部副總經理。在此之前，彼於2008年8月至2010年8月期間任德勤華永會計師事務所諮詢顧問；2011年9月至2013年12月，任SINALIS公司投資經理。於2014年6月至2016年9月，任百年人壽保險股份有限公司資產管理中心高級投資經理，2016年9月至2016年12月，任百年保險資產管理有限責任公司權益投資部總經理助理。彼現時兼任北京首都開發股份有限公司董事，該公司於上海證券交易所上市（股份代碼：600376）。蔣先生畢業於香港中文大學，獲工商管理碩士學位。

**胡曉女士**，43歲，自2017年3月起任職於阿里巴巴集團控股有限公司（於紐約證券交易所上市，股份代號：BABA；並於聯交所上市，股份代號：9988），歷任戰略投資部總監及董事總經理。胡女士自2002年9月至2003年7月擔任畢馬威華振會計師事務所會計師；自2003年7月至2006年7月擔任中國國際金融股份有限公司（於上海證券交易所上市，股份代號：601995，並於聯交所上市，股份代號：3908）股票研究部研究助理；自2008年7月至2012年7月任職於Citigroup Global Markets Asia Limited，歷任副經理及副總裁；自2012年7月至2017年3月任職於Merrill Lynch (Asia Pacific)Limited，歷任副總裁及董事。彼自2018年10月起擔任華泰證券股份有限公司（於上海證券交易所上市，股份代號：601688；並於聯交所上市，股份代號：6886）非執行董事；及自2021年2月起擔任圓通速遞股份有限公司（於上海證券交易所上市，股份代號：600233）非獨立董事。胡女士畢業於香港科技大學，於2008年4月獲工商管理碩士學位。



## 董事、監事及高級管理人員簡介

### 獨立非執行董事

**李均雄先生**，57歲，自2015年2月以來一直擔任本公司獨立非執行董事，主要負責參與本公司重大事件的決策，並就董事及高級管理層的提名的相關事宜提供建議。自1992年12月至1994年4月，李先生於香港聯交所上市科工作，先後擔任經理及高級經理；自2001年4月至2011年2月，為胡關李羅律師行的合夥人。李先生目前為何韋律師行的顧問律師。李先生一直擔任多家在香港聯交所上市的公司的獨立非執行董事，包括安莉芳控股有限公司（證券代碼：1388）、網龍網絡控股有限公司（證券代碼：777）、新礦資源有限公司（證券代碼：1231）、天福（開曼）控股有限公司（證券代碼：6868）、寶新金融集團有限公司（證券代碼：1282）、豐盛服務集團有限公司（證券代碼：331）及天寶集團控股有限公司（證券代碼：1979），任職起始時間分別為2006年11月、2008年6月、2010年12月、2011年8月、2015年11月、2015年11月及2015年11月。李先生曾任中海石油化學股份有限公司（證券代碼：3983）的獨立非執行董事（任期至2021年5月）。

李先生分別於1988年及1989年在香港大學獲得法學學士（榮譽）學位及法律深造文憑；分別於1991年及1997年獲得香港執業律師資格及英國律師資格。

## 董事、監事及高級管理人員簡介

錢世政先生，70歲，於2016年4月加入公司，並自此一直擔任公司獨立非執行董事，主要負責參與本公司重大事件的決策，並就企業管治、審計、董事及高級管理層薪酬與評估的相關事宜提供建議。錢先生在財務與會計理論及實務方面擁有逾三十多年經驗。自1983年8月至1997年12月，錢先生擔任復旦大學會計學系副主任；自1998年1月至2012年6月，錢先生調任上海實業控股有限公司（於香港聯交所上市，證券代碼：363），曾先後擔任執行董事、副總裁；錢先生亦曾兼任海通證券股份有限公司（於上海證券交易所及香港聯交所上市，證券代碼：600837、6837）副董事長，上海城投控股股份有限公司（於上海證券交易所上市，證券代碼：600649）、上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司（於上海證券交易所上市，證券代碼：600663）、瀚華金控股份有限公司（於香港聯交所上市，股份代號：3903）、景瑞控股有限公司（於香港聯交所上市，股份代號：1862）和中國龍工控股有限公司（於香港聯交所上市，股份代號：3339）獨立董事。錢先生於2012年7月返回復旦大學，現擔任管理學院教授，現兼任春秋航空股份有限公司（於上海證券交易所上市，證券代碼：601021）、上海來伊份股份有限公司（於上海證券交易所上市，證券代碼：603777）的獨立董事。

錢先生於1983年7月畢業於上海財經大學會計學系，獲經濟學學士學位；於1993年1月獲復旦大學經濟學碩士學位；於2001年7月獲復旦大學管理學博士學位。



## 董事、監事及高級管理人員簡介

**王嘯先生**，48歲，現為高瓴投資(Hillhouse investment)資本市場業務合夥人。王先生自2000年4月至2001年3月擔任中國銀行總行經理，2001年3月至2011年3月擔任上海證券交易所高級經理，2011年3月至2015年4月擔任中國證券監督管理委員會調研員，2015年4月至2015年12月任上海陸家嘴國際金融資產交易市場股份有限公司及中國平安保險(集團)股份有限公司(於香港聯交所上市，股票代碼：2318，並於上海證券交易所上市，股票代碼：601318)執委會委員。王先生自2017年3月起兼任龍元建設集團股份有限公司(於上海證券交易所上市，股票代碼：600491)的獨立董事，同時為中央財經大學中國保險精算研究院教授(兼職)，以及財新網專欄作家。王先生具有中國註冊會計師及特許金融分析師資格。

王先生於1997年9月至2000年4月就讀於中央財經大學，獲會計專業學士學位；於2007年9月至2008年6月就讀於倫敦商學院，獲金融碩士學位；於2004年9月至2009年6月就讀於復旦大學，獲管理學博士。

**趙崇侏女士**，48歲，曾任Chateau Medicis(法國)品牌總經理，Barnes International(法國)的亞洲地區合夥人及副總裁以及Barnes Asia Limited(香港)的董事及總裁，現為Grand Parc Du Puy Du Fou(法國)的亞洲區董事局副主席及高級執行副總裁、Tandem Partners Limited(香港)的聯合創始人及董事、Chinaccessory Manufactory Co. Limited(香港)的創始人及董事。

趙女士於2001年9月至2003年6月在香港公開大學，現改為香港都會大學，獲工商管理碩士學位，2014年8月至2014年12月期間及2017年6月至2018年6月期間，趙女士先後於哈佛大學甘迺迪學院及長江商學院接受高等教育。

**秦虹女士**，59歲，曾就職於中國城鄉建設經濟研究所，住房和城鄉建設部政策研究中心，並於2019年5月調入中國人民大學，現任中國人民大學國家發展與戰略研究院高級研究員，2019年11月至2020年6月期間曾於房天下(於紐約證券交易所上市，股份代號：SFUN)擔任獨立非執行董事。

秦女士畢業於中國社會科學院研究生院基本建設經濟系，獲經濟學碩士學位。

### 監事

**潘寧先生**，56歲，自2012年2月起一直擔任本公司監事會主席。彼曾於2007年6月至2011年12月擔任本公司副總經理，主要負責監督本公司的審計工作及評估本公司的投資決策。在加入本公司之前，自1983年11月至2002年3月，潘先生先後於中國人民銀行常州支行、中國工商銀行常州支行及常州市商業銀行擔任高級人員。自2002年至2007年，潘先生擔任紅星傢俱集團副總裁，主要負責企業融資工作。

潘先生於1991年7月在江蘇廣播電視大學（現稱為江蘇開放大學）完成了金融學的非全日制課程，並於1998年6月在蘇州大學完成了貨幣銀行學的研究生課程；2009年12月，完成了由中歐國際工商學院、哈佛商學院及清華大學經濟管理學院聯合推出的「高級經理人課程－中國」。於2016年6月，潘先生完成了上海交通大學上海高級金融學院金融高級管理人員工商管理碩士課程，並獲得高級管理人員工商管理碩士學位；潘先生於1992年6月獲中國工商銀行江蘇分行認定為經濟師。

**巢豔萍女士**，52歲，自2010年12月起一直擔任本公司的職工代表監事。巢女士自2007年6月起一直擔任本公司營發一中心的總經理，主要負責監督本公司的業務發展及經營狀況。在加入本公司前，巢女士自2002年至2007年在紅星傢俱集團擔任上海區總經理，主要負責項目投資及開發。巢女士於2010年1月完成上海理工大學工商管理專業非全日制課程。



## 董事、監事及高級管理人員簡介

**鄭洪濤先生**，56歲，於2016年1月加入本公司，一直擔任本公司獨立監事。鄭先生於北京國家會計學院從事教學和科研工作，擔任法人治理與風險控制中心主任。鄭先生於1995年7月至1996年12月擔任廣東仲愷技術經濟學院的教師。於1997年1月至1997年10月，鄭先生擔任農業部農村經濟研究中心的研究員。於1997年10月至1998年9月，鄭先生擔任光大證券股份有限公司（隨後於香港聯交所（股份代碼：6178）及上海證券交易所（股份代碼：601788）上市）投資銀行部的投資項目經理。

鄭先生目前兼任中核蘇閩科技實業股份有限公司、啟明星辰信息技術集團股份有限公司（於深圳證券交易所上市，股份代碼：002439）、中水集團遠洋股份有限公司（於深圳證券交易所上市，股份代碼：000798）、浙江宏偉供應鏈集團股份有限公司的獨立董事。鄭先生於2010年2月被中華人民共和國財政部評為教授。於本年度報告日期前三年內，鄭先生曾擔任唐山冀東水泥股份有限公司（於深圳證券交易所上市，股份代碼：000401）、恒信移動商務股份有限公司（於深圳證券交易所上市，股份代碼：300081）、北京無線天利移動信息技術股份有限公司（股份代號：300399）的獨立董事。

鄭先生於2010年2月被中華人民共和國財政部評為教授。

鄭先生自2002年7月至2006年12月在中南財經政法大學從事金融學博士後研究工作。其於2001年6月畢業於華中農業大學，獲得農業經濟及管理學博士學位，以及於1995年6月，獲得農學碩士學位。

## 董事、監事及高級管理人員簡介

陳崗先生，46歲，於2016年1月加入本公司，任本公司獨立監事。自2001年7月至2006年8月，陳先生在華泰聯合證券有限責任公司(前稱為聯合證券有限責任公司)投資銀行總部先後擔任高級經理、業務董事及投行四部(上海)總經理。自2006年8月至2007年2月，彼在中信建投證券併購融資總部擔任總經理助理兼上海部負責人。自2007年2月至2010年1月，彼在中泰證券股份有限公司(前稱為齊魯證券有限公司)投資銀行總部先後擔任副總經理和執行總經理。彼自2010年2月至2016年12月期間先後擔任中山證券有限責任公司總裁助理兼投資銀行總部總經理、中山證券投資事業部副總經理兼新三板業務部總經理；2017年1月至2018年9月擔任聯儲證券有限責任公司副總裁兼投資銀行總部總經理；2018年10月至2020年11月擔任上海藍爵投資管理有限公司管理合夥人；2020年至今擔任上海同璟科創融合產業基金管理有限公司(籌)創始合夥人。陳先生於1998年7月畢業於北京郵電大學科技英語專業，獲工學學士學位。陳先生於2001年7月於復旦大學經濟學院完成金融學(含保險學)課程，獲經濟學碩士學位，於2009年7月於復旦大學經濟學院完成世界經濟課程，獲經濟學博士學位，於2012年7月在復旦大學國際關係與公共事務學院從事政治學博士後研究並出站。陳先生現時兼任鹿得醫療、鴻輝光通、奕通信息、上海生農、創至股份獨立董事、復旦大學經濟學院碩士生導師、復旦大學泛海國際金融學院碩士生導師、亞洲人文與自然研究院(澳門)藝術品金融研究所所長、中國民主建國會上海金融工作委員會副主任委員。陳先生於2004年11月被上海註冊會計師協會認證為中國註冊會計師，並於2018年3月被中國註冊會計師協會認定成資深註冊會計師(第三批)。陳先生於2009年9月獲江蘇省人事廳認定為高級經濟師。陳先生於2004年成為中國證券市場首批保薦代表人；2017年國際會計師工會AIA認定為國際註冊審計師，於2018年9月獲得APMI管理會計師(資深級)資格。



## 董事、監事及高級管理人員簡介

### 高級管理人員

**車建芳女士**，54歲，於2007年6月加入本公司，自此一直擔任本公司副總經理，並自2007年6月至2023年1月擔任本公司執行董事。主要負責本公司的招商管理。在加入本公司之前，車女士於1990年至1993年擔任常州市紅星傢俱總廠的總經理，主要負責業務的整體營運。1994年至2007年，車女士擔任紅星傢俱集團的總經理，負責全國性投資營運。車女士為徐國峰先生的妻子及車建興先生的妹妹。於2007年12月，車女士完成中歐國際工商學院、哈佛商學院及清華大學經濟管理學院聯合推出的「高級經理人課程－中國」；2011年7月，完成長江商學院、哥倫比亞大學商學院、國際管理發展學院及倫敦商學院聯合推出的中國企業首席執行官課程；2016年11月完成長江商學院CEO校友人文課程第二期；2017年3月完成上海高級金融學院引領未來CEO課程；2018年4月，車女士完成清華大學五道口金融學院研讀高級管理人員工商管理碩士(EMBA)課程。車女士目前擔任上海市浦東新區政協委員、浦東新區工商聯副主席、中國民主建國會中央企業委員會委員、中國民主建國會上海市委員會企業委員會執行主任、中國民主建國會紅星美凱龍支部主任委員、上海市企業家聯合會副會長、上海市光彩事業促進會第四屆理事會副會長，並一直熱衷於社會公益事業，發起設立了「紅星摯愛基金」。曾獲全國婦聯「巾幗建功」標兵、常州市「十佳企業家」、「全國優秀創業女性突出成就獎」、全國建築裝飾材料行業「優秀企業家」、「2017年上海市光彩之星」、「2017-2018年度上海市三八紅旗手稱號」、「上海民建十佳優秀企業家」、「民建上海市委新冠肺炎疫情防控工作先進個人」等殊榮。

**蔣小忠先生**，53歲，於2007年6月加入本公司，蔣先生於2012年12月至2023年1月擔任本公司執行董事。並自2012年12月以來一直擔任本公司副總經理，主要負責本公司的業務發展及經營。在加入本公司之前，蔣先生於1994年6月至2007年6月於紅星傢俱集團擔任黨支部書記、黨委書記及副總裁等多個職位，主要負責業務經營、行政管理及黨委的相關工作。於1992年7月，蔣先生完成江蘇省委黨校行政管理幹部的三年函授課程；2011年9月，蔣先生畢業於長江商學院，完成了高級管理人員工商管理碩士課程的學習。

## 董事、監事及高級管理人員簡介

**邱喆女士**，45歲，於2021年7月加入本公司，自加入本公司以來一直擔任執行總裁，並自2021年12月起擔任董事會秘書，主要負責本公司的法律合規、企業管治、內部控制、投資者關係及信息披露。邱女士具有中國註冊會計師執業資格並於2021年9月取得上海證券交易所頒發的董事會秘書任職資格。在加入本公司之前，邱女士自1999年9月至2018年5月，任職於安永華明會計師事務所上海分所；隨後自2018年6月至2021年6月，任職於阿里巴巴集團投資者關係部門，擔任投資者關係總監。邱女士已獲得香港中文大學會計學碩士學位，並獲中國註冊會計師協會授予註冊會計師資格。

**劉源金先生**，68歲，於2007年6月加入本公司，擔任本公司副總經理，主要負責本公司的業務發展及經營。在加入本公司之前，1971年9月至1977年1月，劉先生在常州市局前街小學工作；1977年1月至1981年9月，擔任常州市天寧區團委幹事及副書記；1985年7月至1997年8月，在常州市天寧區政府工作，先後擔任工業科科長、計經委主任及副區長；1997年8月至2003年12月，歷任常州市國家高新技術開發區管委會副主任、副書記及黨委委員，並兼任常州市新北區副區長及區委副書記；2004年至2007年，擔任紅星傢俱集團副總裁，主要負責項目開發。劉先生於1985年7月在天津大學完成工程管理的學習；於2007年12月完成由中歐國際工商學院、哈佛商學院及清華大學經濟管理學院聯合推出的「高級經理人課程－中國」。於2014年完成長江商學院EMBA課程，並於2017年完成中歐國際商學院CEO課程。目前長江商學院CEO課程在讀。

**席世昌先生**，48歲，於2010年7月加入本公司，自2010年12月以來一直擔任本公司首席財務官，主要負責監督本公司的企業融資及財務管理。在加入本公司之前，1999年10月至2002年12月，於上海中永信會計師事務所工作；2003年1月至2010年7月，在德勤華永會計師事務所有限公司工作。席先生於1995年7月畢業於上海財經大學，獲得金融學學士學位，並於2013年10月完成中歐國際工商學院高級管理人員工商管理碩士課程，獲得高級工商管理碩士學位。自2011年6月以來，席先生一直為中國註冊會計師協會認證的註冊會計師（非執業會員），澳大利亞公共會計師協會會員。



# 董事會報告

本公司董事會謹此提呈本集團截至報告期末的年度報告及經審計綜合財務報表。

## 公司資料、全球發售及A股上市

本公司為一家於2011年1月6日在中國註冊成立的中外合資股份有限公司。本公司的H股於2015年6月26日在香港聯交所主板上市(股份代號：1528)。本公司A股於2018年1月17日在上海證券交易所上市及開始買賣(股份代號：601828)。

## 主要業務

本集團是中國領先的家居裝飾及傢俱商場運營商，主要從事自有／租賃商場、委管商場、建造施工及設計、商品銷售及相關服務業務。本集團的主要業務如下：

- i. 自有／租賃商場包括向商戶出租樓層面積並向其提供綜合及持續的經營及管理支援；
- ii. 委管商場包括向本集團的合作夥伴及施工承包商提供啟動、諮詢及管理服務，以開發及管理本集團自有品牌下的商場；
- iii. 建造施工及設計包括向委管商場業主或者外部商業物業業主的商場提供建築安裝以及裝飾施工服務；及
- iv. 商品銷售及相關服務包括家居商品的零售及提供相關裝飾服務。

有關本集團主要附屬公司主要業務的詳情，請參閱第351頁所載綜合財務報表附註54。於報告期內，本集團主要業務的性質概無任何重大變動。

## 財務資料摘要及經營業績

有關本集團截至報告期末的財務資料摘要及經營業績載於本報告第5頁。

## 業務回顧

本集團年內業務回顧及有關本集團未來業務發展之討論載於第7頁「董事長致辭」章節及於第11頁「管理層討論及分析」章節。有關本集團可能面臨之風險之描述，請參閱第11頁「管理層討論及分析」章節。有關本集團風險管理目標及政策之描述，請參閱第108頁「企業管治報告」章節。截至2022年12月31日止財政年度以後已發生對本集團造成影響之重要事件的詳情，載於第378頁綜合財務報表附註55及第54頁「董事會報告」。有關本集團年內表現的分析（使用主要財務表現指標）載於第11頁「管理層討論及分析」章節。

## 環境政策及表現

我們須遵守若干環保法律及法規，包括《中華人民共和國水污染防治法》、《中華人民共和國大氣污染防治法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》、《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》及《建設項目環境保護管理條例》。



## 董事會報告

根據中國法律，我們的每個物業發展項目均須接受環境影響評估。我們須向環保局遞交相關環境影響研究或報告連同其他所需文件，以供相關環保當局評審。相關政府機關的審批將列明工程項目適用的空氣污染、噪音污染及廢水廢物排放標準。在設計、興建及營運具體項目時，須將有關措施考慮在內。每個項目完成後，相關政府當局亦將到現場視察，以確定符合所有適用的環保標準。

我們已採取並將繼續採取特定措施以確保遵守適用環境法律及法規，其中包括(i)嚴格選擇工程承建商及監督施工過程；(ii)項目竣工後及時向相關政府部門申請審查；及(iii)積極採用環保設備及設計。我們亦開展自願環保活動，我們在設計物業項目時會將節能減排納入重點考慮因素。假設環保法律及法規不會出現任何重大變動，我們預期年度合規成本將大體上趨於同等水平。

於報告期末，我們的商場自營運以來概無因違反任何環境法律或法規而被處以任何重大罰款或處罰。

董事會對環境社會及管治（「環境社會及管治」）戰略及報告負有整體責任。董事會負責評估及釐定與環境社會及管治相關風險，並確保已採取適合及有效的環境社會及管治風險管理及內部監控系統。截至2022年12月31日止年度有關該等系統有效性的確認書已提交至董事會。本集團將在本報告刊發同日按照上市規則附錄二十七項下披露規定刊發的一份單獨環境社會及管治報告。

## 遵守相關法律法規

本集團及其活動需要遵守中國境內多項法律法規的規定，包括但不限於《中華人民共和國公司法》、《中華人民共和國消費者權益保護法》、《中華人民共和國城市房地產管理法》、《中華人民共和國建築法》等法律、法規以及其他規範性文件。本集團注重內部風險管控，設立了獨立的財務管理中心、法務部、內控合規部，負責在內部審批環節對本公司進行的各項業務所應遵守的法律法規予以具體分析和審查，並且有針對性地配備了專業團隊進行管理、檢查和糾正，以確保本集團在所有重大方面均遵守相關法律法規的規定。

就董事會所知，本集團已遵從於一切重大方面對本集團有重大影響的相關法律法規。本集團已採納標準守則。

## 股息政策

公司章程規定，本公司可以採取現金或股份方式分配股息。本公司的利潤分配應重視對股東的合理回報，應保持利潤分配政策的連續性和穩定性；除特殊情況外，本公司在當年盈利且累積未分配利潤為正的情況下，應主要採取現金方式分配股息，每一年度以現金方式分配的利潤總額，不少於該年度可分配予本公司股東的淨利潤的20%。

本公司的利潤分配政策符合公司章程及審批程序的規定，已由獨立非執行董事進行審核，充分保護中小投資者的合法權利及權益，並已設定明確的股息分配標準和股息分配比例。利潤分配政策調整及修訂的條件和程序符合相關規定並且透明。



## 董事會報告

### 與僱員、供應商及客戶之關係

本集團深明僱員為寶貴資產。本集團提供具有競爭力之薪酬方案以吸引及激勵僱員。本集團定期審閱僱員之薪酬方案，並作出必要之調整以符合市場標準。本集團亦明白與供應商及客戶維護良好關係，對實現短期及長期目標十分重要。為維持品牌競爭力以及主導地位，本集團致力向客戶提供一貫之優質產品及服務。於報告期內，本集團與供應商及／或客戶之間概無重要及重大之糾紛。

### 主要風險及不確定因素

有關本集團於截至報告期末之主要風險及不確定因素的詳情，請參閱「管理層討論及分析－風險因素」章節第37頁。

### 銀行貸款及其他借款

有關本集團截至報告期末之銀行貸款及其他借款詳情，請參閱第244頁之綜合財務報表附註34。

### 債券／債務工具

2018年9月12日，本公司收到中國銀行間市場交易商協會（「交易商協會」）出具的《接受註冊通知書》（中市協註[2018]MTN506號），同意接受本公司中期票據註冊，註冊金額為人民幣50億元，註冊額度自交易商協會發出《接受註冊通知書》之日起2年內有效。於2019年1月23日至2019年1月24日期間，本公司成功發行了2019年度第一期中期票據，實際發行總額人民幣5億元，發行利率5.75%。中期票據於全國銀行間債券市場發行。詳情請參閱本公司日期為2019年1月25日之公告。

2019年5月22日，為更好的發揮非金融企業債務融資工具對公司整體資金運用的作用，經本公司重新評估自身債務融資工具結構後，本公司向交易商協會申請核減前述《接受註冊通知書》（中市協註[2018]MTN506號）項下中期票據註冊金額。

2019年6月6日，本公司收到交易商協會出具的《關於核減紅星美凱龍家居集團股份有限公司中期票據註冊金額的函》(中市協函[2019]567號)，同意將本公司前述《接受註冊通知書》(中市協註[2018]MTN506號)項下中期票據人民幣30億元註冊金額予以核減。《接受註冊通知書》(中市協註[2018]MTN506號)原註冊金額人民幣50億元，經核減人民幣30億元，剩餘有效註冊額度人民幣20億元。

於2020年1月16日至2020年1月17日期間，本公司成功發行了2020年度第一期中期票據，實際發行總額人民幣5億元，發行利率5.70%。中期票據於全國銀行間債券市場發行。詳情請參閱本公司日期為2020年1月20日之公告。中期票據於2022年12月31日仍然存續。

於2019年6月5日，本集團發行「紅星美凱龍家居集團股份有限公司2019年公司債券(第一期)」(以下簡稱「**2019年公司債券**」)，分為兩個品種，品種一、品種二合計發行規模不超過人民幣20億元(含人民幣20億元)，本期債券引入品種間回撥選擇權，回撥比例不受限制。發行價格人民幣100元/張，採取網下向合格投資者簿記建檔的方式發行。品種一為5年期(附第3年末發行人調整票面利率選擇權和債券持有人回售選擇權)，品種二為4年期(附第2年末發行人調整票面利率選擇權和債券持有人回售選擇權)。2019年公司債券品種二實際發行規模為人民幣20.00億元，票面利率為5.35%；品種一未發行。債券已於2021年進行登記回售，剩餘人民幣829,000元進入託管計劃並將於2023年到期。

於2020年10月28日，本集團於2020年10月發行「紅星美凱龍家居集團股份有限公司2020年面向專業投資者公開發行公司債券(第一期)」，債券發行價格為人民幣100元/張，債券存續期為3年，按年付息並附第2年末(2022年)發行人調整票面利率選擇權和債券持有人回售選擇權，實際發行規模為人民幣5億元，票面利率為6.20%，剩餘人民幣30,000,000元進入託管計劃並將於2023年到期。

本集團於2022年8月13日發行美元債券，面值共計美元2.497億元，以付息式固定利率計息，票面利率5.2%，債券存續期為3年，按半年付息。詳情請參閱本公司2022年8月24日及8月26日發佈的公告。

## 或有負債

有關本集團截至報告期末並無或有負債。



## 董事會報告

### 投資物業

我們所擁有的所有投資物業均用於賺取租金。且該等投資物業均位於中國中期租賃項下的土地上。以下所列為本公司董事認為重大持作投資的物業。

編號	物業	現時用途	於報告期末現況下的市值 人民幣千元
1.	上海真北店二期商場 中國 上海市 普陀區 真北路1058號	家居商場	5,479,000
2.	上海浦東滬南商場 中國 上海市 浦東新區 臨御路518號	家居商場	5,001,000
3.	上海汶水商場 中國 上海市 寶山區 汶水路1555號	家居商場	4,555,000
4.	鄭州商都商場 中國 河南省 鄭州市 鄭東新區 商都路1號	家居商場	4,280,000
5.	南京卡子門商場 中國 江蘇省 南京市 秦淮區 卡子門大街29號	家居商場	4,244,000

---



編號	物業	現時用途	於報告期末現況下的市值 人民幣千元
6.	瀋陽鐵西商場 中國 遼寧省 瀋陽市 鐵西區 北二東路35號	家居商場	2,691,000
7.	北京東四環商場 中國 北京市 朝陽區 東四環中路193號	家居商場	2,629,000
8.	濟南天橋商場 中國 山東省 濟南市 天橋區 北園大街225號	家居商場	2,576,755
9.	杭州至尊商場 中國 浙江省 杭州市 西湖區 古墩路888號	家居商場	2,457,000
10.	重慶江北商場 中國 重慶市 渝北區 新南路888號	家居商場	2,354,000

## 物業、廠房及設備

有關本集團於截至報告期末之物業、廠房及設備的詳情，請參閱第221頁綜合財務報表附註18。





## 董事會報告

### 可供分派的儲備

截至報告期末，本公司的可供分派的儲備為人民幣8,143.26百萬元。

有關截至報告期末本集團儲備變動及本公司財務狀況表的資料，請參閱第143頁本公司權益變動表及第348頁本公司資產負債表。

### 重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

本集團於報告期內並無進行附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售事項。

### 末期股息

董事會建議派付截至2022年12月31日止年度之一般末期股息每股人民幣0.034元。以截至2022年12月31日的總股本4,354,732,673股扣除公司A股回購專戶的股份1,044,800股，即以4,353,687,873股為基數，即總計派付人民幣148,025,387.68元的末期股息，其中向A股股東派付現金股利為人民幣122,821,676.13元，向H股股東派付現金股利為人民幣25,203,711.56元，惟須待股東週年大會及批准後方可實施。預計派付股息日期為2023年8月25日或前後。

### 稅項減免

根據《中華人民共和國個人所得稅法》、《中華人民共和國個人所得稅法實施條例》等法律法規以及中國國家稅務總局頒佈的相關規範性文件規定，本公司作為扣繳義務人，在向H股個人股東支付股息時，應按10%稅率代扣代繳股息的個人所得稅，H股個人股東可根據其居民身份所屬國家（地區）與中國簽訂的稅收協議及內地、香港或澳門間稅收安排的規定，享受相關稅收優惠。

對於非居民企業H股股東，根據中國國家稅務總局的相關規範性文件規定，本公司統一按10%稅率代扣代繳其股息的企業所得稅。

就本公司向通過上海證券交易所投資本公司H股的投資者派發現金股息，本公司將現金股息派發至中國證券登記結算有限責任公司上海分公司，其作為港股通H股投資者名義持有人，將通過其登記結算系統將現金股息發放至相關港股通H股投資者。根據《關於滬港股票市場交易互聯互通機制試點有關稅收政策的通知（財稅[2014]81號）》的相關規定，對內地個人投資者，本公司應按照20%的稅率代扣個人所得稅；對內地證券投資基金，比照個人投資者徵稅；對內地企業投資者本公司不代扣股息紅利所得稅款，應納稅款由企業自行申報繳納。港股通投資者股權登記日、現金股息派發日等時間安排與本公司H股股東一致。

如本公司H股股東對上述安排有任何疑問，可向彼等的稅務顧問諮詢有關擁有及處置本公司H股所涉及的中國內地、香港及其他國家（地區）稅務影響的意見。

## 退休福利

有關本集團於截至報告期末之退休福利的詳情，請參閱第256頁綜合財務報表附註42。

## 財務摘要

本集團過往五個財政年度的財務概要載於本年度報告的第382頁。本摘要並不構成綜合財務報表的一部分。

## 主要供應商及客戶

前五名客戶銷售額人民幣721.7百萬元，佔年度銷售總額5.1%。



## 董事會報告

前五名供應商採購額人民幣269.7百萬元，佔年度採購總額7.8%。

由於本集團業務性質，來自其前五名客戶的銷售額佔年度銷售額比例少於30%，來自前五名供應商採購額佔年度採購總額比例少於30%。

## 慈善捐款

本集團於截至報告期末共捐款約人民幣6.0百萬元。

## 關連及持續關連交易

於綜合財務報表附註51披露之關聯方交易中，以下交易構成本公司之持續關連交易及關連交易，須根據上市規則第14A章的規定於本年度報告內予以披露。本公司確認已就其所有持續關連交易及關連交易符合上市規則第14A章的披露規定。

除本年報所披露者外，於報告期，本公司概無根據上市規則第14A章項下有關關連交易及持續關連交易的披露條文而須予披露的關聯方交易。

## 持續關連交易

## (i) 與徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城、徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場、揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場、濟寧鴻瑞置業有限公司及陝西鴻瑞訂立的委管協議

本公司分別與徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城、徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場、揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場、濟寧鴻瑞置業有限公司(現稱「濟寧鴻瑞市場經營管理有限公司」)及陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司(「相關業務夥伴」)訂立委管協議及補充協議(「委管協議」)(視情況而定)，據此，本公司將管理及經營各相關業務夥伴擁有的家居裝飾及傢俱商場。由於有關委管協議的性質相同且均與各方(因其為本公司執行董事車建興先生之聯繫人而成為上市規則14A.07條項下本公司之有關連人士)訂立，該等協議已根據上市規則歸為一個整體。

因此，委管協議項下擬進行的委管交易分別構成根據上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

根據各委管協議，本公司最初向相關業務夥伴收取每年介乎人民幣2.0百萬元至人民幣6.0百萬元(視情況而定)固定金額的管理費，這種定價機制符合我們2013年前訂立的委管安排的定價政策。2013年12月及2014年1月，本公司與徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城、徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場及濟寧鴻瑞市場經營管理有限公司訂立補充協議，據此，本公司及相關業務夥伴同意修訂有關管理費的定價機制，由固定的統一費率改為各相關業務夥伴收取的租金總額的百分比(須受最低年度管理費的規限)。該調整乃經本公司及各相關業務夥伴經公平磋商後作出以反映當前市場狀況。本公司與揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場及陝西鴻瑞訂立的委管協議的條款及條件保持不變，惟本公司應陝西鴻瑞的特殊請求而一次性豁免陝西鴻瑞2014年部分應付管理費除外。五份委管協議各自的期限為自其簽署之日起計七至十年不等。

五份委管協議項下的管理費的金額乃依據：(i)當地市場狀況；(ii)本公司對各商場的未來租金收入水平的估計；及(iii)本公司各業務夥伴對未來租金收入的預期。



## 董事會報告

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度各年，本公司根據與相關業務夥伴訂立的五份委管協議收取的管理費總額分別為人民幣13.7百萬元、人民幣15.7百萬元及人民幣15.3百萬元。各委管協議的期限為自其各自簽訂日期起計三至十年，而與陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司、徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城及徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場分別訂立之委管協議的有效期限至2022年9月29日及2022年12月31日止。於2022年9月30日及2022年12月30日，本公司分別與陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司、徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城及徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場訂立固定期限為三年的新委管協議。由於本集團將在其日常及一般業務過程中持續進行委管協議項下擬進行的交易，故董事會建議就與陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司、徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城及徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場分別訂立之委管協議設定新的年度上限，而這又會導致截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度的委管協議的整體年度上限發生變化。由於截至2023年及2024年12月31日止年度的委管協議項下擬進行交易的最高適用比率低於0.1%，因而自2023年1月1日起委管協議全面豁免遵守股東批准、年度審閱及所有披露規定。

於報告期內，根據該等協議及該等補充協議，本公司已收到及應收的管理費為人民幣15.3百萬元。

我們根據五份委管協議管理及經營的大部分家居裝飾及傢俱商場都位於中國的三線及其他城市。相關業務夥伴擬將通過與我們的合作充分利用我們的經營經驗及聲譽。董事認為，以相對較少的資本需求利用相關業務夥伴的知識及經驗在這些新興本土市場擴大我們的地理覆蓋範圍、提高我們的市場份額及品牌知名度，符合我們的利益及業務戰略。

### (ii) 紅星美凱龍控股設計服務框架協議

於2022年3月30日，本公司的間接全資附屬公司上海紅星美凱龍建築設計有限公司（「上海美凱龍建築設計」）與紅星美凱龍控股訂立設計服務框架協議，自2022年4月17日起生效，根據該項協議，上海美凱龍建築設計將向紅星美凱龍控股或其附屬公司提供設計服務，代價不超過人民幣90,000,000元，有效期一年並於2023年3月31日到期。進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年3月30日之公告。

紅星美凱龍控股92%的權益由本公司董事長、行政總裁兼執行董事車建興先生持有。上海美凱龍建築設計為本公司的間接全資附屬公司。因此，紅星美凱龍控股為本公司的關連人士，且根據上市規則第14A章，上述設計服務框架協議項下交易構成本公司的持續關連交易。

董事認為，憑藉上海美凱龍建築設計提供的工程設計服務，本集團將能確保紅星美凱龍控股及其附屬公司所管理的商業建築所需的設計工程的質量令人滿意。董事亦認為，訂立設計服務框架協議使本集團能更好地管理有關商業建築的質量，並為該等商業建築的長遠發展奠定堅實基礎。進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年3月30日之公告。

於報告期內，根據上述設計服務框架協議，紅星美凱龍控股已付的工程設計服務金額為人民幣2.39百萬元。

### (iii) 紅星美凱龍控股裝飾裝修工程與建築工程施工服務框架協議

於2022年3月30日，本公司與紅星美凱龍控股訂立裝飾裝修工程與建築工程施工服務框架協議，自2022年3月30日起生效，根據該項協議，本公司或其附屬公司將向紅星美凱龍控股或其附屬公司提供裝飾裝修工程與建築工程施工服務，代價不超過人民幣700,000,000元，有效期一年並於2023年3月31日到期。進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年3月30日之公告。

紅星美凱龍控股為本公司控股股東，因此紅星美凱龍控股及其聯繫人為本公司的關連人士，且根據上市規則第14A章，與紅星美凱龍控股裝飾裝修工程與建築工程施工服務框架協議項下交易構成本公司的持續關連交易。

董事認為，通過本集團提供的裝飾工程與建築工程施工服務，將有利於本集團進一步擴大裝飾裝修業務規模、提高業務承接能力，為本集團裝飾裝修工程等業務和供應鏈業務的長遠發展奠定基礎，對當期和未來業績產生積極影響。

於報告期內，根據紅星美凱龍控股裝飾裝修工程與建築工程施工服務框架協議，紅星美凱龍控股實際發生的工程施工服務費用為人民幣80.9百萬元。

### (iv) 上海紅星雲軟件計算機信息系統集成服務框架協議

於2022年3月30日，本公司與紅星美凱龍控股的間接附屬公司上海紅星雲計算科技有限公司（「上海紅星雲」）訂立計算機信息系統集成服務框架協議，根據該項協議，上海紅星雲將向本公司及其附屬公司提供計算機信息系統集成服務，代價不超過人民幣92,000,000元，自2022年4月17日至2023年3月31日止。

紅星美凱龍控股為本公司控股股東，而上海紅星雲為其間接附屬公司。因此上海紅星雲為本公司的關連人士，且根據上市規則第14A章，計算機信息系統集成服務框架協議項下交易構成本公司的持續關連交易。

董事認為，透過上海紅星雲提供的計算機信息系統集成服務，本公司將能更好溝通及理解項目需求，管理項目的進度和質量，同時為了保證系統項目的安全性和穩定性，上海紅星雲可提供後續不定期的服務。進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年3月30日之公告。

於報告期內，根據計算機信息系統集成服務框架協議，本公司實際發生的計算機信息系統集成服務金額為人民幣43.03百萬元。

### (v) 上海星之域房屋租賃合同、車位租賃協議及物業服務合同

於2021年12月30日，本公司與上海星之域商業經營管理有限公司（「上海星之域」）就租賃本公司商務辦公大樓簽訂房屋租賃合同，並就本公司商務辦公大樓的物業管理事宜簽訂房屋租賃合同。根據房屋租賃合同，本公司將本公司商務辦公大樓出租予上海星之域，租賃期自2022年1月1日至2022年12月31日，租金為人民幣7.8元／每日／每平方米。截至2022年年度的租金年度上限為人民幣59百萬元。

另外，同日本公司與上海星之域就本公司商務辦公大樓的物業管理事宜簽訂物業服務合同。根據物業服務合同，上海星之域將為本公司商務辦公大樓提供物業管理服務，自2022年1月1日至2022年12月31日止，物業服務費為人民幣28元／月／平方米。截至2022年止年度的物業服務費及任何其他費用的年度上限為人民幣14.5百萬元。

同日，本公司的全資附屬公司上海宇煦企業管理有限公司（「上海宇煦」）與上海星之域就租賃車位簽訂車位租賃協議。根據車位租賃協議，上海宇煦將車位出租予上海星之域，每個車位每月租金為人民幣800元，租賃期為2022年1月1日至2022年12月31日。截至2022年止年度的車位租金的年度上限為人民幣0.29百萬元。

於2022年12月30日，本公司與上海星之域就租賃本公司商務辦公大樓簽訂房屋租賃合同，並就本公司商務辦公大樓的物業管理事宜簽訂房屋租賃合同。根據房屋租賃合同，本公司將本公司商務辦公大樓出租予上海星之域，租賃期自2023年1月1日至2023年12月31日，租金為人民幣7.8元／每日／每平方米。截至2023年年度的租金年度上限為人民幣51.3百萬元。

另外，同日本公司與上海星之域就本公司商務辦公大樓的物業管理事宜簽訂物業服務合同。根據物業服務合同，上海星之域將為本公司商務辦公大樓提供物業管理服務，自2023年1月1日至2023年12月31日止，物業服務費為人民幣28元／月／平方米。截至2023年止年度的物業服務費及任何其他費用的年度上限為人民幣16.3百萬元。

同日，本公司的全資附屬公司上海宇煦與上海星之域就租賃車位簽訂車位租賃協議。根據車位租賃協議，上海宇煦將車位出租予上海星之域，每個車位每月租金為人民幣800元，租賃期為2023年1月1日至2023年12月31日。截至2023年止年度的車位租金的年度上限為人民幣0.29百萬元。

上海星之域為紅星美凱龍控股的全資附屬公司，而紅星美凱龍控股為本公司之控股股東，故上海星之域為本公司之關連人士，而根據《上市規則》第14A章，上海星之域與本公司之交易事項構成本公司之持續關連交易。

董事認為，上海星之域作為紅星美凱龍控股全資附屬公司，專注於物業服務管理，擁有較為專業的管理團隊。交易事項符合本公司正常發展需要，有利於盤活本公司資產，提高資產使用效率和本公司的工作效率，便於樓宇總部統一管理，對本公司未來經營將產生積極影響。進一步詳情，請參閱本公司日期分別為2021年12月30日及2022年12月30日之公告。

於報告期內，上海星之域已付及應付的房屋租金為人民幣48.21百萬元，其已付及應付的車位租金為人民幣0.22百萬元。報告期內，本公司已付及應付予上海星之域的物業服務費及任何其他費用為人民幣13.02百萬元。

### (vi) 上海新華成城租賃協議

於2020年4月17日，本公司的附屬公司上海虹欣歐凱家居有限公司（「上海虹欣歐凱」）與上海新華成城資產管理有限公司（「上海新華成城」）就租賃上海市閔行區吳中路1388號1幢B1樓部分地下車庫訂立租賃協議，自2020年5月1日起生效。根據該項協議，上海新華成城以分3年共3次付清一共支付人民幣6,000萬元的租金（即每年租金為人民幣2,000萬元），向上海虹欣歐凱租用上海市閔行區吳中路1388號1幢B1樓部分地下車庫，作為其所持有的商業物業停車使用，有效期三年。上海新華成城於該租賃屆滿後有權按同等條款享有優先續租權。

本公司執行董事車建興先生間接控制上海新華成城60%的股權。因此，上海新華成城為本公司的關連人士。該租賃構成《上市規則》第14A章項下本公司的關連交易。

董事認為，上海虹欣歐凱所持有的吳中路商場地處上海市人口密集的核心商圈之一，為大型高端家居商場，主要經營以進口家居為主的高端家居品牌，是紅星美凱龍的至尊MALL。上海新華成城所持有的購物中心與吳中路商場相比鄰，客流量大，車庫使用頻率高。本租賃將提高家居商場的車庫使用率，增加進店客流，進一步擴大在所處商圈的市場份額和影響力，有利於本公司進一步鞏固其在上海市場的領先地位，有利於本公司業務的長期發展。進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年4月17日之公告。

於報告期內，根據租賃協議，上海新華成城已付及應付的租金金額為人民幣19.05百萬元。

(vii) 紅星商業保理的商業保理合同

於2021年5月14日，本公司與紅星美凱龍控股訂立關於紅星商業保理之股權轉讓協議，根據該項協議，本公司同意出售而紅星美凱龍控股同意收購紅星商業保理100%股權。

於2020年9月25日，紅星商業保理與蘇南建築訂立商業保理合同（「**保理合同**」）。應收賬款融資額度上限為人民幣173,000,000元，由保理商分筆提供。

紅星商業保理已為並將繼續為蘇南建築提供應收賬款融資服務（「**保理事項**」）。緊隨本公司同意出售而紅星美凱龍控股同意收購紅星商業保理100%股權之事項完成後，紅星商業保理將成為本公司控股股東（紅星美凱龍控股）的全資附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，紅星商業保理將成為本公司的關連人士，保理合同及其項下的交易將成為本公司之持續關連交易。

董事認為，蘇南建築通過保理事項，降低應收賬款帶來的風險，改善債務結構，有助於本公司進一步業務的開展。保理合同的條款乃屬公平合理，而其項下保理事項乃於乃按一般商業條款及在本公司日常及一般業務過程中進行，符合本公司及本公司股東整體利益。

於報告期內，根據保理合同，蘇南建築應收賬款融資的金額為人民幣34.9百萬元。



## 董事會報告

### 獨立非執行董事確認

獨立非執行董事經過市場環境因素、交易金額、公司治理等相關方面考慮，已確認截至2022年12月31日止年度之上述持續關連交易及關連交易乃本集團於：(i)日常業務中訂立；(ii)按一般商務條款或更佳條款進行；及(iii)根據規管該等交易之相關協議進行，條款公平合理，並且符合本公司及股東整體利益。

### 本公司就實施持續關連交易所採納的內部控制程序

本公司已安排財務部門監控持續關連交易。財務部門將就持續關連交易編製相關資料及材料，並於提交所有相關資料及材料予董事會供考慮前，提交予董事會秘書處檢查合規情況。所有相關資料將隨附董事會決議案。就報告期間該等持續關連交易而言，財務部門及董事會秘書處已檢討及審議相關資料及材料，確保遵守相關規定（如並無超過年度上限及確保交易根據各自相關條款進行），從而維護股東權益。

### 核數師確認

本公司核數師已根據上市規則第14A.56條的規定就上述持續關連交易出具無保留意見函件，當中載有其結果及結論，其確認：(i)其概無察覺任何事項致令其認為上述持續關連交易未經董事會批准；(ii)就涉及由本集團提供商品或服務之交易而言，其概無察覺有任何事項致令其認為有關交易在各重大方面未有遵守本集團之定價政策；(iii)其概無察覺任何事項致令其認為有關交易在各重大方面未有按照規管此類交易的相關協議之條款進行；及(iv)就各項交易之總額而言，其概無察覺任何事項致令其認為有關金額超出截至2022年12月31日止年度的有關年度上限。核數師函件之副本已呈交予香港聯交所。

## 股本

有關截至報告期末本公司已發行股份總數變動詳情，請參閱第253頁綜合財務報表附註40。

## 權益掛鈎協議

除本報告披露者外，本公司截至報告期末並未訂立權益掛鈎協議。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司於2022年4月24日召開第四屆董事會第四十三次臨時會議審議通過（其中包括）A股回購方案的相關決議（「**本次回購**」）。本次回購資金總額為不低於人民幣1.5億元且不超過人民幣3億元（均包含本數），擬回購A股將全部用於本公司員工持股計劃或股權激勵計劃。以回購資金上限人民幣3億元、回購A股價格上限人民幣11.04元/A股計算，本公司可回購的A股數量為27,173,913股，約佔本公司目前總股本4,354,732,673股股份的0.62%。本次回購方案的期限為自A股回購方案經董事會審議通過之日起不超過12個月。於報告期內，本公司本次回購通過上交所交易系統以集中競價交易方式累計回購1,044,800股本公司A股股份，佔本公司總股本的比例為0.0240%，已支付的資金總額合計人民幣5,003,480.17元（不含交易費用），最低成交價格為人民幣4.42元/股，最高成交價格為人民幣5.21元/股。本公司於2022年度內回購A股股份的每月報告如下：

月份	回購數量 (股)	每股最高成交價 (人民幣元)	每股最低成交價 (人民幣元)	資金總額 (人民幣元， 不含交易費用)
2022年7月	384,800	5.21	5.20	2,004,308.00
2022年9月	660,000	4.63	4.42	2,999,172.17

除上文所披露者外，本集團於報告期內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## A股股票期權激勵計劃

董事會於2020年2月22日通過決議。建議本公司採納A股股票期權激勵計劃（「A股股票期權激勵計劃」或「本計劃」），並於2020年4月21日的2020年第一次臨時股東大會、A股類別股東大會及H股類別股東大會審議及批准A股股票期權激勵計劃。根據相關授權，本公司於2020年5月13日召開第四屆董事會第九次臨時會議對A股股票期權激勵計劃的首次授予的激勵對象名單和授予股票期權（「股票期權」）數目進行了調整，並於2021年8月11日召開第四屆董事會第二十九次臨時會議對股票期權授予數量及行權價格進行調鑑，並註銷部份股份期權。詳情請見本公司日期為2020年2月23日、2020年4月21日、2020年5月14日、2021年8月11日及2022年6月29日的相關公告，以及日期為2020年3月27日的相關通函。

於2022年12月31日，本計劃授予的股票期權已全數註銷或已失效。下文所載為根據A股股票期權激勵計劃授予承授人的未行使購股權的詳情：

相關承授人	授出購股權所涉及的		行使期間	有效期	行使價	緊接購股權授出日期		截至2021年			截至2022年
	股份數目	授出日期				前股份收市價	12月31日	年內	年內	年內	12月31日
							尚未行使	已行使	已註銷	已失效	尚未行使
僱員	27,759,600	2020年5月13日	自2020年5月13日起 12個月後的首個交易日起至2020年5月13日起24個月 內最後一個交易日止，可行權50%；	自2020年5月13日起 至激勵對象獲授的股票期權全部行權或註銷完畢之日 止，最長不超過36個月	人民幣 9.79元	人民幣 9.55元	12,811,700	-	12,811,700	-	0
			自2020年5月13日起 24個月後的首個交易日起至2020年5月13日起36個月 內最後一個交易日止，可行權50%								

以下為本計劃主要條款的概要：

### A股股票期權激勵計劃的目的

為進一步完善本公司法人治理結構，建立、健全本公司長效激勵約束機制，吸引和留住優秀人才，充分調動核心骨幹員工的積極性和創造性，有效提升核心團隊凝聚力和企業核心競爭力，有效地將股東、本公司和核心團隊三方利益結合在一起，使各方共同關注本公司的長遠發展，確保本公司發展戰略和經營目標的實現，在充分保障股東利益的前提下，按照收益與貢獻對等的原則，根據《中華人民共和國公司法》（「《公司法》」）、《中華人民共和國證券法》（「《證券法》」）、《上市公司股權激勵管理辦法》（「《管理辦法》」）等有關法律、行政法規、規範性文件以及《公司章程》的規定，制定本計劃。

### 激勵對象的人數及範圍

本計劃首次授予的激勵對象共計982人。激勵對象包括本公司（含附屬公司）的核心骨幹。

鑑於本計劃中108名原激勵對象離職或自願放棄行權，於2021年8月11日，本公司董事會決議批准註銷該等激勵對象已獲授但尚未行權的全部股票期權共計2,136,200份（含2019年度利潤分配以資本公積金轉增股本取得的股份），激勵對象人數減少至874人。

根據《管理辦法》，以上激勵對象不包括本公司獨立董事、監事和單獨或合計持有本公司5%以上股份的股東或實際控制人及其配偶、父母、子女。

### 本計劃的股票數量及每名激勵對象可獲授股票期權上限

根據本計劃授予的A股股票期權數量為30,850,000份，約佔本報告日期已發行股本總額4,354,732,673股的0.71%。其中首次授予25,236,000份（「首次授予股票期權」），約佔本報告日期已發行股本總額4,354,732,673股的0.58%，佔本次授予股票期權總量的81.80%；預留5,614,000份（「預留部分股票期權」），約佔本報告日期已發行股本總額4,354,732,673的0.13%，佔本次授予股票期權總量的18.20%。本計劃中任何一名激勵對象通過全部有效期內的A股股權激勵計劃獲授的本公司股票數量累計未超過本公司股本總額的1.00%。



## 董事會報告

本計劃下授予的每份股票期權擁有在滿足生效條件和生效安排的情況下，在行權期內以行權價格購買1股本公司A股的權利。激勵對象獲授的股票期權在等待期內不得轉讓、用於擔保或償還債務。股票期權在行權前不享受投票權和表決權，同時也不參與股票紅利、股息的分配。除本計劃對禁售另有規定外，激勵對象依法就其行權取得的A股股份享有普通股股東的全部權利並履行相關義務。

### 本計劃有效期、授權日、等待期、行權安排和禁售期

#### (i) 有效期

本計劃的有效期為自股票期權授權日起至激勵對象獲授的股票期權全部行權或註銷完畢之日止，最長不超過36個月。

本計劃授予的股票期權已於報告期內全數注銷或已失效，因此本計劃無尚餘有效期。

#### (ii) 授權日

根據《管理辦法》相關規定，本計劃首次授予股票期權的授予日為2020年5月13日。

預留部分股票期權授權日由董事會在股東大會審議通過後12個月內確認。

股票期權授權日必須為《上交所上市規則》下的交易日。若根據以上原則確定的日期為非交易日，則授權日順延至其後的第一個交易日為準。

#### (iii) 等待期

激勵對象獲授的全部股票期權適用不同的等待期，均自授權登記完成日起計。

授權日與首次可行權日之間的時間不得少於12個月。



(iv) 行權安排

本計劃的激勵對象自等待期滿後方可開始行權，可行權日必須為本計劃有效期內的交易日，但下列期間內不得行權：

- (a) 本公司年度報告公告前60日內(含年度報告公告當日)，或有關財政年度結束之日起至年度報告公告之日止期間(以較短者為準)；
- (b) 本公司審議半年度報告或季度報告公告前30日內(含半年度報告、季度報告公告當日)，或有關季度或半年度期間結束之日起至該定期報告公告之日止期間(以較短者為準)；
- (c) 本公司業績預告、業績快報公告前10日內；
- (d) 自可能對本公司股票及其衍生品種交易價格產生較大影響的重大事件發生之日或者進入決策程序之日，至依法披露後2個交易日內；
- (e) 中國證監會及證券交易所規定的其他期間。

在滿足股票期權的行權條件之前提下，股票期權在授權日起滿12個月後分兩期行權，首次授予股票期權及預留部分股票期權的行權安排分別如下所示：

首次授予股票期權的行權安排：

行權安排	行權時間	可行權數量佔 獲授權益數量比例
第一個行權期	自首次授予股票期權的授權日起12個月後的首個交易日起至授權日起24個月內的最後一個交易日當日止	50%
第二個行權期	自首次授予股票期權的授權日起24個月後的首個交易日起至授權日起36個月內的最後一個交易日當日止	50%



預留部分股票期權的行權安排：

行權安排	行權時間	可行權數量佔 獲授權益數量比例
第一個行權期	自預留部分股票期權的授權日起12個月後的首個交易日起至授權日起 24個月內的最後一個交易日當日止	50%
第二個行權期	自預留部分股票期權的授權日起24個月後的首個交易日起至授權日起 36個月內的最後一個交易日當日止	50%

在上述約定期間因行權條件未成就的股票期權，不得行權或遞延至下期行權，並由本公司按本計劃規定的原則註銷激勵對象相應的股票期權。在股票期權各行權期結束後，激勵對象未行權的當期股票期權應當終止行權，本公司將予以註銷。

**(v) 禁售期**

激勵對象通過本計劃所獲授本公司股票的禁售規定，按照《公司法》、《證券法》等相關法律、行政法規、規範性文件和《公司章程》執行，具體內容如下：

- (a) 激勵對象為本公司董事和高級管理人員的，其在任職期間每年轉讓的股份不得超過其所持有本公司股份總數的25%；在離職後半年內，不得轉讓其所持有的本公司股份；
- (b) 激勵對象為本公司董事和高級管理人員的，將其持有的本公司股票在買入後6個月內賣出，或者在賣出後6個月內又買入，由此所得收益歸本公司所有，本公司董事會將收回其所得收益；
- (c) 在本計劃的有效期內，如果《公司法》、《證券法》等相關法律、行政法規、規範性文件和《公司章程》中對公司董事和高級管理人員持有股份轉讓的有關規定發生了變化，則這部分激勵對象轉讓其所持有的公司股票應當在轉讓時符合修改後的《公司法》、《證券法》等相關法律、行政法規、規範性文件和《公司章程》的規定。

**行權價格和確定方法****(i) 首次授予股票期權的行權價格**

本計劃首次授予股票期權的行權價格為每股人民幣11.02元。即滿足行權條件後，激勵對象獲授的每份股票期權可以人民幣11.02元的價格購買1股公司股票。

鑑於本公司已實施完成了2019年年度利潤分配方案，以本公司總股本3,550,000,000股為基數，每股派發現金紅利0.253元(含稅)，以資本公積金向全體股東每股轉增0.1股，於2021年8月11日，董事會審議並批准根據A股股票期權激勵計劃的相關規定，調整本計劃授予數量及行權價格。調整後首次授予股票期權的行權價格為人民幣9.79元/股。



## 董事會報告

### (ii) 首次授予股票期權行權價格的確定方法

首次授予股票期權的行權價格不低於股票票面金額，且原則上不得低於下列價格較高者：

- (a) 本計劃草案公告前1個交易日的本公司A股股票交易均價，為每股11.02元；
- (b) 本計劃草案公告前20個交易日的本公司A股股票交易均價，為每股11.02元。

### (iii) 預留部分股票期權行權價格的確定方法

預留部分股票期權的行權價格與首次授予股票期權的行權價格一致。

若在本計劃公告當日至激勵對象完成股票期權股份登記期間，本公司有資本公積轉增股本、派送股票紅利、股票拆細、配股、縮股等事項，應對股票期權數量進行相應的調整。

## A股員工持股計劃

為了建立和完善勞動者與所有者的利益共享機制，進一步改善公司治理水平，提高職工的凝聚力和 Company 競爭力，促進本公司長期、持續、健康發展，以及充分調動公司員工對公司的責任意識，吸引和保留優秀管理人才和核心骨幹，進一步增強員工的凝聚力和本公司的發展活力，本公司根據有關法律法規及《公司章程》的規定，制定了《紅星美凱龍家居集團股份有限公司第三期員工持股計劃》（「員工持股計劃」）。本公司董事會、股東大會分別與2021年2月6日及2021年3月19日決議批准員工持股計劃相關決議案。

員工持股計劃不涉及本公司發行新的股份或其他任何新證券的期權，參加員工持股計劃的人員範圍為本公司董事、監事、高級管理人員及下屬公司管理及核心骨幹人員，總人數不超過800人。

員工持股計劃的資金來源全部為參與員工的自籌資金，本公司並未向員工持股計劃投入資金。員工持股計劃籌集資金總額上限為人民幣30,000.00萬元，以「份」作為認購單位，每份份額為人民幣1.00元。任一持有人所持有本計劃份額所對應的本公司股票數量不超過本公司股本總額的0.1%。

員工持股計劃委託具備資產管理資質的專業機構設立定向計劃並進行管理。股票來源為股東大會審議通過本員工持股計劃後的六個月內，通過二級市場購買等法律法規允許的方式取得並持有本公司股票。截至2021年5月13日，員工持股計劃已完成股票的全部購買，其通過「陝國投•美凱龍第三期員工持股單一資金信託計劃」（以下簡稱「信託計劃」）累計買入本公司股票15,780,000股，約佔本報告日期本公司總股本的0.36%，成交均價為人民幣9.50元/股，成交金額合計為人民幣14,994.30萬元，剩餘金額留作備付資金。

員工持股計劃所持股票鎖定期為12個月，自公告最後一筆標的股票過戶至信託計劃名下之日起計算，即2021年5月13日至2022年5月12日。於2022年5月12日，鎖定期已屆滿。鎖定期屆滿後的12個月內，管理委員會有權授權資產管理機構根據員工持股計劃的安排和當時市場的情況，出售或轉出所購買的本公司股票。截至本報告披露日，員工持股計劃所持股票未發生變動。

員工持股計劃的存續期為24個月，自本員工持股計劃草案經本公司股東大會審議通過且本公司公告最後一筆標的股票過戶至信託計劃名下之日（2021年5月13日）起計算。經員工持股計劃第二次持有人會議及董事會同意，員工持股計劃存續期延長至2024年1月28日，並授權管理委員會在發生本員工購股計劃所持股票因客觀原因或特殊情形無法在存續期屆滿前全部變現的情形時，自行決定暫時延長本員工購股計劃存續期及權益處置相關事宜，管理委員會應在前述影響消失後盡快繼續推進本員工購股計劃所持有的股票出售及相關清算工作。員工持股計劃剩餘存續期為約9個月。

### 關於公司控股股東及附屬企業之部分員工購買上市公司股份計劃(第二期)的補充信息

茲提述本公司日期為2023年3月19日的《關於公司控股股東及附屬企業之部分員工購買上市公司股份計劃(第二期)存續期展期的公告》，該公告所提及的本公司控股股東及附屬企業之部分員工購買上市公司股份計劃(第二期)乃為本公司控股股東採納的股份計劃，並非本公司股份計劃。因此，本公司控股股東及附屬企業之部分員工購買上市公司股份計劃(第二期)並不構成上市規則第十七章項下本公司的股份計劃。

### A股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2022年12月31日A股發行募集資金使用情況的分析如下所載：

單位：人民幣千元

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

擬投資項目		計劃投資總額 (人民幣千元)	截至報告期末 累計投入金額 (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	669,084	666,733	2,351 <sup>(1)</sup>	已全數投入
	長沙金霞商場項目	190,000	146,238	43,762	預計2025年12月 投入完成
	西寧世博商場項目	110,000	110,013	(13)	已全數投入
小計		1,750,000	1,703,900 <sup>(1)</sup>	46,100	-
新一代智慧家居商場項目		400,000	114,745	285,255	預計2024年12月 投入完成
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		3,050,008	2,718,653	331,356	-

附註：

- (1) 本公司將視後續資金安排確定剩餘募集中資金實際用途。
- (2) 包含募集中資金專戶產生並用於該項目的利息。

### A股非公開發行股票及所得款項用途

為了進一步拓展本公司業務佈局，優化財務結構，為本公司持續發展提供資金支持，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，扣除各項不含稅發行費用人民22,936,099.50元後，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。截至報告期末，本公司已累計使用2021年度非公開發行股票資金的約50%投入上述募集資金投資項目。

本次非公開發行A股的所有發行對象超過六人，彼及彼等各自最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方，且彼等各自根據非公開發行A股完成認購A股後，概不會成為主要股東。

截至2022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	3,678,363.8

擬投資項目	計劃投資總額 (人民幣千元)	截至報告期末 累計投入金額 (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	預計2024年12月投入完成
3D設計雲平台建設項目	283,944.7	6,946.1	276,998.6	預計2024年12月投入完成
新一代家裝平台系統 建設項目	350,000.0	1,581.6	348,418.4	預計2024年12月投入完成
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	預計2024年12月完成投入
南寧定秋商場項目	560,000.0	360,348.6	199,651.4	預計2024年12月完成投入
南昌朝陽新城商場項目	160,910.0	160,910.0	-	已全數投入使用
小計	1,720,910.0	721,258.6	999,651.4	-
償還公司帶息債務	1,103,509.1	1,103,509.1	-	已全數投入
合計	3,678,363.8	1,833,295.4	1,845,068.4	-

使用未動用所得款項淨額之預期時間表乃基於董事會對業務市況之最佳估計，可能會因應市況而更改。本公司將於適當時候根據相關規則之規定公開披露時間表的變動（如有），以向其股東及潛在投資者提供最新資料。



## 董事會報告

### 董事會

於報告期內，本公司董事如下：

#### 執行董事

車建興先生(董事長)  
郭丙合先生(副董事長)(於2023年1月17日辭任)  
車建芳女士(於2023年1月17日辭任)  
蔣小忠先生(於2023年1月17日辭任)

#### 非執行董事

陳淑紅女士(於2023年1月17日辭任)  
徐宏先生(於2022年1月19日辭任)  
靖捷先生(於2022年3月9日辭任)  
陳朝暉先生  
蔣翔宇先生  
胡曉女士(於2022年3月29日獲委任)  
楊光先生(於2022年3月29日獲委任，於2023年2月15日辭任)

#### 獨立非執行董事

錢世政先生  
李均雄先生  
王嘯先生  
趙崇佚女士  
秦虹女士

各董事已於2019年12月與本公司訂立合約。惟陳朝暉先生及蔣翔宇先生分別於2021年3月及9月簽署合約，胡曉女士與楊光先生於2022年3月簽署合約。根據《公司章程》第113條，董事須於股東大會選任，為期三年，可於屆滿時重選連任。

### 董事、監事及最高行政人員於股份、相關股份或債權證之權益及淡倉

於報告期末，本公司董事、監事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中持有須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部通知本公司及香港聯交所之權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或被視為持有之權益及淡倉)；或(b)須記入根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內之權益或淡倉；或(c)根據標準守則須通知本公司及香港聯交所之權益或淡倉列載如下：

## 本公司及其相聯法團之股份及相關股份

### (i) 本公司

股東名稱	職銜	股份類別	權益性質	持有相關 股份數目	佔有關股份 類別之概約 百分比 <sup>(1)</sup>	佔股份 總數之概約 百分比 <sup>(1)</sup>
車建興 <sup>(2)</sup>	董事長、首席執行官 兼執行董事	A股	受控法團權益	2,636,081,007 (好倉)	72.95%	60.53%
				384,480,735 (淡倉)	10.64%	8.83%
			實益擁有人	435,600 (好倉)	0.01%	0.01%
			配偶權益	48,620 (好倉)	0.00%	0.00%
郭丙合 (於2023年1月17日 辭任)	執行董事	A股	實益擁有人	288,420 (好倉)	0.01%	0.01%
車建芳 (於2023年1月17日 辭任)	執行董事	A股	實益擁有人	123,420 (好倉)	0.00%	0.00%
蔣小忠 (於2023年1月17日 辭任)	執行董事	A股	實益擁有人	1,794,780 (好倉)	0.05%	0.04%
陳淑紅 <sup>(3)</sup> (於2023年1月17日 辭任)	非執行董事	A股	配偶權益	2,636,516,607 (好倉)	72.96%	60.54%
				384,480,735 (淡倉)	10.64%	8.83%
			實益擁有人	48,620 (好倉)	0.00%	0.00%

## 董事會報告

附註：

- (1) 於2022年12月31日，本公司合共擁有4,354,732,673股已發行股份，其中包括3,613,447,039股A股及741,285,634股H股。
- (2) 車建興先生透過其在紅星美凱龍控股集團有限公司（「紅星美凱龍控股」，一家於中國註冊成立的有限責任公司）擁有的92.00%直接權益，間接擁有本公司已發行股份總數的60.53%，因此，就證券及期貨條例而言，其被視為在紅星美凱龍控股所持2,636,081,007股A股中擁有權益。
- (3) 陳淑紅女士為車建興先生的配偶。根據證券及期貨條例，陳淑紅女士被視為在車建興先生所擁有權益之相同數目股份中擁有權益。

### (ii) 相聯法團

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	持有相聯法團的股本權益	佔有關股份類別之概約百分比 <sup>(1)</sup>
車建興	紅星美凱龍控股 <sup>(1)</sup>	實益權益	184,000,000 (好倉)	92%
車建芳 (於2023年1月17日 辭任執行董事)	紅星美凱龍控股 <sup>(1)</sup>	實益權益	16,000,000 (好倉)	8%

附註：

- (1) 紅星美凱龍控股，為本公司的投資控股公司，由車建興先生及車建芳女士（車建興先生的妹妹）分別持有92%及8%的權益。因此，根據證券及期貨條例第XV部的定義部的定義，其為本公司的「相聯法團」。於2022年12月31日，紅星美凱龍控股持有本公司2,636,081,007股A股，約佔本公司已發行股份總數的60.53%。

除上文披露者外，於報告期末，概無本公司董事、監事或最高行政人員或於本公司或其相聯法團的股份、相關股份或債權證中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須予通知本公司及香港聯交所（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或被視為持有之權益及淡倉）；(b)登記於根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊內；或(c)根據標準守則須另行知會本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉。

## 主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於報告期末，於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須通知本公司及香港聯交所之權益或淡倉，及根據證券及期貨條例第336條須記入所述登記冊內之權益或淡倉，及被直接及／或間接視作於附有權利可於任何情況下在本公司股東大會投票之任何類別股本之面值中擁有5%或以上之權益之人士（本公司董事、監事或最高行政人員除外）或公司列載如下：

股東名稱	股份類別	身份／權益性質	所持有相關 股份數量	佔有關股份 類別之概約 百分比 <sup>(1)</sup>	佔股本總數 之概約 百分比 <sup>(1)</sup>
紅星美凱龍控股	A股	實益擁有人	2,636,081,007	72.95%	60.53%
			(好倉)		
Alibaba Group Holding Limited <sup>(2)</sup>	A股	受控法團權益	384,480,735	10.64%	8.83%
			(淡倉)		
Alibaba Group Holding Limited <sup>(2)</sup>	H股	受控法團權益	427,008,074	11.82%	9.81%
			(好倉)		
Taobao China Holding Limited <sup>(2)</sup>	H股	受控法團權益	131,475,421	17.74%	3.02%
			(好倉)		
Taobao China Holding Limited <sup>(2)</sup>	A股	受控法團權益	355,000,000	9.82%	8.15%
			(好倉)		
Taobao Holding Limited <sup>(2)</sup>	H股	實益擁有人	65,737,711	8.87%	1.51%
			(好倉)		
Taobao Holding Limited <sup>(2)</sup>	A股	受控法團權益	355,000,000	9.82%	8.15%
			(好倉)		
Taobao Holding Limited <sup>(2)</sup>	H股	受控法團權益	65,737,711	8.87%	1.51%
			(好倉)		
浙江天貓技術有限公司 <sup>(3)</sup>	A股	受控法團權益	355,000,000	9.82%	8.15%
		(好倉)			
淘寶(中國)軟件有限公司 <sup>(3)</sup>	A股	受控法團權益	355,000,000	9.82%	8.15%
		(好倉)			
阿里巴巴(中國)網絡技術有限公司 <sup>(3)</sup>	A股	實益擁有人	355,000,000	9.82%	8.15%
		(好倉)			
Alibaba Investment Limited <sup>(3)</sup>	H股	受控法團權益	65,737,710	8.87%	1.51%
		(好倉)			
New Retail Strategic Opportunities Fund GP, L.P. <sup>(2)</sup>	H股	受控法團權益	65,737,710	8.87%	1.51%
		(好倉)			
New Retail Strategic Opportunities Fund, L.P. <sup>(2)</sup>	H股	受控法團權益	65,737,710	8.87%	1.51%
		(好倉)			
New Retail Strategic Opportunities GP Limited <sup>(2)</sup>	H股	受控法團權益	65,737,710	8.87%	1.51%
		(好倉)			
New Retail Strategic Opportunities Investments 4 Limited <sup>(2)</sup>	H股	實益擁有人	65,737,710	8.87%	1.51%
		(好倉)			

## 董事會報告

股東名稱	股份類別	身份／權益性質	所持有相關 股份數量	佔有關股份 類別之概約 百分比 <sup>(1)</sup>	佔股本總數 之概約 百分比 <sup>(1)</sup>
黃敏利 <sup>(4)</sup>	H股	受控法團權益	47,904,600 (好倉)	6.46%	1.10%
Man Wah Investments Limited <sup>(4)</sup>	H股	實益擁有人	47,904,600 (好倉)	6.46%	1.10%
許慧卿 <sup>(4)</sup>	H股	配偶權益	47,904,600 (好倉)	6.46%	1.10%
黃聯禧 <sup>(5)</sup>	H股	受控法團權益	60,442,281 (好倉)	8.15%	1.39%
UBS Trustees (B.V.I.) Limited <sup>(5)</sup>	H股	受控法團權益	60,442,281 (好倉)	8.15%	1.39%
New Fortune Star Limited <sup>(5)</sup>	H股	受控法團權益	60,442,281 (好倉)	8.15%	1.39%
Fuhui Capital Investment Limited <sup>(5)</sup>	H股	受控法團權益	60,442,281 (好倉)	8.15%	1.39%
China Lesso Group Holdings Limited <sup>(5)</sup>	H股	受控法團權益	60,442,281 (好倉)	8.15%	1.39%
UBS Group AG	H股	受控法團權益	23,587,462 (好倉)	3.18%	0.54%
			13,848,830 (淡倉)	1.87%	0.32%

附註：

(1) 於2022年12月31日，本公司合共擁有4,354,732,673股已發行股份，其中包括3,613,447,039股A股及741,285,634股H股。

(2) New Retail Strategic Opportunities Investments 4 Limited直接持有本公司65,737,710 H股。

New Retail Strategic Opportunities Fund, L.P.直接持有New Retail Strategic Opportunities Investments 4 Limited的100%股權。

New Retail Strategic Opportunities Fund GP, L.P. 作為New Retail Strategic Opportunities Fund, L.P. 的普通合夥人，而New Retail Strategic Opportunities GP Limited則作為New Retail Strategic Opportunities Fund GP, L.P.的普通合夥人。

Alibaba Investment Limited作為New Retail Strategic Opportunities Fund GP, L.P.的有限合夥人直接持有New Retail Strategic Opportunities Fund GP, L.P.的100%股權。同時，Alibaba Investment Limited直接持有New Retail Strategic Opportunities GP Limited的100%股權。Alibaba Group Holding Limited直接持有Alibaba Investment Limited的100%股權。因此，Alibaba Group Holding Limited被視作於65,737,710股H股中擁有權益。

Taobao China Holding Limited直接持有本公司65,737,711 H股。

Taobao Holding Limited直接持有Taobao China Holding Limited的100%股權。Alibaba Group Holding Limited直接持有Taobao Holding Limited的100%股權。因此，Alibaba Group Holding Limited被視作於65,737,711 H股中擁有權益。

Alibaba Group Holding Limited被視作於131,475,421 H股中擁有權益。

(3) 於2019年5月14日，紅星美凱龍控股完成2019年非公開發行可交換債券（第一期）（「該可交債」）發行工作。阿里巴巴（中國）網絡技術有限公司已認購該可交債全部份額。該可交債可兌換為本公司的繳足A股。以2019年5月14日發行完成時的初始換購價格12.28元／股計算，該可交債對應股份為本公司355,000,000股A股。於2022年12月31日，紅星美凱龍控股仍持有該股份。

淘寶（中國）軟件有限公司及浙江天貓技術有限公司各自持有阿里巴巴（中國）網絡技術有限公司的57.59%及35.75%股權。因此，淘寶（中國）軟件有限公司及浙江天貓技術有限公司被視作於該可交債對應A股份額中擁有權益。

(4) 黃敏利先生直接持有Man Wah Investments Limited的80%股權，而Man Wah Investments Limited則直接持有本公司47,904,600股H股。因此，黃敏利先生被視作於Man Wah Investments Limited持有的47,904,600股H股中擁有權益。

許慧卿女士為黃敏利先生的配偶，故根據證券及期貨條例，許慧卿女士被視為或當作於黃敏利先生擁有或視為擁有權益的全部股份中擁有權益。

(5) UBS Trustees (B.V.I.) Limited為Xi Xi Development Limited（「Xi Xi Development」）的受託人及唯一股東，而Xi Xi Development為New Fortune Star Limited（「New Fortune Star」）的唯一股東，New Fortune Star持有中國聯塑集團控股有限公司（「中國聯塑」）68.28%股權，而中國聯塑為富匯資本投資有限公司（「富匯資本」）的唯一股東。該信託是由黃聯禧先生於2017年3月22日成立的。

因此，根據證券及期貨條例的披露規定，UBS Trustees (B.V.I.) Limited被視為於Xi Xi Development、New Fortune Star、中國聯塑及富匯資本各自所持本公司的股權中擁有權益。

除上文披露者外，於報告期末，本公司並不知悉任何其他人士（本公司董事、監事或最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有記入根據證券及期貨條例第336條須置存之登記冊內之權益或淡倉。



## 董事會報告

### 董事、監事及高級管理人員之履歷

有關本公司之董事、監事及高級管理層之履歷詳情，請參閱「董事、監事及高級管理人員簡介」章節。

### 董事及監事的服務合約及於重大交易、安排及合約的權益

各董事於2019年12月與本公司訂立合約，惟陳朝輝先生及蔣翔宇先生分別於2021年3月及9月簽署合約，胡曉女士與楊光先生於2022年3月簽署合約，該等服務合約的主要條款包括：

- (a) 任期三年，由取得相關股東批准委任當日起計；及
- (b) 可根據該等合約各自的條款予以終止。

每名獨立非執行董事須每兩屆輪值退任一次；其餘董事須每三屆輪值退任一次。

概無董事與本公司訂有不可由本公司免付賠償金（一般法定義務除外）而於一年內終止之服務合約。

職工代表監事潘寧先生及巢豔萍女士以及獨立監事鄭洪濤先生及陳崗先生於2019年12月與本公司訂立服務合約。該等服務合約的主要詳情包括：

- (a) 自獲得有關股東批准委任之日起計為期三年（惟如屬職工代表監事，則自第三屆監事會開始之日起計）；及
- (b) 可根據該等合約各自的條款予以終止。監事可重選連任。

概無監事與本公司訂有不可由本公司免付賠償金（一般法定義務除外）而於一年內終止之服務合約。

除本年度報告所披露者外，於報告期末，概無董事及監事或與董事及監事有關連的實體，於對本集團業務而言屬重大且本公司或其任何附屬公司為訂約方的任何交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

### 與控股股東訂立的重大合約

除本年度報告關於與我們的控股股東訂立的關連交易外，於報告期內，概無控股股東或其附屬公司於任何由本公司或其任何附屬公司訂立的任何重大合約（不論因向本集團提供服務或其他）直接或間接擁有重大權益。

### 管理合約

截至2022年12月31日止年度，除董事之服務合約外，本公司於報告期內並未與任何個人、公司或實體公司訂立任何合約以管理本公司的全部或任何主要部分業務。

### 董事獲准許的彌償條文

截至2022年12月31日止年度及截至本年度報告日期期間，均未有曾經或現有生效的任何獲准許的彌償條文惠及董事及監事（不論是否由本公司或其他訂立）或其有聯繫公司的任何董事及監事（如由本公司訂立）。於報告期末，本公司已為本集團董事及高級職員投購合適的董事及高級職員責任保險。

### 董事及控股股東於競爭業務的權益

如招股章程所披露，車先生及其緊密聯繫人繼續於若干與或可能與本集團的核心業務（「核心業務」，於中國運營及管理家居裝飾及傢俱商場）相競爭的業務（「受限制業務」）中持有權益。

#### 1. 常州市紅星裝飾城持有之物業

本公司全資附屬公司常州美凱龍就常州裝飾城之經營及管理自常州市紅星裝飾城租賃一項物業。常州市紅星裝飾城為一家由車先生根據中國法律成立之個人獨資企業。在2011年4月之前，常州市紅星裝飾城用此項物業經營其自營商場（當時稱為「常州紅星商場」）。為鞏固本集團核心業務及盡量減少與控股股東的潛在競爭及利益衝突，自2011年4月起，常州市紅星裝飾城已停止從事家居裝飾及傢俱商場業務，鑒於向本集團轉讓有關物業可能導致稅務影響，故向常州美凱龍租賃有關物業。

我們已採取企業管治措施管理本集團與控股股東之間的潛在利益衝突。

除招股章程及本年度報告所披露外，概無董事及控股股東於與本公司構成或可能構成競爭之業務中擁有權益。

## 不競爭承諾

為確保我們的核心業務與車先生及其緊密聯繫人的其他業務活動之間不存在競爭，車先生與紅星美凱龍控股以本公司為受益人訂立了不競爭承諾（「**不競爭承諾**」），據此，彼等已承諾其將不會並將盡最大努力促使其各自的緊密聯繫人（本集團任何成員公司除外）不會直接或間接（不論以委託人或代理身份）自行或聯同或代表任何人士、商號或公司從事、參與任何受限制業務或於任何受限制業務中持有權利或權益。

根據不競爭承諾，車先生及紅星美凱龍控股已承諾（其中包括）(i)按不遜於向彼等或彼等各自核心聯繫人提供之條款及條件向本公司提供任何受限制業務的新商機；(ii)協助本公司購回相關商場，包括成都金牛商場；及(iii)授出選擇權及優先購買權令本公司可購買自常州市紅星裝飾城租賃的物業。有關進一步詳情，請參閱招股章程—「與控股股東的關係」。

車先生及紅星美凱龍控股確認於報告期間已遵守不競爭承諾。獨立非執行董事亦對車先生及紅星美凱龍控股的不競爭承諾進行審查並認可遵守的情況。

## 董事及監事於收購股份或債權證之權利

除上文「董事、監事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」章節所披露者外，於報告期內任何時間，本公司或其任何附屬公司或控股公司或本公司控股公司之任何附屬公司概無訂立賦權董事或監事可通過收購本公司或任何其他企業法團股份或債權證取得利益之任何安排，且概無董事或監事或彼等任何配偶或低於18歲的子女獲授任何權利認購本公司或任何其他企業法團權益或債務證券，亦無行使任何有關權利。

## 董事會報告

### 董事、監事及高級管理人員以及五位最高薪人士之酬金

有關董事、監事及高級管理人員以及本公司五位最高薪人士之酬金詳情，請參閱第212頁綜合財務報表附註13、14。

有關高級管理人員薪酬等級如下表所載列：

(人民幣)	2022年 (高級管理層人數)	2021年 (高級管理層人數)
1-1,000,000	–	1
1,000,001-1,500,000	–	–
1,500,001-2,000,000	1	1
2,000,001-2,500,000	1	2
2,500,001-3,000,000	1	1
3,000,001-3,500,000	–	2
3,500,001-4,000,000	1	1
4,000,001-4,500,000	–	1
4,500,001-5,000,000	2	–
5,000,001-5,500,000	1	–
5,500,001-6,000,000	–	–
6,000,001-6,500,000	–	–
6,500,001-7,000,000	2	–

### 薪酬政策及董事薪酬

僱員薪酬由基本薪金與表現紅利構成。本公司對僱員進行年度評估，並不時進行抽檢。評估結果直接與僱員報酬掛鉤。工作表現及記錄突出的僱員升職管理職位。

根據適用中國法律法規以及本集團商場營運所在當地部門強制規定，本公司為僱員多項社會保險計劃作出供款，如退休金供款計劃、醫療保險計劃、失業保險計劃、生育保險計劃及工傷保險計劃。所需供款金額為僱員薪酬百分比，視乎各地相關工資水平、營運地點及僱員平均年齡等其他因素而有所不同。於報告期內，本集團並無使用已沒收供款以減低供款水平。

董事以董事袍金、工資、住房津貼及其他津貼、實物利益、退休計劃僱員供款及酌情花紅形式收取報酬。有關截至報告期末董事酬金詳情，請參閱第212頁綜合財務報表附註13。

### 獨立非執行董事之獨立性確認

本公司已接獲各獨立非執行董事（即錢世政先生、李均雄先生、王嘯先生、趙崇佚女士及秦虹女士）根據上市規則第3.13條發出之彼等各自之獨立性確認函。本公司已妥善審閱各董事的獨立性確認函。本公司認為，獨立非執行董事自其獲委任日期至報告期末為獨立，並於本年度報告日期仍為獨立。

### 重大法律訴訟

截至報告期末，本公司不涉及任何重大法律訴訟或索賠。就本公司所知，也不存在任何尚未解決或可能面臨的重大法律訴訟或仲裁。

### 遵守企業管治守則

於報告期內，除偏離《企業管治守則》守則條文C.2.1條，本公司已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則的條文，當中載有有關（其中包括）董事、董事長及首席執行官、董事會組成、董事的委任、重選及罷免、其職責與薪酬及與股東的溝通等方面的良好企業管治原則。董事信納已採取充分的企業管治措施，在管理本集團及控股股東及／或董事之間的利益衝突以保障少數股東的權益。詳情請參閱第108頁的「企業管治報告」章節。



## 董事會報告

### 核數師

於2023年2月22日舉行的2023年第二次臨時股東大會，股東審議批准了建議變更本公司核數師及在H股市場按照國際財務準則披露財務報表的普通決議案，決定委任國衛會計師事務所有限公司為本公司2022年度國際會計準則審計機構，任期至下屆股東週年大會結束時止。詳情請參閱本公司日期為2023年2月3日的通函及2023年2月1日的公告。

國衛會計師事務所有限公司為本公司2022年度國際會計準則審計機構，本公司2022年度國際會計準則審計機構國衛會計師事務所有限公司已審核綜合財務報表。

### 審計委員會

本公司的審計委員會已審閱本集團所採納的會計準則及政策以及綜合財務報表。

### 優先購股權

公司章程或中國法律並無制定優先購股權之條文。

### 公眾持股量的充足性

香港聯交所已根據上市規則第8.08(1)(d)條授出豁免，接納本公司已發行股本的較低公眾持股量百分比（「最低公眾持股量」），惟須符合以下規定：

- i. 公司最低公眾持股量為(a)15.10%；(b)全球發售完成後的公眾持股量百分比；及(c)行使超額配股權後的公眾持股量百分比中最高的一項；
- ii. 公司於上市後的每份年度報告中連續確認其公眾持股量符合規定；
- iii. 公司將會實行適當措施確保持續維持聯交所規定的最低公眾持股量。

本公司並未行使超額配股權。由此，本公司已遵守公眾持股的要求，且公眾持股量為緊隨全球發售後的公眾持股量百分比(15.10%)。根據於本年度報告日期本公司可公開獲取的資料及就董事所知，本公司一直維持豁免規定的公眾持股量。

## 以投票方式進行表決

於報告期內，本公司股東週年大會上及臨時股東大會上股東所作之所有表決均以投票方式進行。根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠信之原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決外，股東所作之所有表決均將以投票方式進行。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將由2023年6月21日(星期三)至2023年6月26日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，期內將不會辦理股份過戶登記手續。為合資格出席應屆股東週年大會並於會上投票，本公司股份的未登記持有人須於2023年6月20日(星期二)下午四時三十分前，將股份過戶文件送達本公司於香港的證券登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號室，以作登記。

## 董事及監事之資料變動

根據上市規則第13.51B條，於報告期本公司董事及監事之資料變動載列如下：

姓名	職位	變動詳情	變動原因
徐宏先生	非執行董事	於2022年1月辭任	工作變動原因
靖捷先生	非執行董事	於2022年3月辭任	工作變動原因
胡曉女士	非執行董事	於2022年3月獲委任	-
楊光先生	非執行董事	於2022年3月獲委任	-

### 未來發展

有關本公司未來發展的詳情，請參閱第41頁所載之「業務展望」一節。

### 報告期後重要事項

#### 1、關於權益變動及控制權擬變更事項

廈門建發股份有限公司（於上海證券交易所上市，證券代碼：600153.SH，「廈門建發」）與紅星控股、車建興先生於2023年1月13日共同簽署《股份轉讓框架協議》，廈門建發有意受讓紅星控股持有的本公司29.95%的股份，並於2023年1月17日共同簽署了附生效條件的《廈門建發股份有限公司與紅星美凱龍控股集團有限公司及車建興先生關於紅星美凱龍家居集團股份有限公司之股份轉讓協議》。若本次股份轉讓順利實施，紅星控股將以協議轉讓的方式減持本公司1,304,242,436股A股股份（以下簡稱「標的股份」），廈門建發持有本公司股份的比例將從0%增加至29.95%股份。2023年2月23日，紅星控股通知，廈門建發收到香港證券及期貨事務監察委員會執行人員（「執行人員」）出具的相關確認文件。根據廈門建發提交的申請文件，執行人員裁定，本次交易不會觸發相關要約收購義務。2023年1月18日及1月19日，阿里巴巴（中國）網絡技術有限公司（「阿里巴巴」）作為紅星美凱龍控股集團有限公司2019年非公開發行可交換公司債券（第一期）（「本期債券」）的唯一持有人，以可交債換股的方式將其持有的部分本期債券合計轉換為公司248,219,904股A股股份（「本次可交債換股」）。本次可交債換股完成後，阿里巴巴及其一致行動人合計持有本公司股份的比例將從4.30%增加至9.9976%，不觸及要約收購。上述事項完成後，紅星控股及其一致行動人合計持有本公司股份的比例將從60.55%下降至24.90%，根據《上市公司收購管理辦法》《上海證券交易所股票上市規則》等規定，本公司實際控制人將變更為廈門市人民政府國有資產監督管理委員會（「廈門市國資委」），本公司控股股東將變更為廈門建發。

詳情請參閱本公司日期分別為2023年1月14日、1月18日、1月19日、1月30日、2月25日於國內指定媒體和2023年1月13日、1月17日、1月18日、1月29日、2月24日於香港聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>披露的公告。

## 2、關於豁免及變更本公司控股股東及實際控制人減持意向承諾事項

本公司控股股東紅星控股及實際控制人車建興先生申請豁免及變更其在本公司首次公開發行A股股票並上市時做出的持股意向及減持意向承諾。2023年1月18日，本公司召開第四屆董事會第五十七次臨時會議、第四屆監事會第十六次臨時會議，審議通過了《關於豁免及變更公司控股股東及實際控制人持股意向及減持意向承諾的議案》，2023年2月15日，公司2023年第一次臨時股東大會審議通過了上述議案。詳情請參閱本公司日期分別為2023年1月19日及2月16日於國內指定媒體和1月18日及2月15日於香港聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>披露的公告。

## 3、關於董事變更及董監事會延期換屆

本公司於2023年1月17日收到郭丙合先生、車建芳女士、蔣小忠先生及陳淑紅女士的書面辭職報告。因相關工作安排原因，郭丙合先生提出辭去副董事長及執行董事職務，車建芳女士及蔣小忠先生辭去執行董事職務。郭丙合先生、蔣小忠先生同時辭去本公司戰略與投資委員會職務。陳淑紅女士辭去非執行董事職務。鑑於上述情形，根據《中華人民共和國公司法》和《公司章程》的有關規定，本公司增補3名非執行董事和1名執行董事。經本公司控股股東紅星美凱龍控股集團有限公司提名，提名委員會審查同意，2023年1月18日，本公司召開第四屆董事會第五十七次臨時會議，審議通過《關於增補鄭永達先生為公司第四屆董事會非執行董事的議案》、《關於增補王文懷先生為公司第四屆董事會非執行董事的議案》、《關於增補鄒少榮先生為公司第四屆董事會非執行董事的議案》、《關於增補李建宏先生為公司第四屆董事會執行董事的議案》，提名增補鄭永達先生、王文懷先生、鄒少榮先生擔任公司第四屆董事會非執行董事，提名增補李建宏先生擔任本公司第四屆董事會執行董事。鄭永達先生、王文懷先生、鄒少榮先生、李建宏先生的任職已經本公司2023年第一次臨時股東大會審議通過。



## 董事會報告

本公司第四屆董事會第六十一次臨時會議審議通過了《關於選舉紅星美凱龍家居集團股份有限公司第四屆董事會副董事長的議案》及《關於增補第四屆董事會專門委員會委員的議案》，本公司董事會選舉鄭永達先生擔任公司第四屆董事會副董事長；同意非執行董事鄭永達先生和獨立非執行董事秦虹女士擔任提名委員會委員及薪酬委員會委員；同意非執行董事王文懷先生擔任戰略與投資委員會委員；同意非執行董事鄒少榮先生擔任審計委員會委員。

本公司於2023年2月15日收到本公司非執行董事楊光先生的書面辭職報告。楊光先生因相關工作安排原因，向本公司第四屆董事會提出辭去董事職務，並不再擔任本公司的其他任何職務。

本公司第四屆董事會、監事會任期已屆滿，本公司正在積極籌備換屆工作。鑑於本公司控股股東有正在進行的股份轉讓交易，可能導致本公司控制權變更，新一屆董事會、監事會的候選人提名工作尚未完成，為確保董事會、監事會工作的連續性和穩定性，本公司第五屆董事會和監事會將延期換屆，本公司董事會各專門委員會和高級管理人員的任期也相應順延。

詳情請參閱本公司日期分別為2023年1月19日、2月2日、2月16日、2月17日於國內指定媒體和2023年1月18日、2月1日、2月15日、2月16日於香港聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>披露的公告。

#### 4、控股股東及其一致行動人之間股份轉讓完成

2023年2月27日至2023年3月3日，紅星控股已將其持有的68,023,000股公司無限售條件流通股通過大宗交易方式轉讓給其一致行動人常州美開信息科技有限公司（「常州美開」），佔本公司總股本的1.56%，轉讓均價為人民幣5.17元／股。上述股份過戶登記手續已經辦理完成。常州美開為紅星控股的全資附屬公司，常州美開受讓此部分股份後將鎖定6個月，即2023年3月3日至2023年9月2日。詳情請參閱本公司日期為2023年3月4日於國內指定媒體和3月3日於香港聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>披露的公告。

## 5、 控股股東股份被凍結、輪候凍結、解除輪候凍結相關事項

本公司於2023年2月2日收到《股權司法凍結及司法劃轉通知》(2023司凍0202-1號)、《協助執行通知書》((2023)滬74執保21號)，獲知紅星控股所持部分公司股份被凍結、標記，其中，84,738股A股為司法凍結，289,730,439 A股被司法標記，前次司法凍結股份總數為127,270,314股A股。2023年2月15日，紅星控股持有的本公司446,085,491股A股股份因涉及借款糾紛，被山東省濟南市市中區人民法院提請輪候凍結。2023年2月17日，債權人已解除上述輪候凍結。2023年2月16日，紅星控股獲知，其持有的本公司29,000,000股A股股份被青島市市北區人民法院申請司法凍結。截至2023年2月18日，紅星控股所持本公司股份被司法凍結股數為156,355,052股A股，司法標記數量為289,730,439股A股，佔本公司總股本10.24%。詳情請參閱本公司日期分別為2023年2月4日、2月18日於國內指定媒體和2023年2月3日、2月17日於香港聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>披露的公告。

## 6、 回購進展

2022年4月24日，本公司第四屆董事會第四十三次臨時會議審議通過了《關於審議回購公司股份的議案》，同意本公司使用不低於人民幣1.5億元且不超過人民幣3億元(均包含本數)的自有或自籌資金回購公司A股股份。自報告期結束至本公告日期，本公司未回購股份。詳情請參閱本公司日期分別為2023年2月2日及3月4日於國內指定媒體和2月1日及3月3日於香港聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>披露的公告。

承董事會命  
主席  
車建興

上海，2023年3月30日



# 監事會報告

## 1、監事會召開會議和進行決議的情況

2022年監事會共召開了九次會議，有關會議及決議如下：

- (1) 2022年3月3日召開第四屆監事會第十一次臨時會議。會議審議並通過了《關於使用部分閒置募集資金暫時補充流動資金的議案》。
- (2) 2022年3月30日召開第四屆監事會第九次會議。會議審議並通過了《公司2021年度監事會工作報告》、《公司2021年度財務決算報告》、《公司2022年度財務預算報告》、《公司截至2021年12月31日止年度財務報表》、《公司截至2021年12月31日止年度報告及年度業績》、《公司2021年度利潤分配預案》、《公司2021年度企業環境及社會責任報告》、《公司2021年度募集資金存放與實際使用情況的專項報告》、《關於公司2021年度監事薪酬的議案》、《關於續聘公司2022年度財務報告審計機構的議案》、《關於公司2021年度計提資產減值準備的議案》。
- (3) 2022年4月13日召開第四屆監事會第十二次臨時會議。會議審議並通過了《關於變更公司2022年度內部控制審計機構的議案》。
- (4) 2022年4月29日召開第四屆監事會第十次會議。會議審議並通過了《公司2022年第一季度報告》。
- (5) 2022年6月29日召開第四屆監事會第十三次臨時會議。會議審議並通過了《關於註銷部分股票期權的議案》。

- (6) 2022年8月30日召開第四屆監事會第十一次會議。會議審議並通過了《公司截至2022年6月30日止半年度財務報表》、《公司截至2022年6月30日止半年度報告及半年度業績》、《公司2022年上半年度募集資金存放與實際使用情況的專項報告》。
- (7) 2022年10月21日召開第四屆監事會第十四次臨時會議。會議審議並通過了《關於使用部分閒置募集資金暫時補充流動資金的議案》。
- (8) 2022年10月24日召開第四屆監事會第十五次臨時會議。會議審議並通過了《關於使用部分閒置募集資金暫時補充流動資金的議案》。
- (9) 2022年10月28日召開第四屆監事會第十二次會議。會議審議並通過了《公司2022年第三季度報告》。

## 2、監事會對公司有關事項的獨立意見

- (1) 本公司依法運作情況：2022年監事會成員繼續通過列席董事會會議、審閱專項報告以及現場走訪、約談座談、審計與專項調查等方式對本公司運行情況進行監督。對照各項規定，監事會認為，本公司決策程序規範，內部控制有效，本公司董事及高級管理人員勤勉履職，沒有違反法律、法規、公司章程及損害本公司和股東利益的行為。監事會審閱了本公司2022年度天職國際會計師事務所（特殊普通合夥）內部控制審計報告，認為報告如實反映了本公司治理和內部控制的現狀，審計意見客觀，同意披露有關報告。
- (2) 檢查本公司財務的情況：報告期間內，監事會認真履行檢查本公司財務狀況的職責，對本公司經營和風險情況進行監控，並對各定期報告出具了審核意見。監事會認為本公司的財務報告如實反映了本公司的財務狀況和經營成果。

### (3) 募集資金使用情況

#### 2018年首次公開發行募集資金使用情況

公司A股於2018年1月17日在上海證券交易所上市並開始買賣，股份代號為601828，每股發行價人民幣10.23元，發行規模315,000,000股。本次發行募集資金總金額為人民幣322,245.00萬元，而經扣除A股發行成本人民幣17,244.22萬元後的募集資金淨額為人民幣305,000.78萬元。2018年9月7日，公司召開了第三屆董事會第三十五次臨時會議、第三屆監事會第四次臨時會議審議通過了《關於變更部分募集資金投資項目的議案》，並已經公司於2018年11月28日召開的2018年第二次臨時股東大會審議通過。

截至報告期末，公司已累計使用2018年首次公開A股發行募集資金的89%投入上述募集資金投資項目。

#### 2021年度非公開發行股票實際募集資金使用情況

公司於2021年9月向特定投資者非公開發行股票449,732,673股，發行價格為人民幣8.23元／股，募集資金總額為人民幣3,701,299,898.79元，扣除各項不含稅發行費用人民幣22,936,099.50元後，實際募集資金淨額為人民幣3,678,363,799.29元。

截至報告期末，公司已累計使用2021年度非公開發行股票募集資金的50%投入上述募集資金投資項目。

### (4) 股權激勵情況：於報告期內，本公司未進行股權激勵。

- (5) 重大資產收購和出售情況：於報告期內，本公司未有重大資產收購和出售。
- (6) 關連及持續關連交易：於報告期內，監事會對本公司本年度持續關連交易進行了關注，包括：(i)與上海星之域商業經營管理有限公司續簽房屋租賃合同、物業管理服務合同、車位租賃協議。(ii)與紅星美凱龍控股集團有限公司簽訂裝飾裝修工程與建築工程施工服務框架協議、設計服務框架協議。(iii)與上海紅星雲計算科技有限公司簽訂計算機信息系統集成服務框架協議。此外，監事會亦已審議及審閱上述持續關連交易的建議新年度上限。

面向未來，隨著本公司各項業務的進一步發展，監事會將在原有的工作基礎上堅決貫徹本公司既定的戰略方針，嚴格遵照國家法律法規和《公司章程》賦予監事會的職責，恪盡職守，督促本公司規範運作，切實保障與維護本公司和股東的合法利益。

紅星美凱龍家居集團股份有限公司  
監事會

2023年3月30日



# 企業管治報告

本集團致力於保持高標準的企業管治，以保障股東的權益及法定權利以及提升本公司的價值與問責性。本公司的H股於2015年6月26日在香港聯交所主板上市，而本公司A股於2018年1月17日於上海證券交易所上市。

本公司所採用的企業管治原則及常規概述如下：

## 遵守企業管治守則

於報告期間，除偏離《企業管治守則》條文第C.2.1條外，本公司已遵守上市規則附錄十四企業管治守則的條文，當中載有有關（其中包括）董事、董事長及首席執行官、董事會組成、董事的委任、重選及罷免、其職責與薪酬及與股東的溝通等方面的良好企業管治原則。董事信納已採取充分的企業管治措施，在管理本集團及控股股東及／或董事之間的利益衝突以保障少數股東的權益。

## 偏離《企業管治守則》條文第C.2.1條

車建興先生為本公司董事長及首席執行官。鑒於上述有關車先生的經驗、個人資歷及於本集團擔任的職務以及車先生自2007年6月以來一直擔任本集團首席執行官及總經理，董事會認為車先生除擔任董事會主席外，繼續擔任本公司首席執行官有利於本集團業務前景及營運效率。儘管這將構成偏離《企業管治守則》條文第C.2.1條，董事會認為該架構將不會影響董事會及本公司管理層之間的權責平衡，原因為：(i)董事會將作出的決策須經至少大多數董事批准，且截至本報告日期本公司董事會13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三分之一，本公司認為董事會擁有足夠的權力制衡；(ii)車先生及其他董事知悉並承諾履行其作為董事的受信責任，這些責任要求（其中包括）其應為本公司的利益及以符合本公司最佳利益的方式行事，並基於此為本集團作出決策；及(iii)董事會由經驗豐富的優質人才組成，確保董事會權責平衡，這些人才會定期會面以討論影響本公司營運的事宜。此外，本集團的整體戰略及其他主要業務、財務及經營政策乃經董事會及高級管理層詳盡討論後共同制定。

董事會將繼續審核本集團企業管治架構的有效性，以評估是否需要使董事長與首席執行官的職務相分離。

## 遵守標準守則

本公司已採納標準守則規定的董事及監事進行證券交易的操守守則。本公司已向董事及監事作出特定查詢，全體董事及監事確認彼等於報告期間已遵守標準守則所載準則。

## 董事會

### 董事會的組成

於報告期末，本公司董事會由14名董事組成，包括4名執行董事，5名非執行董事及5名獨立非執行董事。本公司董事會現任成員列表如下。

姓名	職位	重新委任或委任日期
車建興先生 <sup>(1)</sup>	董事長、執行董事	2019年12月30日
郭丙合先生 <sup>(2)</sup>	副董事長、執行董事	2019年12月30日
車建芳女士 <sup>(3)</sup>	執行董事	2019年12月30日
蔣小忠先生 <sup>(4)</sup>	執行董事	2019年12月30日
陳淑紅女士 <sup>(5)</sup>	非執行董事	2019年12月30日
鄭永達先生 <sup>(6)</sup>	副董事長、非執行董事	2023年2月15日
王文懷先生 <sup>(7)</sup>	非執行董事	2023年2月15日
鄒少榮先生 <sup>(8)</sup>	非執行董事	2023年2月15日
李建宏先生 <sup>(9)</sup>	非執行董事	2023年2月15日
靖捷先生 <sup>(10)</sup>	非執行董事	2019年12月30日
徐宏先生 <sup>(11)</sup>	非執行董事	2019年12月30日
陳朝輝先生	非執行董事	2021年3月19日
蔣翔宇先生	非執行董事	2021年9月28日
胡曉女士 <sup>(12)</sup>	非執行董事	2022年3月29日
楊光先生 <sup>(13)</sup>	非執行董事	2022年3月29日
錢世政先生	獨立非執行董事	2019年12月30日
李均雄先生	獨立非執行董事	2019年12月30日
王嘯先生	獨立非執行董事	2019年12月30日
趙崇佚女士	獨立非執行董事	2019年12月30日
秦虹女士	獨立非執行董事	2020年11月16日



## 企業管治報告

附註：

- (1) 車建興先生為陳淑紅女士的丈夫及車建芳女士的哥哥。
- (2) 郭丙合先生已於2023年1月17日辭任執行董事。
- (3) 車建芳女士已於2023年1月17日辭任執行董事。
- (4) 蔣小忠先生已於2023年1月17日辭任執行董事。
- (5) 陳淑紅女士已於2023年1月17日辭任非執行董事。
- (6) 鄭永達先生已於2023年2月15日委任為非執行董事，於2023年2月16日委任成為副董事長。
- (7) 王文懷先生已於2023年2月15日委任為非執行董事。
- (8) 鄒少榮先生已於2023年2月15日委任為非執行董事。
- (9) 李建宏先生已於2023年2月15日委任為執行董事。
- (10) 靖捷先生已於2022年3月9日辭任非執行董事。
- (11) 徐宏先生已於2022年1月19日辭任非執行董事。
- (12) 胡曉女士已於2022年3月29日委任為非執行董事。
- (13) 楊光先生已於2022年3月29日委任為非執行董事，於2023年2月15日辭任。

董事履歷載於本年度報告「董事、監事及高級管理人員簡介」章節。

於報告期間，董事會在任何時間均遵守上市規則第3.10(1)條及第3.10(2)條有關委任至少三名獨立非執行董事（其中至少一名獨立非執行董事須擁有適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識）的規定。

本公司亦已遵守上市規則第3.10A條有關委任相當於董事會成員三分之一的獨立非執行董事的規定。各獨立非執行董事均已根據上市規則第3.13條確認其獨立性，故本公司認為彼等均為獨立人士。

全體董事（包括獨立非執行董事）均為董事會帶來各種不同的寶貴營商經驗及專業知識，使其可具效率及有效履行董事會的職能。獨立非執行董事獲邀加入審計委員會、薪酬與考核委員會、提名委員會及戰略與投資委員會。

### 董事會成員多元化

本公司認為董事會成員的日益多元化是支持公司實現戰略目標及促進可持續發展的關鍵因素。就性別多元化而言，本公司董事會中已有三名女性成員，已達成性別多元化目標。在設定董事會成員組合時，本公司會從多個方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期，以確保董事會成員在技術、經驗及觀點多元化方面維持適度平衡，為支持董事會執行業務策略及維持董事會有效運作的提供所需條件。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會成員多元化的裨益。現時，提名委員會認為董事會成員已充分多元化，而董事會並無設定任何可計量目標。提名委員會將會繼續監察董事會成員多元化政策的實行，並將會定期檢討董事會成員多元化政策以確保其持續有效。

### 員工多元化情況

本公司注重員工多樣化帶來的公司發展和競爭力的增強。截至2022年12月31日，本公司及主要附屬公司女性員工（包括高級管理人員）佔比為43.20%，本公司認為已達致員工性別多元化。

### 董事會會議

根據公司章程的規定，董事會會議分為定期會議和臨時會議。董事會每年至少召開四次會議，由董事長召集。會議應提前不少於14日向董事發出通知，以使彼等能有機會出席會議並於會議議程內加載有關事宜以供討論。董事於履行其職責時可尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

董事長至少每年與獨立非執行董事舉行一次沒有其他董事出席的會議。

除公司章程中將需董事會審議的關連交易外，董事會會議應當由二分之一以上的董事出席方可舉行。

董事會會議及委員會會議的會議記錄會詳盡記錄董事會及委員會所考慮的事宜及所達致的決定，包括董事提出的任何問題。各董事會會議及委員會會議的會議記錄草擬本及最終版本會／將會於會議舉行後的合理時間內寄送至各董事，以供彼等考慮。

除招股章程及本報告披露外，根據本公司所知，董事會成員之間不存有任何關係，包括財務、業務、家屬或其他重大的關係。



## 企業管治報告

### 董事的委任及重選連任

根據公司章程的規定，董事由股東大會選舉產生，任期為三年。於任期屆滿後，各董事可重選連任。每名獨立非執行董事須每兩屆輪值退任一次。

### 提名政策

本公司已就委任新董事執行了一套有效的程序。新董事的提名事宜先由提名委員會及薪酬與考核委員會商議，然後再向董事會提交建議，並由股東大會選舉通過。

該套程序旨在確保董事會的技能及經驗均衡分佈，為本公司提供不同觀點與角度，確保董事會連貫一致，並使董事會得到適切的領導。

提名委員會在評估董事人選時，會從各個方面評估建議人員是否合適及其可能為董事會作出的貢獻，包括但不限於以下各項：

- 誠信方面的名聲
- 對可提供的時間及相關利益的保證
- 各方面的多元性，包括但不限於性別、年齡（18歲或以上）、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期

本公司將考慮採納董事提名政策，當中載列挑選準則及程序以及董事會繼任計劃中有關提名及委任董事的考慮因素。

提名委員會至少每年檢討董事會的架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗）並向董事會建議任何擬議變更，以完善本公司的公司策略。同時，本公司旨在與本公司業務發展有關的董事會多元化方面維持適當平衡。

本公司已與各董事（包括非執行董事）訂立了服務合約或委任函，該等服務合約期限為三年。

## 董事的培訓情況

### 入職及持續專業發展

所有新委任的董事均獲提供必要的入職培訓及資料，確保其對本公司的營運及業務以及其於相關法規、規則、法例及條例下對彼等的責任有適當程度的了解。本公司亦定期為董事安排研討會，以不時為彼等提供上市規則及其他相關法律及監管規定最新發展及變動的更新資料。董事亦定期獲提供有關本公司表現、現狀及前景的更新資料，使其得以履行彼等的職責。

所有董事於報告期間接受培訓情況如下：

董事姓名	接受培訓內容
車建與	A, B
郭丙合	A, B
車建芳	A, B
蔣小忠	A, B
陳淑紅	A, B
鄭永達	A, B
王文懷	A, B
鄒少榮	A, B
李建宏	A, B
靖捷	A, B
徐宏	A, B
陳朝輝	A, B
蔣翔宇	A, B
胡曉	A, B
楊光	A, B
錢世政	A, B
李均雄	A, B
王嘯	A, B
趙崇佚	A, B
秦虹	A, B

附註：

- A. 律師、合規顧問、外聘核數師等組織的上市公司治理及董事職責的相關培訓；
- B. 閱讀有關公司治理、董事責任、內控風險管理等規定及參加講座、論壇、會議等。



## 企業管治報告

### 董事會和管理層行使的職權

董事會對股東大會負責，行使下列職權，包括：批准及監督一切政策事宜、整體策略及預算、內部監控及風險管理系統、重大交易（特別是可能牽涉利益衝突者）、委任董事及其他主要財務及營運事宜。董事於履行彼等職責時可尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。本公司亦鼓勵董事向本公司高級管理層進行獨立諮詢。

本集團的日常管理、行政及營運交予高級管理層負責。授權職能及職責由董事會定期檢討。管理層訂立任何重大交易前須取得董事會批准。

本公司已制定內部政策（包括但不限於《公司章程》《董事會議事規則》及《薪酬與考核委員會工作細則》）以確保董事會可獲得獨立的觀點和意見，這些政策涵蓋了本公司就董事（包括獨立非執行董事）的選任程序及選任標準、有關連關係的董事就董事會相關議案的回避表決機制、獨立董事獨立聘請外部審計機構、諮詢機構的特別職權等。董事會通過審視上述機制的實施，認為上述機制能夠有效地確保董事會獲得獨立的觀點和意見。

## 企業管治職能

董事會負責制訂本公司之企業管治政策並履行以下企業管治職務：

- (1) 發展及檢討本公司的企業管治的政策及常規；
- (2) 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- (3) 檢討及監察本公司的政策及常規符合所有適用法律及規例的要求；
- (4) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的行為守則及合規指引（如有）；及
- (5) 檢討本公司對企業管治守則及企業管治報告的披露要求的合規情況。

## 董事責任保險

本公司於報告期間已就針對其董事提出的法律訴訟購買適當的保險。

## 董事委員會

董事會將若干職責分授予多個委員會。根據相關中國法律法規及企業管治守則，本公司已設立四個董事委員會，即審計委員會、薪酬與考核委員會、提名委員會及戰略與投資委員會。

## 審計委員會

本公司已根據上市規則第3.21條及《企業管治守則》之守則條文第C.3條及第D.3條設立審計委員會，並制定其書面職權範圍。截至報告期末，審計委員會由三名獨立非執行董事組成，即錢世政先生、李均雄先生及王嘯先生。錢世政先生擔任審計委員會主席，具有上市規則第3.10(2)條及第3.21條規定的適當專業資格。審計委員會的主要職責包括但不限於以下各項：

- 就外聘核數師的委任或更換提出建議；
- 監督本公司的內部審計系統及其實施情況；
- 保持內部核數師與外聘核數師之間的緊密溝通；
- 審查本公司的財務資料及其披露，並審核董事會授權的重大關連交易；
- 檢查本公司財務報表、年度報告及賬目、中期報告、其他定期報告、商定程序及審計報告（以下簡稱「資料」）的完整性，審閱資料中所載有關財務報告的重大判斷，對本公司財務報告之編製與披露的完整性、準確性及真實性發表意見；
- 審查本公司財務報告系統，本公司及其附屬公司與分公司風險管理及內部控制系統的合理性、有效性及實施情況，並向董事會提出建議；
- 就內部核數師的表現提出意見；
- 監督本公司的企業管治、向董事會提出建議及審核年度報告中披露的企業管治報告；



## 企業管治報告

- 監督本公司的企業管治守則、上市規則及相關法律合規情況；及
- 處理經董事會授權的其他事宜。

截至報告期末，審計委員會按照《公司法》、《公司章程》、本公司《董事會審計委員會工作細則》及有關法律、法規的要求，認真履行職責，共召開五次會議，具體情況如下：

會議名稱	會議日期	會議內容	會議出席情況
審計委員會	2022年3月30日	(1) 內控審計機構就公司2021年年度內控報告審計事項致審計委員會之報告； (2) 公司2021年度內部控制評價報告； (3) 財務報告審計機構就公司2021年年度財務報告審計事項致審計委員會之報告； (4) 公司截至2021年12月31日止年度財務報表； (5) 公司截至2021年12月31日止年度報告及年度業績； (6) 公司2021年度利潤分配預案；	錢世政、李均雄、王嘯出席會議

---

會議名稱	會議日期	會議內容	會議出席情況
		(7) 公司2021年度募集資金存放與實際使用情況的專項報告；	
		(8) 關於公司2021年度計提資產減值準備的議案；	
		(9) 關於續聘公司2022年度財務報告審計機構的議案；	
		(10) 關於公司2022年度預計日常關聯交易的議案；	
		(11) 公司董事會審計委員會2021年度履職情況報告；	
		(12) 公司2021年度內部審計工作總結及2022年度工作計劃；	
		(13) 公司2021年度企業環境及社會責任報告；	
		(14) 公司截至2021年12月31日止企業管治報告。	

---



## 企業管治報告

會議名稱	會議日期	會議內容	會議出席情況
	2022年4月13日	(1) 關於變更公司2022年度內部控制審計機構的議案。	錢世政、李均雄、王嘯出席會議
	2022年4月29日	(1) 公司2022年第一季度報告。	錢世政、李均雄、王嘯出席會議
	2022年8月30日	(1) 公司截至2022年6月30日止半年度財務報表； (2) 公司截至2022年6月30日止半年度報告及半年度業績； (3) 公司2022年上半年度募集資金存放與實際使用情況的專項報告》。	錢世政、李均雄、王嘯出席會議
	2022年10月28日	(1) 公司2022年第三季度報告。	錢世政、李均雄、王嘯出席會議

審計委員會持續監督和監察本公司的風險管理及內部監控系統，與外聘核數師及管理層定期地檢討，每年至少一次對本公司的企業會計與財務控制、風險管理及內部監控系統的範圍、充足性及有效性，以及與風險或披露有關的任何相關重大發現進行檢討，並考慮提出對此類監控改進的建議。檢討應涵蓋所有重要的監控方面，包括財務監控、運作監控及合規監控。有關審計委員會作出的年度審核之進一步詳情，載於「風險管理及內部監控」章節。

## 薪酬與考核委員會

本公司已遵照《企業管治守則》守則條文第E.1條設立薪酬與考核委員會，並制定其書面職權範圍。

截至報告期末，薪酬與考核委員會由三名董事組成，包括一名執行董事及兩名獨立非執行董事，即車建興先生、錢世政先生及王嘯先生。錢世政先生擔任薪酬與考核委員會主席。

薪酬與考核委員會的主要職責包括但不限於以下各項：

- 按照董事、監事及高級管理層成員的職權範圍及其職位的重要性以及其他供比較公司相關職位的薪酬基準制定董事、監事及高級管理層成員的薪酬計劃；
- 薪酬計劃包括但不限於表現評估的標準及程序、主要評估制度及主要獎懲方案和制度等；
- 向董事會建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇；
- 審查本公司董事、監事及高級管理層成員的表現，並進行年度表現評估；
- 審閱或批准《香港上市規則》第17章所述有關股份計劃的事宜；
- 監督本公司的薪酬計劃及激勵制度的實施情況；及
- 處理經董事會授權的其他事宜。



## 企業管治報告

截至報告期末，薪酬與考核委員會按照《公司法》、《公司章程》、《董事會薪酬與考核委員會工作細則》及有關法律、法規的要求，認真履行職責，共召開三次會議，具體情況如下：

會議名稱	會議時間	會議內容	會議出席情況
薪酬與考核委員會	2022年2月15日	(1) 關於審核第四屆董事會非執行董事候選人胡曉女士薪酬的議案。	車建興、錢世政、王嘯出席會議
	2022年3月10日	(1) 關於審核第四屆董事會非執行董事候選人楊光先生薪酬的議案。	車建興、錢世政、王嘯出席會議
	2022年3月30日	(1) 關於公司2021年度董事、高級管理人員薪酬的議案。	車建興、錢世政、王嘯出席會議

## 提名委員會

本公司已遵照《企業管治守則》守則條文第B.3條設立提名委員會，並制定其書面職權範圍。提名委員會於履行其職責時可尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。截至報告期末，提名委員會由三名董事組成，包括一名執行董事及兩名獨立非執行董事，即車建興先生、李均雄先生及趙崇佚女士。李均雄先生擔任提名委員會主席。

提名委員會的主要職責包括但不限於以下各項：

- 根據本公司的經營活動、資產規模及股權架構就董事會的規模及組成向董事會提出建議；
- 研發董事會成員、總經理及高級管理層其他成員的選任標準及程序，並向董事會提出建議；
- 對董事、總經理及高級管理層其他成員的合適候選人進行深入調查並向董事會推薦人選；
- 審核及審查董事、總經理及高級管理層其他成員的候選人，並向董事會推薦人選；及
- 處理經董事會授權的其他事宜。



## 企業管治報告

截至報告期末，提名委員會按照《公司法》、《公司章程》、《董事會提名委員會工作細則》及有關法律、法規的要求，認真履行職責，共召開三次會議，具體情況如下：

會議名稱	會議日期	會議內容	會議出席情況
提名委員會	2022年2月15日	(1) 關於增補胡曉女士為公司第四屆董事會非執行董事的議案。	車建興、李均雄、趙崇佚出席會議
	2022年3月10日	(1) 關於增補楊光先生為公司第四屆董事會非執行董事的議案。	車建興、李均雄、趙崇佚出席會議
	2022年3月30日	(1) 關於公司2021年度董事會的架構、人數、組成及成員多元化。	車建興、李均雄、趙崇佚出席會議

## 戰略與投資委員會

本公司已設立戰略與投資委員會，並制定其書面職權範圍。截至報告期末，戰略與投資委員會由六名董事組成，包括三名執行董事、一名非執行董事及兩名獨立非執行董事，即車建興先生、郭丙合先生、蔣小忠先生、胡曉女士、趙崇佚女士及秦虹女士。車建興先生擔任戰略與投資委員會主席。

戰略與投資委員會的主要職責包括但不限於以下各項：

- 研究本公司的長期發展及戰略計劃並向董事會提出建議；
- 研究本公司的重大投資、融資建議、資本營運及資產管理，並向董事會提出建議，而有關研究與建議須根據公司章程經董事會會議或股東大會批准；
- 研究對本公司發展而言屬重大的事宜並向董事會提出建議；
- 檢查經董事會會議或股東大會批准的上述事項的執行情況；及
- 處理經董事會授權的其他戰略事宜。

截至報告期末，戰略與投資委員會按照《公司法》、《公司章程》、《董事會戰略與投資委員會工作細則》及有關法律、法規的要求，認真履行職責，共召開一次會議，具體情況如下：

會議名稱	會議日期	會議內容	會議出席情況
戰略與投資委員會	2022年3月30日	(1) 關於公司發展戰略及2022年經營計劃的議案。	車建興、郭丙合、 蔣小忠、胡曉、 趙崇佚、秦虹 出席會議

## 董事會會議出席記錄

於報告期間，各董事出席股東大會、董事會會議及各委員會會議之記錄如下：

董事姓名	已出席 董事會會議／ 舉行會議次數	已出席 審計委員會會議／ 舉行會議次數	已出席 薪酬與考核 委員會會議／ 舉行會議次數	已出席 提名委員會會議／ 舉行會議次數	已出席 戰略與投資 委員會會議／ 舉行會議次數	已出席 股東大會／ 舉行會議次數
車建與	23/23	-	3/3	3/3	1/1	5/5
郭丙合	23/23	-	-	-	1/1	5/5
車建芳	23/23	-	-	-	-	5/5
蔣小忠	23/23	-	-	-	1/1	5/5
陳淑紅	23/23	-	-	-	-	5/5
陳朝輝	23/23	-	-	-	-	5/5
蔣翔宇	23/23	-	-	-	-	5/5
靖捷 <sup>(1)</sup>	2/2	-	-	-	-	-
徐宏 <sup>(2)</sup>	-	-	-	-	-	-
胡曉 <sup>(3)</sup>	19/19	-	-	-	1/1	5/5
楊光 <sup>(4)</sup>	19/19	-	-	-	-	5/5
錢世政	23/23	5/5	3/3	-	-	5/5
李均雄	23/23	5/5	-	3/3	-	5/5
王嘯	23/23	5/5	3/3	-	-	5/5
趙崇佚	23/23	-	-	3/3	1/1	5/5
秦虹	23/23	-	-	-	1/1	5/5

附註：

- (1) 靖捷先生於2022年3月9日辭任非執行董事。在其辭任前，出席董事會會議2次。
- (2) 徐宏先生於2022年1月19日辭任非執行董事。在其辭任前，未召開董事會會議。
- (3) 胡曉女士於2022年3月29日委任為非執行董事，出席董事會會議19次。
- (4) 楊光先生於2022年3月29日委任為非執行董事，出席董事會會議19次。

## 董事有關財務報表的財務申報責任

董事明白彼等須編製本公司截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表的職責，以真實公平地反映本公司及本集團的事況以及本集團的業績及現金流量。

管理層已向董事會提供必要的闡釋及資料，使董事會能對提呈予董事會批准的本公司財務報表進行知情的評估。本公司定期向董事會全體成員提供有關本公司表現、狀況及前景的更新資料。

董事並不知悉與可能對本集團持續經營構成重大疑問的事件或狀況有關的任何重大不確定因素。

本公司核數師就董事有關本公司綜合財務報表的申報責任作出的聲明載於本年度報告第135頁的獨立核數師報告。

## 風險管理及內部監控

董事會已按照《企業管治守則》守則條文第D.2條的要求建立了風險管理及內部監控系統，並持續監察及檢討其有效性。該系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

董事會每年對風險管理及內部監控系統的有效性進行檢討，根據五項內部監控元素，即內部環境、風險評估、控制活動、信息與溝通、內部監督，對所有重要的監控方面，包括財務監控、運作監控及合規監控等進行評估，並檢討確保本公司在會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是足夠的，以保證風險管理和內部監控系統的有效運行。

### 風險管理和內部監控組織體系

本公司建立了完善的、具備充分勝任能力的風險管理和內部監控組織體系，包括董事會、審計委員會、審計委員會下屬的內控管理委員會、內控合規部、審計部及本公司各部門。本公司各部門為風險管理和內部監控第一道防線，負責在日常業務中直接識別和管理業務過程中的風險，針對風險形成風險應對策略和具體方案；內控合規部、內控管理委員會為風險管理和內部監控第二道防線，負責搭建、維護本公司全面風險管理框架，統籌指導總部各部門與各區域、商場開展的風險管理建設；審計部、審計委員會為風險管理和內部監控第三道防線，負責獨立開展監督，對本公司是否能夠按照風險管理與內部控制的政策、制度、流程開展風險管理與內部控制工作以及工作的效果開展監督與檢查，同時，審計部將監控結果向審計委員會報告，使其能夠更好的評估本公司的控制權及風險管理的有效性的程度及頻率。董事會對風險管理及內部監控體系的建立健全和風險管理工作的有效實施承擔最終責任，並為本公司風險管理和內部監控的最高決策機構。

此外，董事會每年安排足夠的風險管理及內部監控培訓課程和有關預算，定期進行有關風險管理理念、知識、流程以及內部控制方式等內容的培訓，確保在風險管理和內部監控方面具備足夠的管理資源。

## 風險管理工作開展

為更好地應對日益變化的市場環境，保證本公司經營目標的實現，2022年本公司在全公司實施全面風險管理體系。體系通過風險識別、風險評估、風險應對、風險匯報及監察的程序和方法，管理本公司在經營活動中可能遇到的各種風險。本公司從現有業務與管理現狀出發，系統性搭建了風險數據庫，以全面識別與應對風險。

在風險識別的基礎上，本公司從風險發生可能性與風險影響程度兩大維度，建立了重大風險評價標準，並通過風險調查問卷、風險調研與訪談以及風險評估座談會等多種形式，開展了多層次、全方位的風險評估工作，識別出影響本公司目標的重大風險領域，以明確風險管理的優先次序和資源配置方向。

本公司通過具體的業務流程落實內部控制的基本風險應對手段，包括按照上市規則等法律法規及監管要求，建立財務報告、內幕消息處理及發佈等重要流程的管理制度，將風險點與管理制度中的具體控制措施、崗位職責進行對接，確保風險得到充分管控。

在對外信息與溝通方面，本公司制定了《信息披露管理制度》、《新聞發佈及新聞發言人制度》等信息披露與報送管理規則，建立了規範的信息收集、整理、審定、披露的控制程序，明確了內幕消息保密措施。本公司在向公眾全面披露有關信息前，會確保該信息絕對保密，對於難以保密或已經洩露的信息，本公司及時進行相應的信息披露，從而確保有效保護投資者和利益相關方的權益。

隨著本公司內、外部經營環境和經營情況的變化，本公司面臨的主要風險也會隨之改變。本公司將持續監控各風險責任部門經營管理中存在的重大風險和風險變化信息，並對各部門能否按照有關規定開展風險管理工作及其工作效果進行監督評價，進一步完善風險管理機制。

### 內部監控機制運行

本公司管理層下設內控管理委員會，領導內控合規部負責本公司風險管理與內部控制管理體系建設的全面規劃、設計及指導工作。2022年，內控合規部牽頭組建了內控評價工作組，工作組開展了內部控制自我評價工作，對本公司主要業務、事項的內部控制設計有效性和執行有效性進行了評估。本公司管理層針對內控評價工作發現的所有內控缺陷，制定了切實可行的整改計劃並推動整改的實施。內控合規部已對上述整改領域進行了跟進，持續監督缺陷整改進度和整改效果，實現整體內部控制的規範化運作。

董事會及其下設的審計委員會負責持續監督和審查本公司風險管理與內部控制管理體系的有效實施情況及內控缺陷情況，其具體監督和審查工作由審計部負責實施。審計部獨立行使審計監督權，不受其他部門、單位和個人的干預，保持了內部審計機構的獨立性、公正性和權威性。

董事會對本公司2022年的風險管理和內部監控工作進行了檢討，風險管理和內部監控工作開展的結果表明，本公司不存在重大風險監控失誤的情形，也未發現重大風險監控弱項，本公司財務報告、內幕消息處理及發佈等管理流程嚴格遵守上市規則的規定。董事會通過對本公司在報告期內的風險管理和內部監控工作的檢討，評估本集團的風險管理和內部監控系統是有效及足夠的。

本集團已為董事會成員、管理層、僱員以及供應商及業務夥伴等代表本集團的第三方制定反賄賂及貪污政策以及舉報制度，旨在確保本集團及相關持份者將秉持最高標準的專業操守。

舉報制度不但可進一步加強本集團的內部控制環境，亦作為本集團員工舉報任何違法行為的途徑，並專為外部持份者舉報任何疑似不當行為、舞弊或非法行為而設。有關本集團反貪腐及舉報政策之詳情，請參閱於本年報日期同日刊發之2022年環境、社會及管治報告。

## 核數師薪酬

本公司外聘核數師有關其就綜合財務報表須承擔的申報責任的聲明載於本年度報告第136頁的「獨立核數師報告」內。截至2022年12月31日止年度，支付／應付予本公司外聘核數師安永華明會計師事務所（特殊普通合伙）（「安永華明」）的審核服務薪酬及中期報告審閱服務薪酬分別為人民幣7.8百萬元及人民幣2.7百萬元。截至2022年12月31日止年度支付／應付予本公司外聘內部控制顧問天職國際會計師事務所（特殊普通合伙）的薪酬為人民幣1.3百萬元。

## 公司秘書

邱喆女士為本公司其中一位聯席公司秘書，負責就企業管治事宜向董事會提出建議，並確保遵循董事會的政策及程序、適用法律、規則及法規。

由於邱喆女士並不具備上市規則第3.28條及第8.17條規定的資格，本公司已向聯交所申請並獲聯交所豁免嚴格遵守該等上市規則，本公司聘用公司秘書服務供貨商達盟香港有限公司伍秀薇女士為本公司的另一位聯席公司秘書，協助邱喆女士履行彼作為本公司的公司秘書的職責，其於本公司的主要聯絡人為邱喆女士。

截至2022年12月31日止年度，邱喆女士及伍秀薇女士已符合上市規則第3.29條進行不少於15小時的相關專業培訓。

## 公司章程修訂

於報告期內，本公司未修訂公司章程。

### 與股東的溝通及投資者關係

本公司認為，與股東的有效溝通對加強投資者關係及使投資者了解本公司的業務、表現及策略非常重要。本公司亦深信及時與非選擇性地披露本公司資料以供股東及投資者作出知情投資決策的重要性。

本公司股東週年大會提供股東與董事直接溝通的機會。本公司董事長及委員會主任將力爭出席股東週年大會解答股東提問。本公司的外聘核數師也將出席上述大會，並解答有關審計事項、核數師報告的編製及內容、會計政策及核數師獨立性的提問。

為促進有效的溝通，本公司採取股東通訊政策，提供摘要旨在建立本公司與股東的良好溝通，並設有網站 ([www.chinaredstar.com](http://www.chinaredstar.com))、投資者查詢渠道 (電話為(86)21-52820220 郵箱地址為 [ir@chinaredstar.com](mailto:ir@chinaredstar.com))，本公司會於網站及聯交所披露易網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)) 刊登有關其業務營運及發展的最新情況、企業管治常規及其他最新資料，以供公眾人士讀取。本公司通過公開說明會、路演、視頻及電話會議等豐富的溝通渠道和形式，主動向市場進行推介，提升溝通成效、促進價值認同，加深了資本市場對公司的了解。除積極保持與機構投資者的良好溝通外，為更好地服務中小投資者、保障投資者權益，本公司通過多種渠道與中小投資者進行溝通，包括但不限於公司網站、郵箱及電話等。此外，本公司致力於加強資本市場分析報告及股東信息收集，高度重視投資者關注的問題和提出的建議，進一步提升公司經營管理和公司治理水平，同時努力完善內部流程及制度建設，爭取有針對性地、高效地為投資者提供更為便捷的服務。董事會定期檢討股東通訊政策，確保其行之有效，並認為股東通訊政策屬有效及充分。

## 股東權利

為保障股東的利益及權利，本公司將以獨立議案的形式提交股東大會審議各事項。提交股東大會審議的決議案將根據上市規則以投票方式進行表決，投票結果將於大會舉行後及時於香港聯交所及本公司網站刊登。

### 召開臨時股東大會及提呈建議

根據公司章程，單獨或合併持有百分之十以上股份的股東要求董事會召集臨時股東大會或者類別股東會議，應當按照下列程序辦理：

- (1) 單獨或合併百分之十以上股份的股東，可以簽署一份或者數份同樣格式內容的書面要求，提請董事會召集股東特別大會或者類別股東會議，並闡明會議的議題。董事會在收到前述書面要求後應當盡快召集臨時股東大會或者類別股東會議。前述持股數按股東提出書面要求日計算。
- (2) 如董事會在收到前述書面要求後三十日內沒有發出召集會議的通告，監事會可以在董事會收到該要求後四個月內自行召集會議；監事會不召集和主持的，連續九十日以上單獨或者合計持有本公司百分之十以上股份的股東可以自行召集和主持，召集的程序應當盡可能與董事會召集股東會議的程序相同。股東因董事會未應前述要求舉行會議而自行召集並舉行會議的，其所發生的合理費用，應當由本公司承擔，並從本公司欠付失職董事的款項中扣除。

股東自行召集的股東大會，由召集人推舉代表主持。未推舉會議主席的，出席會議的股東可以選舉一人擔任主席；如因任何理由，股東無法選舉主席，應當由出席會議的持有最多表決權股份的股東（包括股東代理人）擔任會議主席。

單獨或者合計持有本公司股份總數百分之三或以上股份的股東可以在股東大會召開十日前提出提案並書面提交召集人；召集人應當在收到提案後兩日內發出股東大會補充通知。

### 向董事會提出查詢

股東可以郵件方式提出須董事會關注的查詢，郵箱地址為ir@chinaredstar.com。

# 獨立核數師報告



香港  
中環  
畢打街11號  
置地廣場  
告羅士打大廈31樓

致紅星美凱龍家居集團股份有限公司全體股東  
(一家於中華人民共和國註冊成立的有限公司)

## 審計意見

我們已審計列載於第138頁至第381頁紅星美凱龍家居集團股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的合併財務報表，此合併財務報表包括於2022年12月31日的合併財務狀況表，以及截至該日止年度的合併損益及其他全面收入表、合併權益變動表和合併現金流量表，以及合併財務報表附註(包括主要會計政策概要)。

我們認為，該等合併財務報表已根據國際會計準則理事會(「IASB」)發佈的國際財務報告準則(「IFRS」)真實而公平地反映貴集團於2022年12月31日的合併財務狀況及截至該日止年度的合併財務業績及合併現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

## 形成審計意見的基礎

我們按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。本報告的「註冊會計師對合併財務報表審計的責任」部份進一步闡述了我們在這些準則下的責任。按照香港會計師公會職業會計師道德守則(「守則」)，我們獨立於紅星美凱龍家居集團股份有限公司，並按照守則履行了職業道德方面的其他責任。我們相信，我們獲取的審計證據是充分、適當的，為發表審計意見提供了基礎。

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是我們根據職業判斷，認為對本期合併財務報表審計最為重要的事項。這些事項的應對以對合併財務報表整體進行審計並形成審計意見為背景，我們不對這些事項單獨發表意見。

關鍵審計事項	該事項在審計中是如何應對
<p><b>投資性房地產估值</b></p> <p>參閱合併財務報表附註4、5及17</p> <p>截至2022年12月31日，貴集團投資性房地產公允價值人民幣100,022,185,000元，約佔貴集團總資產的77.25%。公允價值乃由管理層根據由貴集團委聘之獨立專業估值師（「估值師」）進行估值後釐定。</p> <p>由於投資性房地產金額重大，且投資性房地產公允價值的評估涉及重大的管理層估計、假設和判斷，包括預計租金收入、折現率、空置率、投資性房地產所在地區的經濟環境及未來趨勢分析等，不確定性較高。因此，我們將投資性房地產公允價值的確定作為關鍵審計事項。</p>	<p>我們就管理層對投資性房地產之估值進行的程序包括，但不限於：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 評估獨立外部估值師的資格、能力及客觀性；</li> <li>• 根據我們對房地產行業的了解，並使用我們的核數師的估值專家，評估所用估值方法以及關鍵假設及參數的合適性；</li> <li>• 抽樣檢查所用輸入數據的準確性及相關性；及</li> <li>• 覆核財務報表中與投資性房地產公允價值相關的披露充分性。</li> </ul> <p>我們已查證關鍵假設乃有據可依。</p>

## 關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	該事項在審計中是如何應對
<p><b>金融資產及合同資產預期信用損失撥備</b></p> <p>參閱合併財務報表附註4、5、27、28、29、30及48</p> <p>於2022年12月31日，貴集團就應收賬款、保證金及其他應收款、應收貸款以及合同資產分別計提虧損撥備約人民幣1,621,918,000元、人民幣373,940,000元、人民幣153,689,000元及人民幣392,970,000元，應收賬款、保證金及其他應收款、應收貸款以及合同資產原值分別約為人民幣3,584,087,000元、人民幣1,845,397,000元、人民幣2,534,722,000元及人民幣2,211,438,000元。</p> <p>金融資產及合同資產預期信用損失的損失撥備乃基於管理層對存續期或將予產生的12個月預期信用損失的估算，其藉考量信用損失經驗、逾期應收賬款賬齡、還款記錄、抵押品及財務狀況以及對目前和預測一般經濟狀況之評估來估量，當中各項均涉及重大程度的管理層判斷和估計。</p> <p>我們關注該領域是因為預期信用損失模型下金融資產及合同資產的減值評估涉及重大的管理層判斷和估計。</p>	<p>我們就管理層對金融資產及合同資產預期信用損失之撥備進行的程序包括，但不限於：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 了解貴集團計提金融資產及合同資產預期信用損失準備的政策及管理層評估預期信用損失金額的方法；</li><li>• 通過檢查管理層用於形成此類判斷的信息，評估管理層對金融資產及合同資產的損失撥備估計的合理性，包括抽樣測試歷史違約數據的準確性、評估歷史損失率是否根據當前狀況及前瞻性資料進行適當調整；</li><li>• 參照過往使用模式及對手方之信貸歷史(包括付款違約或延誤、結算記錄、其後結算及償還能力)評估金融資產及合同資產的可收回性的合理性；及</li><li>• 覆核金融資產及合同資產預期信用損失的披露充分性。</li></ul> <p>我們發現，管理層用於評估金融資產可收回性及釐定減值撥備的判斷及假設有足夠證據支持。</p>

## 其他信息

董事對其他信息負責。其他信息包括年度報告中涵蓋的信息，但不包括合併財務報表和我們的審計報告。

我們對合併財務報表發表的審計意見不涵蓋其他信息，我們也不對其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對合併財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與合併財務報表或我們在審計過程中了解到的情況存在重大不一致或者似乎存在重大錯報。基於我們已執行的工作，如果我們確定其他信息存在重大錯報，我們應當報告該事實。在這方面，我們無任何事項需要報告。

## 董事和審計委員會對合併財務報表的責任

董事負責按照國際會計準則理事會發佈的國際財務報告準則及公司條例的披露規定編製合併財務報表，使其實現真實公允反映，及董事認為屬必要的內部控制，以使合併財務報表的編製不存在由於舞弊或錯誤導致的重大錯報。

在編製合併財務報表時，董事負責評估貴集團的持續經營能力，披露與持續經營相關的事項（如適用），並運用持續經營假設，除非計劃進行清算、終止運營或別無其他現實的選擇。

審計委員會負責監督貴集團的財務報告過程。



## 獨立核數師報告

### 註冊會計師對合併財務報表審計的責任

我們的目標是對合併財務報表整體是否不存在由於舞弊或錯誤導致的重大錯報獲取合理保證，並根據協定的委聘條款，僅向閣下出具包含審計意見的審計報告，並無其他用途。我們不會就報告的內容而對任何其他人士承擔或負上任何責任。合理保證是高水平的保證，但並不能保證按照香港審計準則執行的審計在某一重大錯報存在時總能發現。錯報可能由於舞弊或錯誤導致，如果合理預期錯報單獨或匯總起來可能影響合併財務報表使用者依據合併財務報表作出的經濟決策，則通常認為錯報是重大的。

在按照香港審計準則執行審計工作的過程中，我們運用職業判斷，並保持職業懷疑。同時，我們也執行以下工作：

- 識別和評估由於舞弊或錯誤導致的合併財務報表重大錯報風險，設計和實施審計程序以應對這些風險，並獲取充分、適當的審計證據，作為發表審計意見的基礎。由於舞弊可能涉及串通、偽造、故意遺漏、虛假陳述或凌駕於內部控制之上，未能發現由於舞弊導致的重大錯報的風險高於未能發現由於錯誤導致的重大錯報的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計恰當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事選用會計政策的恰當性和作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事使用持續經營假設的恰當性得出結論。同時，根據獲取的審計證據，就可能導致對貴集團持續經營能力產生重大疑慮的事項或情況是否存在重大不確定性得出結論。如果我們得出結論認為存在重大不確定性，我們需在審計報告中提請報表使用者注意合併財務報表中的相關披露；如果披露不充分，我們應當發表非無保留意見。我們的結論基於截至審計報告日可獲得的審計證據。然而，未來的事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價合併財務報表的總體列報、結構和內容（包括披露），並評價合併財務報表是否公允反映相關交易和事項。
- 就貴集團中實體或業務活動的財務信息獲取充分、適當的審計證據，以對合併財務報表發表審計意見。我們負責指導、監督和執行集團審計，並對審計意見承擔全部責任。

## 註冊會計師對合併財務報表審計的責任（續）

我們與審計委員會就計劃的審計範圍、時間安排和重大審計發現等事項進行溝通，包括溝通我們在審計中識別出的值得關注的內部控制缺陷。

我們還就已遵守與獨立性相關的職業道德要求向審計委員會提供聲明，並與審計委員會溝通可能被合理認為影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，為消除威脅採取的行動或採用的防範措施。

從與審計委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期合併財務報表審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在審計報告中描述這些事項，除非法律法規禁止公開披露這些事項，或在極少數情形下，如果合理預期在審計報告中溝通某事項造成的負面後果超過在公眾利益方面產生的益處，我們確定不應在審計報告中溝通該事項。

本獨立核數師報告的審計項目合夥人是韓冠輝。

國衛會計師事務所有限公司  
執業會計師

韓冠輝  
執業證書編號：P05029

香港，2023年3月30日

# 合併損益及其他全面收益表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	6	14,138,320	15,512,792
銷售及服務成本		(5,293,621)	(5,352,176)
<b>毛利</b>		<b>8,844,699</b>	<b>10,160,616</b>
其他收入	7	447,559	397,095
其他損益淨額	8	(590,361)	388,888
銷售及分銷開支		(1,555,295)	(2,063,509)
行政開支		(1,861,835)	(2,489,272)
研發費用	9	(46,329)	(60,662)
投資性房地產公允價值變動淨額	17	(725,834)	(246,727)
預期信用損失模型下之減值虧損，扣除撥回	48	(385,205)	(533,256)
無形資產減值損失	20	-	(219,586)
應佔聯營公司的業績淨額		1,032	1,146
應佔合營企業的業績淨額		(27,465)	44,048
財務成本	10	(2,503,313)	(2,694,541)
<b>稅前利潤</b>		<b>1,597,653</b>	<b>2,684,240</b>
所得稅開支	11	(780,769)	(583,542)
<b>年內利潤</b>	12	<b>816,884</b>	<b>2,100,698</b>

後附財務報表附註為本財務報表的組成部份

# 合併損益及其他全面收益表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>其他綜合收益</b>			
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		(661,135)	670,374
自用房地產轉換為以公允價值模式計量的投資性房地產		-	3,735
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)	18,917
財務報表折算產生的匯兌差額		3,102	(4,976)
<b>其他綜合(損失)/收益的稅後淨額</b>		<b>(744,904)</b>	<b>688,050</b>
<b>年內綜合收益總額</b>		<b>71,980</b>	<b>2,788,748</b>
應佔年度利潤：			
本公司擁有人		678,566	1,963,619
非控股權益		138,318	137,079
		816,884	2,100,698
應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		(64,954)	2,652,690
非控股權益		136,934	136,058
		71,980	2,788,748
<b>每股收益</b>			
基本及攤薄收益(每股人民幣元)	16	0.16	0.49

後附財務報表附註為本財務報表的組成部份

# 合併財務狀況表

於2022年12月31日

	附註	於2022年 12月31日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2021年 1月1日 人民幣千元
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
投資性房地產	17	100,022,185	100,773,070	98,518,040
物業、廠房及設備	18	3,082,253	3,248,814	3,272,649
使用權資產	19	39,257	99,497	–
無形資產	20	107,285	137,430	374,606
商譽	21	97,597	97,597	97,597
於聯營公司的權益	22	2,701,530	2,767,462	2,695,105
於合營企業的權益	23	1,055,532	1,161,628	1,008,790
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融工具	24	332,275	370,775	396,925
以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的金融工具	25	2,586,569	4,169,971	4,206,678
遞延所得稅資產	39	3,027,514	2,696,061	1,571,838
應收貸款	27	975,130	1,040,139	1,002,359
限制性銀行存款	31	302,205	783,803	584,057
應收融資租賃款項		–	–	12,172
保證金、預付款項及其他應收款項	30	4,001,743	4,395,741	4,800,590
<b>非流動資產合計</b>		<b>118,331,075</b>	121,741,988	118,541,406
<b>流動資產</b>				
存貨	26	302,869	329,088	328,296
應收貸款	27	1,405,903	1,381,384	1,719,770
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具	24	921,838	1,018,693	249,772
應收賬款	28	1,962,169	1,957,650	1,934,826
應收票據	28	19,016	86,554	5,873
合同資產	29	1,818,468	1,705,475	1,375,364
應收融資租賃款項		–	–	16,701
保證金、預付款項及其他應收款	30	2,094,857	2,270,330	2,995,089
銀行結餘及現金	32	2,626,264	6,119,913	5,927,035
<b>流動資產合計</b>		<b>11,151,384</b>	14,869,087	14,552,726
<b>資產總計</b>		<b>129,482,459</b>	136,611,075	133,094,132

後附財務報表附註為本財務報表的組成部份

# 合併財務狀況表

於2022年12月31日

	附註	於2022年 12月31日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2021年 1月1日 人民幣千元
<b>流動負債</b>				
應付貿易款項及其他應付款項	33	12,996,449	13,450,938	12,399,145
預收租金及服務費		873,855	1,692,678	960,787
合同負債	29	1,839,930	1,925,077	2,287,549
應交稅費		1,005,648	609,815	472,026
租賃負債	36	940,871	1,192,502	888,112
銀行及其他借款	34	7,100,362	9,282,811	10,597,964
其他流動負債	38	73,648	74,021	–
債券	35	530,829	3,903,697	4,033,264
<b>流動負債合計</b>		<b>25,361,592</b>	<b>32,131,539</b>	<b>31,638,847</b>
<b>流動負債淨額</b>		<b>(14,210,208)</b>	<b>(17,262,452)</b>	<b>(17,086,121)</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>104,120,867</b>	<b>104,479,536</b>	<b>101,455,285</b>
<b>非流動負債</b>				
遞延所得稅負債	39	14,020,244	13,776,570	12,927,204
銀行及其他借款	34	24,508,990	24,897,325	26,045,528
債券	35	1,723,400	532,620	4,432,635
租賃負債	36	3,421,588	4,151,154	4,225,943
其他應付款	33	556,241	537,182	569,845
遞延收益	37	218,121	213,856	224,943
合同負債	29	582,559	865,805	794,761
其他非流動負債	38	1,087,008	925,526	–
<b>非流動負債合計</b>		<b>46,118,151</b>	<b>45,900,038</b>	<b>49,220,859</b>
<b>資產淨值</b>		<b>58,002,716</b>	<b>58,579,498</b>	<b>52,234,426</b>

後附財務報表附註為本財務報表的組成部份

## 合併財務狀況表

於2022年12月31日

	附註	於2022年 12月31日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2021年 1月1日 人民幣千元
<b>股東權益</b>				
股本	40	<b>4,354,733</b>	4,354,733	3,905,000
儲備		<b>50,092,232</b>	50,596,561	44,711,497
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<b>54,446,965</b>	54,951,294	48,616,497
非控股權益		<b>3,555,751</b>	3,628,204	3,617,929
<b>權益總額</b>		<b>58,002,716</b>	58,579,498	52,234,426

合併財務報表已經由董事會批准及授權於2023年3月30日發佈，並經以下董事代表簽署：

車建興  
董事

李建宏  
董事

後附財務報表附註為本財務報表的組成部份

# 合併股東權益變動表

截至2022年12月31日止年度

	股本	資本公積	以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的儲備		投資物業		匯兌差額	盈餘公積	未分配利潤	小計	非控股權益	權益合計
			收益的儲備 (附註a)	套期儲備 (附註b)	儲備 (附註c)	備						
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年12月31日及												
2022年1月1日	4,354,733	6,880,494	1,713,167	86,871	81,398	(3,703)	2,206,429	39,631,905	54,951,294	3,628,204	58,579,498	
年內利潤	-	-	-	-	-	-	-	678,566	678,566	138,318	816,884	
公允價值變動	-	-	(659,751)	(86,871)	-	-	-	-	(746,622)	(1,384)	(748,006)	
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	3,102	-	-	3,102	-	3,102	
年內全面收益合計	-	-	(659,751)	(86,871)	-	3,102	-	678,566	(64,954)	136,934	71,980	
股份回購	-	(5,003)	-	-	-	-	-	-	(5,003)	-	(5,003)	
收購少數股東股權	-	1,101	-	-	-	-	-	-	1,101	11,830	12,931	
撥入儲備	-	-	-	-	-	-	87,302	(87,302)	-	-	-	
派付股息	-	-	-	-	-	-	-	(435,473)	(435,473)	-	(435,473)	
對股東的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(165,947)	(165,947)	
附屬公司所有權權益變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(55,270)	(55,270)	
處置以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融工具	-	-	(121,487)	-	-	-	-	121,487	-	-	-	
於2022年12月31日	4,354,733	6,876,592	931,929	-	81,398	(601)	2,293,731	39,909,183	54,446,965	3,555,751	58,002,716	

後附財務報表附註為本財務報表的組成部份

# 合併股東權益變動表

截至2022年12月31日止年度

	股本	資本公積	以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的儲備		投資物業		匯兌差額	盈餘公積	未分配利潤	小計	非控股權益	權益合計
			收益的儲備 (附註a)	套期儲備 (附註b)	儲備 (附註c)	備						
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日	3,905,000	3,648,120	1,573,696	67,954	77,663	1,273	2,076,486	37,266,305	48,616,497	3,617,929	52,234,426	
年內利潤	-	-	-	-	-	-	-	1,963,619	1,963,619	137,079	2,100,698	
公允價值變動	-	-	671,395	18,917	3,735	-	-	-	694,047	(1,021)	693,026	
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	(4,976)	-	-	(4,976)	-	(4,976)	
年內全面收益合計	-	-	671,395	18,917	3,735	(4,976)	-	1,963,619	2,652,690	136,058	2,788,748	
發行A股	449,733	3,228,631	-	-	-	-	-	-	3,678,364	-	3,678,364	
附屬公司所有權權益變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	92,946	92,946	
收購少數股東股權	-	(4,311)	-	-	-	-	-	-	(4,311)	(1,724)	(6,035)	
處置附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,290)	(3,290)	
股份支付計入股東權益的金額	-	8,054	-	-	-	-	-	-	8,054	-	8,054	
撥入儲備	-	-	-	-	-	-	129,943	(129,943)	-	-	-	
向少數股東支付的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(213,715)	(213,715)	
處置以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融工具	-	-	(531,924)	-	-	-	-	531,924	-	-	-	
於2021年12月31日及 2022年1月1日	4,354,733	6,880,494	1,713,167	86,871	81,398	(3,703)	2,206,429	39,631,905	54,951,294	3,628,204	58,579,498	

附註：

- 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的儲備包括於報告期末持有的根據國際財務報告準則第9號指定以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益投資的公允價值累計變動淨額。
- 套期儲備指於套期中視為有效套期工具的累計收益及虧損。僅當套期交易影響損益時，套期工具的累計遞延收益或虧損方於損益確認或直接計入套期非金融項目的初始成本或其他賬面金額（基礎調整）。
- 投資性房地產儲備指國際會計準則第16號規定的當日賬面金額與公允價值之間的差額，公允價值根據國際會計準則第16號的規定作為重估價處理，從所有者佔用的房地產轉移到以公允價值計量的投資性房地產。
- 匯兌差額包括換算業務之財務報表所產生的所有匯兌差額。
- 根據中華人民共和國（「中國」）的相關法律法規，本公司在中國設立的附屬公司須將其根據中國會計準則及法規確定的淨利潤的10%轉入準備金，直到準備金餘額達到其各自註冊資本的50%。轉入準備金須在向該等附屬公司的所有者分配股息前作出。準備金可用於抵銷之前年度的虧損（如有），並可按現有股權所有者權益比例轉換為資本，但發行後的餘額不得低於其註冊資本的25%。

後附財務報表附註為本財務報表的組成部份

# 合併現金流量表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>經營活動</b>			
稅前利潤		1,597,653	2,684,240
經調整：			
無形資產攤銷	12&20	40,180	48,439
投資性房地產公允價值變動	17	725,834	246,727
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融工具公允價值變動	8	48,327	2,669
物業、廠房及設備折舊	12&18	314,221	337,027
使用權資產折舊	19	16,032	24,752
股息收入	7	(42,837)	(3,300)
財務成本	10	2,503,313	2,694,541
處置聯營企業的收益	8	(633)	(38,979)
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)/虧損	8	(30,127)	28,325
處置其他權益工具投資的收益	8	—	(31,012)
租賃變更的收益/(損失)	8	(53,295)	90,920
處置物業、廠房及設備的收益	8	(3,197)	(13,583)
預期信用損失模型下之減值虧損，扣除撥回	48	385,205	533,256
無形資產減值虧損	20	—	219,586
與土地整理相關的收益權減值損失	8&30	574,829	—
利息收入	7	(230,572)	(227,197)
處置附屬公司的虧損/(收益)淨額	8	338	(448,897)
應佔聯營公司的業績淨額		(1,032)	(1,146)
應佔合營企業業績淨額		27,465	(44,048)
營運資金變動前的經營現金流量		5,871,704	6,102,320
存貨的減少/(增加)		26,219	(792)
合同資產增加		(192,776)	(381,043)
應收貿易款項及其他應收款項(增加)/減少		(205,940)	732,993
應收融資租賃款項減少		—	28,873
預收租金及服務費(減少)/增加		(818,823)	731,891
應付貿易款項及其他應付款項減少		(336,272)	(1,001,483)
合同負債減少		(368,393)	(291,428)
遞延收益增加/(減少)		4,265	(11,628)
其他流動負債(減少)/增加		(373)	74,021
其他非流動負債增加		161,482	8,195
經營所得現金		4,141,093	5,991,919
已付所得稅		(262,090)	(611,250)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>3,879,003</b>	<b>5,380,669</b>

後附財務報表附註為本財務報表的組成部份

# 合併現金流量表

截至2022年12月31日止年度

附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>投資活動</b>		
收購聯營企業	—	(237,357)
透過收購附屬公司收購投資性房地產	—	(750,406)
收購合營企業	—	(115,920)
收購附屬公司	—	(190,825)
應收貸款(增加)/減少	<b>(1,331)</b>	252,204
已收股息	<b>42,837</b>	10,743
已收利息	<b>230,572</b>	227,197
支付限制性銀行存款	<b>(580,000)</b>	(1,889,454)
存放原到期日三個月以上的銀行存款	<b>(18,000)</b>	(21,926)
出售投資性房地產所得款項	—	1,940,000
出售附屬公司所得款項	—	366,654
處置聯營企業所得款項	<b>58,518</b>	160,703
處置無形資產所得款項	<b>13,679</b>	214
處置合營企業所得款項	<b>76,316</b>	5,130
處置物業、廠房及設備所得款項	<b>48,601</b>	22,354
購買物業、廠房及設備	<b>(201,595)</b>	(432,567)
購買無形資產	<b>(33,802)</b>	(7,790)
購買投資性房地產	<b>(814,013)</b>	(3,313,684)
購買以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融工具	<b>(162,577)</b>	—
購買以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具	<b>(2,243,312)</b>	(1,009,588)
贖回以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融工具	<b>1,217,204</b>	745,297
贖回以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具	<b>1,971,074</b>	2,400,573
提取原到期日三個月以上的銀行存款	<b>21,926</b>	25,973
提取限制性銀行存款	<b>1,061,598</b>	1,685,662
<b>投資活動所得/(所用)現金淨額</b>	<b>687,695</b>	(126,813)

後附財務報表附註為本財務報表的組成部份

# 合併現金流量表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>融資活動</b>			
發行A股		—	3,678,364
新取得銀行及其他借款所得款項		7,866,782	9,646,415
償還銀行及其他借款		(10,695,294)	(12,109,771)
發行新債券所得款項		1,697,888	—
贖回債券		(4,131,427)	(4,013,438)
償還租賃負債		(646,109)	(149,024)
附屬公司非控股股東注資		2,730	78,044
收購附屬公司其他權益付款		(42,339)	(6,035)
已付利息		(2,492,644)	(2,502,708)
已派付股息		(574,310)	(213,715)
對股東的分配		(165,947)	—
回購股份		(5,003)	—
股份支付計入股東權益		—	8,054
關聯方及第三方的墊款		3,289,811	4,701,557
向關聯方及第三方的還款		(2,163,384)	(4,171,376)
<b>融資活動所用現金淨額</b>		<b>(8,059,246)</b>	<b>(5,053,633)</b>
<b>現金及現金等價物(減少)/增加淨額</b>		<b>(3,492,548)</b>	<b>200,223</b>
<b>匯率變動的影響</b>		<b>2,825</b>	<b>(3,298)</b>
<b>年初現金及現金等價物</b>		<b>6,097,987</b>	<b>5,901,062</b>
<b>年末現金及現金等價物(以銀行結餘及現金表示)</b>	32	<b>2,608,264</b>	<b>6,097,987</b>

主要非現金交易：

截至2022年12月31日止年度，處置投資性房地產的對價約人民幣510,000千元，已通過扣除自獨立第三方的其他應付款人民幣510,000千元進行結算。

後附財務報表附註為本財務報表的組成部份



# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 1. 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，前身為上海紅星美凱龍家居傢飾品有限公司)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。本公司的母公司及最終控股公司為紅星美凱龍控股集團有限公司(「紅星美凱龍控股」，前身為上海紅星美凱龍投資有限公司)，一家在中國註冊成立的有限責任公司。最終控股股東為車建興先生。

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訊部分披露。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。有關本公司附屬公司詳情載於附註54。

## 2. 編製基礎

合併財務報表是根據國際會計準則理事會(「IASB」)發佈的國際財務報告準則(「IFRS」)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。

管理層已評估本集團自2023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2022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2022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。因此，這些合併財務報表是在持續經營基礎上編製的。

## 2. 編製基礎（續）

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。

歷史成本通常以換取商品和服務時提供對價的公允價值為基準。

公允價值乃指在計量日期市場參與者之間進行的有序交易中出售一項資產或轉讓一項負債所支付的價格，無論該價格是否可使用其他方法直接觀察或估算。倘市場參與者於計量日期確定一項資產或負債的價格時將該資產或負債的特性納入考慮，則本集團在估算該資產或負債的公允價值將該等特性納入考慮。綜合財務報表中用於計量及／或披露目的的公允價值依照該基礎確定，惟《國際財務報告準則第2號－股份支付》範圍內的股份支付交易、根據國際財務報告準則第16號 (IFRS 16)核算的租賃交易以及與公允價值有一定相似但非公允價值的計量除外，例如《國際會計準則第2號－存貨》中的可變現淨值或《國際會計準則第36號－資產減值》中的使用價值。

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財產，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。



## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 2. 編製基礎（續）

#### 合併財務報表的調整

在最近的一個財政年度，本集團根據《企業會計準則》（「ASBEs」）編製並提交了合併財務報表，包括截至2021年12月31日止之年度的合併財務報表（於2022年3月30日准予發佈）。在本財政年度，公司管理層已確定，鑒於於2023年2月1日停止任命前任審計師，並於2023年2月22日任命新任審計師。之所以改回國際財務報告準則，乃由於根據2010年發佈的新框架，內地及香港監管機構的聯合行動，在內地及香港上市的A股及H股公司可能會選擇根據內地會計規則編製一套財務報表，而不是根據兩個司法管轄區採用的規則編製兩套財務報告。然而，根據香港聯交所的規則，中國核數師並不在有資格對H股公司進行審計的事務所名單之內。在未獲此類豁免的情況下，國衛會計師事務所有限公司（「HLB」）獲委任為本公司的核數師，有資格對根據國際財務報告準則編製的本公司合併財務報表進行審計。本集團應根據國際會計準則委員會（「IASB」）發佈的國際財務報告準則（「IFRS」）編製和列報合併財務報表，從而改變合併財務報表的編製基礎。管理層認為，合併財務報表編製基礎的這一變化將導致其合併財務報表提供更多有關交易、其他事件和條件對集團財務狀況、財務業績和現金流量影響並符合上市規則及《條例》要求的披露。

本集團在包括截至2016年12月31日的財政年度在內的前幾個財政年度採用了國際財務報告準則，並自2018年1月在上海證券交易所上市之日後停止在截至2017年12月份31日的財政年度的合併財務報表中採用國際財務報告標準。因此，集團在編製和列報截至2022年12月31日的當前財政年度的合併財務報表時，免於適用《國際財務報告準則》第1號*首次採用香港財務報告準則*（「IFRS 1」）。鑒於企業會計準則與國際財務報告準則緊密一致，本集團選擇不採用國際財務報告標準第1號，而是根據國際會計準則第8號*會計政策、會計估計變更和錯誤*追溯性地採用國際財務報告標準，視作自截至2016年12月31日的財政年度以來，本集團從未停止採用國際財務會計準則。

## 2. 編製基礎（續）

### 對合併財務報表的影響

下表披露了本集團管理層對由於合併財務報表的編製基礎從會計準則變更為國際財務報告準則截至2021年12月31日止年度的合併損益表和其他綜合收益，以及截至2021年12月31日和2021年1月1日的合併財務狀況表每一行項目中所做的調整。未受更改影響的科目未包括在內。因此，所披露的小計和合計不能根據所提供的數額重新計算。

下文所述的調整乃由於合併財務報表的編製基礎從企業會計準則變更為國際財務報告準則。該等調整與本集團租賃的物業有關，其為使用權資產，亦符合投資性房地產的定義（「租賃物業」）。投資性房地產指為賺取租金及／或資本增值而持有的物業（包括為此用途的在建物業）。

根據企業會計準則及國際財務報告準則，投資性房地產最初按成本計量，包括任何直接歸屬支出。於初始確認之後，本集團選擇使用公允價值模式以計量其投資性房地產，並對其進行調整，以排除任何預付或應計的經營租賃收入。投資性房地產的公允價值變化所產生的損益計入其產生期間的損益。

根據企業會計準則，租賃物業獲確認為使用權資產，並按歷史成本入賬。

根據國際財務報告準則第16.29及34號，本集團須對符合國際會計準則第40號租賃物業定義的使用權資產採用公允價值模式，由於本集團對其投資性房地產採用國際會計準則第40號租賃物業的公允價值模式。然而，根據的中國企業會計準則第21號，租賃物業無論為自用或轉租，均應作為「使用權資產」呈報，且僅允許承租人採用成本模式以計量使用權資產。

由於根據國際財務報告準則對租賃物業採用公允價值模式，下文調整乃就將中國企業會計準則第21號項下轉租予租戶的「使用權資產」重新分類為國際財務報告準則第16號項下的「投資性房地產」而作出，由於該等資產符合投資性房地產的定義。因此，該等使用權資產的折舊費用從中國企業會計準則第21號項下「銷售及服務成本」中轉出，投資性房地產公允價值的變化及國際財務報告準則項下的相關遞延所得稅支出／收入獲確認。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 2. 編製基礎 (續)

### 對合併財務報表的影響 (續)

合併財務狀況表 (摘錄)	2021年1月1日 (調整至IFRS前) 人民幣千元	調整 人民幣千元	2021年1月1日 (報告數) 人民幣千元
使用權資產	3,852,597	(3,852,597)	-
投資性房地產	93,150,000	5,368,040	98,518,040
遞延所得稅資產	1,541,067	30,771	1,571,838
遞延所得稅負債	12,517,572	409,632	12,927,204
資產淨值	51,097,844	1,136,582	52,234,426
資本及儲備			
儲備	43,658,220	1,053,277	44,711,497
非控股權益	3,534,624	83,305	3,617,929
權益總額	51,097,844	1,136,582	52,234,426

合併財務狀況表 (摘錄)	2021年12月31日 (調整至IFRS前) 人民幣千元	調整 人民幣千元	2021年12月31日 (報告數) 人民幣千元
使用權資產	3,899,862	(3,800,365)	99,497
投資性房地產	95,575,000	5,198,070	100,773,070
遞延所得稅資產	2,670,233	25,828	2,696,061
遞延所得稅負債	13,401,316	375,254	13,776,570
資產淨值	57,531,219	1,048,279	58,579,498
資本及儲備			
儲備	49,627,067	969,494	50,596,561
非控股權益	3,549,419	78,785	3,628,204
權益總額	57,531,219	1,048,279	58,579,498

## 2. 編製基礎 (續)

### 對合併財務報表的影響 (續)

合併損益表及其他綜合收益表 (摘錄)	截至	調整	截至
	2021年12月31日		2021年12月31日
	止年度		止年度
	(調整至IFRS前)		(報告數)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銷售及服務成本	(5,946,476)	594,300	(5,352,176)
其他損益淨額	479,808	(90,920)	388,888
投資物業公允價值變動淨額	374,390	(621,117)	(246,727)
稅前利潤	2,801,977	(117,737)	2,684,240
所得稅開支	(612,976)	29,434	(583,542)
年內利潤總額	2,189,001	(88,303)	2,100,698
本公司擁有人應佔年度利潤	2,047,402	(83,783)	1,963,619
非控股權益	141,599	(4,520)	137,079
每股收益			
基本及攤薄每股收益	0.51		0.49

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 2. 編製基礎 (續)

### 對合併財務報表的影響 (續)

《企業會計準則》和《國際財務報告準則》編製的合併財務報表之間的差異在本年度的匯總如下：

合併財務狀況表 (摘錄)	2022年12月31日	調整	2022年12月31日
	(調整至IFRS前)		(報告數)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
使用權資產	3,009,298	(2,970,041)	39,257
投資性房地產	95,709,000	4,313,185	100,022,185
遞延所得稅資產	2,998,869	28,645	3,027,514
遞延所得稅負債	13,655,813	364,431	14,020,244
資產淨值	56,995,358	1,007,358	58,002,716
資本及儲備			
儲備	49,192,872	899,360	50,092,232
非控股權益	3,447,753	107,998	3,555,751
權益總額	56,995,358	1,007,358	58,002,716

## 2. 編製基礎 (續)

### 對合併財務報表的影響 (續)

合併損益表及其他綜合收益表 (摘錄)	截至	調整	截至
	2021年12月31日 止年度 (調整至IFRS前) 人民幣千元	人民幣千元	2021年12月31日 止年度 (報告數) 人民幣千元
銷售及服務成本	(5,887,052)	593,431	(5,293,621)
其他損益淨額	(597,809)	7,448	(590,361)
投資物業公允價值變動淨額	(70,393)	(655,441)	(725,834)
稅前利潤	1,652,215	(54,562)	1,597,653
所得稅開支	(794,409)	13,640	(780,769)
年內利潤總額	857,806	(40,922)	816,884
本公司擁有人應佔年度利潤	748,701	(70,135)	678,566
非控股權益	109,104	29,214	138,318
每股收益			
基本及攤薄每股收益	0.17		0.16

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 3. 國際財務報告準則（「IFRS」）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，本集團首次對國際會計準則委員會（「IASB」）發佈的國際財務報告準則進行了以下修訂，這些修訂對本集團自2022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3號修訂案	對概念框架的參考
國際財務報告準則第16號修訂案	2021年6月30日之後的Covid-19相關租金優惠
國際會計準則第16號修訂案	物業、廠房及設備－預定用途前的收益
國際會計準則第37號修訂案	虧損合同－履行合同的成本
國際財務報告準則的修訂案	國際財務報告準則2018-2020年度改進

本年度對國際財務報告準則的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。

### 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則

本集團尚未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 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第16號修訂案	於售後租回的租賃負債 <sup>3</sup>
國際會計準則第1號修訂案	將負債分類為流動或非流動 <sup>3</sup>
國際會計準則第1號修訂案	附帶契諾的非流動負債 <sup>3</sup>
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 <sup>1</sup>
國際會計準則第8號修訂案	會計估計的定義 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於2023年1月1日或以後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 待確定日期或以後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於2024年1月1日或以後開始之年度期間生效。

本公司管理層預期，應用所有新訂及經修訂國際財務報告準則於可見將來不會對合併財務報表造成重大影響。

## 4. 重要會計政策及會計估計

### 合併基準

合併財務報表包括本公司以及由本公司及其附屬公司控制實體之財務報表。當本公司符合下列情況時，即取得控制權：

- 可對投資對象行使權力；
- 參與投資對象業務而取得可變回報之風險或權利；及
- 有能力利用其權力影響該等回報。

如果事實及情況表明上述三項控制權要素中有一項或多項發生變動，則本集團將重新評估其是否控制投資對象。

對附屬公司之合併入賬於本集團獲得該附屬公司之控制權時開始，並於本集團喪失該附屬公司之控制權時終止。具體而言，自本集團獲得控制權之日起直至本集團不再擁有對附屬公司的控制權之日，被收購或被處置的附屬公司在各年度內的收支計入合併損益及其他全面收益表內。

損益以及各項其他全面收入均歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收入總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使該歸屬導致非控股權益產生赤字差額。

在必要時，可對附屬公司之財務報表進行調整，使其會計政策與本集團之會計政策一致。

關於本集團成員間交易的所有集團內部資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於合併時全部抵銷。

附屬公司中的非控股權益與本集團在其中所佔權益分開呈列，列示為現時擁有權權益賦予持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司淨資產。

## 4. 重要會計政策及會計估計（續）

### 合併基準（續）

#### 本集團在現有附屬公司中的所有權權益之變動

不會導致本集團喪失對該等附屬公司控制權的本集團在現有附屬公司中的所有權權益之變動按權益交易入賬。本集團權益及非控股權益的賬面值經過調整，以反映其在附屬公司中的相關權益之變動。非控股權益調整金額與支付或收到的對價之公允價值之間的任何差額於權益中直接確認，並且歸屬於本公司擁有人。

當本集團喪失對一家附屬公司的控制權時，產生的損益在損益中予以確認並按下列金額之間的差額計算(i)收到對價的公允價值與任何保留權益的公允價值的總額，及(ii)附屬公司資產（包括商譽）及負債及任何非控股權益的以往賬面值。以往於該附屬公司其他全面收入中確認的全部金額按猶如本集團已直接處置該附屬公司相關資產或負債（即依照適用的國際財務報告準則的規定／許可，重新分類為損益或轉入另一權益類別）而入賬。喪失控制權之日時於前附屬公司中保留的任何投資的公允價值被視為後續依照《國際財務報告準則第9號金融工具》入賬時初次確認的公允價值，或被視為初次確認於聯營企業或合營企業的投資的成本（如適用）。

### 業務合併或資產收購

#### 可選集中度測試

本集團可選擇以逐項交易基準應用可選集中度測試，可對所收購之一組活動及資產是否並非一項業務作簡化評估。倘所購總資產的公允價值幾乎全部都集中在單一可識別資產或一組類似可識別資產中，則符合集中度測試。評估之總資產不包括現金及現金等價物、遞延稅項資產、及由遞延稅項負債影響產生之商譽。倘符合集中度測試，該組活動及資產會被釐定為並非業務及毋須作進一步評估。

#### 資產收購

當本集團收購並不構成一項業務的一組資產及負債時，本集團識別及確認所收購個別可辨認資產及所承擔負債，首先按各自的公允價值將購買價分配至其後按公允價值模型計量的投資性房地產及金融資產／金融負債，購買價餘額其後按其於購買日的相對公允價值分配至其他可辨認資產及負債。有關交易並不會導致出現商譽或議價收購收益。

## 4. 重要會計政策及會計估計（續）

### 企業合併或資產收購（續）

#### 企業合併

業務為一整套活動及資產，包括一項投入及一項實質過程，而兩者必須對創造產出的能力有重大貢獻。倘收購過程對繼續生產產出的能力至關重要並包括具備執行相關過程所必需的技能、知識或經驗的組織勞動力，或對持續生產產出的能力有重大貢獻，及被認為屬獨特或稀缺，或在無重大成本、努力或持續生產產出能力出現延遲的情況下不可取代，則該過程被視為實質過程。

收購業務（同一控制下的企業合併除外）乃採用收購法入賬。於企業合併中轉讓的對價按公允價值計量，而計算方法為本集團所轉讓的資產、本集團對被購買方前擁有人產生的負債及本集團為交換被購買方的控制權所發行的股權於購買日的公允價值的總和。收購相關成本通常於發生時計入損益。

就購買日於2022年1月1日或之後的企業合併而言，所收購的可辨認資產及所承擔的負債必須符合國際會計準則委員會於2018年3月頒佈的財務報告概念框架（「概念框架」）內資產及負債的定義，惟國際會計準則第37號或國際財務報告準則詮釋委員會詮釋第21號範圍內的交易及事件除外，於該情況下，本集團應用國際會計準則第37號或國際財務報告準則詮釋委員會詮釋第21號而非概念框架以識別其於企業合併中所承擔的負債。或有資產不予確認。

於購買日，已收購可辨認資產及已承擔負債按其公允價值確認，惟下文所述者除外：

- 遞延所得稅資產或負債及與職工福利安排有關的資產或負債，乃分別根據國際會計準則第12號所得稅及國際會計準則第19號職工福利確認及計量；
- 與被購買方的股份支付安排或與本集團的股份支付安排取代被購買方的股份支付安排相關的負債或權益工具乃於購買日根據國際財務報告準則第2號計量（請參閱下文的會計政策）；
- 根據國際財務報告準則第5號持有待售的非流動資產及已終止業務被分類為持有待售的資產（或處置組）乃根據該準則計量；及
- 租賃負債按剩餘租賃付款額（定義見國際財務報告準則第16號）的現值確認及計量，猶如所收購的租賃於購買日為新租賃，惟(a)租賃期限於購買日12個月內結束的租賃；或(b)相關資產屬低價值的租賃除外。使用權資產按與相關租賃負債相同的金額確認及計量，並經調整以反映與市場條款相比租賃的有利或不利條款。

## 4. 重要會計政策及會計估計（續）

### 企業合併或資產收購（續）

#### 企業合併（續）

商譽之計算為所轉讓的對價、於被購買方的任何非控股權益金額及購買方先前持有被購買方股權（如有）的公允價值的總和超出所收購可辨認資產及所承擔負債於購買日的淨額的部分。倘（在重新評估過後）所收購可辨認資產及所承擔負債的淨額超出所轉讓的對價、於被購買方的任何非控股權益金額及購買方先前持有被購買方權益（如有）的公允價值的總和，則超出部分即時於損益內確認為議價收購收益。

屬現時所有權權益及賦予其持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司淨資產的非控股權益可初步按非控股權益分佔被購買方可辨認淨資產已確認金額的比例或按公允價值計量。計量基準乃按個別交易基準選擇。其他類別的非控股權益乃按其公允價值計量。

倘本集團於企業合併中轉讓的對價包括或有對價安排，或有對價按其購買日公允價值計量並視為於企業合併中所轉讓對價的一部分。或有對價的公允價值變動（如符合計量期間調整資格）可追溯調整。計量期間調整為於「計量期間」（計量期間自購買日起計不得超過一年）就於購買日存在的事實及情況獲得額外資料而引致的調整。

不符合計量期間調整資格的或有對價的隨後入賬，取決於或有對價的分類結果。劃分為權益的或有對價不會於後續報告日期重新計量，而其後續結算於權益內入賬。劃分為資產或負債的或有對價於後續報告日期重新計量為公允價值，而相應的收益或虧損計入損益。

倘企業合併分階段達成，本集團以往所持的被購買方股權於購買日（即本集團取得控制權當日）按公允價值重新計量，所產生的收益或虧損（如有）計入損益或其他綜合收益（倘適用）。倘本集團已直接出售先前持有的股權，先前計入其他綜合收益及根據國際財務報告準則第9號計量且於購買日前於被購買方的權益所產生的金額，則須按相同基準入賬。

倘企業合併的初步會計處理於合併產生的報告期末前仍未完成，則本集團會就仍未完成會計處理的項目呈報暫定金額。該等暫定金額於計量期間（見上文）內作出追溯調整，並確認額外資產或負債，以反映獲得有關於購買日已存在事實及情況的新資料，而倘知悉該等資料，將會影響於當日確認的金額。

## 4. 重要會計政策及會計估計（續）

### 商譽

因收購一項業務產生之商譽乃按收購業務當日設立的成本（見上述會計政策）減累計減值損失（如有）列賬。

就減值測試而言，商譽分配至預期受益於合併協同效應之本集團各現金產生單位（或現金產生單位組別），而該單位或單位組別指就內部管理目的監控商譽的最低水平且規模不超過經營分部。

獲分配商譽的現金產生單位（或現金產生單位組別）會每年進行減值測試，或於單位可能出現減值跡象時增加測試次數。就於某報告期間因收購產生的商譽而言，獲分配商譽的現金產生單位（或現金產生單位組別）於報告期末前進行減值測試。倘可收回金額少於其賬面價值，則減值損失會首先分配以削減任何商譽的賬面價值，其後按各項資產應佔單位（或現金產生單位組別）的賬面價值比例分配至其他資產。

出售相關現金產生單位或現金產生單位組別內的任何現金產生單位時，釐定出售損益金額時會計入商譽應佔金額。當本集團出售現金產生單位（或現金產生單位組別內現金產生單位）內的業務時，所出售商譽金額按所出售業務（或現金產生單位）與所保留現金產生單位（或現金產生單位組別）部分的相對價值計量。

### 於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司為本集團對其擁有重大影響力的實體。重大影響力乃指參與被投資單位的財務及經營政策決策但非控制或共同控制該等政策之權力。

合營企業為一項合營安排，據此，對安排擁有共同控制權的各方均有權獲得該合營安排的淨資產。共同控制權乃指訂約協定共同控制該安排，且僅在相關活動的決策須獲共同控制的各方一致同意時方會存在。

### 4. 重要會計政策及會計估計（續）

#### 於聯營公司及合營企業的投資（續）

聯營公司及合營企業的業績、資產及負債以權益會計法計入該等合併財務報表內。作權益會計法用途的聯營公司及合營企業的財務報表乃按與本集團就同類情況下的類似交易及事件的統一會計政策編製。根據權益法，於聯營公司或合營企業的投資最初按成本於合併財務狀況表確認，之後作出調整，以確認本集團應佔聯營公司或合營企業的損益及其他綜合收益。除損益及其他綜合收益外，聯營公司／合營企業淨資產的變動不會入賬，除非該等變動導致本集團持有的所有權權益出現變動。當本集團應佔聯營公司或合營企業虧損超出本集團於該聯營公司或合營企業權益（包括任何實質上構成本集團於該聯營公司或合營企業的投資淨額的長期權益）時，本集團終止確認其應佔的其他虧損。僅當本集團產生法律或推定義務，或須代該聯營公司或合營企業支付款項時，額外虧損方予以確認。

於聯營公司或合營企業的投資乃自被投資單位成為聯營公司或合營企業之日起按權益法入賬。收購於聯營公司或合營企業的投資時，投資成本超出本集團應佔被投資單位可辨認資產及負債的公允價值淨額的部分將確認為商譽，並計入該投資的賬面價值。在重新評估後，本集團應佔可辨認資產及負債之公允價值淨額超出投資成本的部分將即時於投資被收購期間的損益內確認。

本集團評估是否有客觀證據顯示於聯營公司或合營企業的權益可能出現減值。當存在任何客觀證據時該項投資的全部賬面價值（包括商譽）會根據國際會計準則第36號以單一資產的方式進行減值測試，方法是比較其可收回金額（即使用價值與公允價值減處置費用的較高者）與其賬面價值。任何已確認的減值損失不會分配至任何資產（包括商譽），同時構成該項投資的賬面價值之一部分，有關減值損失的任何撥回乃於該項投資之可收回金額後期回升的情況下根據國際會計準則第36號予以確認。

## 4. 重要會計政策及會計估計（續）

### 於聯營公司及合營企業的投資（續）

當本集團不再對聯營公司擁有重大影響力或不再對合營企業擁有共同控制權時，其入賬列作出售被投資方的全部權益，所產生的收益或虧損計入損益。倘本集團保留於前聯營公司或合營企業的權益，且所保留的權益屬於國際財務報告準則第9號範圍內的金融資產，則本集團會於該日按公允價值計量保留權益，而該公允價值被視為於初始確認時的公允價值。釐定出售聯營公司或合營企業的收益或虧損時，計入聯營公司或合營企業的賬面價值與任何保留權益的公允價值及出售於聯營公司或合營企業的相關權益的所得款項的差額。此外，本集團就先前計入其他綜合收益的與該聯營公司或合營企業相關的所有金額的入賬基準與倘聯營公司或合營企業直接出售相關資產或負債而須依據的入賬基準相同。因此，倘該聯營公司或合營企業先前計入其他綜合收益的收益或虧損將於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團會於出售／部分出售相關聯營公司或合營企業時將相關收益或虧損由權益重新分類至損益（作為重新分類調整）。

當集團實體與本集團聯營公司或合營企業進行交易時，因與該聯營公司或合營企業進行交易的利潤及虧損於合併財務報表確認，惟僅以與本集團並無聯繫的於聯營公司或合營企業的權益為限。

### 本集團於聯營公司及合營企業的權益變動

倘於聯營公司的投資成為於合營企業的投資或於合營企業的投資成為於聯營公司的投資，本集團繼續使用權益法。不會就所有權權益的該等變動重新計量公允價值。

當本集團減少其於聯營公司或合營企業的所有權權益，但繼續使用權益法時，倘損益將於處置相關資產或負債時重新分類為損益，則本集團將損益中以往已於與所有權權益減少相關的其他綜合收益中確認的部分重新分類至損益。

### 收購於聯營公司或合營企業的額外權益

倘本集團增加其於聯營公司或合營企業之所有權權益，而本集團繼續採用權益法，倘已付對價超逾分佔所收購聯營公司或合營企業額外權益應佔淨資產賬面價值之部份，商譽會於收購日確認。倘分佔所收購聯營公司或合營企業額外權益應佔淨資產賬面價值之部份超逾已付對價，則超逾部份於收購額外權益期間計入損益。

### 4. 重要會計政策及會計估計（續）

#### 來自簽署合約的客戶的收入

本集團當（或於）完成履約責任時確認收入，即於特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。

履約責任指明確商品或服務（或一組商品或服務）或一系列實質上相同的明確商品或服務。

倘符合下列其中一項標準，控制權在一段時間內轉移，而收入確認會按一段時間內完全滿足相關履約責任的進度進行：

- 客戶同時收取及耗用由本集團履約所帶來的利益；
- 本集團履約導致產生及提升於本集團履約時由客戶控制的資產；或
- 本集團履約並無產生對本集團有替代用途的資產，且本集團可享有強制執行權，以收回迄今已履約部分的款項。

否則，收入於客戶獲得明確商品或服務的控制權時確認。

#### 項目前期品牌諮詢委託管理服務收入

系本集團按照有關合同或協議約定，受開發商允許依託自身的無形資產品牌向委託經營管理商場合作方或由其設立的項目公司提供諮詢、招商等服務而取得的收入。本集團在提供相關諮詢委託管理服務時間段內按履約進度確認收入。

#### 項目年度品牌諮詢委託管理服務收入

委託經營管理商場開業後，本集團在合同有效期內按合同約定允許委託經營管理商場持續性使用本集團無形資產品牌名稱，並向委託經營管理商場提供持續性的委託經營管理服務（包括佈局、策劃、招商、租賃、企劃、廣告、運營和售後服務等），委託經營管理商場在合同有效期內持續使用本集團無形資產品牌名稱，相關的委託經營管理服務在合同有效期內持續發生。本集團按合同約定的收費方法計算確定的金額在提供管理服務期間確認收入。

## 4. 重要會計政策及會計估計（續）

### 來自簽署合約的客戶的收入（續）

#### 招商佣金收入

系本集團為委託經營管理商場提供招商諮詢服務而產生的收入。本集團按合同約定的收費方法計算確定的金額在提供招商服務期間確認收入。

#### 工程項目商業管理諮詢費收入

系本集團向建築商提供紅星美凱龍商場規劃設計、建設裝修方案諮詢、施工現場協調監督、工程成本和進度控制等管理諮詢服務而產生的收入，該收入金額由本集團按工程項目具體情況，與建築商協商確定。本集團在相關服務已提供，相關委託經營管理商場竣工並達到可開業狀態時，並取得由建築商出具的相關服務確認書時，按合同約定的金額確認收入。

#### 商業諮詢費收入

系本集團為自有、租賃、合營聯營商場、委託經營管理商場之外的經營物業提供開發策劃階段的商業諮詢服務而產生的收入。本集團按合同約定的收費方法計算確定的金額在提供商業諮詢服務期間確認收入。

#### 建造施工及設計收入

本集團與客戶之間的建造施工合同，由於客戶能夠控制本集團履約過程中的在建資產，本集團將其作為在某一時段內履行的履約義務，按照履約進度確認收入，履約進度不能合理確定的除外。本集團按照投入法，根據發生的成本確定提供服務的履約進度。對於履約進度不能合理確定時，本集團已經發生的成本預計能夠得到補償的，按照已經發生的成本金額確認收入，直到履約進度能夠合理確定為止。



## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 4. 重要會計政策及會計估計（續）

#### 來自簽署合約的客戶的收入（續）

##### 家裝及商品銷售收入

家裝收入系本集團提供的家居設計及裝修工程服務而取得的收入。本集團在提供相關服務的期間內按履約進度確認收入。商品銷售收入系本集團自有商場的家居裝飾及傢俱產品的銷售而取得的收入。本集團履行了合同中的履約義務，客戶取得相關商品或服務的控制權時，確認相關的商品銷售收入。

##### 戰略諮詢費收入

係本集團與家居裝飾公司及傢俱製造商簽訂協議，在協議有效期內持續提供經營分析、信息諮詢、品牌等級評定諮詢、招商對接及展位協調等服務而取得的收入。本集團按協議約定的金額在協議有效期內按照履約進度確認收入。

##### 聯合營銷收入

系本集團與品牌廠家及商戶開展聯合營銷活動，提供企劃服務、媒體製作等而取得的收入。本集團在履行了合同中的履約義務，客戶取得相關商品或服務的控制權時確認收入。

合同資產指本集團就本集團已向客戶轉移之商品或服務而於交換中收取對價之權利（尚未成為無條件）。合同資產根據國際財務報告準則第9號評估減值。相反，應收款項指本集團收取對價的無條件權利，即對價到期付款前僅需時間推移。

合同負債指本集團因已向客戶收取對價（或對價金額已到期），而須向客戶轉移商品或服務之責任。

與相同合同有關的合同資產及合同負債按淨額基準入賬及呈列。

## 4. 重要會計政策及會計估計 (續)

來自簽署合約的客戶的收入 (續)

在一段時間內確認收入：計量完成履約義務的進度

投入法

履約義務完成之進度乃按投入法計量，乃根據本集團為完成履約義務之付出或投入（相對於預期為履行履約義務的總投入）確認收入，此方法最能描述本集團轉移商品或服務控制權之履約行為。

租賃

租賃的定義

倘合約為換取對價而給予在一段時間內控制可辨認資產使用的權利，則該合約為租賃或包含租賃。

就於初始應用國際財務報告準則第16號日期或之後訂立或修訂或自企業合併產生的合約而言，本集團於開始或修訂日期或購買日（如適用）根據國際財務報告準則第16號租賃之定義評估合約是否為租賃或包含租賃。除非合約的條款及條件其後變動，否則有關合約將不會重新評估。作為實際權宜之計，當本集團合理預測對合併財務報表的影響與組合內個別租賃並無重大差異時，具有類似特徵的租賃乃按組合基準入賬。

本集團作為承租人

分配代價至合約組成部分

就包含租賃部分及一項或多項額外租賃部分或非租賃部分的合約（包括有關收購包含租賃土地及非租賃樓宇部分的物業之所有權權益的合約）而言，本集團根據租賃部分之相對獨立價格及非租賃部分之獨立價格總額將合約對價分配至每個租賃部分，除非不能可靠地進行該等分配。

本集團應用實際權宜法不將非租賃部分與租賃部分分開，而相反將租賃部分及任何相關非租賃部分以單一租賃部分入賬。

## 4. 重要會計政策及會計估計（續）

### 租賃（續）

#### 本集團作為承租人（續）

##### 短期租賃及低價值資產租賃

本集團對租賃期為開始日起計十二個月或以下且不包括購買選擇權的租賃應用短期租賃確認豁免。其亦對低價值資產租賃應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款額在租賃期內按直線法或另一系統性基準確認為開支。

##### 使用權資產

使用權資產成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日或之前作出的任何租賃付款額，減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生的任何初步直接成本；及
- 本集團於拆除及移除相關資產、修復其所在地點或將相關資產恢復至租賃條款及條件所規定的條件下時產生的成本估計，除非該等成本乃為生產存貨而產生。

除分類為投資性房地產及按公允價值模式計量者外，使用權資產按成本計量，減去任何累計折舊及減值損失，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

本集團合理確定於租賃期結束時取得相關租賃資產所有權的使用權資產由開始日至可使用年期結束折舊。否則，使用權資產於其估計可使用年期及租賃期的較短者按直線法折舊。

倘本集團於租賃期結束後獲得相關租賃資產的所有權，於行使購買選擇權時，相關使用權資產的賬面價值將轉至物業、廠房及設備。

本集團將不符合投資性房地產或存貨定義的使用權資產單獨呈列於合併財務狀況表內。符合投資性房地產及存貨定義的使用權資產呈列於「投資性房地產」內。

## 4. 重要會計政策及會計估計（續）

### 租賃（續）

#### 本集團作為承租人（續）

##### 可退回租賃按金

已付可退回租賃按金乃根據國際財務報告準則第9號入賬，及初步按公允價值計量。對初步確認時的公允價值作出的調整被視為額外租賃付款額並計入使用權資產成本。

##### 租賃負債

於租賃開始日，本集團按該日未付的租賃付款額現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款額現值時，倘租賃內含的利率難以釐定，則本集團使用租賃開始日的增量借款利率計算。

租賃付款額包括：

- 固定付款（包括實質固定付款）減任何應收租賃激勵；
- 取決於指數或比率的可變租賃付款額，初始計量時使用開始日的指數或比率；
- 本集團根據剩餘價值擔保預期將予支付的金額；
- 購買選擇權的行使價（倘本集團合理確定行使選擇權）；及
- 終止租賃的罰款金額（倘租賃期反映出本集團將行使終止租賃的選擇權）。

於開始日後，租賃負債按累計利息及租賃付款額作出調整。

倘符合下述兩種情況之一，本集團對租賃負債進行重新計量（並對相關使用權資產進行相應調整）：

- 租賃期發生變化或對行使購買選擇權的評估發生變化，在此情況下，使用重新評估日修訂後的折現率對變更後的租賃付款額進行折現以重新計量相關的租賃負債。
- 租賃付款額因市場租金審查後的市場租金變化／保證剩餘價值下的預期付款而變化，在此情況下，使用初始折現率對變更後的租賃付款額進行折現來重新計量相關的租賃負債。

本集團將租賃負債作為單獨項目於合併財務狀況表內呈列。

## 4. 重要會計政策及會計估計（續）

### 租賃（續）

#### 本集團作為承租人（續）

##### 租賃變更

倘同時符合以下條件，本集團將租賃變更作為一項單獨租賃進行會計處理：

- 該變更通過增加對一項或多項相關資產的使用權擴大租賃範圍；及
- 租賃對價增加的金額相當於擴大範圍的單獨價格及為反映特定合約的具體情況而對單獨價格作出的任何適當的調整。

對於不作為一項單獨租賃進行會計處理的租賃變更，於變更的生效日，本集團根據變更後的租賃的租賃期，通過使用修訂後的折現率對變更後的租賃付款額進行折現以重新計量租賃負債減任何應收租賃激勵。

本集團通過對相關使用權資產進行相應調整，對租賃負債的重新計量進行會計處理。

當修訂後的合約包含一項或多項額外租賃部分時，本集團會根據租賃部分的相對獨立價格將修訂後的合約中的對價分配至各個租賃部分。相關的非租賃部分計入相應的租賃部分。

##### 利率基準改革導致釐定未來租賃付款額的基準變更

對於利率基準改革導致釐定未來租賃付款額的基準變更，本集團採用可行權宜方法通過使用不變折現率對經修訂租賃付款額進行折現而重新計量租賃負債，除非浮動利率變動導致租賃付款額變更。在這種情況下，本集團採用反映利率變動的經修訂折現率並對相關使用權資產進行相應調整。當且僅當滿足以下兩個條件時，利率基準改革才要求進行租賃變更：

- 因利率基準改革的直接後果而導致必須修改；及
- 釐定租賃付款額的新基準在經濟上等同於先前的基準（即緊接修改前的基準）。

## 4. 重要會計政策及會計估計（續）

### 租賃（續）

#### 本集團作為出租人

##### 租賃的分類及計量

本集團作為出租人的租賃分類為融資或經營租賃。只要租賃條款將相關資產的所有權附帶的絕大多數風險及回報轉移給承租人，則將合約分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

融資租賃項下應收承租人款項於開始日確認為應收項目，其金額等於租賃投資淨額，並使用各租賃中的隱含利率計量。初始直接成本（除製造商或經銷商出租人所產生之有關費用外）納入租賃投資淨額的初始計量內。利息收入被分配至會計期間，以反映本集團有關租賃之未償還投資淨額的固定定期收益率。

經營租賃的租金收入於有關租賃期按直線法在損益確認。於磋商及安排一項經營租賃產生的初始直接成本已加至租賃資產的賬面價值，且除投資性房地產根據公允價值模式測量外，該等成本按租賃期以直線法確認為開支。倘租賃合同包含特定條款，規定倘相關資產（或其任何部分）受到本集團及承租人不可控制的不利事件的影響而致使相關資產不適宜或無法使用時須給予租金減免或暫時免租，則特定條款導致的相關租金減免或暫時免租入賬作為初始租賃的一部分而非作為租賃變更。有關租金減免或暫時免租於觸發該等付款的事件或狀況發生期間於損益內確認。

本集團於日常業務中所產生之利息及租金收入乃呈列為收益。

##### 分配代價至合約組成部分

當合約同時包括租賃及非租賃組成部分時，本集團採用國際財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益」（「國際財務報告準則第15號」），將合約中的代價分配至租賃及非租賃組成部分。非租賃組成部分將根據其相對獨立銷售價格與租賃組成部分分開。

##### 可退還租賃定金

已收的可退還租賃定金乃根據國際財務報告準則第9號進行核算，並初始按公允價值計量。於初始確認時對公允價值所作調整被視為承租人的額外租賃付款額。

##### 轉租賃

本集團作為轉租出租人時，將原租賃及轉租賃合同作為兩個合同單獨核算。本集團基於原租賃產生的使用權資產，而非原租賃的標的資產，將轉租賃分類為融資租賃或經營租賃。

## 4. 重要會計政策及會計估計（續）

### 租賃（續）

#### 本集團作為出租人（續）

##### 租賃變更

不屬於原條款及條件的租賃合同對價的變動作為租賃變更入賬，包括透過免除或減少租金提供的租賃激勵。

##### (i) 經營租賃

本集團將變更經營租賃入賬列為自變更生效日起計的新租賃，當中會將與原租賃相關的任何預付或應計租賃付款額視為新租賃的部分租賃付款額。

對於租金優惠，據此，本集團依法免除承租人支付特定租賃付款額的義務，其中部分租賃付款額已按合同到期但尚未支付，而部分租賃付款額尚未按合同到期，本集團通過應用國際財務報告準則第9號項下的預期信用損失和終止確認規定，對已確認為經營租賃應收款的部分（即按合同到期但尚未支付的租賃付款額）進行會計處理，並對本集團於變更生效日未確認的免除租賃付款額（即尚未按合同到期的租賃付款額）應用租賃變更規定。

##### (ii) 融資租賃

本集團根據國際財務報告準則第9號的規定，將融資租賃的租賃付款額變動入賬列為租賃變更，該租賃變更並不會作為單獨租賃入賬。倘該變動為一項重大的變更，則終止確認原租賃的應收融資租賃款，以及將使用經修訂折現率折現的經修訂租賃付款額計算的終止確認收益或虧損於變更日在損益內確認。倘該變動並非一項重大的變更，則本集團應繼續確認該等應收融資租賃款，而其賬面價值將按修訂後的合同現金流量以相關應收款的原折現率所折現的現值計算。對賬面價值的任何調整均於變更生效日在損益中確認。

##### 利率基準改革導致釐定未來租賃付款額的基準變更

對於非作為單獨租賃入賬的融資租賃，而由於利率基準改革導致釐定未來租賃付款額的基準變更，本集團採用適用於金融工具的相同會計政策。

## 4. 重要會計政策及會計估計（續）

### 外幣

於編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外的貨幣（外幣）進行之交易乃按交易日期的現行匯率以相關功能貨幣（即實體主要經營所在經濟環境中的貨幣）入賬。於報告期末，以外幣計值的貨幣項目重新按該日的現行匯率換算。以外幣計值按公允價值入賬的非貨幣項目按釐定公允價值當日的現行匯率重新換算。外幣中以歷史成本計量的非貨幣項目不作重新換算。清算貨幣項目及重新換算貨幣項目時產生的兌換差額於產生該等差額期間在損益中確認。

清算貨幣項目及重新換算貨幣項目時產生的兌換差額於產生該等差額期間在損益中確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團業務之資產及負債乃按各申報期間結算日之當前匯率換算為本公司之呈列貨幣（即人民幣），而收入及開支項目乃按該期間之平均匯率換算，除非匯率於該期間內出現大幅波動則作別論，在此情況下，則採用於交易當日之匯率。所產生之匯兌差額（如有）乃確認作其他全面收益，並於匯兌差額項下之權益累計（按適用情況歸屬予非控股權益）。

### 借款成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產（指必須經過一段長時間準備方能作擬定用途或出售的資產）產生的借款成本一律列入該等資產之成本內，直至資產大致上備妥可作擬定用途或出售為止。

在相關資產備妥可作擬定用途或出售之後仍未償還的任何專項借款，均納入一般借款範圍內，以計算一般借款的資本化比率。專項借款（取決於合資格資產的支出）的臨時投資所賺取之投資收入於合資格資本化之借款成本中扣除。

所有其他借款成本在其產生期內於損益中確認。

## 4. 重要會計政策及會計估計（續）

### 政府補助

倘可合理保證本集團將遵守政府補助所附帶之條件及將收取有關補助，則確認政府補助。

政府補助於本集團將該等補助用於補償的相關費用確認為開支的期間按系統化基準於損益中確認。具體而言，以本集團應當用以購買、興建或以其他方式收購非流動資產為主要條件的政府補助於合併財務狀況表中確認為遞延收益／相關資產賬面價值之扣減，並且於相關資產的可使用年期內按系統及合理的基準轉移至損益。

作為已產生開支或虧損的補償或向本集團提供即時財務資助（並無日後相關成本）而可收取的與收入相關的政府補助，乃於其可予收取的期間於損益中確認。與費用補償有關的政府補助從相關費用中扣除，其他政府補助在「其他收入」項下列示。

### 職工福利

#### 退休福利成本

向設定提存退休福利計劃支付的款項於僱員已提供可使其有權享有該等供款的服務時確認為開支。

對於設定受益退休福利計劃，提供福利的成本是採用預期累計福利單位法予以確定，並在每個年度報告期末執行精算估價。於確定本集團設定受益義務的現值以及相關當前服務成本及過去服務成本（如適用）時，本集團根據計劃福利公式將福利歸屬於服務期。然而，如果職工後續年度的服務將導致其享有的福利水平顯著高於以前年度時，本集團按直線法將福利分攤確認於以下期間：

- (a) 職工提供服務首次導致產生計劃福利（不論福利是否以後續服務為條件）的日期至
- (b) 職工的後續服務不會導致進一步計劃福利金額龐大（進一步加薪除外）的日期。

重新計量（包括精算盈虧、資產上限變動之影響（如適用）及計劃資產回報（不包括利息））乃即時於合併財務狀況表反映，並在產生期間自其他綜合收益扣除或計入其他綜合收益。在其他綜合收益確認的重新計量即時於留存收益反映，並且不會重新分類至損益。

## 4. 重要會計政策及會計估計（續）

### 職工福利（續）

#### 退休福利成本（續）

過去服務成本在計劃修訂或縮減期間內於損益確認，而結算產生的收益或損失於結算發生時確認。在確定過去服務成本或結算產生的收益或損失時，實體應使用計劃資產的當前公允價值和當前的精算假設重新計量設定受益負債或資產的淨額，以反映計劃下提供的福利以及計劃修訂、縮減或結算前後的計劃資產，而不考慮資產上限的影響（即以計劃退款或未來計劃供款扣減的形式獲得的任何經濟利益的現值）。

淨利息使用期初折現率與設定受益負債或資產淨額計算。但是，如果本集團在計劃修訂、縮減或結算之前重新計量設定受益負債或資產淨額，則本集團將使用計劃下提供的福利以及計劃修訂、縮減或結算後的計劃資產以及用於重新計量該等設定受益負債或資產淨額的折現率確定計劃修訂、縮減或結算後年度報告期剩餘期限內的淨利息，並考慮由於供款或支付福利導致的設定受益負債或資產淨額於期內任何變動。

設定受益成本的分類如下：

- 服務成本（包括現時服務成本、過去服務成本以及縮減和結算的收益及虧損）；
- 利息開支或收入淨額；及
- 重新計量。

在合併財務狀況表內確認的退休福利義務代表本集團設定受益計劃的實際虧損或盈餘。由此計算產生之任何盈餘限於以計劃退款或未來計劃供款扣減的形式獲得的任何經濟利益的現值。

僱員或第三方作出酌情供款，可於繳付該等計劃的供款後減少服務成本。

當計劃的正式條款訂明僱員或第三方將作出供款時，會計處理視乎供款是否與服務有關，詳情如下：

- 倘供款與服務無關（例如供款須減少計劃資產虧損或精算虧損產生的虧絀），則於重新計量設定受益負債或資產淨額時反映。

## 4. 重要會計政策及會計估計（續）

### 職工福利（續）

#### 退休福利成本（續）

- 倘供款與服務有關，則減少服務成本。就視乎服務年期而定的供款金額而言，本集團透過使用國際會計準則第19號第70段就總福利規定的歸屬方法將供款歸屬於服務期間，從而減少服務成本。就與服務年期無關的供款金額而言，本集團於提供相關服務期間減少服務成本／根據國際會計準則第19號第70段將供款歸屬於職工的服務期減少服務成本。

#### 辭退福利

辭退福利負債於本集團實體無法撤回辭退福利要約時及實體確認任何相關重組成本時（以較早者為準）確認。

#### 短期及其他長期職工福利

短期職工福利乃按僱員提供服務時估計應支付福利之未折現金額予以確認。所有短期職工福利均確認為開支，除非另有國際財務報告準則規定或允許將福利計入資產成本。

對職工產生之福利（如工資及薪金、年假及病假）於扣減任何已支付的金額後確認負債。

就其他長期職工福利確認之負債按本集團預期就僱員截至報告日期為止所提供服務而產生之估計未來現金流出之現值計量。任何因服務成本、利息及重新計量所引致的負債賬面價值變動均於損益中確認，除非另有國際財務報告準則規定或允許將有關變動計入資產成本。

#### 退休金計劃

本集團按照香港法例第485章強制性公積金計劃條例為若干僱員設立一項界定供款強積金退休福利計劃（「強積金計劃」）。根據強積金計劃，本集團及僱員各自須按僱員相關收入的5%向強積金計劃作出供款，每月相關收入上限金額為港幣30,000元，並根據強積金計劃規則於供款應付時自損益中扣除。強積金計劃的資產與本集團於獨立受託人管理的基金的資產分開持有。概無強積金計劃的供款獲沒收，因為本集團之僱主供款乃於向強積金計劃作出供款時悉數歸屬於僱員。

於中國經營的本集團附屬公司之僱員須參與當地市政府經營的中央退休金計劃（「中國退休金計劃」）。該等附屬公司須將一定比例的工資成本向中國退休金計劃作出供款。該等供款在依據中國退休金計劃的規則成為應付款項時自損益中扣除。根據中國退休金計劃，概無獲沒收的供款將被僱員使用以減少供款的現有水平。

## 4. 重要會計政策及會計估計（續）

### 股份支付

#### 以權益結算的股份支付交易

##### 僱員獲授的股份／股票期權

向僱員及其他提供類似服務的人員進行的以權益結算的股份支付於授予日按權益工具的公允價值計量。

於授予日釐定並無計及所有非市場生效條件的以權益結算的股份支付之公允價值基於本集團對最終歸屬之權益工具的估計於等待期內按直線法支銷，而權益（股份支付儲備）作相應增加。於各報告期末，本集團修訂其對預期根據所有相關非市場生效條件之評估歸屬之權益工具數目之估計。修訂原有估計之影響（如有）於損益內確認，以使累計開支反映已修訂估計，股份支付儲備亦作相應調整。就於授予日即時歸屬的股份／股票期權，已授出股份／股票期權之公允價值即時於損益列支。

於股票期權獲行使時，先前於股份支付儲備確認之款項將轉入資本公積。於股票期權於等待期後被沒收或於到期日仍未獲行使時，先前於股份支付儲備確認之款項將轉入保留溢利。於已授出股份獲歸屬時，先前於股份支付儲備確認之款項將轉入資本公積。

於歸屬所授出股份時，先前於股份支付儲備確認的金額會轉撥至資本公積。

### 稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項之和。

即期應付稅項按年內應課稅利潤計算。由於其他年度的應課稅或可扣稅收入或開支項目，及毋須課稅或不可扣稅之項目所致，應課稅利潤與稅前利潤／（虧損）不同。本集團即期稅項負債按於報告期末已制定或實質上已制定的稅率計算。

遞延稅項按合併財務報表內資產及負債賬面價值與計算應課稅利潤所用相應稅基之間的暫時性差異確認。通常就所有應課稅暫時性差異確認遞延稅項負債。倘很可能有可動用可扣減暫時性差異的應課稅利潤，則通常就所有可扣減暫時性差異確認遞延稅項資產。倘暫時性差異是由不影響應課稅利潤或會計利潤的交易中的資產及負債的初次確認（企業合併中的初次確認除外）產生，則有關遞延稅項資產及負債不予確認。此外，倘該等暫時性差異因商譽初始確認而產生，則遞延稅項負債不予確認。

### 4. 重要會計政策及會計估計（續）

#### 稅項（續）

遞延稅項負債乃按與附屬公司及聯營公司的投資以及於合營企業的權益相關的應課稅暫時性差異確認，惟若本集團可控制暫時性差異之撥回及暫時性差異於可預見未來很可能不獲撥回之情況則除外。與該等投資及權益相關之可扣減暫時性差異所產生之遞延稅項資產，僅在可能有可動用暫時性差異利益之足夠應課稅利潤，並預期於可預見未來撥回時確認。

遞延稅項資產的賬面價值於各報告期末審閱，並於不再可能有充足應課稅利潤以收回全部或部分資產時減少。

遞延稅項資產及負債根據報告期末已制定或實質上已制定的稅率（及稅法），按負債清償或資產變現期間的預期適用稅率計量。

遞延稅項負債及資產的計量反映按本集團預期於報告期末收回或結算其資產及負債的賬面價值方式的稅項結果。

就計量以公允價值模型計量之投資性房地產之遞延稅項而言，假設該等房地產的賬面價值將通過出售完全收回，除非該假設被推翻。當該投資性房地產可予折舊，且持有該投資性房地產的業務模型以隨時間（而非通過出售）消耗其中包含的絕大部分經濟利益為目的時，上述假設即被推翻，惟永久業權土地除外，有關土地一向被推定為可通過出售全數收回。

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言，本集團首先釐定稅項扣減是否歸因於使用權資產或租賃負債。

就稅項扣減歸因於租賃負債的租賃交易而言，本集團對使用權資產與租賃負債分別應用國際會計準則第12號所得稅的要求。因應用初步確認豁免，有關使用權資產與租賃負債的暫時性差額並未於初步確認時於租期內確認。因重新計量租賃負債及租賃修訂導致對使用權資產及租賃負債的賬面值進行後續修訂而產生的不受初始確認豁免之暫時差額，於重新計量或修訂日期確認。

## 4. 重要會計政策及會計估計（續）

### 稅項（續）

當有合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且與同一稅務機關對同一應課稅實體徵收之所得稅有關時，則遞延稅項資產及負債可互相抵銷。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟倘即期及遞延稅項與其他綜合收益或直接於權益中確認的項目有關者除外，於該情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他綜合收益或直接於權益中確認。當即期稅項或遞延稅項乃因企業合併的初次會計處理而產生，稅項影響將計入企業合併的會計處理內。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備為持作用於生產或供應貨品或服務，或用於行政用途的有形資產（下文所述的在建工程除外）。物業、廠房及設備按成本減其後累計折舊及其後累計減值損失（如有）於合併財務狀況表呈列。

用於生產、供應或行政用途的在建樓宇按成本減任何已確認減值損失列賬。成本包括使資產達致其能以管理層擬定的方式運行所需的地點及狀態直接應佔的任何成本（包括測試相關資產是否正常運行的成本）及（就合資格資產而言）按本集團會計政策予以資本化的借款成本。使物業、廠房及設備項目達致其能以管理層擬定的方式運行所需的地點及狀態時所生產物品（例如測試資產是否正常運行時生產的樣品）的銷售所得款項，及生產該等物品的相關成本，乃於損益中確認。該等物品的成本根據國際會計準則第2號的計量要求進行計量。該等資產按與其他物業資產相同的基準，在達致其擬定用途時開始計提折舊。

當本集團就物業擁有權權益（包括租賃土地及樓宇部分）作出付款，則全部對價按於初始確認時之相對公允價值比例，於租賃土地及樓宇部分之間分配。倘相關付款能可靠分配時，則租賃土地權益於合併財務狀況表呈列為「使用權資產」，惟按公允價值模式分類及呈列為投資性房地產者除外。當對價不能可靠地在非租賃樓宇部分與相關租賃土地的未分割權益之間分配時，整個物業被分類為物業、廠房及設備。

## 4. 重要會計政策及會計估計（續）

### 物業、廠房及設備（續）

本集團採用直線法按資產的估計可使用年期確認折舊，以撇銷資產（不包括永久業權土地及在建工程）的成本（經扣除資產的剩餘價值）。於報告期末，本集團會審核估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法。任何估計變動的影響按往後基準入賬。

物業、廠房及設備項目於處置時或當預計繼續使用該資產不會產生未來經濟利益時終止確認。處置或停用物業、廠房及設備項目所產生的任何損益釐定為出售所得款項與資產賬面值之間的差額，並於損益中確認。

### 投資性房地產

投資性房地產乃持作賺取租金及／或資本增值的物業（包括為該等目的的在建物業）。投資性房地產包括日後未定用途之所有土地，被視為持作資本增值為目的。

投資物業亦包括確認為使用權資產及由本集團根據經營租賃分租的租賃物業。

投資物業初始按成本（包括任何直接應佔開支）計量。於初始確認後，投資物業按公允價值計量，並作出調整以撇除任何預付或應計經營租賃收入。

因投資物業公允價值改變而產生之任何收益或虧損於其產生期間於損益表內確認。

建造中投資物業所產生之建造成本會資本化，作為建造中投資物業部份賬面價值。

投資物業乃於出售後或在投資物業永久不再使用或預期出售物業不會產生未來經濟利益時取消確認。倘本集團作為中介出租人將分租分類為融資租賃，則確認為使用權資產的租賃物業將取消確認。取消確認該資產時產生之任何損益（按出售所得款項淨額與該資產之賬面值之差額計算）計入該物業取消確認期間之損益內。

如有物業因用途變更（以業主起始佔用為證）而成為自用房地產，則於變更日期物業之公允價值會被視為其後會計的設定成本。

## 4. 重要會計政策及會計估計（續）

### 無形資產

#### 獨立收購之無形資產

獨立收購之具有有限使用年期的無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損入賬。具有有限使用年期的無形資產乃以直線法按估計其可使用年期進行攤銷。估計可使用年期及攤銷方法乃於各全年申報期間結束時檢討，估計變動之影響按預先計提之基準入賬。獨立收購之具無限使用年期的無形資產按成本減其後累計折舊虧損入賬。

#### 內部產生的無形資產 – 研發支出

研究活動的支出於其產生期間內確認為開支。

因開發活動（或內部項目的開發階段）而產生的內部無形資產，僅於顯示下列各項後方予確認：

- 完成無形資產的技術可行性致使該無形資產可供使用或銷售；
- 有意完成、使用或銷售該無形資產；
- 可使用或銷售該無形資產；
- 該無形資產如何產生日後經濟利益；
- 具備充裕的技術、財務及其他資源，以完成開發工作及使用或銷售該無形資產；及
- 能夠可靠衡量該無形資產於開發時的開支。

內部產生的無形資產的初步確認數額為無形資產首次符合上述確認基準之日起錄得的開支總額。倘並無內部產生的無形資產可供確認，開發開支於產生的期間於損益中確認。

於初次確認後，內部產生無形資產以獨立收購的無形資產的相同基準按成本減累計攤銷及累計減值虧損列賬。

## 4. 重要會計政策及會計估計（續）

### 無形資產（續）

#### 業務合併中收購的無形資產

業務合併中收購的無形資產與商譽分開確認並初步按其於收購事項日期之公允價值（視為其成本）確認。

於初次確認後，業務合併中收購之具有限使用年期的無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損呈報，與獨立收購之無形資產採用相同之基準。業務合併中收購之具無限使用年期的無形資產按成本減其後累計折舊虧損入賬。

無形資產於出售時或當預期使用或出售不再產生未來經濟利益時終止確認。終止確認無形資產所產生之盈虧，按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計量，並於終止確認資產時在損益內確認。

#### 除商譽外的物業、廠房及設備、使用權資產、合約成本及無形資產減值

本集團於報告期末審閱其物業、廠房及設備、使用權資產、合約成本及無形資產（商譽除外）的賬面值，以確定是否有跡象表明相關資產出現減值虧損。倘存在任何減值跡象，則估計相關資產的可收回金額，以確定減值損失的程度（如有）。使用年期不確定的無形資產及尚不可供使用的無形資產至少每年及有跡象表明可能發生減值時進行一次減值測試。

物業、廠房及設備、使用權資產、合約成本及無形資產（商譽除外）的可收回金額均單獨進行估計。當無法單獨估計可收回金額時，本集團估計資產所屬現金產生單位的可收回金額。

進行現金產生單位的減值測試時，倘能建立合理且一致的分配基準，則將公司資產分配予相關的現金產生單位，或於其他情況下則分配至能夠建立合理一致分配基礎的最小現金產生單位組別。可收回金額乃為公司資產所屬的現金產生單位或現金產生單位組別確定，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別的賬面值進行比較。

## 4. 重要會計政策及會計估計（續）

### 除商譽外的物業、廠房及設備、使用權資產、合約成本及無形資產減值（續）

在本集團根據國際財務報告準則第15號將資本化資產減值虧損確認為合約成本前，本集團按適用準則評估和確認任何與相關合約有關的其他資產減值虧損。屆時，倘賬面價值超過本集團預期收取以換取相關貨品或服務的對價餘額減與直接關於提供該等貨品或服務的成本（已確認為開支），則就作為合約成本的資本化資產而言之減值虧損（如有）得以確認。作為合約成本的資本化資產屆時就評估相關現金產生單位減值，而計入彼等所屬的現金產生單位之賬面價值。

可收回金額是指公允價值減去出售成本後的餘額及使用價值兩者中的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量會採用除稅前貼現率貼現為其現值，該除稅前貼現率應反映對貨幣時間價值的當前市場評估及該資產（或現金產生單位）特有的風險（未針對該風險調整估計未來現金流量）。

倘估計資產（或現金產生單位）的可收回金額將低於其賬面價值，則資產（或現金產生單位）的賬面價值將調減至其可收回金額。就無法按合理及一致基準分配至現金產生單位的公司資產或部分公司資產而言，本集團比較一組現金產生單位的賬面價值（包括分配至該組現金產生單位的公司資產或部分公司資產的賬面價值），及該組現金產生單位的可收回金額。於分配減值損失時，首先分配減值損失以減少任何商譽的賬面價值（如適用），然後按比例根據該單位或該組現金產生單位各資產的賬面價值分配至其他資產。資產賬面價值不得減少至低於其公允價值減出售成本（如可計量）、其使用價值（如可釐定）及零之中的最高值。已另行分配至資產的減值損失數額按比例分配至該單位或該組現金產生單位的其他資產。減值損失會即時於損益中確認。

倘其後撥回減值損失，則資產（或現金產生單位或該組現金產生單位）之賬面價值將增至其可收回金額的經修訂估計，惟因此已增加的賬面價值不會超出資產（或現金產生單位或該組現金產生單位）於過往年度未有確認減值損失時之賬面價值。減值損失撥回會即時於損益中確認。



## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 4. 重要會計政策及會計估計（續）

#### 現金及現金等價物

現金及現金等價物於合併財務狀況表呈列，包括：

- a) 現金，其包括庫存現金及活期存款，不包括受監管限制而導致有關結餘不再符合現金定義的銀行結餘；及
- b) 現金等價物，其包括短期（通常原到期日為三個月或更短）、可隨時轉換為已知數額現金且價值變動風險不大的高流動性投資及持作滿足短期現金承諾的物業預售產生的限制性存款。現金等價物持作滿足短期現金承擔，而非用於投資或其他目的。

就合併現金流量表而言，現金及現金等價物包括上文所界定的現金及現金等價物，扣除於需要時償還且構成本集團現金管理主體部分的未償還銀行透支。該等透支於合併財務狀況表內呈列為短期借款。

本集團的使用須受第三方合同限制規限的銀行結餘入賬列作現金的一部分，除非限制導致銀行結餘不再符合現金的定義。影響銀行結餘的使用的合同限制於附註31內披露。

#### 存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者之較低者呈列。存貨成本按加權平均法釐定。可變現淨值指存貨的估計售價減所有估計完工成本及進行出售所需成本。進行出售所需成本包括出售直接應佔的增量成本及本集團進行出售必須產生的非增量成本。

#### 撥備

若本集團因過往事件承擔現有（法定或推定）責任，本集團有可能將須結算該項責任且能夠可靠估計該項責任的金額，則會確認撥備。

確認為撥備的金額乃對於報告期末結算現有責任所需對價的最佳估計，並計及有關責任所涉及的風險及不確定因素。當撥備按估計用於結算現有責任的現金流量計量時，其賬面值為該等現金流量的現值（如貨幣時間價值的影響屬重大）。

當結算撥備所需的部分或全部經濟利益預期可自第三方收回時，如實質上確定將可獲償付及能夠可靠計量應收款項金額時，則應收款項確認為資產。

## 4. 重要會計政策及會計估計（續）

### 或有負債

或有負債為過往事件產生的現有責任，但未予確認，因為不大可能需要流出具有經濟利益的資源以履行責任，或責任金額無法充分可靠地計量。

倘本集團共同及個別地承擔某項責任，預計將由其他方履行的責任部分被視為或有負債，但其不會於綜合財務報表中確認。

本集團持續進行評估，以確定具有經濟利益的資源是否可能流出。倘先前作為或有負債處理的某一項目很可能須流出未來經濟利益，則於可能發生變動的報告期間在綜合財務報表中確認撥備，惟於極罕見情況下無法作出可靠估計除外。

### 金融工具

當集團實體成為工具中合同條文的訂約方時，確認金融資產及金融負債。所有常規方式買賣金融資產均以交易日／結算日基準確認及終止確認。常規方式買賣乃指要求於市場法規或慣例規定的時間框架內交付資產的金融資產買賣。

金融資產及金融負債最初按公允價值計量，惟產生自與客戶之間的合同的應收貿易款項除外，其最初按國際財務報告準則第15號計量。收購或發行金融資產及金融負債（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」）的金融資產或金融負債除外）直接應佔的交易成本，於初始確認時計入或自金融資產或金融負債（如適用）的公允價值扣除。收購以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本，即時於損益中確認。

實際利率法指計算金融資產或金融負債的攤餘成本及於有關期間分配利息收入及利息費用的方法。實際利率指按金融資產或金融負債的預期年期或較短期間（如適用）將估計未來現金收支（包括構成實際利率主體部分的所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或貼現）準確地貼現至初始確認時的賬面淨值的利率。

## 4. 重要會計政策及會計估計（續）

### 金融工具（續）

#### 金融資產

##### 金融資產的分類及後續計量

符合以下條件的金融資產後續以攤餘成本計量：

- 於以收取合同現金流量為目標的業務模式內持有金融資產；及
- 合同條款於特定日期產生的現金流量僅為支付未償付本金及本金利息金額。

符合以下條件的金融資產後續按以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益（「以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益」）計量：

- 於目標通過出售及收取合同現金流量實現的業務模式內持有金融資產；及
- 合同條款於特定日期產生的現金流量僅為支付未償付本金及本金利息金額。

所有其他金融資產後續按以公允價值計量且其變動計入當期損益計量，惟於初始確認金融資產時，倘股權投資並非交易性或購買方於國際財務報告準則第3號業務合併所適用的業務合併中確認的或有對價，則本集團可不可撤銷地選擇於其他綜合收益中呈列該股權投資公允價值的後續變動。

倘符合以下條件，金融資產乃屬交易性：

- 其收購的主要目的是於近期進行出售；或
- 於初始確認時，其為本集團共同管理的已識別金融工具組合的一部分，且具有最近實際短期獲利模式；或
- 其為並非指定為有效對沖工具的衍生工具。

此外，本集團可不可撤銷地將須以攤餘成本或以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益計量的金融資產指定為按以公允價值計量且其變動計入當期損益計量，前提是此舉能消除或顯著減少會計錯配情況。

## 4. 重要會計政策及會計估計（續）

### 金融工具（續）

### 金融資產（續）

#### 金融資產的分類及後續計量（續）

#### (i) 攤餘成本及利息收入

後續以攤餘成本計量的金融資產及後續按以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益計量的債務工具／應收款項的利息收入使用實際利率法確認。利息收入通過應用實際利率於金融資產的總賬面值計算，惟後續已發生信用減值的金融資產（見下文）除外。就後續已發生信用減值的金融資產而言，利息收入自下一報告期間起通過應用實際利率於金融資產的攤餘成本確認。倘已發生信用減值的金融工具的信用風險有所改善，繼而令金融資產不再發生信用減值，利息收入則自釐定該資產不再發生信用減值後的報告期初起通過應用實際利率於金融資產的總賬面值確認。

#### (ii) 分類為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的應收款項

分類為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的應收款項因使用實際利率法計算之利息收入導致的賬面價值其後變動及外匯收益及虧損於損益中確認。該等應收款項賬面價值的所有其他變動於其他全面收益中確認及於以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的儲備內累計。減值撥備於損益中確認並相應調整其他全面收益，而不會減少該等應收款項的賬面價值。當終止確認該等應收款項時，先前於其他全面收益確認的累計收益或虧損將重新分類至損益。

#### (iii) 指定為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益工具

以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益工具投資隨後按公允價值計量，而公允價值變動產生的損益於其他綜合收益中確認並累計至其他綜合收益儲備；且無須進行減值評估。處置股權投資時，累計利得或損失將不會重分類至損益，並將被轉撥至未分配利潤。

當本集團確立收取股息的權利時，除非股息明確表示收回部分投資成本，否則該等權益工具投資的股息於損益中確認。股息計入損益中的「其他收入」細列項目。

## 4. 重要會計政策及會計估計（續）

### 金融工具（續）

### 金融資產（續）

#### 金融資產的分類及後續計量（續）

#### (iv) 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

不符合以攤餘成本或以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益計量或指定為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的標準的金融資產，按以公允價值計量且其變動計入當期損益計量。

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產於各報告期末按公允價值計量，而任何公允價值利得或損失則於損益中確認。於損益中確認的利得或損失淨額不包括就金融資產賺取的任何股息或利息，並計入「其他損益」細列項目。

#### 根據國際財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產及合同資產的減值

本集團按照預期信用損失（「預期信用損失」）模式就根據國際財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產及合同資產進行減值評估。預期信用損失金額於各報告日期更新，以反映信用風險自初始確認後的變動。

整個存續期預期信用損失指相關工具預計存續期內所有可能違約事件將導致的預期信用損失。與之相反，12個月預期信用損失（「12個月預期信用損失」）指報告日期後12個月內因可能發生的違約事件而預計將導致的整個存續期預期信用損失部分。已根據本集團歷史信用損失經驗（按債務人的特定因素作出調整）、整體經濟狀況以及對於報告日期的當前情況的評估及對未來情況的預測進行評估。

本集團一直就未包含重大融資成份的應收貿易款項及合同資產確認整個存續期預期信用損失。

就所有其他工具而言，除非信用風險自初始確認後已顯著增加（在此種情況下本集團確認整個存續期預期信用損失），否則，本集團按相等於12個月預期信用損失的金額計量虧損撥備。有關是否確認整個存續期預期信用損失的評估乃基於自初始確認後發生違約的可能性或風險是否顯著增加。

#### (i) 信用風險顯著增加

於評估信用風險自初始確認後是否已顯著增加時，本集團比較金融工具於報告日期發生違約的風險與金融工具於初始確認日期發生違約的風險。於作出此項評估時，本集團考慮合理及有理據的定量及定性資料，包括歷史經驗及無需付出過多成本或努力即可獲得的前瞻性資料。

## 4. 重要會計政策及會計估計(續)

### 金融工具(續)

### 金融資產(續)

根據國際財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產及合同資產的減值(續)

#### (i) 信用風險顯著增加(續)

於評估信用風險是否已顯著增加時，特別考慮以下資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信用評級的實際或預期顯著惡化；
- 信用風險的外部市場指標的顯著惡化，例如信用差價、債務人的信用違約掉期價格顯著增加；
- 預計將導致債務人履行其債務責任的能力顯著削弱的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；
- 將導致債務人履行其債務責任的能力顯著削弱的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動。

無論上述評估結果如何，本集團推測，除非本集團擁有合理及有理據的資料證明並非如此，否則，如合同付款逾期逾30天，則信用風險自初始確認後已顯著增加。

儘管如此，倘債務工具被確定於報告日期的信用風險較低，則本集團假設該債務工具的信用風險自初始確認後未顯著增加。債務工具於下列情況下被確定信用風險較低(i)其違約風險較低；(ii)借款人具備強大實力以履行其近期內的合同現金流量責任；及(iii)從長遠來看，經濟及業務狀況的不利變動有可能但未必會削弱借款人履行其合同現金流量責任的能力。當債務工具的內部或外部信用評級為「投資級」(按全球理解的定義)，則本集團認為其具有較低的信用風險。

就財務擔保合同而言，本集團成為不可撤銷承擔的一方當日被視作就減值評估而言的初始確認日期。於評估信用風險自貸款承擔初始確認後是否已顯著增加時，本集團考慮與貸款承擔有關的貸款發生違約的風險變動；就財務擔保合同而言，本集團考慮特定債務人將違反合同的風險變動。

本集團定期監控用於識別信用風險是否已顯著增加的標準的有效性，並適當對其進行修訂以確保標準能夠於款項逾期前識別信用風險的顯著增加。

## 4. 重要會計政策及會計估計（續）

### 金融工具（續）

### 金融資產（續）

根據國際財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產及合同資產的減值（續）

#### (ii) 違約的定義

就內部信用風險管理而言，當內部產生或自外部來源取得的資料顯示債務人很可能不向其債權人（包括本集團）全額付款（不計及本集團持有的任何抵押品），則本集團認為發生違約事件。

無論上述情況如何，倘金融資產已逾期超過90天，則本集團認為已發生違約，除非本集團擁有合理及有理據的資料證明較寬鬆的違約標準更為適用。

#### (iii) 已發生信用減值金融資產

當發生一項或多項對金融資產的估計未來現金流量造成不利影響的事件時，該金融資產已發生信用減值。金融資產已發生信用減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- a) 發行人或借款人發生重大財務困難；
- b) 違反合同，例如違約或逾期事件；
- c) 借款人的貸款人出於與借款人財務困難有關的經濟或合同原因，給予借款人在任何其他情況下貸款人不予考慮的讓步；
- d) 借款人很可能將破產或進行其他財務重組；或
- e) 財務困難導致該金融資產的活躍市場消失。

#### (iv) 核銷政策

當有資料顯示交易對手出現嚴重的財務困難，且並無實際收回的可能時（例如交易對手處於清盤或進入破產程序），本集團核銷金融資產。考慮法律建議後（如適用），已核銷金融資產根據本集團收回程序可能仍須進行強制執行活動。核銷構成一項終止確認事件。任何後續收回均於損益中確認。

## 4. 重要會計政策及會計估計（續）

### 金融工具（續）

### 金融資產（續）

根據國際財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產的減值（續）

#### (v) 預期信用損失的計量及確認

預期信用損失的計量為違約概率、違約損失率（即倘發生違約的損失程度）及違約風險敞口的函數。違約概率及違約損失率乃基於歷史數據及前瞻性資料進行評估。預期信用損失的估計反映以發生相關違約風險為權重釐定的中肯概率加權金額。本集團使用可行權宜方法，採用經考慮歷史信用損失經驗及無需付出過多成本或努力即可獲得的前瞻性資料的撥備矩陣來估計應收貿易款項的預期信用損失。

一般而言，預期信用損失為根據合同應付本集團的所有合同現金流量與本集團預計收取的現金流量之間的差額，並按初始確認時釐定的實際利率貼現。

就租賃應收款而言，根據國際財務報告準則第16號，用於釐定預期信用損失之現金流量與計量租賃應收款所用之現金流量一致。

對於財務擔保合約，本集團僅在根據被擔保的工具條款，債務人發生違約的情況下才進行付款。因此，預期信用損失為償還持有人所產生信貸虧損的預計款項之現值減本集團預計自持有人、債務人或任何其他方收取的任何金額。

經計及逾期資料及相關信用資料（如前瞻性宏觀經濟資料），若干應收貿易款項／合同資產的整個存續期預期信用損失乃按集體基準予以考慮。

就集體評估而言，本集團於制定分組時考慮以下特徵：

- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 外部信用評級（如有）。

管理層定期對分組進行檢討，以確保各組別成份繼續分擔類似信用風險特徵。

利息收入按金融資產的總賬面值計算，除非金融資產發生信用減值，在此種情況下，利息收入按金融資產的攤餘成本計算。

## 4. 重要會計政策及會計估計（續）

### 金融工具（續）

#### 金融資產（續）

根據國際財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產的減值（續）

#### (v) 預期信用損失的計量及確認（續）

除按以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益計量的債務工具投資／應收款項、財務擔保合同外，本集團通過調整所有金融工具的賬面值於損益中確認有關金融工具的減值利得或損失，惟應收貿易款項及合同資產除外，其相應調整乃通過虧損撥備賬目確認。就按以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益計量的債務工具投資而言，虧損撥備於其他綜合收益中確認並累計至以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的儲備，而無需扣除該等債務工具／應收款項的賬面值。該金額指有關累計虧損撥備的以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的儲備的變動。

#### 終止確認金融資產

本集團僅於資產現金流量的合同權利屆滿時，或其將金融資產及該資產所有權上幾乎所有的風險和報酬轉移予另一實體時，方會終止確認金融資產。

終止確認以攤餘成本計量的金融資產時，該資產賬面值與已收及應收對價之總和之間的差額於損益中確認。

終止確認分類為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的債務工具投資時，先前累計至以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的儲備的累計利得或損失重分類至損益。

終止確認本集團於初始確認時已選擇按以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益計量的權益工具投資時，先前累計至以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的儲備的累計利得或損失不會重分類至損益，但轉撥至未分配利潤。

#### 分類為債務或權益

債務及權益工具按合同安排內容以及金融負債及權益工具的定義分類為金融負債或權益。

## 4. 重要會計政策及會計估計(續)

### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

##### 權益工具

權益工具為證明實體資產經扣除其所有負債後餘下權益的任何合同。本公司發行的權益工具按已收取所得款項扣除直接發行成本確認。

永久性工具(不包括本集團交付現金或其他金融資產的合同責任或本集團可全權酌情無限期延遲支付分派及贖回本金金額)分類為權益工具。

購回本公司自身權益工具於權益中直接確認及扣除。概無就購買、銷售、發行或註銷本公司自身權益工具而於損益中確認利得或損失。

#### 金融負債

所有金融負債後續採用實際利率法以攤餘成本或以公允價值計量且其變動計入當期損益計量。

##### 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債

倘金融負債(i)為購買方於國際財務報告準則第3號所適用的業務合併中的或有對價；(ii)屬交易性；或(iii)被指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益，則金融負債分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益。

倘符合以下條件，金融負債乃屬交易性：

- 其收購的主要目的是於近期對其進行回購；或
- 於初始確認時，其為本集團共同管理的已識別金融工具組合的一部分，且具有最近實際短期獲利模式；或
- 其為衍生工具，惟屬財務擔保合同或指定為有效對沖工具的衍生工具除外。

## 4. 重要會計政策及會計估計（續）

### 金融工具（續）

### 金融負債（續）

#### 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債（續）

除交易性金融負債或購買方於業務合併中的或有對價以外的金融負債，倘符合以下條件，於初始確認時可指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益：

- 該指定消除或顯著減少於其他情況下可能出現的計量或確認的不一致情況；或
- 該金融負債構成一組金融資產或金融負債或兩者兼具的一部分，根據本集團訂定的風險管理或投資策略以公允價值為基礎對其進行管理及表現評估，而與分組有關的資料乃按此基礎向內部提供；或
- 其構成包含一項或多項嵌入式衍生工具的合同的一部分，而國際財務報告準則第9號允許整份合併合同被指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益。

就指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債而言，因該負債信用風險變動而產生的金融負債公允價值變動金額於其他綜合收益中確認，除非於其他綜合收益確認負債的信用風險變動的影響將產生或擴大損益內的會計錯配情況。就包含嵌入式衍生工具的金融負債而言，於釐定其他綜合收益中所呈列的金額時不包括嵌入式衍生工具的公允價值變動。於其他綜合收益中確認的金融負債的信用風險所產生的公允價值變動後續不會重分類至損益，而是於終止確認金融負債後將其轉移至未分配利潤。

#### 以攤餘成本計量的金融負債

金融負債（包括借款、應付貿易款項及其他應付款、預收租金及服務費、租賃負債、銀行及其他借款、債券以及其他非流動負債）後續使用實際利率法以攤餘成本計量。

#### 財務擔保合同

財務擔保合同為要求發行人作出特定付款以償還持有人其因特定債務人無法按照債務工具的條款支付到期款項而產生的虧損的合同。財務擔保合同負債最初按其公允價值計量。其後續按以下較高者計量：

- 根據國際財務報告準則第9號釐定的虧損撥備金額；及
- 初始確認金額減（如適用）於擔保期間確認的累計攤銷。

## 4. 重要會計政策及會計估計（續）

### 金融工具（續）

#### 金融負債（續）

##### 終止確認金融負債

當且僅當本集團之責任獲解除、註銷或到期時，本集團方會終止確認金融負債。終止確認之金融負債賬面價值與已付及應付代價之差額乃於損益中確認。

##### 因利率基準改革而導致釐定合同現金流量的基準變動

就因利率基準改革而導致釐定攤餘成本計量所適用的金融資產或金融負債的合同現金流量的基準變動而言，本集團應用可行權宜方法，通過更新實際利率將該等變動入賬，有關實際利率變動一般而言對相關金融資產或金融負債的賬面值並無顯著影響。

當且僅當同時符合以下該等條件時，釐定合同現金流量的基準須因利率基準改革而變動：

- 變動是利率基準改革的直接必然結果；及
- 釐定合同現金流量的新基準在經濟上等同於先前的基準（即緊接變動前的基準）。

##### 衍生金融工具

衍生工具最初按衍生工具合同簽訂日期的公允價值確認，而後續按其於報告期末的公允價值重新計量。所產生的利得或損失於損益中確認，除非衍生工具指定為有效對沖工具，在此種情況下，於損益中確認的時間取決於對沖關係的性質。

##### 抵銷金融資產及金融負債

當且僅當本集團目前擁有依法可強制執行權利抵銷已確認金額；及擬按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，抵銷金融資產及金融負債，且淨額於合併財務狀況表中呈列。

### 5. 重大會計判斷及估計不確定性的關鍵來源

於應用附註4所述本集團會計政策時，董事須就尚未能從其他來源取得的資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於歷史經驗及其他被視作相關的因素。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設乃按持續基準進行檢討。倘會計估計的修訂僅影響估計修訂期間，則有關修訂會在該期間確認，而倘有關修訂既影響當期，亦影響未來期間，則有關修訂會在修訂期間及未來期間確認。

#### 應用會計政策時的重大判斷

除涉及估計的判斷(見下文)外，以下為本公司董事於應用本集團會計政策的過程中所作出及對於合併財務報表中所確認金額產生最重大影響的重大判斷。

#### 經營租賃 — 作為出租人

本集團已就其投資性房地產簽訂租賃合同。本集團認為，根據該等租賃合同的條款，本集團已保留該等房地產所有權上的幾乎全部重大風險和報酬，因此其被視作經營租賃處理。

#### 單項履約義務的確定以及將交易價格分攤至各單項履約義務

本集團項目品牌諮詢委託管理服務包含三項服務承諾：(1)項目前期品牌諮詢委託管理服務；(2)項目年度品牌諮詢委託管理服務；(3)招商佣金。由於客戶能夠分別從該三項服務承諾的單獨使用中受益或與其他易於獲得的資源一起使用中受益，且該三項服務承諾可分別與其他服務承諾單獨區分，該上述各項服務承諾分別構成單項履約義務。

本集團在合同開始日，將交易價格分攤至上述三項服務承諾以使本集團分攤至各單項履約義務的交易價格能夠反映其因向客戶轉讓服務承諾而預期有權收取的對價金額。當單獨售價無法直接觀察的，本集團會綜合考慮其能夠合理取得的全部相關信息，並採用市場調整法合理估計單獨售價。考慮的信息包括市場情況、企業特定因素以及與客戶有關的信息等。

## 5. 重大會計判斷及估計不確定性的關鍵來源 (續)

### 應用會計政策時的重大判斷 (續)

#### 建造合同履約進度的確定方法

本集團按照投入法確定提供項目品牌諮詢委託管理服務和建造服務合同的履約進度。具體而言，本集團按照累計實際發生的成本佔預計總成本的比例確定履約進度。累計實際發生的成本包括本集團向客戶轉移商品服務過程中所發生的直接成本和間接成本。本集團認為，與客戶之間的建造合同價款以建造成本為基礎確定，實際發生的建造成本佔預計總成本的比例能夠如實反映建造服務的履約進度。項目品牌諮詢委託管理服務和建造服務合同可能跨越若干會計期間。其中，本集團認為，與客戶之間的建造服務合同價款以建造成本為基礎確定，實際發生的建造成本佔預計總成本的比例能夠如實反映建造服務的履約進度。本集團會隨著建造服務合同的推進覆核並修訂預算，相應調整收入確認。

#### 業務模式

金融資產於初始確認時的分類取決於本集團管理金融資產的業務模式。在判斷業務模式時，本集團考慮企業評價和向關鍵管理人員報告金融資產業績的方式、影響金融資產業績的風險及其管理方式以及相關業務管理人員獲得報酬的方式等。在評估業務模式是否以收取合同現金流量為目標時，本集團需要對金融資產到期日前的出售原因、時間、頻率和價值等進行分析判斷。

#### 合同現金流量特徵

金融資產於初始確認時的分類取決於金融資產的合同現金流量特徵，需要判斷合同現金流量是否僅為對本金和以未償付本金為基礎的利息的支付時（包含對貨幣時間價值的修正進行評估），需要判斷與基準現金流量相比是否具有顯著差異，而對包含提前還款特徵的金融資產，需要判斷提前還款特徵的公允價值是否非常小。

#### 投資性房地產與固定資產的劃分

本集團會根據判斷對投資性房地產與固定資產進行劃分。投資性房地產，是指為賺取租金或資本增值，或兩者兼有而持有的房地產。固定資產，主要指本集團為生產商品、提供勞務或經營管理而持有的，使用壽命超過一個會計年度的有形資產。因此，本集團判斷投資性房地產與固定資產的劃分會充分考慮管理層的意圖、有無簽訂相關租賃協議等因素。

### 5. 重大會計判斷及估計不確定性的關鍵來源 (續)

#### 應用會計政策時的重大判斷 (續)

##### 未決訴訟

本集團根據案情審理的進展情況，結合律師對案件結果的判斷和意見，判斷本集團履行未決訴訟所產生之現時義務的金額及可能性。若該現時義務的履行不大可能導致經濟利益流出企業，或者該現時義務的金額不能可靠地計量的，本集團作為或有負債進行披露；若履行該現時義務很可能導致經濟利益流出企業，且該現時義務的金額能夠可靠計量的，本集團將其作為預計負債。

##### 對被投資企業具有重大影響的判斷

本集團根據其是否具備對被投資企業財務和經營政策有參與決策的權力，但並不能夠控制或者與其他方一起共同控制這些政策的制定，作為判斷其是否對被投資企業具有重大影響的標準。本集團將其對被投資單位具有重大影響的權益性投資，確認為於聯營公司的權益及於合營企業的權益。

##### 套期有效性判斷

本集團認為被套期項目和套期工具之間存在經濟關係，該經濟關係使得套期工具和被套期項目的價值因面臨相同的被套期風險而發生方向相反的變動；被套期項目和套期工具經濟關係產生的價值變動中，信用風險的影響不佔主導地位；套期關係的套期比率等於實際套期的被套期項目數量與對其進行套期的套期工具的實際數量之比。本集團在套期開始日及以後期間持續的對套期關係符合套期有效性進行評估。

## 5. 重大會計判斷及估計不確定性的關鍵來源 (續)

### 估計不確定性的關鍵來源

以下為於報告期末有關未來的主要假設及其他估計不確定性的關鍵來源，該等假設及來源可能具有導致對下一個財政年度資產及負債的賬面值作出重大調整的重大風險。

### 物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產的估計減值

物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產按成本減累計折舊及減值(如有)列賬。於釐定資產是否減值時，本集團須作出判斷及估計，尤其需要評估：(1)是否發生可能影響資產價值的事件或任何跡象；(2)資產賬面價值是否能夠以可收回金額(如為使用價值)支持，即按照持續使用資產估計的未來現金流量的淨現值；及(3)將應用於估計可收回金額的適當關鍵假設(包括現金流量預測及適當的折現率)。當無法估計個別資產(包括使用權資產)的可收回金額時，本集團估計資產所屬現金產生單位的可收回金額，包括當可設立合理及持續分配基準的公司資產分配，否則可收回金額按現金產生單位最小組合釐定，而其相關公司資產已予分配。更改有關假設及估計(包括現金流量預測中的折現率或增長率)，可顯著影響可收回金額。

於2022年12月31日，需進行減值評估的物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產賬面價值分別為人民幣可收回金額3,082,253千元、人民幣39,257千元及人民幣107,285千元(2021年：人民幣3,248,814千元、人民幣99,497千元及人民幣137,430千元)。

## 5. 重大會計判斷及估計不確定性的關鍵來源 (續)

### 估計不確定性的關鍵來源 (續)

#### 投資性房地產的公允價值

投資性房地產乃根據獨立專業估值師進行的估值按公允價值列賬。釐定公允價值涉及附註17所載的若干市場條件假設。

釐定公允價值時，估值師以涉及若干市況估計的估值法為基準計算。於依賴估值報告時，本公司董事已自行作出判斷，並信納估值所用假設能反映現時市況。該等假設的變動均會改變本集團投資性房地產的公允價值，並須對損益表所報公允價值損益金額作出相應調整。

於2022年12月31日，本集團投資性房地產的賬面價值為人民幣100,022,185千元(2021年：人民幣100,773,070千元)。

#### 遞延所得稅資產

於2022年12月31日，與若干經營附屬公司的未動用稅項虧損有關的遞延所得稅資產人民幣1,310,769千元(2021年：人民幣1,135,652千元)已於合併財務狀況表中確認。由於無法預測未來利潤來源，並未就非經營附屬公司的稅項虧損確認遞延所得稅資產。變現遞延所得稅資產主要取決於未來是否將有足夠未來利潤或應納稅暫時性差異，其為估計不確定性的關鍵來源。倘產生的未來實際應納稅利潤少於或多於預期，或倘事實及情況的變動導致對未來應納稅利潤估計進行修訂，則遞延所得稅資產可能進行重大轉回或進一步確認，並在發生有關轉回或進一步確認的期間於損益內確認。

#### 以公允價值計量且其變動計入當期損益及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公允價值計量

於2022年12月31日，本集團金額為人民幣2,692,121千元(2021年：人民幣2,979,414千元)的若干以公允價值計量且其變動計入當期損益及以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融工具按照重要不可觀察輸入值使用估值技術計量。在確定相關估值技術及其相關輸入值時，需要進行判斷及估計。有關該等因素的假設的變動可能導致對該等工具的公允價值進行重大調整。有關進一步披露，請參閱附註48。

## 5. 重大會計判斷及估計不確定性的關鍵來源 (續)

### 估計不確定性的關鍵來源 (續)

#### 就金融資產及合同資產的預期信用損失計提撥備

金融資產的虧損撥備乃基於對違約風險及預期虧損率的假設。本集團於各報告期末根據本集團過往歷史、現行市況以及前瞻性估計，使用判斷以作出該等假設及選擇減值計算的輸入值。

此外，對於並非使用撥備矩陣進行單獨評估的應收賬款和合同資產，本集團使用可行權宜方法估計預期信用損失。撥備率乃基於按應收款項賬齡分類的各應收款項組別釐定，當中計及本集團歷史違約率及無需付出過多成本或努力即可獲得的合理及有理據前瞻性資料。歷史可觀察違約率於各報告日期進行重新評估，並考慮前瞻性資料的變動。

本集團的歷史信用損失經驗及對經濟狀況的預測亦可能無法代表客戶未來的實際違約情況。有關預期信用損失評估的資料將於合併財務報表附註48中披露。

#### 商譽減值

本集團至少每年測試商譽是否發生減值。這要求對分配了商譽的資產組或者資產組組合的未來現金流量的現值進行預計。對未來現金流量的現值進行預計時，本集團需要預計未來資產組或者資產組組合產生的現金流量，同時選擇恰當的折現率確定未來現金流量的現值。

#### 承租人增量借款利率

對於無法確定租賃內含利率的租賃，本集團採用承租人增量借款利率作為折現率計算租賃付款額的現值。確定增量借款利率時，本集團根據所處經濟環境，以可觀察的利率作為確定增量借款利率的參考基礎，在此基礎上，根據自身情況、標的資產情況、租賃期和租賃負債金額等租賃業務具體情況對參考利率進行調整以得出適用的增量借款利率。



## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 6. 分部資料及收入

本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本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四個業務分部：

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。

商品銷售及相關服務：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附註4中所述的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、無形資產減值損失、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。

## 6. 分部資料及收入（續）

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 人民幣千元
<b>截至2022年12月31日止年度</b>						
來自外部客戶的分部收入	7,867,647	2,375,962	1,233,331	641,384	2,019,996	14,138,320
分部利潤	4,598,821	195,396	62,640	(214,945)	822,877	5,464,789
<b>未分配項目：</b>						
其他收入						447,559
其他損益淨額						(590,361)
總部行政開支						(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損失， 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)
財務成本淨額						(2,503,313)
稅前利潤						1,597,653

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 6. 分部資料及收入(續)

分部收入及業績的對賬

	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 人民幣千元
截至2021年12月31日止年度						
來自外部客戶的分部收入	8,094,818	3,256,245	1,498,608	1,395,547	1,267,574	15,512,792
分部利潤	4,424,183	740,700	249,936	(158,788)	392,793	5,648,824
未分配項目：						
其他收入						397,095
其他損益淨額						388,888
總部行政開支						(40,989)
研發費用						(60,662)
投資性房地產公允價值變動淨額						(246,727)
預期信用損失模型下之減值損失， 扣除撥回						(533,256)
無形資產減值損失						(219,586)
應佔聯營公司業績淨額						1,146
應佔合營企業業績淨額						44,048
財務成本淨額						(2,694,541)
稅前利潤						2,684,240

營業收入列示如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
來自簽署合約的客戶的收入	6,193,737	7,280,385
租賃及相關收益	7,944,583	8,232,407
	14,138,320	15,512,792

## 6. 分部資料及收入(續)

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
<b>截至2022年12月31止年度</b>					
<b>主要經營地區</b>					
中國大陸	2,375,962	1,233,331	641,384	1,943,060	6,193,737
<b>收入確認時間</b>					
<b>在某一時點確認收入</b>					
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
<b>在某一時段內確認收入</b>					
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
<b>合計</b>	<b>2,375,962</b>	<b>1,233,331</b>	<b>641,384</b>	<b>1,943,060</b>	<b>6,193,737</b>

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 6. 分部資料及收入(續)

	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
<b>截至2021年12月31止年度</b>					
<b>主要經營地區</b>					
中國大陸	3,256,244	1,498,608	1,395,547	1,129,986	7,280,385
<b>收入確認時間</b>					
<b>在某一時點確認收入</b>					
工程項目商業管理諮詢費收入	26,415	-	-	-	26,415
商品銷售收入	-	-	298,871	-	298,871
其他收入	-	-	-	267,080	267,080
<b>在某一時段內確認收入</b>					
項目前期品牌諮詢委託管理服務收入	667,209	-	-	-	667,209
項目年度品牌諮詢委託管理服務收入	2,230,812	-	-	-	2,230,812
商業諮詢費及招商佣金收入	331,808	-	-	-	331,808
建造施工及設計收入	-	1,498,608	-	-	1,498,608
裝修收入	-	-	1,096,676	-	1,096,676
其他收入	-	-	-	862,906	862,906
合計	3,256,244	1,498,608	1,395,547	1,129,986	7,280,385

## 6. 分部資料及收入（續）

### 分配至與客戶合約的剩餘履約義務之交易價格

於2022年12月31日，分配至剩餘履約義務的交易價格（已履行或部分履行）及確認收入的預期時間如下：

	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 人民幣千元
1年以內	1,175,962	928,714	305,814	323,513	2,734,004
1年以上	11,404,266	535,222	27,762	116,887	12,084,136
	<b>12,580,228</b>	<b>1,463,936</b>	<b>333,576</b>	<b>440,400</b>	<b>14,818,140</b>

於2021年12月31日，分配至剩餘履約義務的交易價格（已履行或部分履行）及確認收入的預期時間如下：

	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 人民幣千元
1年以內	935,584	1,755,075	432,441	372,760	3,495,860
1年以上	12,518,627	1,069,990	–	117,000	13,705,617
	<b>13,454,211</b>	<b>2,825,065</b>	<b>432,441</b>	<b>489,760</b>	<b>17,201,477</b>

### 地理區域資料

就經營地點而言，本集團所有收入及經營業績均自中國產生。就資產的地理位置而言，本集團所有非流動資產均位於中國。

### 來自主要客戶的收入

年內，概無與一名單一外部客戶的交易產生的收入佔本集團收入的10%或以上。

## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 7. 其他收入

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
下列利息收入		
— 銀行存款	33,220	37,672
— 其他貸款及應收款項	197,352	189,525
利息收入總額	230,572	227,197
政府撥款(附註)	153,967	152,416
土地配套費補貼和燃氣空調設備補貼	5,849	5,570
股息收入	42,837	3,300
違約賠償收入	2,529	2,716
項目終止收入	11,805	5,896
	447,559	397,095

附註：政府撥款主要係從中國政府收到的稅收返還款及各類補貼、專項產業扶持資金及其他政策獎勵扶持資金，金額分別為人民幣49,678千元、人民幣101,962千元及人民幣2,327千元（2021年：分別為人民幣86,362千元、人民幣62,921千元及人民幣3,133千元）。

### 8. 其他損益淨額

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
處置聯營企業的收益	633	38,979
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／(虧損)	30,127	(28,325)
處置物業、廠房及設備的收益	3,197	13,583
處置其他權益工具收益	—	31,012
出售附屬公司的(虧損)／收益淨額	(338)	448,897
租賃變更的收益／(損失)	53,295	(90,920)
土地整理相關收益權減值損失	(574,829)	—
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	(48,327)	(2,669)
慈善捐款	(5,977)	(31,043)
補償支出	(6,515)	(11,372)
匯兌(虧損)／收益	(13,373)	47,306
其他	(28,254)	(26,560)
	(590,361)	388,888

## 9. 研發費用

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
職工薪酬及福利費	44,466	55,356
折舊及攤銷	1,058	2,293
其他	805	3,013
	<b>46,329</b>	<b>60,662</b>

## 10. 財務成本

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銀行及其他借款利息	2,382,624	2,485,229
租賃負債利息	224,229	235,674
債券利息	248,421	355,931
	<b>2,855,274</b>	<b>3,076,834</b>
減：合資格資產成本的資本化金額(附註)	<b>(351,961)</b>	<b>(382,293)</b>
	<b>2,503,313</b>	<b>2,694,541</b>

附註：年內資本化借款費用來自一般借款池，並按合資格資產支出的資本化年利率5.52% (2021年：5.66%) 計算。

## 11. 所得稅開支

	2022年 人民幣千元	2021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	684,503	724,884
上年度撥備(超額)/不足	(26,580)	24,155
	<b>657,923</b>	<b>749,039</b>
減：本年度遞延稅項成本的資本化金額(附註39)	<b>122,846</b>	<b>(165,497)</b>
所得稅開支	<b>780,769</b>	<b>583,542</b>

## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 11. 所得稅開支(續)

年內所得稅開支可與綜合損益及其他全面收益表中的稅前利潤對賬如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
稅前利潤	1,597,653	2,684,240
按法定稅率計算的所得稅開支	399,413	671,060
某些附屬公司適用不同稅率的影響	(78,499)	(103,695)
上年度(超額撥備)/撥備不足	(26,580)	24,155
應佔聯營公司業績的稅務影響	1,138	(286)
應佔合營企業業績的稅務影響	6,866	(11,012)
就稅務目的毋須課稅收入的稅務影響	(10,709)	(34,022)
不可扣減作稅務用途開支的稅務影響	15,572	12,519
利用稅項虧損及確認以往未確認遞延所得稅的可抵扣虧損	(82,335)	(350,650)
未確認的稅項虧損及可扣減暫時差額的影響	326,379	375,473
出售附屬公司的稅務影響	229,524	-
	780,769	583,542

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「《企業所得稅法》」)及《企業所得稅法實施條例》，中國附屬公司於兩個年度的稅率均為25%。

本公司下屬成都紅星美凱龍新南商業管理有限公司、重慶兩江新區紅星美凱龍商業管理有限公司、成都紅星歐麗洛雅品牌管理有限公司、紅星美凱龍成都商業管理有限公司、紅星美凱龍成都企業管理諮詢有限公司，根據財稅[2011]58號《關於深入實施西部大開發戰略有關稅收政策問題的通知》以及國家稅務總局2012年第12號公告《關於深入實施西部大開發戰略有關企業所得稅問題的公告》享受企業所得稅優惠政策，上述公司滿足相關條件，經主管稅務機關核准，本年度適用稅率為15%。

本公司下屬紅星喜兆投資有限公司、紅星美凱龍家居商場管理有限公司、紅星眾盈投資有限公司，根據藏政發[2014]51號《西藏自治區人民政府關於印發〈西藏自治區企業所得稅政策實施辦法〉的通知》享受企業所得稅優惠政策，本年度適用稅率為15%。

## 11. 所得稅開支(續)

本公司下屬紅星美凱龍企業管理諮詢有限公司、紅星歐麗洛雅企業管理有限公司、霍爾果斯紅星美凱龍商業管理有限公司、紅星美凱龍世博商業管理有限公司，根據財稅[2011]112號《關於新疆喀什霍爾果斯兩個特殊經濟開發區企業所得稅優惠政策的通知》及財稅[2016]85號《關於完善新疆困難地區重點鼓勵發展產業企業所得稅優惠目錄的通知》的文件規定，本年度適用稅率為15%。

本公司下屬上海紅星美凱龍建築設計有限公司於2022年12月取得《高新技術企業證書》，證書編號：GR202231004738，有效期3年，本年度適用稅率為15%。

## 12. 年內利潤

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年內利潤已扣除(計入)下列各項：		
員工成本(包括董事酬金)		
薪金及其他福利	2,743,027	3,498,493
退休福利計劃供款	273,395	294,460
員工成本總額	3,016,422	3,792,953
核數師薪酬	6,762	10,519
確認為開支的存貨成本	167,480	392,425
物業、廠房及設備折舊	314,221	337,027
使用權資產折舊	16,032	24,752
無形資產攤銷	40,180	48,439
廣告及宣傳費用	847,582	1,333,666
投資性房地產租金收入總額	(7,867,647)	(8,094,818)
投資性房地產所引致的直接營業支出	1,512,648	1,258,980

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 13. 董事、最高行政人員及監事之酬金

	費用 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	業績相關 激勵款項 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>截至2022年12月31日止年度</b>					
<b>執行董事</b>					
車建興	-	4,800	133	2,000	6,933
郭丙合(附註a)	-	2,464	120	-	2,584
車建芳(附註a)	-	2,049	133	4,419	6,601
蔣小忠(附註a)	-	1,491	133	2,204	3,828
李建宏(附註k)	-	-	-	-	-
<b>合計</b>	<b>-</b>	<b>10,804</b>	<b>519</b>	<b>8,623</b>	<b>19,946</b>
<b>非執行董事</b>					
陳淑紅(附註a)	-	1,835	125	-	1,960
蔣翔宇(附註d)	-	-	-	-	-
徐宏(附註b)	-	-	-	-	-
陳朝輝(附註e)	-	-	-	-	-
靖捷(附註c)	-	-	-	-	-
胡曉(附註j)	-	-	-	-	-
楊光(附註h)	-	-	-	-	-
王文懷(附註i)	-	-	-	-	-
鄭永達(附註i)	-	-	-	-	-
鄒少榮(附註i)	-	-	-	-	-
<b>合計</b>	<b>-</b>	<b>1,835</b>	<b>125</b>	<b>-</b>	<b>1,960</b>
<b>獨立非執行董事</b>					
李均雄	600	-	-	-	600
錢世政	600	-	-	-	600
趙崇佚	600	-	-	-	600
王嘯	600	-	-	-	600
秦虹	600	-	-	-	600
<b>合計</b>	<b>3,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,000</b>
<b>監事</b>					
潘寧	-	997	133	-	1,130
巢艷萍	-	516	133	-	649
陳崗	-	180	-	-	180
鄭洪濤	-	180	-	-	180
<b>合計</b>	<b>-</b>	<b>1,873</b>	<b>266</b>	<b>-</b>	<b>2,139</b>

### 13. 董事、最高行政人員及監事之酬金（續）

附註a：於2023年1月17日辭任。

附註b：於2022年1月19日辭任，於截至2022年及2021年12月31日止年度並未自本公司收取任何薪酬。

附註c：於2022年3月9日辭任，於截至2022年及2021年12月31日止年度並未自本公司收取任何薪酬。

附註d：於2021年9月28日獲委任，於截至2022年及2021年12月31日止年度並未自本公司收取任何薪酬。

附註e：於2021年3月19日獲委任，於截至2022年及2021年12月31日止年度並未自本公司收取任何薪酬。

附註f：於2021年2月8日辭任，於截至2021年12月31日止年度並未自本公司收取任何薪酬。

附註g：於2021年8月5日辭任，於截至2021年12月31日止年度並未自本公司收取任何薪酬。

附註h：於2022年3月29日獲委任，於截至2022年12月31日止年度並未自本公司收取任何薪酬，並於2023年2月15日辭任。

附註i：於2023年2月15日獲委任。

附註j：於2022年3月29日獲委任，於截至2022年12月31日止年度並未自本公司收取任何薪酬。

附註k：於2023年2月15日獲委任執行董事。於年內，李建宏先生自本公司收取人民幣4,855千元之主要管理人員薪酬，相關薪酬已列示於附註51所載主要管理人員酬金中。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 13. 董事、最高行政人員及監事之酬金（續）

	薪金及 費用 人民幣千元	退休福利 其他福利 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	業績相關 激勵款項 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至2021年12月31日止年度					
<b>執行董事</b>					
車建興	-	2,136	122	900	3,158
郭丙合（附註a）	-	1,736	119	416	2,271
車建芳（附註a）	-	1,936	122	752	2,810
蔣小忠（附註a）	-	1,836	122	1,403	3,361
	-	7,644	485	3,471	11,600
<b>非執行董事</b>					
陳淑紅（附註a）	-	1,364	137	74	1,575
劉金（附註g）	-	-	-	-	-
蔣翔宇（附註d）	-	-	-	-	-
徐宏（附註b）	-	-	-	-	-
靖捷（附註c）	-	-	-	-	-
陳朝輝（附註e）	-	-	-	-	-
徐國峰（附註f）	-	-	-	-	-
	-	1,364	137	74	1,575
<b>獨立非執行董事</b>					
李均雄	600	-	-	-	600
錢世政	600	-	-	-	600
趙崇佚	600	-	-	-	600
王嘯	600	-	-	-	600
秦虹	600	-	-	-	600
	3,000	-	-	-	3,000
<b>監事</b>					
潘寧	-	1,236	122	312	1,670
巢艷萍	-	624	122	15	761
陳崗	-	180	-	-	180
鄭洪濤	-	180	-	-	180
合計	-	2,220	244	327	2,791

### 13. 董事、最高行政人員及監事之酬金（續）

上文所示監事的薪酬主要涉及彼等就管理本公司及本集團事宜而提供的服務。

車建興先生亦擔任本公司首席執行官，其擔任首席執行官的酬金亦包含於上列酬金中。

業績獎金由管理層根據本公司董事及監事的表現以及本集團經營業績確定。

本年內，本集團並無向本公司任何董事或監事支付任何酬金，作為吸引其加入本集團或加入本集團時的獎勵或作為離職的補償（2021年：無）。本公司任何董事或監事均未於本年內放棄任何酬金（2021年：無）。

### 14. 薪酬最高的前五名僱員

本年薪酬最高的前五名僱員中包括2位董事（2021年：0位董事）和2位高管（2021年：2位高管），董事薪酬詳情載於附註13。剩餘3位（2021年：3位）非董事最高僱員薪酬詳情如下所示：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
工資及津貼	8,649	10,965
獎金	10,005	6,150
養老金	187	150
除養老金以外的社保及公積金	210	167
	<b>19,051</b>	<b>17,432</b>

扣除個人所得稅前的薪酬介乎以下範圍的非董事最高薪僱員的人數如下：

	2022年 僱員人數	2021年 僱員人數
港幣5,000,000元以上（折合人民幣4,479,000元）	3	3

## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 15. 股息

年內確認為分派的本公司普通股股東獲派股息：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
2021年底(每股人民幣0.1元)	435,473	-
2020年底(人民幣零元)	-	-
	<b>435,473</b>	-

於報告期末，董事會建議派付截至2022年12月31日止年度之一般末期股息每股人民幣0.034元(截至2021年12月31日止年度之一般末期股息每股人民幣0.1元)。派息惟須待本公司股東(「股東」)於2023年6月26日舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)批准後方可實施。預計將於2023年8月26日或前後派付股息。

### 16. 每股收益

截至2022年及2021年12月31日，每股基本及攤薄收益乃按以下數據計算：

	2022年 人民幣元	2021年 人民幣元
每股基本及攤薄收益	0.16	0.49

基本每股收益按照本公司擁有人應佔利潤除以普通股的加權平均數計算。

對2022年及2021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年及2021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。

截至2022年及2021年12月31日，每股基本及攤薄收益的具體計算如下：

	2022年	2021年
收益		
歸屬於母公司所有者的年內淨利潤(人民幣千元)	678,566	1,963,619
普通股數目		
本公司普通股的加權平均數(千股)	4,354,012	4,004,941

## 17. 投資性房地產

本集團根據經營租賃出租房屋及建築物，租金按月支付。租賃的初始期限通常為六個月至兩年（2021年：六個月至兩年），僅承租人擁有將租賃延長至初始期限之後的單方面權利。如果承租人行使延長選擇權，大部分租賃合同均包含市場審查條款。

本集團因租賃安排未面臨外匯風險，原因為所有租賃均以集團實體各自的功能貨幣計值。租賃合同並無載列剩餘價值擔保及／或承租人於租期結束時購買物業的權利。

截至2022年12月31日止年度，投資性房地產的現金流出總額為人民幣1,308,209千元（2021年：人民幣4,091,548千元），包括就轉租的租賃物業支付現金流出額人民幣494,196千元（2021年：人民幣777,864千元）及就購買投資性房地產支付現金流出額人民幣814,013千元（2021年：人民幣3,313,684千元）。

	建成物業 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
<b>公允價值</b>				
於2021年1月1日	81,482,000	11,668,000	5,368,040	98,518,040
購置	2,297,052	1,016,632	489,877	3,803,561
收購附屬公司	584,492	–	165,914	750,406
租賃變更	–	–	(204,644)	(204,644)
資產處置	(1,479,000)	(461,000)	–	(1,940,000)
物業、廠房及設備以及存貨轉入*	92,434	–	–	92,434
在建物業完工	4,745,000	(4,745,000)	–	–
公允價值變動	615,022	(240,632)	(621,117)	(246,727)
於2021年12月31日及2022年1月1日	<b>88,337,000</b>	<b>7,238,000</b>	<b>5,198,070</b>	<b>100,773,070</b>
購置	<b>83,364</b>	<b>631,029</b>	<b>8,141</b>	<b>722,534</b>
租賃變更	–	–	<b>(237,585)</b>	<b>(237,585)</b>
資產處置	<b>(510,000)</b>	–	–	<b>(510,000)</b>
公允價值變動	<b>(1,129,364)</b>	<b>1,058,971</b>	<b>(655,441)</b>	<b>(725,834)</b>
於2022年12月31日	<b>86,781,000</b>	<b>8,928,000</b>	<b>4,313,185</b>	<b>100,022,185</b>

\* 截至2021年12月31日止年度，本集團將物業、廠房及設備賬面價值人民幣87,454千元及存貨存成本人民幣4,980千元轉入投資性房地產。

投資性房地產均位於中國中期租賃項下的土地上。本集團投資性房地產於報告期末的公允價值乃由上海東洲資產評估有限公司及北京卓信大華資產評估有限公司（兩家擁有獨立合資格專業評估師的公司，與本集團沒有關聯，且在相關地點類似物業的估價方面擁有適當資格及近期經驗）評估。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 17. 投資性房地產 (續)

已採用收入法對已竣工投資性房地產進行估值，計及自現有租賃獲得的物業租金收入及於現有市場中可取得的租金收入，並計及租賃的可復歸潛在收入，已按適當的資本化率將有關租金收入資本化以釐定市值。

在採用直接比較法對若干處於前期開發階段的投資性房地產進行估值時，已假設物業權益現時可即時出售，並參考有關市場中現有可供比較的銷售交易。

在採用剩餘法對其他開發中的投資性房地產進行估值時，已假設相關投資性房地產將根據最新開發計劃開發及竣工。形成估值意見的過程中，參考了有關市場中現有可供比較的案例，亦已計及於評估日期與施工階段相關的應計施工成本及專業費用，以及完成開發預計將產生的其餘成本及費用。

估計物業的公允價值時，物業的最高及最佳用途為當前用途。

下表提供有關如何確定該等投資性房地產的公允價值 (尤其是使用的估值方法及輸入值) 的資料，以及根據公允價值計量輸入值的可觀察程度對公允價值計量進行分類的公允價值層級。

於2022年12月31日

	公允價值層級	估值方法	重大不可觀察輸入值	範圍區間
已竣工投資性房地產	第三層次	收益法／ 直接比較法	單位可出租面積價格 (每平方米／月) 資本化率	人民幣16元至 人民幣264元 4.5%至7.0%
處於開發階段早期的 投資性房地產	第三層次	直接比較法／ 假設開發法	投資性房地產 單位面積價格 (每平方米)	人民幣1,277元至 人民幣54,133元
其他在建投資性 房地產	第三層次	直接比較法	單位可出租面積價格 (每平方米／月) 資本化率	人民幣40元至 人民幣65元 6.5%至7.0%
租賃物業	第三層次	收益法	單位可出租面積價格 (每平方米／月) 資本化率	人民幣5元至 人民幣258元 6.0%至10.5%

## 17. 投資性房地產 (續)

於2021年12月31日

	公允價值層級	估值方法	重大不可觀察輸入值	範圍區間
已竣工投資性房地產	第三層次	收益法／ 直接比較法	單位可出租面積價格 (每平方米／月) 資本化率	人民幣15元至 人民幣250元 5.5%至7.5%
處於開發階段早期的 投資性房地產	第三層次	直接比較法／ 假設開發法	投資性房地產 單位面積價格 (每平方米)	人民幣343元至 人民幣19,544元
其他在建投資性房地產	第三層次	直接比較法	單位可出租面積價格 (每平方米／月) 資本化率	人民幣37元至 人民幣53元 6.5%至7.0%
租賃物業	第三層次	收益法	單位可出租面積價格 (每平方米／月) 資本化率	人民幣25元至 人民幣246元 6.5%至10.5%

於2021年1月1日

	公允價值層級	估值方法及 主要輸入值	重大不可觀察輸入值	範圍區間
已竣工投資性房地產	第三層次	收益法／ 直接比較法	單位可出租面積價格 (每平方米／月) 資本化率	人民幣15元至 人民幣246元 5.5%至8.0%
處於開發階段早期的 投資性房地產	第三層次	直接比較法／ 假設開發法	投資性房地產 單位面積價格 (每平方米)	人民幣354元至 人民幣20,797元
其他在建投資性房地產	第三層次	直接比較法	單位可出租面積價格 (每平方米／月) 資本化率	人民幣25元至 人民幣70元 6.5%至7.5%
租賃物業	第三層次	收益法	單位可出租面積價格 (每平方米／月) 資本化率	人民幣29元至 人民幣246元 6.5%至10.0%



## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 17. 投資性房地產（續）

於截至2022年及2021年12月31日止年度，並無轉入或轉出第三層次的情況。

於本年度，物業再估值時的未變現虧損金額為人民幣725,834千元（2021年：人民幣246,727千元），於損益中確認。

本集團正在為開發中的投資性房地產獲取相關物業所有權證，該等物業於2022年及2021年12月31日的賬面值分別為人民幣920,000千元及人民幣2,948,000千元。本公司董事認為，相關物業所有權證可於限期內獲取，且無須產生重大成本。

本集團的投資性房地產人民幣84,678,000千元（2021年：人民幣85,316,000千元）被抵押為本集團的銀行及其他借貸的擔保，詳情見附註34及45。

## 18. 物業、廠房及設備

	房屋及		運輸設備	電子設備、		合計
	建築物	專用設備		器具及傢俱	在建工程	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>成本</b>						
於2021年1月1日	3,547,750	175,865	136,922	439,949	80,629	4,381,115
購置	208,657	9,834	25,090	35,507	153,480	432,568
在建工程轉入	122,047	-	-	-	(122,047)	-
轉入投資性房地產	(89,415)	-	-	-	-	(89,415)
轉入無形資產	-	-	-	-	(23,151)	(23,151)
處置／核銷	-	(1,898)	(23,909)	(17,001)	-	(42,808)
於2021年12月31日及2022年1月1日	<b>3,789,039</b>	<b>183,801</b>	<b>138,103</b>	<b>458,455</b>	<b>88,911</b>	<b>4,658,309</b>
購置	69,753	2,050	2,964	16,375	110,453	201,595
在建工程轉入	101,407	-	-	-	(101,407)	-
轉入無形資產	-	-	-	-	(8,532)	(8,532)
處置／核銷	(64,523)	(1,759)	(27,308)	(16,370)	-	(109,960)
於2022年12月31日	<b>3,895,676</b>	<b>184,092</b>	<b>113,759</b>	<b>458,460</b>	<b>89,425</b>	<b>4,741,412</b>
<b>累計折舊</b>						
於2021年1月1日	739,708	29,063	95,120	244,575	-	1,108,466
折舊費用	236,373	14,470	13,955	72,229	-	337,027
轉入投資性房地產	(1,961)	-	-	-	-	(1,961)
處置／核銷	-	(251)	(20,341)	(13,445)	-	(34,037)
於2021年12月31日及2022年1月1日	<b>974,120</b>	<b>43,282</b>	<b>88,734</b>	<b>303,359</b>	<b>-</b>	<b>1,409,495</b>
折舊費用	230,330	15,138	12,838	55,915	-	314,221
處置／核銷	(31,393)	(8)	(21,790)	(11,366)	-	(64,557)
於2022年12月31日	<b>1,173,057</b>	<b>58,412</b>	<b>79,782</b>	<b>347,908</b>	<b>-</b>	<b>1,659,159</b>
<b>賬面價值</b>						
於2022年12月31日	<b>2,722,619</b>	<b>125,680</b>	<b>33,977</b>	<b>110,552</b>	<b>89,425</b>	<b>3,082,253</b>
於2021年12月31日	2,814,919	140,519	49,369	155,096	88,911	3,248,814



## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 18. 物業、廠房及設備(續)

截至2022年12月31日，本集團持有的價值為人民幣2,284,558千元(2021年：人民幣2,310,018千元)的房屋及建築物用於抵押擔保以取得借款人民幣1,036,812千元(2021年：人民幣835,029千元)。詳情請參閱附註34及45。

上述物業、廠房及設備(在建工程除外)項目經計及其估計剩餘價值後使用直線法於以下估計可使用年期折舊：

房屋及建築物－40年

專用設備－10年

運輸設備－5年

電子設備、器具及傢俱－3至5年

## 19. 使用權資產

房屋、建築物及設備	
人民幣千元	
<b>成本</b>	
於2021年1月1日	12,940
購置	124,249
租約到期	(12,940)
於2021年12月31日及2022年1月1日	<b>124,249</b>
購置	<b>33,777</b>
租約到期	<b>(4,209)</b>
變更	<b>(93,810)</b>
<b>於2022年12月31日</b>	<b>60,007</b>
<b>累計折舊</b>	
於2021年1月1日	12,940
折舊變動	24,752
租約到期	(12,940)
於2021年12月31日及2022年1月1日	<b>24,752</b>
折舊變動	<b>16,032</b>
租約到期	<b>(4,209)</b>
變更	<b>(15,825)</b>
於2022年12月31日	<b>(20,750)</b>
<b>賬面價值</b>	
<b>於2022年12月31日</b>	<b>39,257</b>
於2021年12月31日	99,497
於2021年1月1日	-



## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 19. 使用權資產 (續)

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
與短期租賃相關的費用	23,561	18,638
與租賃相關的總現金流出	549,556	842,936

於兩個年度內，本集團租賃各類辦公室、倉庫、零售店用於運營。租賃合同以固定租期兩至六年訂立(2021年：兩至六年)，惟可能附帶下文所述的續租及終止選擇權。租賃條款乃在個別基礎上磋商，包括不同條款及條件。於釐定租期及評估不可撤回期間的長度時，本集團應用合同的定義並釐定合同可強制執行的期間。

## 20. 無形資產

	軟件 人民幣千元	商標使用權 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>成本</b>				
於2021年1月1日	247,190	525,000	12,873	785,063
購置	6,709	–	1,081	7,790
內部研發	120	–	–	120
在建工程轉入	9,235	–	13,916	23,151
處置／核銷	(382)	–	(318)	(700)
於2021年12月31日及2022年1月1日	<b>262,872</b>	<b>525,000</b>	<b>27,552</b>	<b>815,424</b>
購置	2,495	–	164	2,659
內部研發	12,523	–	–	12,523
在建工程轉入	3,006	–	5,526	8,532
處置／核銷	(13,711)	–	(164)	(13,875)
於2022年12月31日	<b>267,185</b>	<b>525,000</b>	<b>33,078</b>	<b>825,263</b>
<b>累計攤銷及減值</b>				
於2021年1月1日	103,963	295,647	10,845	410,455
減值確認	–	219,586	–	219,586
攤銷	36,491	9,767	2,181	48,439
處置／核銷	(155)	–	(331)	(486)
於2021年12月31日及2022年1月1日	<b>140,299</b>	<b>525,000</b>	<b>12,695</b>	<b>677,994</b>
攤銷	33,880	–	6,300	40,180
處置／核銷	(196)	–	–	(196)
於2022年12月31日	<b>173,983</b>	<b>525,000</b>	<b>18,995</b>	<b>717,978</b>
<b>賬面價值</b>				
於2022年12月31日	<b>93,202</b>	<b>–</b>	<b>14,083</b>	<b>107,285</b>
於2021年12月31日	122,573	–	14,857	137,430

於2022年及2021年12月31日，軟件主要為內部產生。

## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 20. 無形資產 (續)

商標使用權原值人民幣525,000千元系本公司向上海吉盛偉邦家居市場經營管理有限公司購買的吉盛偉邦註冊商標許可使用權。2014年5月，本公司與上海吉盛偉邦家居市場經營管理有限公司控股股東簽定《註冊商標許可使用合同》。根據該合同，上海吉盛偉邦家居市場經營管理有限公司以獨家排他許可的方式許可本公司使用其八個註冊商標（以下簡稱「許可商標」），本公司有權在本公司自營或受託管理方式設立的商場及與該等商場有關的所有經營業務中使用許可商標，同時本公司有權授予任何第三方在家居商場產業中使用許可商標，許可期限自2014年6月1日至2044年5月30日止。本集團對該商標許可使用權自2014年6月起在合同約定的許可年限30年內按照直線法攤銷。

上述無形資產具有有限可使用年限。該等無形資產按直線法於下列期間攤銷。

軟件	— 2至10年
商標使用權	— 30年
其他	— 3年

### 21. 商譽

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
蘇州工業園區中翔美通倉儲銷售有限公司	16,592	16,592
鑫笙物業管理(上海)有限公司	81,005	81,005
	97,597	97,597

#### 蘇州工業園區中翔美通倉儲銷售有限公司 (「蘇州中翔」)

商譽所屬附屬公司被認定為一個資產組進行商譽減值測試。商譽所在資產組的可收回金額按照資產組的預計未來現金流量的現值確定，其未來現金流量基於管理層批准的五年預測期的財務預算確定。該預測期間資產組現金流量預測所用的稅前折現率是6.5% (2021年：6.5%)，用於推斷預測期以後現金流量增長率為0% (2021年：0%)。經測算蘇州中翔預計未來現金流量的現值高於資產組組合賬面價值，本集團認為收購蘇州中翔形成的商譽不存在減值。

## 21. 商譽 (續)

### 鑫笙物業管理(上海)有限公司(「上海鑫笙」)

商譽所屬附屬公司被認定為一個資產組進行商譽減值測試。商譽所在資產組的可收回金額按照資產組的公允價值減去處置費用後的淨額確定，納入減值測試的上海鑫笙的資產組賬面價值為扣除因確認遞延所得稅負債而形成的非核心商譽後的資產組賬面價值。經測算上海鑫笙的公允價值減去處置費用後的淨額高於資產組賬面價值，本集團認為收購上海鑫笙形成的商譽不存在減值。

## 22. 於聯營公司之權益

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於非上市聯營公司之投資成本	2,481,715	2,539,600
應佔收購後利潤及其他綜合收益，扣除已收股息	219,815	227,862
	<b>2,701,530</b>	2,767,462

於2022年及2021年12月31日，本集團於以下主要聯營公司中擁有權益：

實體名稱	註冊地	佔註冊資本面值比例		所持表決權比例		主要活動
		2022年	2021年	2022年	2021年	
海爾消費金融有限公司(「海爾金融」)	中國	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	金融業
山東銀座家居有限公司(「山東銀座」)	中國	46.50%	46.50%	46.50%	46.50%	租賃和商務服務業

## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 22. 於聯營公司之權益 (續)

實體名稱	註冊地	佔註冊資本面值比例		所持表決權比例		主要活動
		2022年	2021年	2022年	2021年	
神玉島文化旅遊控股股份有限公司	中國	<b>35.00%</b>	35.00%	<b>35.00%</b>	35.00%	居民服務、修理和其他服務業
亞細亞新材料科技股份有限公司(註)	中國	<b>19.53%</b>	20.00%	<b>19.53%</b>	20.00%	批發和零售業
廣東三維家信息科技有限公司(註)	中國	<b>11.04%</b>	11.04%	<b>11.04%</b>	11.04%	信息傳輸、軟件和信息技術服務業
SUNSEAPARKING INC (註)	開曼	<b>5.21%</b>	5.21%	<b>5.21%</b>	5.21%	交通運輸、倉儲和郵政業
武漢市正凱物流有限公司(註)	中國	<b>18.00%</b>	18.00%	<b>18.00%</b>	18.00%	交通運輸、倉儲和郵政業
廣東威法定制家居股份有限公司(註)	中國	<b>6.40%</b>	6.40%	<b>6.40%</b>	6.40%	製造業
濰坊濱星置業有限公司	中國	<b>30.00%</b>	30.00%	<b>30.00%</b>	30.00%	房地產業
浙江中廣電器集團股份有限公司(註)	中國	<b>8.14%</b>	8.14%	<b>8.14%</b>	8.14%	批發和零售業
上海鑫誠安建設有限公司	中國	<b>30.00%</b>	30.00%	<b>30.00%</b>	30.00%	建築業
上海天合智能科技股份有限公司(註)	中國	<b>10.00%</b>	10.00%	<b>10.00%</b>	10.00%	科學研究和技術服務業
良木道門窗集團有限公司(註)	中國	<b>18.03%</b>	22.51%	<b>18.03%</b>	22.51%	製造業
蘇州市蘇品宅配文化有限公司(註)	中國	<b>15.00%</b>	15.00%	<b>15.00%</b>	15.00%	製造業
深圳紅星美凱龍家居生活廣場有限公司	中國	<b>37.00%</b>	37.00%	<b>37.00%</b>	37.00%	批發和零售業
蟻安居(天津)網絡技術有限公司(註)	中國	<b>16.67%</b>	16.67%	<b>16.67%</b>	16.67%	科學研究和技術服務業

## 22. 於聯營公司之權益 (續)

實體名稱	註冊地	佔註冊資本面值比例		所持表決權比例		主要活動
		2022年	2021年	2022年	2021年	
北京比鄰弘科科技有限公司(註)	中國	<b>10.00%</b>	10.00%	<b>10.00%</b>	10.00%	科學研究和技術服務業
上海牆尚環保科技有限公司(註)	中國	<b>14.49%</b>	8.00%	<b>14.49%</b>	8.00%	批發和零售業
ICOLOR PRIVATE LIMITED (註)	開曼	<b>8.00%</b>	8.00%	<b>8.00%</b>	8.00%	建築業
超級智慧家(上海)物聯網科技有限公司(註)	中國	<b>11.78%</b>	11.78%	<b>11.78%</b>	11.78%	科學研究和技術服務業
成都艾格傢俱有限公司(註)	中國	<b>20.87%</b>	29.56%	<b>20.87%</b>	29.56%	製造業
江蘇佰麗愛家家居科技有限公司(註)	中國	<b>10.00%</b>	10.00%	<b>10.00%</b>	10.00%	科學研究和技術服務業
上海錦江聯採供應鏈有限公司(註)	中國	<b>10.00%</b>	10.00%	<b>10.00%</b>	10.00%	交通運輸、倉儲和郵政業
大域信息科技(上海)有限公司(註)	中國	<b>14.29%</b>	14.29%	<b>14.29%</b>	14.29%	科學研究和技術服務業
愛菠蘿網絡科技(北京)有限公司(註)	中國	<b>15.00%</b>	15.00%	<b>15.00%</b>	15.00%	科技推廣和應用服務業
晟葆(上海)智能科技有限公司(註)	中國	<b>10.00%</b>	10.00%	<b>10.00%</b>	10.00%	建築業
北京康力優藍機器人科技有限公司(註)	中國	<b>6.00%</b>	6.00%	<b>6.00%</b>	6.00%	科學研究和技術服務業
上海嘉展建築裝潢工程有限公司(註)	中國	<b>4.90%</b>	4.90%	<b>4.90%</b>	4.90%	建築業
廣州火數銀花信息科技有限公司(註)	中國	<b>11.66%</b>	11.66%	<b>11.66%</b>	11.66%	信息傳輸、軟件和信息技術服務業

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 22. 於聯營公司之權益 (續)

實體名稱	註冊地	佔註冊資本面值比例		所持表決權比例		主要活動
		2022年	2021年	2022年	2021年	
深圳華生大家居集團有限公司(註)	中國	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	租賃和商務服務業
誼美吉斯光電科技(福建)有限公司(註)	中國	4.95%	4.95%	4.95%	4.95%	科學研究和技術服務業
安咖家居用品(上海)有限公司(註)	中國	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	批發和零售業
深圳市朗樂福睡眠科技有限公司(註)	中國	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	批發和零售業
蕪湖美和資產管理有限公司	中國	49.00%	49.00%	49.00%	49.00%	金融業
上海智諦智能科技有限公司	中國	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	批發和零售業
上海振洋建築裝潢工程有限公司	中國	22.41%	22.41%	22.41%	22.41%	建築業
美尚(廣州)化妝品股份有限公司(註)	中國	8.29%	8.29%	8.29%	8.29%	批發和零售業
上海威來適裝飾科技有限公司	中國	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	批發和零售業
中裝集採(北京)信息技術有限公司	中國	35.00%	35.00%	35.00%	35.00%	科學研究和技術服務業
星派商業物業經營(廣州)有限公司	中國	32.00%	32.00%	32.00%	32.00%	租賃和商務服務業
中船郵輪產業發展(上海)有限公司	中國	42.86%	42.86%	42.86%	42.86%	水上運輸業
上海美凱龍物業管理服務有限公司	中國	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	物業管理
上海凱坤企業管理有限公司(註)	中國	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	商業服務業
嘉興龍貓先森家居有限公司	中國	20.00%	0.00%	20.00%	0.00%	批發和零售業
南昌歆獅企業管理有限公司	中國	50.00%	0.00%	50.00%	0.00%	商業服務業

註：本集團委派董事加入該公司，對該公司擁有重大影響力。

## 22. 於聯營公司之權益 (續)

### 主要聯營公司之財務資料摘要

#### 海爾金融

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
流動資產	20,778,841	15,346,938
非流動資產	346,262	205,524
流動負債	16,671,899	11,418,393
非流動負債	2,432,237	2,396,725

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
營業收入	1,709,811	2,064,447
年內利潤及綜合收益總額	274,463	191,065

上述財務資料摘要與合併財務報表中確認的於聯營公司中的權益的賬面價值對賬：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
聯營公司資產淨值	2,020,967	1,737,344
本集團於聯營公司中所佔所有權權益比例	25%	25%
本集團於海爾金融中所佔權益的賬面價值	505,242	434,336

## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 22. 於聯營公司之權益 (續)

#### 主要聯營公司之財務資料摘要 (續)

##### 山東銀座

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
流動資產	366,712	263,778
非流動資產	1,484,780	1,669,615
流動負債	464,089	429,381
非流動負債	817,678	933,587

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
營業收入	384,813	392,539
年內利潤及綜合收益總額	(18,102)	102,186

上述財務資料摘要與合併財務報表中確認的於聯營公司中的權益的賬面價值對賬：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
聯營公司資產淨值	569,725	570,425
本集團於聯營公司中所佔所有權權益比例	46.5%	46.5%
本集團於山東銀座中所佔權益的賬面價值	418,210	426,627

不具備個別重要性的聯營公司匯總資料

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
本集團應佔年內利潤及綜合收益總額	(61,456)	(91,090)
本集團於該等聯營公司所佔權益之賬面價值總額	1,778,078	1,906,499

## 23. 於合營企業之權益

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於非上市合營企業之投資成本	462,636	538,952
應佔收購後利潤及其他綜合收益，扣除已收股息	592,896	622,676
	<b>1,055,532</b>	<b>1,161,628</b>

於2022年及2021年12月31日，本集團於以下主要合營企業中擁有權益：

實體名稱	註冊地	佔註冊資本面值比例		所持有表決權比例		主要活動
		2022年	2021年	2022年	2021年	
成都東泰商城有限公司 (「成都東泰」)	中國	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	場地租賃管理
上海中貿美凱龍經貿發展 有限公司(註a)	中國	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	批發和零售業
上海名藝商業企業發展 有限公司	中國	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	租賃和商業 服務業
蕪湖明輝商業管理有限公司 (註b)	中國	48.00%	48.00%	48.00%	48.00%	租賃和商業 服務業
蕪湖紅星美凱龍股權投資 基金管理有限公司	中國	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	租賃和商業 服務業
深圳紅星美凱龍世博家居 廣場有限公司(註c)	中國	43.00%	43.00%	43.00%	43.00%	批發和零售業
深圳紅星美凱龍商業管理 有限公司(註d)	中國	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	租賃和商業 服務業
廣州紅星美凱龍世博家居 廣場有限公司	中國	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	批發和零售業
合肥瓏貓先森家居有限公司	中國	30.00%	0.00%	30.00%	0.00%	批發和零售業

## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 23. 於合營企業之權益 (續)

附註a：上海中貿美凱龍經貿發展有限公司董事會由五人組成，其中我方提名兩人，董事會決議須由三分之二董事通過，股東雙方對其形成了共同控制，故為合營公司。

附註b：本集團向公司派駐董事，能對其形成共同控制。

附註c：重大事項由董事一致投票通過，故深圳紅星美凱龍世博家居廣場有限公司為合營公司。

附註d：公司日常經營管理均需雙方一致同意，故深圳紅星美凱龍商業管理有限公司為合營公司。

#### 重大合營企業之財務資料摘要

本集團的重大合營企業之財務資料摘要載列如下。下列財務資料摘要乃合營企業根據國際財務報告準則編製的財務報表所示金額。

重大合營企業使用權益法於合併財務報表中列賬。

#### 成都東泰

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
流動資產	430,197	367,456
非流動資產	1,557,197	1,799,498
流動負債	89,571	97,522
非流動負債	347,283	403,228
收入	122,997	121,619
年內利潤及綜合收益總額	(115,665)	49,682

## 23. 於合營企業之權益 (續)

### 重大合營企業之財務資料摘要 (續)

上述財務資料摘要與合併財務報表中確認的於合營企業中的權益的賬面價值對賬：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
合營企業資產淨值	1,550,540	1,666,204
本集團於合營企業中所佔所有權權益比例	50%	50%
本集團於成都東泰中所佔權益的賬面價值	775,270	833,102

不具備個別重要性的合營企業匯總資料

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
本集團應佔年內利潤及綜合收益總額	30,367	19,207
本集團於該等合營企業所佔權益之賬面價值總額	280,262	328,526

## 24. 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於中國上市的權益工具投資	-	26,804
基金	82,112	353,478
非上市權益工具投資	332,275	370,775
債務工具	839,726	638,411
	1,254,113	1,389,468
減：即期部分	(921,838)	(1,018,693)
遠期部分	332,275	370,775

## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 25. 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融工具

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於中國上市的權益工具投資	949,791	1,591,080
於美國上市的權益工具投資	116,658	608,663
非上市權益工具投資	1,520,120	1,970,228
	<b>2,586,569</b>	<b>4,169,971</b>

本集團以非交易為目的持有上述投資，因此將其指定為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的投資。

上述上市權益工具投資是由上述非上市權益投資首次公開發行的。該等投資並非持作交易，相反，其為長期戰略目的而持有的。本公司董事選擇將該等投資指定為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的投資，由於彼等認為在損益中確認該等投資的公允價值的短期波動並不符合本集團為長期目的而持有該等投資並在長期內實現其業績潛力的戰略。

本集團處置了約人民幣779,921千元的以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益工具（2021年：人民幣671,879千元），累計損益共計人民幣121,487千元從其他綜合收益轉入留存收益（2021年：人民幣531,924千元）。

於2022年12月31日，本集團持有的價值約人民幣444,543千元（2021年：人民幣136,755千元）的以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益工具用於質押擔保以取得借款人民幣249,215千元（2021年：人民幣44,703千元）。

### 26. 存貨

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
庫存商品	267,982	290,922
低值易耗品	34,887	38,166
	<b>302,869</b>	<b>329,088</b>

## 27. 應收貸款

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期	1,405,903	1,381,384
非即期	975,130	1,040,139
	<b>2,381,033</b>	2,421,523
委託貸款及資金拆借	2,534,722	2,585,391
減：預期信用損失撥備	(153,689)	(163,868)
	<b>2,381,033</b>	2,421,523

於2022年12月31日，應收貸款的重大金額如下所示：

	本金金額 人民幣千元	年利率 (%)	到期日 人民幣千元
安徽龍檀置業有限公司	223,361	12.00	2023年12月
韓城市鑫鼎房地產開發有限責任公司	64,830	9.00	2023年4月
河南中亨建設開發有限公司(附註a)	47,550	5.23	逾期
浙江名都投資有限公司(附註b)	103,275	5.78	2022年7月
西安佳和興家居有限責任公司(附註c)	581,314	11.00	2024年3月

於2021年12月31日，應收貸款的重大金額如下所示：

	本金金額 人民幣千元	年利率 (%)	到期日 人民幣千元
安徽龍檀置業有限公司(附註d)	110,108	12.00	2023年12月
韓城市鑫鼎房地產開發有限責任公司	80,240	9.00	2022年3月
河南中亨建設開發有限公司(附註a)	47,550	5.23	逾期
浙江名都投資有限公司(附註b)	117,045	5.78	2030年1月
西安佳和興家居有限責任公司(附註c)	543,598	11.00	2024年3月

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 27. 應收貸款 (續)

附註：

- (a) 截至2022年及2021年12月31日，本集團對河南中亨建設開發有限公司（以下簡稱「河南中亨」）委託貸款約人民幣47,550千元已逾期。該筆委託貸款系集團與河南中亨於2018年11月簽訂委託貸款合同產生，借款到期日為2020年8月24日，以河南德潤置業有限公司的土地作為抵押。管理層認為，該筆借款不存在特殊減值風險。
- (b) 截至2022年12月31日，本集團向浙江名都投資有限公司發放的借款利率為5.78%，借款本金餘額約為人民幣103,275千元（2021年：約人民幣117,045千元），期限為2020年9月至2030年1月，根據合同還款計劃約人民幣89,505千元於本年末列示為其他非流動資產（2021年：約人民幣103,275千元）。
- (c) 本集團向西安佳和興家居有限責任公司提供資金，利率為11%，用於土地建設配套費用及前期費用。年末本息餘額約為人民幣581,314千元（2021年：約人民幣536,598千元），於截至2022年12月31日止年度全部歸類為其他非流動資產。
- (d) 本集團向安徽龍檀置業有限公司發放的借款利率為12%，年末本息餘額約為人民幣110,108千元，期限為2021年12月至2023年12月，於截至2022年12月31日止年度全部歸類為非流動資產。

截至2022年及2021年12月31日止年度的應收貸款減值評估詳情載於合併財務報表附註48。

## 28. 應收賬款 / 應收票據

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應收賬款	3,584,087	3,367,403
減：預期信用損失撥備	(1,621,918)	(1,409,753)
	1,962,169	1,957,650
應收票據	19,016	86,554
	1,981,185	2,044,204

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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年以內	1,254,540	1,206,128
1至2年	527,175	486,544
2至3年	358,767	450,663
3年以上	1,443,605	1,224,068
減：預期信用損失撥備	(1,621,918)	(1,409,753)
	1,962,169	1,957,650

## 28. 應收賬款／應收票據（續）

本集團未向其客戶授出任何信貸期。於接受任何新客戶前，本集團利用過往經驗評估潛在客戶的信用質素並界定客戶的信用限額。給予客戶的限額會定期作出檢討。

截至2022年及2021年12月31日止年度的應收賬款減值評估詳情載於合併財務報表附註48。

根據國際財務報告準則第9號，本集團按慣例於票據到期付款前向金融機構／供應商貼現／背書而持有之部分票據，已分類為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的應收票據。於2022年及2021年12月31日，所有票據均於一年內到期。本集團認為，由於交易對手為信用評級良好的銀行，很大機會獲得付款，故信用風險有限，而預期信用損失亦被視為不重大。

## 29. 合同資產／合同負債

### 合同資產

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
建築施工及設計服務	1,370,693	1,192,252
項目前期品牌諮詢委託管理服務	840,745	841,352
	2,211,438	2,033,604
減：預期信用損失撥備	(392,970)	(328,129)
	1,818,468	1,705,475

本集團向客戶提供建築施工及設計服務／項目前期品牌諮詢委託管理服務，並於一定時期內確認收入，形成合同資產。合同資產在結算時形成無條件的收款權，並轉為應收款項。

合同資產涉及本集團在報告日已完成但未開票的工作的對價權。當權利成為無條件時，合同資產轉移至應收賬款。本集團的服務合同包括付款時間表，要求達到特定的里程碑時進行分期付款。

減值評估詳情載於附註48。

## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 29. 合同資產 / 合同負債 (續)

#### 合同負債

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
項目前期品牌諮詢委託管理費服務	930,166	1,258,903
項目年度品牌諮詢委託管理費服務	102,129	182,864
商業諮詢費及招商佣金	256,690	221,008
建築施工及設計服務	277,057	117,781
營銷服務及其他	856,447	1,010,326
	<b>2,422,489</b>	<b>2,790,882</b>
即期	<b>1,839,930</b>	<b>1,925,077</b>
非即期	<b>582,559</b>	<b>865,805</b>
	<b>2,422,489</b>	<b>2,790,882</b>

預期不會於本集團正常經營週期內結算的合同負債，乃基於本集團向客戶轉讓貨物或服務的最早義務分類為即期及非即期。

當本集團於項目開始前收取保證金，將會於合同開始時產生合同負債，直至相關合同確認的收入超過保證金額。

下表顯示於本報告期已確認的收入中有多少與已結轉的合同負債有關。

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
項目前期品牌諮詢委託管理費服務	49,644	224,728
項目年度品牌諮詢委託管理費服務	159,572	129,601
商業諮詢費及招商佣金	24,964	38,316
建築施工及設計服務	117,781	149,778
營銷服務及其他	675,154	581,761
	<b>1,027,115</b>	<b>1,124,184</b>

### 30. 保證金、預付款項及其他應收款

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期部分：		
預付款項	366,585	305,043
保證金	143,843	162,931
應收利息	27,947	10,680
應收股利	31,000	31,000
預繳稅金(附註a)	736,644	1,029,620
其他(附註e)	1,124,099	1,102,088
	<b>2,430,118</b>	2,641,362
減：預期信用損失撥備	(335,261)	(371,032)
即期部分合計	<b>2,094,857</b>	2,270,330
遠期部分：		
保證金	240,673	262,935
租賃保證金	67,448	62,448
預付物業購置款(註d)	391,387	372,705
其他	683,419	619,335
	<b>1,382,927</b>	1,317,423
減：預期信用損失撥備	(38,679)	(45,985)
	<b>1,344,248</b>	1,271,438
預付工程款及土地補償代墊款	1,459,525	1,352,195
土地整理相關收益權(附註c)	1,835,868	1,835,868
	<b>3,295,393</b>	3,188,063
減：減值損失(附註b)	(637,898)	(63,760)
	<b>2,657,495</b>	3,124,303
遠期部分合計	<b>4,001,743</b>	4,395,741

附註：

- (a) 本集團的預繳稅金主要系待抵扣的增值稅，預計未來一年內可以抵扣。
- (b) 本集團管理層認為存在減值跡象，並對賬面價值(減值前)分別為人民幣1,459,525千元(2021年：人民幣1,352,194千元)和人民幣1,835,868千元(2021年：人民幣1,835,868千元)的若干預付工程款及與土地整合有關的墊款和收益權的可收回金額進行減值評估。截至2022年12月31日止年度，本集團根據公允價值減去處置費用和使用價值中的較高者來估計個別資產的可收回金額。根據評估結果，對若干預付工程款及與土地整合有關的墊款和收益權的賬面金額分別確認減值人民幣152,659千元(2021年：人民幣63,760千元)及人民幣421,480千元(2021年：無)。
- (c) 本集團於2018年8月，以人民幣10億元代價取得了銀泰(永清)新城投資有限公司70%股權，同時取得了一項土地整理相關收益權；
- (d) 截至2022年及2021年12月31日，預付物業購置款主要為集團本年為購置數棟商業物業和辦公樓所支付的預付款項；
- (e) 於2022年12月31日，其他包括代收代付商家款約為人民幣202,754千元(2021年：人民幣303,122千元)

截至2022年及2021年12月31日止年度的保證金及其他應收款的減值評估詳情載於合併財務報表附註48。

## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 31. 限制性銀行存款

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銀行融資質押的存款	151,468	566,798
其他限制性銀行存款	150,737	217,005
	<b>302,205</b>	783,803

於2022年12月31日，已凍結限制性銀行存款約人民幣31,286千元（2021年：人民幣33,183千元）。

### 32. 銀行結餘及現金

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
現金	13,832	7,524
原到期日為3個月或以下之銀行存款	2,594,432	6,090,463
現金及現金等價物	<b>2,608,264</b>	6,097,987
原到期日為3個月以上之銀行存款	18,000	21,926
銀行結餘及現金	<b>2,626,264</b>	6,119,913

本集團銀行結餘及現金包括現金及短期銀行存款。於2022年12月31日，銀行結餘按市場利率的年利率介於0.3%（2021年：每年0.3%）。

於2022年12月31日，原到期日三個月以上的銀行存款的固定年利率介乎1.75%至3.85%（2021年：年利率介乎1.35%至3.85%）。

於2022年及2021年12月31日的銀行結餘及現金主要以人民幣計價，而人民幣在國際市場上並非可自由兌換貨幣。報告期末，本集團非人民幣計價的銀行結餘及現金為人民幣7,799千元（2021年：人民幣142,401千元）。人民幣匯率由中國政府釐定，而自中國匯出有關資金須受中國政府實施之外匯管制所規限。

### 33. 應付貿易款項及其他應付款項

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應付貿易款項(附註a)	2,452,582	2,400,880
應付票據	44,412	9,000
商戶預付款	588,213	1,418,021
已收保證金	3,209,664	3,079,813
合作方往來款項(附註b)	4,179,790	3,578,761
應付物業購置款	197,510	1,056,332
應付建築商款項	412,769	562,642
應付職工薪酬	480,929	609,186
其他應付稅項	546,810	439,663
其他應付款(附註c)	1,440,011	833,822
	<b>13,552,690</b>	13,988,120
減：即期部分	<b>(12,996,449)</b>	(13,450,938)
遠期部分	<b>556,241</b>	537,182

附註：

(a) 截至報告期末，應付貿易款項的賬齡分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年以內	2,452,582	2,400,880

(b) 應付合夥人的款項包括本集團部分附屬公司少數股東提供的借款，應在相關合作項目完成和現有盈餘後通過協議償還，或在一年後按需償還。因此，約人民幣566,241千元(2021：人民幣537,182千元)應確認為非流動部分應付款項。

(c) 其他應付款主要為分別約人民幣139,914千元及人民幣357,743千元(2021年：分別為人民幣203,346千元及人民幣241,681千元)的應付利息及應計費用。

## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 34. 銀行及其他借款

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銀行及其他借款：		
有擔保(附註a)	28,269,466	28,071,849
無擔保(附註a)	50,080	665,970
商業地產抵押貸款支持證券(附註b)	3,289,806	5,442,317
	<b>31,609,352</b>	34,180,136
減：即期部分	(7,100,362)	(9,282,811)
遠期部分	24,508,990	24,897,325
固定利率借款	11,573,044	8,023,149
浮動利率借款	20,036,308	26,156,987
	<b>31,609,352</b>	34,180,136
借款償還期：		
1年以內或按要求償還	7,100,362	9,282,811
1年以上，但不超過2年	7,295,674	4,089,316
2年以上，但不超過5年	8,305,398	11,765,963
5年以上	8,907,918	9,042,046
	<b>31,609,352</b>	34,180,136
減：流動負債項下所示一年內到期的款項	(7,100,362)	(9,282,811)
一年以後到期的款項	24,508,990	24,897,325

## 34. 銀行及其他借款（續）

附註：

- (a) 於2022年及2021年12月31日，概無個別單一借款為重大，所有借款的條款及條件均按適當分類呈列。
- (b) 公司於2018年7月12日發行家居商場資產支持證券「紅星美凱龍資產支持專項計劃」。該資產支持專項計劃以本集團位於北京、煙台的兩處家居商場資產抵押及其租金收益權質押，專項計劃包括優先A類（證券簡稱：「18紅美A1」，證券代碼：156486）、優先B類（證券簡稱：「18紅美A2」，證券代碼：156487）及次級類（證券簡稱：「18紅美次」，證券代碼：156488）。18紅美A1發行規模為人民幣22.89億元，年收益率5.80%，存續期為18年，每年固定償還本金及利息。18紅美A2發行規模為2.11億元，年收益率6.30%，存續期為18年，到期一次性償還本金。18紅美次集團作為劣後投資人，認購金額為人民幣1億元，無收益率，存續期為18年。該證券於2021年12月結束第一個3年回售期，重新作為其他非流動負債核算。其中，一年內的還本計劃人民幣68,000,000.00元結轉至一年內到期的非流動負債。

公司於2019年8月1日發行家居商場資產支持證券「紅星美凱龍資產支持專項計劃」。該資產支持專項計劃以本集團位於北京、武漢的兩處家居商場資產抵押及其租金收益權質押，專項計劃包括優先A類（證券簡稱：「19紅美A」，證券代碼：159557）、優先B類（證券簡稱：「19紅美B」，證券代碼：159558）及次級類（證券簡稱：「19紅美次」，證券代碼：159559）。19紅美A發行規模為人民幣17億元，年收益率5.80%，存續期為21年，每半年固定償還本金及利息。19紅美B發行規模為4.1億元，年收益率7%，存續期為21年，每半年付息，到期一次性還本。19紅美次集團作為劣後投資人，認購金額為人民幣1.5億元，無收益率，存續期為21年。上述資產支持證券已於2022年到期贖回。

公司於2020年9月22日發行，家居商場資產支持證券「德邦—無錫紅星美凱龍家居賣場一號館資產支持專項計劃」。該資產支持專項計劃以本集團位於無錫的家居商場資產抵押及其租金收益權質押，專項計劃包括優先A類、優先B類。優先A類發行規模為人民幣4.2億元，年收益率5.50%，存續期為18年，每半年固定償還本金及利息。優先B類發行規模為人民幣1.1億元，年收益率6%，存續期為18年，到期一次性歸還本金。該證券於2023年6月進入第一個3年回售期，因此證券餘額人民幣510,428,000.00元結轉入即期銀行及其他借款負債。

公司於2021年1月5日在北金所掛牌21CFZR0025「紅星美凱龍家居集團股份有限公司2021年度第一期債權融資計劃」（21滬紅星美凱龍ZR001），掛牌金額人民幣伍億元，債權融資計劃期限3年，起息日2021年1月7日，掛牌利率4%。根據掛牌款確認書：伍億元已全部到賬。按年付息，每年1月7日，存續期內，按年付息，到期一次性還本。該筆融資計劃為土地及房產抵押和項目公司股權質押。

## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 34. 銀行及其他借款（續）

本集團借款的實際利率（亦相當於合同約定利率）範圍如下：

	2022年 %	2021年 %
銀行借款：		
固定利率銀行借款	4.79-15.40	3.40-15.40
浮動利率銀行借款	3.65-8.00	4.25-8.00

浮動利率銀行借款的利率以中國人民銀行的基準利率為依據。

本集團的銀行及其他銀行借款以人民幣計價。

### 35. 債券

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
中期票據：		
2019年中期票據（第一期）（附註c）	-	499,927
2020年中期票據（第一期）（附註d）	500,000	499,258
公開發行：		
2016年公開發行公司債券（第一期）（7年期）（附註a）	-	32,533
2019年公開發行公司債券（第一期）（品種二）（附註b）	829	829
2020年公開發行公司債券（第一期）（附註e）	-	499,740
2020年公開發行公司債券（第二期）（附註f）	-	499,300
面向專業投資者公開發行2020年公司債券（第一期）（品種一）（附註g）	30,000	498,122
美元債：		
2017美元債（5年期）（附註h）	-	1,906,608
2022美元債（3年期）（附註i）	1,723,400	-
	2,254,229	4,436,317
減：一年內到期的債券	(530,829)	(3,903,697)
債券的非流動部分	1,723,400	532,620

## 35. 債券 (續)

附註：

- (a) 本公司於2016年7月發行「紅星美凱龍家居集團股份有限公司2016年公司債券(第一期)」。上述債券由兩類組成，其中，第一類債券簡稱「16紅美01」，發行價為人民幣100元/百元面值，以固定利率計息，票面利率3.5%，債券於5年內到期，按年付息，附第3年末本公司調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權。上述債券已於2021年7月到期並已償還。
- 第二類債券簡稱「16紅美02」，發行價為人民幣100元/百元面值，以固定利率計息，票面利率4.29%，債券存續期為7年，按年付息。自2018年7月13日起，票面利率由4.29%調整為5.29%，附第5年末本公司調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權，已於2021年進行回售，剩餘未被回售金額人民幣32,533,000元已於2022年償還。
- (b) 本集團2019年發行「紅星美凱龍家居集團股份有限公司2019年公司債券(第一期)」(以下簡稱「2019年公司債券」)，分為兩個品種，品種一、品種二合計發行規模不超過人民幣20億元(含人民幣20億元)，本期債券引入品種間回撥選擇權，回撥比例不受限制。發行價格人民幣100元/張，採取網下向合格投資者簿記建檔的方式發行。品種一為5年期(附第3年末發行人調整票面利率選擇權和債券持有人回售選擇權)，品種二為4年期(附第2年末發行人調整票面利率選擇權和債券持有人回售選擇權)。2019年公司債券品種二實際發行規模為人民幣20億元，票面利率為5.35%；品種一未發行。債券已於2021年進行登記回售，剩餘人民幣829,000元進入託管計劃並將於2023年到期。
- (c) 2018年9月12日，本集團收到中國銀行間市場交易商協會(以下簡稱「交易商協會」)出具的《接受註冊通知書》(中市協註[2018]MTN506號)，同意接受本集團中期票據註冊，註冊金額為人民幣50億元，註冊額度自交易商協會發出《接受註冊通知書》之日起2年內有效。2019年5月22日，為更好的發揮非金融企業債務融資工具對本公司整體資金運用的作用，經本公司重新評估自身債務融資工具結構後，本公司向交易商協會申請核減前述《接受註冊通知書》(中市協註[2018]MTN506號)項下中期票據註冊金額。2019年6月6日，本集團收到交易商協會出具《中市協註(2019)567號—關於核減紅星美凱龍家居集團股份有限公司中期票據註冊金額的函》，核減本集團中期票據註冊金額人民幣30億元，剩餘有效註冊額度人民幣20億元。本集團於2018年發行了「2018年度第一期中期票據」，債券簡稱「18紅星家居MTN001」，債券代碼101801197。發行價為人民幣100元/百元面值，發行利率6.18%，債券存續期3年。上述債券已於2021年到期並償還。本集團於2019年發行「2019年度第一期中期票據」，債券簡稱「19美凱龍MTN001」，債券代碼101900126，發行價為人民幣100元/百元面值，面值共計人民幣5億元，發行利率5.75%，債券存續期3年。上述債券已於2022年到期並償還。
- (d) 本集團2020年發行，2019年6月6日，公司收到交易商協會出具的《關於核減紅星美凱龍家居集團股份有限公司中期票據註冊金額的函》(中市協函[2019]567號)，同意將公司前述《接受註冊通知書》(中市協註[2018]MTN506號)項下中期票據人民幣30億元註冊金額予以核減。《接受註冊通知書》(中市協註[2018]MTN506號)原註冊金額人民幣50億元，經核減人民幣30億元，剩餘有效註冊額度人民幣20億元。2020年1月16日—2020年1月17日，公司成功發行了2020年度第一期中期票據「紅星美凱龍家居集團股份有限公司2020年度第一期中期票據」，該債券簡稱「20美凱龍MN001」，期限3年起息日2020年1月20日兌付日2023年1月20日計劃發行總額人民幣5億元，實際發行總額人民幣5億元，發行利率5.70%，發行價格人民幣100元/百元面值。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 35. 債券 (續)

附註：(續)

- (e) 本集團於2020年3月發行「紅星美凱龍家居集團股份有限公司2020年公開發行公司債券(第一期)」，債券簡稱為「20紅美01」，發行價為人民幣100元/張，債券存續期為3年，按年付息，附第2年末(2022年)發行人調整票面利率選擇權和債券持有人回售選擇權，實際發行規模為人民幣5億元，票面利率為4.95%。該債券已於截至2022年12月31日止年度到期並償還。
- (f) 本集團於2020年6月發行「紅星美凱龍家居集團股份有限公司2020年公開發行公司債券(第二期)」，債券簡稱為「20紅美02」。發行價為人民幣100元/張，債券存續期為3年，按年付息，附第2年末(2022年)發行人調整票面利率選擇權和債券持有人回售選擇權，實際發行規模為人民幣5億元，票面利率為5.16%。該債券已於截至2022年12月31日止年度到期並償還。
- (g) 本集團於2020年10月發行「紅星美凱龍家居集團股份有限公司2020年面向專業投資者公開發行公司債券(第一期)」，發行價為人民幣100元/張，債券存續期為3年，按年付息，附第2年末(2022年)發行人調整票面利率選擇權和債券持有人回售選擇權，實際發行規模為人民幣5億元，票面利率為6.20%。該債券正在贖回。剩餘人民幣30,000千元將於2023年到期。
- (h) 本集團之附屬公司香港紅星美凱龍全球家居有限公司於2017年發行美元債券，面值共計美元3億元，債券代碼B2022(5278)，以固定利率計息，票面利率3.375%，債券於5年內到期，按半年付息。該債券已於2022年9月到期並償還。
- (i) 截至2022年12月31日止年度，本集團發行了美元2.497億元的美元債，固定利率，票面利率5.20%。該債券於3年內到期，按半年付息。

債券的變動載列如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日	4,436,317	8,465,899
發行香港紅星美凱龍2022美元債(3年期)	1,697,888	—
贖回2018年度第一期中期票據	—	(500,000)
贖回2019年度第一期中期票據	(500,000)	—
贖回債券—公開發行2016年公司債券(第一期)(5年期)	—	(46,800)
贖回債券—公開發行2016年公司債券(第一期)(7年期)	(32,533)	(1,467,467)
贖回債券—公開發行2019年公司債券(第一期)(品種2)	—	(1,999,171)
贖回債券—公開發行2020年公司債券(第一期)	(500,000)	—
贖回債券—公開發行2020年公司債券(第二期)	(500,000)	—
贖回債券—2020年面向專業投資者 公開發行公司債券(第一期)(品種1)	(470,000)	—
贖回2017年美元債(5年期)	(2,128,894)	—
利息及已攤銷發行成本	248,421	355,931
年內已付利息	(237,752)	(327,554)
折算差額	240,782	(44,521)
於12月31日	2,254,229	4,436,317

### 36. 租賃負債

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應付租賃負債：		
1年以內	940,871	1,192,502
超過1年但不超過2年的期間內	601,976	698,119
超過2年但不超過5年的期間內	1,164,417	1,433,954
5年以上	1,655,195	2,019,081
	4,362,459	5,343,656
減：於流動負債列示的12個月內到期結算的款項	(940,871)	(1,192,502)
於非流動負債列示的12個月後到期結算的款項	3,421,588	4,151,154

應用於租賃負債之加權平均增量借款利率介乎4.65%至6.75%（2021年：介乎4.65%至6.75%）。

## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 37. 遞延收益

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
政府補助	171,973	177,822
增值稅加計抵扣(附註)	46,148	36,034
	<b>218,121</b>	213,856

遞延收益的變動如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日	213,856	224,943
年內已收款項	30,804	15,335
計入損益	(26,539)	(26,422)
於12月31日	<b>218,121</b>	213,856

註： 增值稅加計抵減系各單家無足夠的銷項稅可以抵扣，對應的增值稅進項稅的10%加計扣除確認為遞延收益。該部份遞延收益可使用期間為2019年4月1日至2023年12月31日。

### 38. 其他非流動負債

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
提前採購20年物業服務收取的一次性折扣款(附註a)	925,526	999,547
其他(附註b)	235,130	—
減：即期部分	(73,648)	(74,021)
	<b>1,087,008</b>	925,526

註：

- (a) 本集團於本年與旭輝永升(海南)投資有限公司(以下簡稱「旭輝永升」)簽訂協議，約定本集團的71家自營商場未來20年的物業服務，由旭輝永升的附屬公司上海美凱龍物業管理服務有限公司提供，並收取折扣款，該折扣應在後續接受物業服務的期間分攤，沖減物業服務成本。於2022年12月31日，尚未攤銷的餘額總計人民幣925,526千元(2021年：人民幣999,547千元)，其中人民幣73,648千元(2021年：人民幣74,021千元)將於下一財政年度攤銷。
- (b) 本集團與北京鴻景泊興停車管理有限公司(以下簡稱「北京鴻景」)於截至2022年12月31日止年度簽署一項協議，約定北京鴻景將獲得本集團36家自營商場的停車場未來6年的長期租賃權或收益權。交易對價為人民幣312,846千元，其中人民幣235,130千元計入其他非流動負債，收入將於2024年至2028年期間在損益中確認。

### 39. 遞延所得稅資產／負債

#### 遞延所得稅資產

	資產減值	所得稅虧損	與資產相關 的遞延收益	提前採購20年	集團內部交易	其他	合計
	準備			物業服務收取的 一次性折扣款	資本化的 長期資產		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日	512,485	789,008	50,017	-	75,321	495,086	1,921,917
(扣除自)／計入損益	145,741	347,067	(5,562)	249,887	7,241	27,561	771,935
收購附屬公司	19	-	-	-	-	5,632	5,651
處置附屬公司	(1,645)	(423)	-	-	-	(106)	(2,174)
於2021年12月31日及2022年1月1日	<b>656,600</b>	<b>1,135,652</b>	<b>44,455</b>	<b>249,887</b>	<b>82,562</b>	<b>528,173</b>	<b>2,697,329</b>
(扣除自)／計入損益	<b>214,014</b>	<b>175,117</b>	<b>(1,462)</b>	<b>(18,505)</b>	<b>12,422</b>	<b>80,863</b>	<b>462,449</b>
於2022年12月31日	<b>870,614</b>	<b>1,310,769</b>	<b>42,993</b>	<b>231,382</b>	<b>94,984</b>	<b>609,036</b>	<b>3,159,778</b>

#### 遞延所得稅負債

	投資性房地產 公允價值變動	其他權益	業務合併產生 的公允價值調整	其他	合計
		工具投資 公允價值變動			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日	11,867,159	448,528	551,964	409,629	13,277,280
(扣除自)／計入損益	582,456	-	-	(34,377)	548,079
計入其他綜合收益	-	30,523	-	-	30,523
處置附屬公司	-	-	(78,044)	-	(78,044)
於2021年12月31日及2022年1月1日	<b>12,449,615</b>	<b>479,051</b>	<b>473,920</b>	<b>375,252</b>	<b>13,777,838</b>
(扣除自)／計入損益	<b>594,900</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(10,822)</b>	<b>584,078</b>
計入其他綜合收益	<b>-</b>	<b>(209,408)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(209,408)</b>
於2022年12月31日	<b>13,044,515</b>	<b>269,643</b>	<b>473,920</b>	<b>364,430</b>	<b>14,152,508</b>

## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 39. 遞延所得稅資產／負債(續)

就合併財務狀況表呈列而言，若干遞延所得稅資產及負債已抵銷。下文載列就財務報告而言的遞延所得稅結餘的分析：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
遞延所得稅資產	3,027,514	2,696,061
遞延所得稅負債	(14,020,244)	(13,776,570)
	<b>(10,992,730)</b>	<b>(11,080,509)</b>

由於將來利潤流的不可預測性，對於下列未利用的稅項虧損及可扣減暫時差額，尚未確認任何遞延所得稅資產：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
未動用稅項虧損	5,927,296	5,370,928
可扣減暫時差額	89,807	113,680
	<b>6,017,103</b>	<b>5,484,608</b>

於報告期末，本集團未動用稅項虧損約人民幣11,221,081千元(2021年：人民幣9,926,414千元)以抵銷未來利潤。本集團就有關虧損約人民幣5,293,785千元(2021年：人民幣4,555,486千元)確認遞延所得稅資產。由於未能預測未來利潤來源，本集團並無就其餘約人民幣5,927,296千元(2021年：人民幣5,370,928千元)確認遞延所得稅資產。已計入未確認稅項虧損的虧損約人民幣5,927,296千元(2021年：人民幣5,370,928千元)將於下表所披露的屆滿日期屆滿。其他虧損可無限期結轉。

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
將於下列日期到期：		
2022年12月31日	—	347,716
2023年12月31日	598,044	530,377
2024年12月31日	1,234,377	1,265,812
2025年12月31日	1,616,772	1,713,907
2026年12月31日	1,546,996	1,513,116
2027年12月31日	931,107	—
	<b>5,927,296</b>	<b>5,370,928</b>

## 40. 股本

本公司截至2022年及2021年12月31日止年度的已發行股本變動情況如下：

	H股 股份數目 千股	A股 股份數目 千股	股本 人民幣千元
於2021年1月1日	741,286	3,163,714	3,905,000
對外發行股份(註)	-	449,733	449,733
於2021年12月31日及2022年1月1日 以及2022年12月31日	<b>741,286</b>	<b>3,613,447</b>	<b>4,354,733</b>

每股面值為人民幣1元

註：於2021年10月20日，本公司按每股人民幣8.23元已完成非公開發行A股449,732,673股，新增股份於中國證券登記結算有限責任公司上海分公司完成登記。非公開發行A股完成後，股份總數由3,905,000,000股增至4,354,732,673股，A股總數由3,163,714,366股A股增至3,613,447,039股A股。非公開發行A股的募集資金總額約為人民幣3,701,300,000元，募集資金淨額約為人民幣3,678,364,000元。有關非公開發行A股的詳情，請參閱本公司日期為2021年10月21日的公告。

## 41. 非控股權益

下表展示擁有重大非控股權益的本集團的非全資擁有附屬公司的詳情：

附屬公司名稱	成立地點 及主要 營業地點	非控股權益持有的股權比例		分配至非控股權益的利潤		累計非控股權益	
		截至12月31日止年度		截至12月31日止年度		截至12月31日止年度	
		2022年 %	2021年 %	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
鄭州紅星美凱龍國際家居有限公司 (「鄭州紅星」)	中國	39.69%	39.69%	227,455	140,429	1,171,166	1,052,810
銀泰(永清)新城投資有限公司 (「銀泰新城投資」)	中國	30.00%	30.00%	(95,270)	(268)	329,395	424,665
蘇州工業園區紅星美凱龍家居 有限公司(「蘇州紅星」)	中國	45.00%	45.00%	28,654	120,314	549,498	536,594
擁有非控股權益的 個別非重大附屬公司				(22,521)	(123,396)	1,505,692	1,614,135
				<b>138,318</b>	<b>137,079</b>	<b>3,555,751</b>	<b>3,628,204</b>

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 41. 非控股權益 (續)

### 鄭州紅星

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
流動資產	668,944	834,600
非流動資產	4,376,912	3,888,416
流動負債	136,561	169,117
非流動負債	1,764,815	1,722,498
本公司擁有人應佔權益	1,973,314	1,778,591
非控股權益	1,171,166	1,052,810

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	338,038	367,877
開支	(64,966)	(82,562)
利潤及綜合收益總額	573,080	353,814
本公司擁有人應佔利潤及綜合收益總額	345,625	213,385
非控股權益應佔利潤及綜合收益總額	227,455	140,429
	573,080	353,814
向非控股權益分派股息	109,100	36,950
經營活動產生的現金流入淨額	141,545	246,225
投資活動產生的現金流入淨額	8,397	21,211
融資活動產生的現金流出淨額	(295,617)	(218,209)
現金(流出)/流入淨額	(145,675)	49,227

## 41. 非控股權益 (續)

### 銀泰新城投資

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
流動資產	278,915	280,361
非流動資產	2,383,543	2,577,620
流動負債	856,645	734,602
非流動負債	459,252	459,252
本公司擁有人應佔權益	1,017,166	1,239,462
非控股權益	329,395	424,665
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	9	—
開支	(422,055)	(1,195)
利潤及綜合收益總額	(317,566)	(892)
本公司擁有人應佔利潤及綜合收益總額	(222,296)	(624)
非控股權益應佔利潤及綜合收益總額	(95,270)	(268)
	(317,566)	(892)
向非控股權益分派股息	—	—
經營活動產生的現金流出淨額	(1,193)	(5,916)
投資活動產生的現金流出淨額	(408)	(382)
融資活動產生的現金流入淨額	580	(12,500)
現金流出淨額	(1,021)	(6,966)

## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 41. 非控股權益 (續)

#### 蘇州紅星

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
流動資產	466,879	472,598
非流動資產	1,875,615	1,895,738
流動負債	155,383	181,690
非流動負債	891,205	938,666
本公司擁有人應佔權益	746,408	711,386
非控股權益	549,498	536,594

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	169,247	196,299
開支	(86,001)	(81,018)
利潤及綜合收益總額	63,676	267,363
本公司擁有人應佔利潤及綜合收益總額	35,022	147,050
非控股權益應佔利潤及綜合收益總額	28,654	120,313
	63,676	267,363
向非控股權益分派股息	15,750	45,450
經營活動產生的現金流入淨額	518	134,148
投資活動產生的現金(流出)/流入淨額	(699)	9,472
融資活動產生的現金流出淨額	(41,858)	(125,563)
現金(流出)/流入淨額	(42,039)	18,057

### 42. 退休福利計劃

依照中國相關法律法規，位於中國境內的集團實體須參加由當地市政府管理的界定供款退休計劃。位於中國境內的集團實體向計劃支付按當地市政府同意的平均僱員工資特定百分比計算的供款，為僱員的退休福利提供資金。本集團對於退休福利計劃的主要義務是依照計劃支付必要的供款。截至2022年12月31日止年度計入損益的成本總額為人民幣280,307千元(2021年：人民幣294,460千元)，代表本集團已向或應向計劃支付的供款。

## 43. 收購附屬公司

### 於2021年收購：

截至2021年12月31日止年度，本公司以人民幣1元取得了廈門紅星美凱龍家居生活廣場有限責任公司（「廈門紅星美凱龍」）50%股權由於合併前後合併雙方不受同一方或相同的多方最終控制，故本合併屬於非同一控制下企業合併。本集團於2021年11月17日完成工商變更登記手續，並取得對廈門紅星美凱龍家居生活廣場有限責任公司的控制，因此購買日確定為2021年11月17日。

於有關收購日確認所收購的資產及負債如下：

	於完成日期 人民幣千元
貨幣資金	1,291
應收賬款	3,134
預付款項、保證金及其他應收款	137,676
存貨	56
物業、廠房及設備	175
使用權資產	165,914
遞延所得稅資產	30,407
應付賬款	(271)
其他應付款	(192,116)
租賃負債	(145,725)
遞延收益	(541)
	-
收購附屬公司產生的商譽：	
已付及應付對價	-*
減：所收購可識別淨資產之公允價值	(-)
	-*
淨現金流入	
收購的現金及現金等價物結餘	1,291
減：以現金支付的對價	(-)*
	1,291

\* 金額少於一千美元。

與該等收購相關的收購成本並不重大，並未計入交易相關對價，已經確認為截至2021年12月31日止年度開支，於合併損益及其他全面收益表的「行政費用」內呈列。

收購後廈門紅星美凱龍截至2021年12月31日止年度的收益為人民幣1,695千元，而淨虧損為人民幣1,677千元。



## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 44. 處置附屬公司

於2021年處置：

西藏紅星美凱龍企業管理有限公司持有上海倍邁物流有限公司、安徽紅星美凱龍物流有限公司、上海倍朗物流有限公司、河北紅星美凱龍物流有限公司、上海倍皓物流有限公司、天津紅居供應鏈科技有限公司、上海倍訊物流有限公司和天津紅美供應鏈科技有限公司的100%股權；紅星美凱龍(上海)企業管理有限公司持有安徽盛世鼎通物流有限公司和重慶紅星美凱龍物流有限公司的100%股權；上海倍茂物流有限公司持有貴州紅星美凱龍物流有限公司的100%股權；上海倍躍物流有限公司持有陝西紅星美凱龍物流有限公司的100%股權；上海倍博物流有限公司持有武漢瑞鑫欣科技有限責任公司的100%股權；上海倍正物流有限公司持有合肥紅星美凱龍物流有限公司的100%股權。

本集團所屬紅星美凱龍家居集團股份有限公司、附屬公司紅星美凱龍家居集團(上海)物流有限公司與天津遠川投資有限公司於2021年6月2日簽訂股權轉讓協議，以人民幣1,214,258千元出售其所持有西藏紅星美凱龍企業管理有限公司、紅星美凱龍(上海)企業管理有限公司、上海倍茂物流有限公司、上海倍躍物流有限公司、上海倍博物流有限公司、上海倍正物流有限公司、天津紅星美凱龍物流有限公司共7家的100%股權，處置日為2021年6月30日。故自2021年7月1日起，本集團不再將以上7家公司納入合併範圍。

## 44. 處置附屬公司(續)

於2021年處置(續)：

以上7家公司的匯總財務信息列示如下：

	於完成日期 人民幣千元
流動資產	1,277,528
非流動資產	1,905,240
流動負債	(2,395,779)
非流動負債	(21,133)
處置淨資產	765,856
已收及應收對價	1,214,258
減：處置淨資產	(765,856)
處置附屬公司的收益	448,402

於2021年5月20日，本集團及所屬天津紅星美凱龍世貿家居有限公司(「天津北辰」)與旭輝永升(海南)投資有限公司(「旭輝永升」)簽訂股權轉讓協議，以人民幣2.9733億元出售其所持有上海星悅物業服務有限公司(「星悅物業」)的90.1%股權。

於2021年10月15日，本集團以及所屬附屬公司與旭輝永升簽訂股權轉讓協議，以人民幣6.96億元出售其所持有上海美凱龍物業管理服務有限公司(「美凱龍物業」)的80%股權。

於2021年11月，本集團所屬天津北辰與上海美凱龍物業管理服務有限公司(「美凱龍物業」)簽訂股權轉讓協議，以人民幣0.3267億元出售其所持有上海星悅物業服務有限公司(「星悅物業」)的9.9%股權。

上述股權轉讓交易完成以後，旭輝永升、本集團附屬武漢紅星美凱龍世博家居廣場發展有限公司(「武漢紅星」)分別持有美凱龍物業80%和20%的股權，星悅物業成為美凱龍物業的全資附屬公司，本集團間接持有其20%的股權。股權轉讓相關對價中，股權對價為人民幣13,186千元，收取未來20年的物業服務的一次性折扣款人民幣1,013,143千元。

## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 44. 處置附屬公司(續)

於2021年處置(續)：

於2021年10月31日，集團喪失了對上述物業公司的控制權，完成了對物業公司的整體轉讓，因此，管理層將上述轉讓事項作為一攬子交易進行會計處理，處置日為2021年10月31日。故自2021年11月1日起，本集團不再將美凱龍物業納入合併範圍，剩餘美凱龍物業的20%股權按照其在喪失控制權之日的公允價值重新計量，公允價值基於喪失控制權日美凱龍物業持續計算的淨資產的份額確定。

以上公司的匯總財務信息列示如下：

	於完成日期 人民幣千元
流動資產	39,210
非流動資產	396
流動負債	(23,121)
非流動負債	(2)
處置淨資產	16,483
未分配權益之公允價值	(3,297)
已收及應收對價	13,186
減：處置淨資產	(13,186)
處置附屬公司的收益	-

#### 44. 處置附屬公司(續)

於2021年處置(續)：

本集團所屬紅星美凱龍家居集團股份有限公司與控股股東紅星美凱龍控股集團有限公司於2021年5月，簽訂股權轉讓協議轉讓上海紅星美凱龍融資租賃有限公司100%股權、上海紅星美凱龍商業保理有限公司100%股權，本次出讓方向受讓方轉讓股權的轉讓價格為人民幣1,209,109千元，其中上海紅星美凱龍融資租賃有限公司的股權轉讓價款為人民幣1,005,574千元，上海紅星美凱龍商業保理有限公司的股權轉讓價款為人民幣203,534千元，處置日為2021年7月7日。故自2021年7月7日起，本集團不再將上海紅星美凱龍融資租賃有限公司、上海紅星美凱龍商業保理有限公司納入合併範圍。以上2家公司的相關財務信息列示如下：

	於完成日期 人民幣千元
流動資產	1,204,520
非流動資產	9,170
流動負債	(5,071)
非流動負債	-
處置淨資產	1,208,619
已收及應收對價	1,209,109
減：處置淨資產	(1,208,619)
處置附屬公司的收益	490

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 45. 資產及收益質押

### 資產質押

於報告期末，下列資產質押／限制用於為若干銀行及其他借款以及如附註34所列的本集團獲得的銀行授信額度提供擔保：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
投資性房地產	84,678,000	85,316,000
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益工具	444,543	136,755
物業、廠房及設備	2,284,558	2,310,018
限制性銀行存款	302,205	783,803
	<b>87,709,306</b>	<b>88,546,576</b>

### 收益質押

如附註34所載呼市世博、寧波澳洋、上海真北商場、上海吳中路商場、濟南紅星商場、好記星數碼科技、上海金橋商場、南京浦口商場、南京名都商場、哈爾濱西客站商場、金山杭州灣商場、中山世博、上海金山、鄭州紅星、上海金橋、西安滻灞、天津河東、上海浦江在相關借款期間的營業收入被用於借款質押。如附註34所載北京東四環、煙台紅星、武漢額頭灣、北京西四環、無錫紅星在相關期間的物業運營收入被用於資產支持證券質押。

## 46. 承諾

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已訂約但未於合併財務報表中撥備：		
已訂約但未於合併財務報表中撥備與收購及 興建投資性房地產有關的資本開支	1,412,969	1,479,228
投資承諾	217,036	348,199
	<b>1,630,005</b>	<b>1,827,427</b>

## 47. 資本風險管理

本集團資本管理的主要目標是確保本集團持續經營的能力，並保持健康的資本比率，以支持業務發展並使股東價值最大化。

本集團根據經濟形勢以及相關資產的風險特徵的變化管理資本結構並對其進行調整。為維持或調整資本結構，本集團可以調整對股東的利潤分配、向股東歸還資本或發行新股。本集團不受外部強制性資本要求約束。2022年度和2021年度，資本管理目標、政策或程序未發生變化。

本集團採用槓桿比率來管理資本，槓桿比率是指淨負債和權益加淨負債的比率。淨負債包括銀行及其他借款、應付票據、應付債券、租賃負債及其他負債(扣除現金及現金等價物)，本集團的權益，本集團於資產負債表日的槓桿比率如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銀行及其他借款	31,609,352	34,180,136
應付票據	44,412	9,000
租賃負債	4,362,459	5,343,656
債券	2,254,229	4,436,317
其他負債	1,065,437	1,202,894
	<b>39,335,889</b>	45,172,003
減：現金及現金等價物	(2,608,264)	(6,097,987)
淨負債	<b>36,727,625</b>	39,074,016
權益	<b>58,002,716</b>	58,579,498
資本和淨負債	<b>94,730,341</b>	97,653,514
槓桿比率	<b>38.77%</b>	40.01%

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 48. 金融工具

### 金融工具類別

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>金融資產</b>		
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具	1,254,113	1,389,468
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融工具	2,586,569	4,169,971
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的應收票據	767	-
以攤餘成本計量：		
銀行結餘及現金	2,626,264	6,119,913
限制性銀行存款	302,205	783,803
應收賬款	1,962,169	1,957,650
應收票據	18,249	86,554
保證金及其他應收款	1,471,457	1,364,294
應收貸款	2,381,033	2,421,523
	12,602,826	18,293,176
<b>金融負債</b>		
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債：		
衍生金融負債	-	18,168
以攤餘成本計量：		
應付貿易款項及其他應付款項	12,485,023	12,921,101
銀行及其他借款	31,609,352	34,180,136
債券	2,254,229	4,436,317
租賃負債	4,362,459	5,343,656
其他非流動負債	925,526	999,547
	51,636,589	57,898,925

### 財務風險管理目標及政策

本集團主要的金融工具包括以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具、以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融工具、銀行結餘及現金、限制性銀行存款、應收賬款、保證金及其他應收款、應收貸款、應付賬款、其他應付款、銀行及其他借款、租賃負債、債券及其他非流動負債。該等金融工具的詳情於相關附註中列出。與該等金融工具相關的風險包括市場風險（貨幣風險、利率風險及其他價格風險）、信用風險及流動性風險。緩解該等風險的政策如下文所列。本集團的管理層管理並監控該等風險，以確保及時有效地執行適當的措施。

## 48. 金融工具 (續)

### 信用風險及減值評估

信用風險指本集團的交易對手未能履行其合約義務並對本集團造成財務損失之風險。本集團的信用風險主要歸因於債務工具及銀行存款、限制性銀行存款、應收賬款、應收票據、合同資產、保證金及其他應收款、應收貸款。本集團並無持有任何抵押品或其他信貸提升以涵蓋其金融資產之相關信用風險。

本集團在每一資產負債表日面臨的最大信用風險敞口為向客戶收取的總金額減去減值準備後的金額。

由於本集團的應收賬款客戶群廣泛地分散於不同的部門和行業中，因此在本集團內不存在重大信用風險集中。本集團對應收賬款餘額未持有任何擔保物或其他信用增級。

### 信用風險顯著增加判斷標準

本集團在每個資產負債表日評估相關金融工具的信用風險自初始確認後是否已顯著增加。在確定信用風險自初始確認後是否顯著增加時，本集團考慮在無須付出不必要的額外成本或努力即可獲得合理且有依據的信息，包括基於本集團歷史數據的定性和定量分析、外部信用風險評級以及前瞻性信息。本集團以單項金融工具或者具有相似信用風險特徵的金融工具組合為基礎，通過比較金融工具在資產負債表日發生違約的風險與在初始確認日發生違約的風險，以確定金融工具預計存續期內發生違約風險的變化情況。

當觸發以下一個或多個定量或定性標準時，本集團認為金融工具的信用風險已發生顯著增加：

- 定量標準主要為報告日剩餘存續期違約概率較初始確認時上升超過一定比例；
- 定性標準主要為債務人經營或財務情況出現重大不利變化、列入預警客戶清單等；

## 48. 金融工具（續）

### 信用風險顯著增加判斷標準（續）

#### 已發生信用減值資產的定義

為確定是否發生信用減值，本集團所採用的界定標準，與內部針對相關金融工具的信用風險管理目標保持一致，同時考慮定量、定性指標。本集團評估債務人是否發生信用減值時，主要考慮以下因素：

- 發行方或債務人發生重大財務困難；
- 債務人違反合同，如償付利息或本金違約或逾期等；
- 債權人出於與債務人財務困難有關的經濟或合同考慮，給予債務人在任何其他情況下都不會做出的讓步；
- 債務人很可能破產或進行其他財務重組；
- 發行方或債務人財務困難導致該金融資產的活躍市場消失；
- 以大幅折扣購買或源生一項金融資產，該折扣反映了發生信用損失的事實；

金融資產發生信用減值，有可能是多個事件的共同作用所致，未必是可單獨識別的事件所致。

#### 預期信用損失計量的參數

根據信用風險是否發生顯著增加以及是否已發生信用減值，本集團對不同的資產分別以12個月或整個存續期的預期信用損失計量減值準備。預期信用損失計量的關鍵參數包括違約概率、違約損失率和違約風險敞口。本集團考慮歷史統計數據（如交易對手評級、擔保方式及抵質押物類別、還款方式等）的定量分析及前瞻性信息，建立違約概率、違約損失率及違約風險敞口模型。

相關定義如下：

- 違約概率是指債務人在未來12個月或在整個剩餘存續期，無法履行其償付義務的可能性。本集團的違約概率以遷徙率模型結果為基礎進行調整，加入前瞻性信息，以反映當前宏觀經濟環境下債務人違約概率；

## 48. 金融工具 (續)

### 信用風險顯著增加判斷標準 (續)

#### 預期信用損失計量的參數 (續)

- 違約損失率是指本集團對違約風險暴露發生損失程度作出的預期。根據交易對手的類型、追索的方式和優先級，以及擔保品的不同，違約損失率也有所不同。違約損失率為違約發生時風險敞口損失的百分比，以未來12個月內或整個存續期為基準進行計算；
- 違約風險敞口是指，在未來12個月或在整個剩餘存續期中，在違約發生時，本集團應被償付的金額。

信用風險顯著增加的評估及預期信用損失的計算均涉及前瞻性信息。本集團通過進行歷史數據分析，識別出影響各業務類型信用風險及預期信用損失的關鍵經濟指標。

#### 應收賬款及來自簽署合約的客戶的合同資產

本集團僅與經認可的、信譽良好的第三方進行交易。按照本集團的政策，需對所有要求採用信用方式進行交易的客戶進行信用審核。另外，本集團對應收賬款餘額進行持續監控，以確保本集團不致面臨重大壞賬風險。倘應收賬款以票據結算，本集團僅接受由中國聲譽良好的銀行發出或擔保的票據，因此，本集團管理層認為背書或貼現票據產生的信用風險不大。對於未採用相關經營單位的記賬本位幣結算的交易，除非本集團信用控制部門特別批准，否則本集團不提供信用交易條件。

此外，本集團對個別信用受損的應收賬款及合同資產，進行預期信用損失模式的減值評估。除需單獨評估的項目外，本集團採用國際財務報告準則第9號規定的簡化方法以計提預期信用損失，該方法允許對所有應收賬款及合同資產使用整個存續期預期信用損失撥備。為了衡量預期信用損失，應收賬款已根據共同的信貸風險特徵進行分組。本集團已進行歷史分析，並確定了影響信貸風險及預期信用損失的關鍵經濟變量。管理層根據歷史付款記錄、逾期期限、債務人的財務實力以及與債務人是否存在任何爭議，對應收貿易款項及其他應收款項的可收回性進行定期評估。

#### 應收貸款

管理層根據債務人的歷史信用損失經驗，以及根據歷史結算記錄、以往經驗、抵押品的公允價值，以及合理的定量和定性資料及支持性的前瞻性資料來估計應收貸款的估計損失率。根據管理層的評估，損失率為6.06% (2021年：6.34%)，截至2022年12月31日止年度，應收貸款的預期信用損失撥備約為人民幣41,821千元 (2021年：人民幣48,402千元)。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 48. 金融工具 (續)

### 信用風險及減值評估 (續)

#### 限制性銀行存款及銀行存款

由於交易對手為信譽良好的銀行，具有較高的信用，因此，限制性銀行存款及銀行存款的信用風險是有限的。本集團參考外部信用評級機構公佈的各信用評級等級的違約概率及違約損失的相關資料，評估了限制性銀行存款及銀行存款的12個月預期信用損失。根據平均損失率，限制性銀行存款及銀行存款的12個月預期信用損失被認為是微不足道的，因此沒有確認／指明所作減值的損失準備。

#### 其他應收款及保證金

對於其他應收款及保證金，管理層根據歷史結算記錄、以往經驗以及合理的定量和定性資料和支持性的前瞻性資料，定期對其他應收款及保證金的可收回性進行單獨評估。根據管理層的評估，損失率為20.26% (2021年：23.41%)，截至2022年12月31日止年度，其他應收款及保證金的預期信用損失撥備約為人民幣24,663千元 (2021年：人民幣122,764千元)。

### 信用風險及減值測試

#### 撥備矩陣 — 應收賬款及合同資產的債務人賬齡

作為本集團信用風險管理的一部分，本集團使用債務人的賬齡來評估與投資組合有關的客戶的減值，原因為該等客戶由大量具有共同風險特徵的小客戶組成，代表了客戶按照合同條款支付所有到期款項的能力。下表提供有關應收賬款及合同資產信用風險敞口的資料，該等信用風險敞口乃通過使用於整個存續期預期信用損失 (非信用減值) 內的撥備矩陣進行集體評估。賬面總值於2022年12月31日為人民幣820,351千元 (2021年：人民幣852,768千元) 的有信用減值的債務人獲單獨評估。

	總金額		預期信用損失撥備	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
<b>於2021年12月31日</b>				
單項評估預期信用損失撥備的應收賬款	820,351	22.89%	820,351	100.00%
按信用風險特徵組合評估預期信用損失撥備的應收賬款	2,763,736	77.11%	801,567	29.00%
<b>於2021年12月31日</b>				
單項評估預期信用損失撥備的應收賬款	852,768	25.32%	835,726	98.00%
按信用風險特徵組合評估預期信用損失撥備的應收賬款	2,514,635	74.68%	574,027	22.83%

## 48. 金融工具 (續)

### 信用風險及減值評估 (續)

#### 應收賬款 (續)

組合1：項目前期品牌諮詢委託管理服務：

	總金額 人民幣千元	預期信用 損失率 %	整個存續期 預期信用損失 人民幣千元
於2022年12月31日			
1年以內	14,900	18.07	2,693
1至2年	73,855	26.44	19,526
2至3年	95,034	33.65	31,978
3至4年	200,878	39.71	79,768
4至5年	213,096	60.92	129,825
5至6年	122,550	68.66	84,138
6年以上	95,540	100.00	95,540
	<b>815,853</b>	<b>54.36</b>	<b>443,468</b>
於2021年12月31日			
1年以內	104,200	15.59	16,245
1至2年	154,270	22.23	34,294
2至3年	239,699	26.96	64,622
3至4年	224,450	33.50	75,191
4至5年	137,800	57.95	79,855
5至6年	64,290	64.69	41,589
6年以上	41,750	100.00	41,750
	<b>966,459</b>	<b>36.58</b>	<b>353,546</b>

## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 48. 金融工具 (續)

信用風險及減值評估 (續)

應收賬款 (續)

組合2：建築施工及設計服務

	總金額 人民幣千元	預期信用 損失率 %	整個存續期 預期信用損失 人民幣千元
於2022年12月31日			
1年以內	437,688	5.00	21,884
1至2年	293,409	18.60	54,574
2至3年	93,679	34.70	32,506
3年以上	24,868	100.00	24,868
	849,644	15.75	133,832
於2021年12月31日			
1年以內	811,195	6.11	49,564
1至2年	183,513	19.30	35,418
2至3年	40,427	35.49	14,347
	1,035,135	9.60	99,329

## 48. 金融工具 (續)

信用風險及減值評估 (續)

應收賬款 (續)

組合3：其他類諮詢服務

	總金額 人民幣千元	預期信用 損失率 %	整個存續期 預期信用損失 人民幣千元
於2022年12月31日			
1年以內	121,053	21.80	26,389
1至2年	104,027	39.40	40,986
2至3年	49,727	64.60	32,123
3年以上	65,919	100.00	65,919
	<b>340,726</b>	<b>48.55</b>	<b>165,417</b>
於2021年12月31日			
1年以內	123,939	16.18	20,053
1至2年	70,838	33.53	23,752
2至3年	54,164	57.08	30,917
3年以上	36,172	100.00	36,172
	<b>285,113</b>	<b>38.89</b>	<b>110,894</b>

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 48. 金融工具 (續)

信用風險及減值評估 (續)

應收賬款 (續)

組合4：租賃及相關收入

	總金額 人民幣千元	預期信用 損失率 %	整個存續期 預期信用損失 人民幣千元
於2022年12月31日 租賃及相關收入	<b>572,870</b>	<b>8.82</b>	<b>50,533</b>
於2021年12月31日 租賃及相關收入	101,838	4.50	4,583

組合5：其他

	總金額 人民幣千元	預期信用 損失率 %	整個存續期 預期信用損失 人民幣千元
於2022年12月31日 其他	<b>184,636</b>	<b>4.50</b>	<b>8,308</b>
於2021年12月31日 其他	126,090	4.50	5,674

## 48. 金融工具 (續)

### 合同資產

	總金額 人民幣千元	預期信用 損失率 %	整個存續期 預期信用損失 人民幣千元
於2022年12月31日			
建築施工及設計	1,370,692	1.77	24,322
項目前期品牌諮詢委託管理服務	840,745	43.85	368,648
	<b>2,211,437</b>	<b>17.77</b>	<b>392,970</b>
於2021年12月31日			
建築施工及設計	1,192,252	0.59	7,084
項目前期品牌諮詢委託管理服務	841,352	38.16	321,045
	2,033,604	16.14	328,129

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 48. 金融工具 (續)

### 信用風險及減值評估

#### 內部信用風險分級類別

本集團的內部信用風險分級評估包括以下類別：

內部信用評級	說明	應收賬款	應收貸款	保證金及 其他應收款
第一階段	對手方的違約風險較低， 且並無任何逾期款項	整個存續期 預期信用損失 (未發生信用減值)	12個月預期 信用損失	12個月預期 信用損失
第二階段	透過內部編製的資料或 外部來源顯示信用風險 自初始確認以來顯著增加	整個存續期 預期信用損失 (未發生信用減值)	整個存續期 預期信用損失 (未發生信用減值)	整個存續期 預期信用損失 (未發生信用減值)
第三階段	有證據顯示有關資產 已出現信用減值	整個存續期 預期信用損失 (已發生信用減值)	整個存續期 預期信用損失 (已發生信用減值)	整個存續期 預期信用損失 (已發生信用減值)
核銷	有證據顯示債務人陷入 嚴重的財務困難且本集團 不認為日後可收回有關款項	核銷金額	核銷金額	核銷金額

## 48. 金融工具 (續)

### 信用風險及減值評估 (續)

#### 最高風險及年結階段

下表載列基於本集團的信用政策的信用質素及最高信用風險，主要基於逾期資料 (除非其他資料可在無須付出不必要成本或努力的情況下獲得)，及於2022年及2021年12月31日的年結階段分析：

	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方法	合計	預期信用 損失準備	損失率
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	%
於2022年12月31日							
應收賬款	-	-	820,351	2,763,736	3,584,087	1,621,918	45.25%
應收票據	18,249	-	-	-	18,249	-	-
應收貸款	2,402,448	-	132,274	-	2,534,722	153,689	6.06%
保證金及其他應收款	1,628,665	-	216,732	-	1,845,397	373,940	20.26%
限制性銀行存款	302,205	-	-	-	302,205	-	-
銀行結餘及現金	2,626,264	-	-	-	2,626,264	-	-
	<b>6,977,831</b>	<b>-</b>	<b>1,169,357</b>	<b>2,763,736</b>	<b>10,910,924</b>	<b>2,149,547</b>	<b>19.70%</b>
於2021年12月31日							
應收賬款	-	-	852,768	2,514,635	3,367,403	1,409,753	41.86%
應收票據	86,554	-	-	-	86,554	-	-
應收貸款	2,413,814	-	171,577	-	2,585,391	163,868	6.34%
保證金及其他應收款	1,549,350	-	231,961	-	1,781,311	417,017	23.41%
限制性銀行存款	783,803	-	-	-	783,803	-	-
銀行結餘及現金	6,119,913	-	-	-	6,119,913	-	-
	<b>10,953,434</b>	<b>-</b>	<b>1,256,306</b>	<b>2,514,635</b>	<b>14,724,375</b>	<b>1,990,638</b>	<b>13.52%</b>

## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 48. 金融工具(續)

於2022年及2021年12月31日，包括應收賬款、合同資產、應收貸款以及保證金及其他應收款的期末損失準備金與期初損失準備金對賬如下：

	應收賬款 人民幣千元	合同資產 人民幣千元	應收貸款 人民幣千元	保證金及 其他應收款 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2021年1月1日	1,160,827	277,197	115,466	298,587	1,852,077
計入年內損益的預期信用損失 準備淨額	311,158	50,932	48,402	122,764	533,256
年內核銷	(60,359)	–	–	(4,016)	(64,375)
出售附屬公司	(1,873)	–	–	(318)	(2,191)
於2021年12月31日及 2022年1月1日	<b>1,409,753</b>	<b>328,129</b>	<b>163,868</b>	<b>417,017</b>	<b>2,318,767</b>
計入年內損益的預期信用損失 準備淨額	<b>238,938</b>	<b>79,783</b>	<b>41,821</b>	<b>24,663</b>	<b>385,205</b>
年內核銷	<b>(26,773)</b>	<b>(14,942)</b>	<b>(52,000)</b>	<b>(67,740)</b>	<b>(161,455)</b>
於2022年12月31日	<b>1,621,918</b>	<b>392,970</b>	<b>153,689</b>	<b>373,940</b>	<b>2,542,517</b>

## 48. 金融工具 (續)

### 流動性風險

本集團採用循環流動性計劃工具管理資金短缺風險。該工具既考慮其金融工具的到期日，也考慮本集團運營產生的預計現金流量。

本集團的目標是運用銀行借款、債券和其他計息借款等多種融資手段以保持融資的持續性與靈活性的平衡。於2022年12月31日，本集團44.40% (2021年：52.84%) 的債務在不足1年內到期或須按要求償還。

下表詳細載列本集團金融負債及衍生工具的剩餘合同期限。該表乃根據金融負債的未折現現金流量，以本集團可能被要求支付的最早日期為基礎進行編製。具體而言，帶有按需償還條款的銀行貸款被列入最早的時間段，而不考慮銀行選擇行使其權利的概率。其他非衍生金融負債的到期日乃基於約定的還款日期。

於2022年12月31日

	加權	按要求或				未折現現金	賬面價值
	平均利率	一年內	1至2年	2至5年	5年以上	流量合計	
	%	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付貿易款項及							
其他應付款項	9.80%	11,968,710	136,215	187,971	687,809	12,980,705	12,485,023
銀行及其他借款	5.90%	8,580,194	6,532,365	11,310,469	12,852,706	39,275,734	31,609,352
債券	5.31%	592,174	89,200	1,804,589	-	2,485,963	2,254,229
租賃負債	5.59%	1,787,799	885,710	2,011,047	4,175,802	8,860,358	4,362,459
其他非流動負債	11.00%	-	109,475	395,409	2,268,525	2,773,409	925,526
		22,928,877	7,752,965	15,709,485	19,984,842	66,376,169	51,636,589

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 48. 金融工具 (續)

### 流動性風險 (續)

於2021年12月31日

	加權 平均利率 %	按要求或 一年內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	未折現現金 流量合計 人民幣千元	賬面價值 人民幣千元
應付貿易款項及 其他應付款項	11.19%	13,655,261	10,319	3,801	79,618	13,748,999	12,921,101
銀行及其他借款	5.72%	10,782,639	5,249,202	11,582,427	10,253,621	37,867,889	34,180,136
債券	5.54%	3,933,966	564,545	–	–	4,498,511	4,436,317
租賃負債	5.49%	2,213,258	871,218	1,036,296	6,099,106	10,219,878	5,343,656
其他非流動負債	11.00%	–	99,522	362,361	2,411,047	2,872,930	999,547
		30,585,124	6,794,806	12,984,885	18,843,392	69,208,207	57,880,757

於上述到期分析中，具有按需償還條款的銀行及其他借款被納入「按要求或1個月內」的時間段。於2022年12月31日，該等銀行貸款的賬面總值為人民幣126,000千元（2021年：人民幣591,700千元）。考慮到本集團的財務狀況，管理層認為銀行及其他債務人不可能行使其酌情權，要求立即還款。管理層相信，該等銀行及其他借款將按照貸款協議中規定的預定還款日期償還，詳情見下表：

到期分析 – 銀行及其他借款，具有基於計劃還款的按需還款條款：

	1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	未折現現金 流出合計 人民幣千元
2022年12月31日	34,476	34,018	70,765	–	139,259
2021年12月31日	161,076	156,830	322,036	11,090	651,032

倘可變利率的變化與報告期末釐定的利率估計值不同，上述可變利率工具所包含的金額可能會發生變化。

## 48. 金融工具 (續)

### 市場風險

本集團的活動主要暴露於利率變化的市場風險。本集團暴露於該等風險或管理及衡量風險的方式沒有變化。

#### (i) 貨幣風險

本集團以人民幣收取所有收入，以人民幣支付幾乎所有支出。本集團的一小部分銀行結餘及現金以港元及歐元計價的，美元貨幣風險主要是指以美元計價的債券合共249.7百萬美元。本集團以港元支付H股的所有股息。本集團通過定期審查外幣匯率來監測貨幣風險，並將在需要時考慮對重大的外幣風險進行對沖。

下表為匯率風險的敏感性分析，反映了在所有其他變量保持不變的假設下，美元、歐元及港幣匯率發生合理、可能的變動時，將對淨損益的稅後淨額產生的影響。

2022年

	匯率增加／ (減少) %	淨損益 增加／(減少) RMB'000	股東權益合計 增加／(減少) RMB'000
人民幣對美元貶值	(5.00)	(64,136)	(64,136)
人民幣對美元升值	5.00	64,136	64,136
人民幣對港幣貶值	(5.00)	38	38
人民幣對港幣升值	5.00	(38)	(38)
人民幣對歐元貶值	(5.00)	6	6
人民幣對歐元升值	5.00	(6)	(6)

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 48. 金融工具 (續)

### 市場風險 (續)

#### (i) 貨幣風險 (續)

2021年

	匯率增加／ (減少) %	淨損益 增加／(減少) RMB'000	股東權益合計 增加／(減少) RMB'000
人民幣對美元貶值	(5.00)	(16,702)	(16,702)
人民幣對美元升值	5.00	16,702	16,702
人民幣對港幣貶值	(5.00)	20	20
人民幣對港幣升值	5.00	(20)	(20)
人民幣對歐元貶值	(5.00)	1,686	1,686
人民幣對歐元升值	5.00	(1,686)	(1,686)

#### (ii) 利率風險

本集團面臨著與銀行存款、應收貸款、銀行及其他借款、債券和租賃負債有關的利率風險。本集團的現金流利率風險主要集中在銀行及其他借款的利率波動上。本集團的目標是將借款保持在可變利率。本集團通過評估基於利率水平及前景的任何利率變動產生的潛在影響來管理其利率風險。管理層將審查固定及浮動利率的借款比例，並確保彼等在合理範圍內。

#### 敏感性分析

下列敏感性分析根據報告期結束時的利率風險釐定。該分析是假設在報告期末未償還的金融工具為全年未償還進行編製。在向主要管理人員內部報告利率風險時，可變利率銀行及其他借款的50個基點（2021年：50個基點）的增加或減少被採用，代表管理層對利率的合理可能變化的評估。銀行結餘不包括在敏感性分析中，因為管理層認為可變利率的銀行結餘所產生的現金流利率風險微不足道。

## 48. 金融工具 (續)

### 市場風險 (續)

#### (ii) 利率風險 (續)

##### 敏感性分析 (續)

倘利率提高／降低50個基點(2021年：50個基點)，所有其他變量保持不變，本集團：

- 截至2022年12月31日止年度的稅後利潤將減少／增加人民幣77,294千元(2021年：減少／增加約人民幣77,235千元)，主要由於本集團的浮動利率銀行借貸的利率風險及；
- 其他權益儲備將減少／增加人民幣77,294千元(2021年：減少／增加約人民幣77,235千元)，主要由於保留盈利的變化。

#### (ii) 權益工具投資價格風險

權益工具投資價格風險，是指權益性證券的公允價值因股票指數水平和個別證券價值的變化而降低的風險。於2022年及2021年12月31日，本集團暴露於因分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的權益工具投資和以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益工具投資的個別權益工具投資而產生的權益工具投資價格風險之下。本集團持有的上市權益工具投資在上海和深圳的證券交易所上市，並在資產負債表日以市場報價計量。

##### 敏感性分析

以下證券交易所的、在最接近資產負債表日的交易日的收盤時的市場股票指數，以及年度內其各自的最高收盤點和最低收盤點如下：

	2022年末	2022年 最高／最低	2021年末	2021年 最高／最低
上海－上證指數	3,089	3,652/2,863	3,640	3,675/3,312
深圳－深證成指	11,015	14,941/10,087	14,857	15,767/13,252

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 48. 金融工具 (續)

### 市場風險 (續)

#### (ii) 權益工具投資價格風險 (續)

##### 敏感性分析 (續)

下表說明了，在所有其他變量保持不變的假設下，本集團的淨損益和其他綜合收益的稅後淨額對權益工具投資的公允價值的每10%的變動（以資產負債表日的賬面價值為基礎）的敏感性。

#### 2022年

	權益工具投資 賬面價值	淨損益 增加/(減少)	其他綜合收益 的稅後淨額 增加/(減少)	股東權益合計 增加/(減少)
權益工具投資				
上海—以公允價值計量且其變動計入損益	-	-	-	-
上海—以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益	540,895	-	40,755	40,755
深圳—以公允價值計量且其變動計入損益	-	-	-	-
深圳—以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益	406,472	-	31,569	31,569
全國股轉系統—以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益	2,424	-	182	182
納斯達克—以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益	116,658	-	9,741	9,741
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的 非上市權益工具投資	1,520,120	-	128,166	128,166

#### 2021年

	權益工具投資 賬面價值	淨損益 增加/(減少)	其他綜合收益 的稅後淨額 增加/(減少)	股東權益合計 增加/(減少)
權益工具投資				
上海—以公允價值計量且其變動計入損益	15,846	1,347	-	1,347
上海—以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益	1,449,067	-	110,995	110,995
深圳—以公允價值計量且其變動計入損益	10,959	931	-	931
深圳—以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益	142,013	-	12,071	12,071
紐交所—以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益	608,663	-	45,650	45,650
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的 非上市權益工具投資	1,970,228	-	193,417	193,417

## 48. 金融工具 (續)

### 金融工具的公允價值計量

本集團的一些金融工具在財務報告中是以公允價值計量的。

在估計公允價值時，本集團在可獲得的範圍內使用市場可觀察的數據。對於第三層次中具有重大不可觀察輸入值的工具，本集團聘請第三方合資格估值師進行估值。管理層與合資格外部估值師緊密合作，以建立適當的估值技術及模型輸入。

### 按經常性基準計量以公允價值計量本集團金融資產及金融負債的公允價值

本集團的一些金融資產及金融負債於每個報告期末按公允價值計量。下表提供了關於如何釐定該等金融資產及金融負債的公允價值的資料(特別是所使用的估值技術及輸入值)。

#### 於2022年12月31日的公允價值層次

	第一層次 人民幣千元	第二層次 人民幣千元	第三層次 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產</b>				
債權工具投資	-	-	839,726	839,726
基金	-	82,112	-	82,112
權益工具投資	-	-	332,275	332,275
以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的權益工具	1,064,026	2,423	1,520,120	2,586,569

#### 於2021年12月31日的公允價值層次

	第一層次 人民幣千元	第二層次 人民幣千元	第三層次 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產</b>				
債權工具投資	-	-	638,411	638,411
基金	-	353,478	-	353,478
權益工具投資	26,804	-	370,775	397,579
以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的權益工具	2,195,703	4,040	1,970,228	4,169,971
<b>金融負債</b>				
衍生金融負債	-	18,168	-	18,168

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 48. 金融工具 (續)

按經常性基準計量以公允價值計量本集團金融資產及金融負債的公允價值 (續)

金融資產 / 金融負債	於下列日期的公允價值		公允價值層次	估值技術及重要不可觀察輸入值
	2022年	2021年		
	12月31日	12月31日		
	人民幣千元	人民幣千元		
1) 債權工具投資	<b>839,726</b>	638,411	第三層次	現金流量折現法 風險調整折現率：2.2% (2021年：2.2%) (附註a)
2) 權益工具投資 - 以公允價值計量且其變動計入損益	<b>332,275</b>	370,775	第三層次	現金流量折現法 風險調整折現率：15.00%至18.00% (2021年：13.04%至14.48%) (附註b)
3) 權益工具投資 - 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益	<b>1,520,120</b>	1,970,228	第三層次	可比公司法 流動性折扣率：70%至80% (2021年：80%至85%) (附註c)

附註：

- (a) 折現率越高，公允價值就越低。
- (b) 折現率的增加將導致權益工具投資 - 以公允價值計量且其變動計入損益的公允價值計量的減少，反之亦然。
- (c) 流動性折扣率的略微增加將導致權益工具投資 - 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的公允價值的大幅減少，反之亦然。

年內第一層次與第二層次之間並無轉換。

## 48. 金融工具 (續)

按經常性基準計量以公允價值計量本集團金融資產及金融負債的公允價值 (續)

### 第三層次公允價值的調節計量

	以公允價值 計量且其變動 計入其他綜合 收益的權益工具 人民幣千元	以公允價值 計量且其變動 計入損益的 債權工具 人民幣千元	以公允價值 計量且其變動 計入損益的 權益工具 人民幣千元
於2021年1月1日	2,294,884	72,036	396,925
轉出第三層次 (附註)	(742,017)	-	-
計入損益	-	-	(8,750)
計入其他綜合收益	343,073	-	-
添置	192,374	637,668	1,600
出售 / 結算	(118,086)	(71,293)	(19,000)
於2021年12月31日及2022年1月1日	<b>1,970,228</b>	<b>638,411</b>	<b>370,775</b>
轉出第三層次	(443,338)	-	-
計入損益	-	8,404	(32,000)
計入其他綜合收益	16,069	-	-
添置	20,000	2,022,648	14,100
出售 / 結算	(42,839)	(1,829,737)	(20,600)
於2022年12月31日	<b>1,520,120</b>	<b>839,726</b>	<b>332,275</b>

附註：本集團擁有若干以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的投資，並在每個報告日以公允價值計量。於2022年12月31日投資的公允價值為人民幣443,338千元（2021年：人民幣742,017千元）。於2021年12月31日投資的公允價值乃使用具有重大不可觀察輸入值的估值技術進行計量，因此獲歸類為公允價值層次中的第三層次。由於若干投資已成為上市實體，其股票於活躍市場上交易。因此，該等投資的公允價值乃根據證券交易所提供的公開報價釐定，並獲歸類為公允價值層次的第一層次。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 49. 融資活動產生的負債的調整

	租賃負債 人民幣千元	債券 人民幣千元	銀行及其他借款 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2021年1月1日	5,114,055	8,465,899	36,643,492	–	50,223,446
<b>融資現金流量之變動：</b>					
已付租賃租金的資本部分	(149,024)	–	–	–	(149,024)
銀行及其他借款所得款項	–	–	9,646,415	–	9,646,415
償還銀行及其他借款	–	–	(12,109,771)	–	(12,109,771)
已付利息	(72,218)	(327,554)	(2,102,936)	–	(2,502,708)
贖回債券	–	(4,013,438)	–	–	(4,013,438)
關聯方及第三方的墊款	–	–	–	4,701,557	4,701,557
向關聯方及第三方的還款	–	–	–	(4,171,376)	(4,171,376)
融資現金流量之變動合計	(221,242)	(4,340,992)	(4,566,292)	530,181	(8,598,345)
<b>其他非現金變動：</b>					
利息支出	235,674	355,931	2,102,936	–	2,694,541
增添租賃負債	124,249	–	–	–	124,249
租賃變更	90,920	–	–	–	90,920
匯兌差額	–	(44,521)	–	–	(44,521)
於2021年12月31日及2022年1月1日	<b>5,343,656</b>	<b>4,436,317</b>	<b>34,180,136</b>	<b>530,181</b>	<b>44,490,290</b>
<b>融資現金流量之變動：</b>					
已付租賃租金的資本部分	(646,109)	–	–	–	(646,109)
銀行及其他借款所得款項	–	–	8,187,190	–	8,187,190
償還銀行及其他借款	–	–	(10,757,974)	–	(10,757,974)
已付利息	(224,229)	(237,752)	(2,030,663)	–	(2,492,644)
發行新債券所得款項	–	1,697,888	–	–	1,697,888
贖回債券	–	(4,131,427)	–	–	(4,131,427)
關聯方及第三方的墊款	–	–	–	3,289,811	3,289,811
向關聯方及第三方的還款	–	–	–	(2,163,384)	(2,163,384)
融資現金流量之變動合計	(870,338)	(2,671,291)	(4,601,447)	1,126,427	(7,016,649)
<b>其他非現金變動：</b>					
利息支出	224,229	248,421	2,030,663	–	2,503,313
增添租賃負債	33,777	–	–	–	33,777
租賃變更	(368,865)	–	–	–	(368,865)
匯兌差額	–	240,782	–	–	240,782
於2022年12月31日	<b>4,362,459</b>	<b>2,254,229</b>	<b>31,609,352</b>	<b>1,656,608</b>	<b>39,882,648</b>

## 50. 或然負債

於報告期末並無重大或然負債。

## 51. 關聯方交易

### 1. 本集團與關聯方的主要交易

下述關聯交易系本集團業務發展需要，本集團與關聯方之間的交易與日常經營相關，交易遵循了公開、公平、公正的原則，雙方交易按照市場公允價格結算。

#### (1) 關聯方商品和勞務交易

自關聯方購買商品和接受勞務

	交易內容	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
上海紅星雲計算科技有限公司	商品購買	25,683	1,561
中船郵輪產業發展(上海)有限公司	商品購買	2,411	-
誼美吉斯光電科技(福建)有限公司	商品購買	1,543	2,068
蘭州紅星商業管理有限公司	商品購買	934	-
阿里雲計算有限公司	商品購買	641	42
上海遠緇物業有限公司	商品購買	548	-
陽光海天停車控股有限公司及其附屬公司	商品購買	211	-
西雙版納雲投建設泛亞置業有限公司	商品購買	153	-
保山紅星城鄉投資置業有限公司	商品購買	139	-
亞細亞新材(北京)建築材料有限公司	商品購買	58	-
蘇州市蘇品宅配文化有限公司	商品購買	51	139

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 51. 關聯方交易 (續)

### 1. 本集團與關聯方的主要交易 (續)

#### (1) 關聯方商品和勞務交易 (續)

自關聯方購買商品和接受勞務 (續)

	交易內容	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
上海遠星寰宇房地產集團有限公司	商品購買	34	2,587
杭州諾貝爾陶瓷有限公司及其分公司	商品購買	4	—
成都東泰商城有限公司	商品購買	1	3
上海雲紳智能科技有限公司	商品購買	—	404
重慶金科中俊房地產開發有限公司	商品購買	—	254
乾智(北京)文化發展有限公司	商品購買	—	244
上海智諦智能科技有限公司	商品購買	—	198
上海振洋建築裝潢工程有限公司及其分公司	商品購買	—	128
上海錦禦投資諮詢有限公司	商品購買	—	68
上海躍影科技有限公司	商品購買	—	36
成都萬福星凱商業管理有限公司	商品購買	—	26
上海凱昕影院管理有限公司	商品購買	—	12
瀋陽遠擇星輝物業管理有限公司	商品購買	不適用	2,574
重慶星美商業管理有限公司	商品購買	不適用	77

## 51. 關聯方交易 (續)

### 1. 本集團與關聯方的主要交易 (續)

#### (1) 關聯方商品和勞務交易 (續)

##### 自關聯方購買商品和接受勞務 (續)

	交易內容	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
美年大健康產業(集團)有限公司	商品購買	不適用	76
蘇州遠擇品唯物業管理有限公司	商品購買	不適用	41
		<b>32,411</b>	10,538

註：自關聯方商品購買：本年，本集團以市場價為基礎與關聯方進行商品交易。

	交易內容	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
中船郵輪產業發展(上海)有限公司	存款結息	<b>1,618</b>	185
蕪湖明輝商業管理有限公司	存款結息	<b>51</b>	58
成都東泰商城有限公司	存款結息	<b>35</b>	16
上海紅星美凱龍融資租賃有限公司	存款結息	-	775
寶象紅星美凱龍(廈門)全球家居廣場有限公司	存款結息	不適用	3
		<b>1,704</b>	1,037

註：向關聯方支付存款的利息：本年，本集團以市場價為基礎與關聯方進行交易。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 51. 關聯方交易 (續)

### 1. 本集團與關聯方的主要交易 (續)

#### (1) 關聯方商品和勞務交易 (續)

自關聯方購買商品和接受勞務 (續)

	交易內容	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
山東銀座家居有限公司及其附屬公司	聯合營銷	5,341	2,590
成都東泰商城有限公司	聯合營銷	4,196	2,807
蕪湖明輝商業管理有限公司	聯合營銷	1,786	1,541
武漢市正凱物流有限公司	聯合營銷	1,394	1,513
濟寧鴻瑞市場經營管理有限公司	聯合營銷	958	686
深圳紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	聯合營銷	535	357
廣州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	聯合營銷	369	–
深圳紅星美凱龍商業管理有限公司	聯合營銷	335	–
蘇州市蘇品宅配文化有限公司	聯合營銷	16	–
上海中貿美凱龍經貿發展有限公司	聯合營銷	–	232
寶象紅星美凱龍(廈門)全球家居廣場有限公司	聯合營銷	不適用	23
		<b>14,930</b>	<b>9,749</b>

註：關聯方向本集團提供聯合營銷服務：本年，本集團以市場價為基礎與關聯方進行交易。

## 51. 關聯方交易 (續)

### 1. 本集團與關聯方的主要交易 (續)

#### (1) 關聯方商品和勞務交易 (續)

自關聯方購買商品和接受勞務 (續)

	交易內容	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
上海或京商業管理有限公司及其分公司	空間廣告位租賃／ 管理費	-	1,508
蕪湖明輝商業管理有限公司	空間廣告位租賃／ 管理費	413	199
濟寧鴻瑞市場經營管理有限公司	空間廣告位租賃／ 管理費	347	-
揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場置業 有限公司	空間廣告位租賃／ 管理費	321	48
陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司	空間廣告位租賃／ 管理費	284	35
徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場 有限公司	空間廣告位租賃／ 管理費	255	25
山東銀座家居有限公司及其附屬公司	空間廣告位租賃／ 管理費	201	18

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 51. 關聯方交易 (續)

### 1. 本集團與關聯方的主要交易 (續)

#### (1) 關聯方商品和勞務交易 (續)

自關聯方購買商品和接受勞務 (續)

	交易內容	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城有限公司	空間廣告位租賃 / 管理費	41	-
深圳紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	空間廣告位租賃 / 管理費	34	-
寶象紅星美凱龍(廈門)全球家居廣場 有限公司	空間廣告位租賃 / 管理費	不適用	10
		<b>1,896</b>	<b>1,843</b>

註：關聯方向本集團提供空間廣告位租賃/管理服務：本年，本集團以市場價為基礎與關聯方進易。

## 51. 關聯方交易 (續)

### 1. 本集團與關聯方的主要交易 (續)

#### (1) 關聯方商品和勞務交易 (續)

自關聯方購買商品和接受勞務 (續)

	交易內容	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
上海美凱龍物業管理服務有限公司及其分公司	接受勞務 / 服務	319,099	49,412
上海星悅物業服務有限公司及其分公司	接受勞務 / 服務	191,589	98,442
浙江天貓技術有限公司	接受勞務 / 服務	55,497	43,544
上海振洋建築裝潢工程有限公司及其分公司	接受勞務 / 服務	21,129	3,886
上海紅星雲計算科技有限公司	接受勞務 / 服務	17,352	32,974
上海星之域商業經營管理有限公司	接受勞務 / 服務	13,023	12,648
上海嘉展建築裝潢工程有限公司	接受勞務 / 服務	11,669	18,787
杭州阿里媽媽軟件服務有限公司	接受勞務 / 服務	8,608	19,531
湛江市海新美凱投資有限公司	接受勞務 / 服務	8,071	—
杭州蟻巢供應鏈服務有限公司	接受勞務 / 服務	4,669	—
浙江阿里巴巴通信技術有限公司	接受勞務 / 服務	4,213	2,767
昌源鑫供應鏈管理(東莞)有限公司	接受勞務 / 服務	2,016	—

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 51. 關聯方交易 (續)

### 1. 本集團與關聯方的主要交易 (續)

#### (1) 關聯方商品和勞務交易 (續)

自關聯方購買商品和接受勞務 (續)

	交易內容	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
上海美凱龍愛家房地產管理諮詢有限公司	接受勞務／服務	1,110	61
北京國富縱橫文化科技諮詢股份有限公司	接受勞務／服務	902	1,033
阿里雲計算有限公司	接受勞務／服務	550	4,157
上海鑫誠安建設有限公司	接受勞務／服務	357	1,156
重慶鑫生悅傳媒有限公司	接受勞務／服務	288	—
金科智慧服務集團股份有限公司	接受勞務／服務	246	—
乾智(北京)文化發展有限公司	接受勞務／服務	199	—
阿里巴巴(中國)網絡技術有限公司	接受勞務／服務	181	—
重慶金科大酒店有限公司	接受勞務／服務	117	—
誼美吉斯光電科技(福建)有限公司	接受勞務／服務	94	—
淘寶(中國)軟件有限公司	接受勞務／服務	85	91
重慶新起點裝飾工程有限公司	接受勞務／服務	85	—
余姚星凱置業有限公司	接受勞務／服務	55	—
浙江龍凱影業有限公司	接受勞務／服務	40	117

## 51. 關聯方交易 (續)

### 1. 本集團與關聯方的主要交易 (續)

#### (1) 關聯方商品和勞務交易 (續)

自關聯方購買商品和接受勞務 (續)

	交易內容	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
阿里(四川)網絡技術有限公司	接受勞務／服務	38	10
成都東泰商城有限公司	接受勞務／服務	28	7
上海帝景餐飲管理有限公司	接受勞務／服務	21	-
蕪湖明輝商業管理有限公司	接受勞務／服務	11	304
揚州凱龍管理諮詢有限公司	接受勞務／服務	2	8
廣州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	接受勞務／服務	-	600
西雙版納雲投建設泛亞置業有限公司	接受勞務／服務	-	522
保山紅星城鄉投置業有限公司	接受勞務／服務	-	466
浙江天貓供應鏈管理有限公司	接受勞務／服務	-	299
昆明遠鴻匯房地產有限公司	接受勞務／服務	-	144
深圳紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	接受勞務／服務	-	140
重慶凱琴商業管理有限公司	接受勞務／服務	-	20
自貢愛琴海商業管理有限公司	接受勞務／服務	-	17

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 51. 關聯方交易 (續)

### 1. 本集團與關聯方的主要交易 (續)

#### (1) 關聯方商品和勞務交易 (續)

自關聯方購買商品和接受勞務 (續)

	交易內容	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
深圳市藝澍家空間科技有限公司	接受勞務 / 服務	不適用	2,071
瀋陽遠擇星輝物業管理有限公司	接受勞務 / 服務	不適用	611
美年大健康產業(集團)有限公司及其下屬公司	接受勞務 / 服務	不適用	584
昆明廣遠房地產開發有限公司	接受勞務 / 服務	不適用	11
		<b>661,344</b>	294,420

註：關聯方向本集團提供勞務：本年，本集團以市場價為基礎與關聯方進行交易。

## 51. 關聯方交易 (續)

### 1. 本集團與關聯方的主要交易 (續)

#### (1) 關聯方商品和勞務交易 (續)

向關聯方銷售商品和提供勞務

	交易內容	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
丹陽市融錦宏星置業發展有限公司	出售商品	2,120	19,219
蘭州紅星商業管理有限公司	出售商品	934	-
嘉興龍貓先森家居有限公司	出售商品	748	-
合肥瓏貓先森家居有限公司	出售商品	734	-
雲南遠擇品唯物業管理有限公司	出售商品	557	-
上海帝景餐飲管理有限公司	出售商品	553	2,556
蕪湖明輝商業管理有限公司	出售商品	349	108
山東銀座家居有限公司及其附屬公司	出售商品	319	957
美時智能家居(深圳)有限公司	出售商品	196	-
成都東泰商城有限公司	出售商品	185	309
上海智諦智能科技有限公司	出售商品	173	-
武漢市正凱物流有限公司	出售商品	153	214
長興榮皓貿易有限公司	出售商品	133	5,604
深圳紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	出售商品	96	34

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 51. 關聯方交易 (續)

### 1. 本集團與關聯方的主要交易 (續)

#### (1) 關聯方商品和勞務交易 (續)

向關聯方銷售商品和提供勞務 (續)

	交易內容	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
上海威來適裝飾科技有限公司	出售商品	80	40
超級智慧家(上海)物聯網科技有限公司	出售商品	74	47
深圳紅星美凱龍商業管理有限公司	出售商品	66	-
廣州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	出售商品	49	162
陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司	出售商品	48	20
杭州諾貝爾陶瓷有限公司及其分公司	出售商品	29	96
濟寧鴻瑞市場經營管理有限公司	出售商品	18	-
上海或京商業管理有限公司及其分公司	出售商品	15	95
南京市浦口區立力成傢俱經營部	出售商品	10	8
安咖家居用品(上海)有限公司	出售商品	4	1,944
晟葆(上海)智能科技有限公司	出售商品	3	8
陽光海天停車控股有限公司及其附屬公司	出售商品	2	-

## 51. 關聯方交易 (續)

### 1. 本集團與關聯方的主要交易 (續)

#### (1) 關聯方商品和勞務交易 (續)

向關聯方銷售商品和提供勞務 (續)

	交易內容	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
上海天合智能科技股份有限公司及其分公司	出售商品	-	-
湛江市海新美凱投資有限公司	出售商品	-	5,244
衡水星龍房地產開發有限公司	出售商品	-	1,997
紅星美凱龍控股集團有限公司	出售商品	-	1,778
上海紅星雲計算科技有限公司	出售商品	-	1,443
義烏美龍置業有限公司	出售商品	-	526
慈溪皓瑞置業有限公司	出售商品	-	454
上海星悅物業服務有限公司及其分公司	出售商品	-	434
乾智(北京)文化發展有限公司	出售商品	-	289
上海美凱龍物業管理服務有限公司	出售商品	-	160
上海振洋建築裝潢工程有限公司及其分公司	出售商品	-	114
上海錦禦投資諮詢有限公司	出售商品	-	60
上海暄妍企業管理有限公司	出售商品	-	36
廣東三維家信息科技有限公司	出售商品	-	24

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 51. 關聯方交易 (續)

### 1. 本集團與關聯方的主要交易 (續)

#### (1) 關聯方商品和勞務交易 (續)

向關聯方銷售商品和提供勞務 (續)

	交易內容	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
亞細亞新材(北京)建築材料有限公司	出售商品	-	5
河南宸博置業有限公司	出售商品	不適用	5,155
瀋陽遠擇星輝物業管理有限公司	出售商品	不適用	832
上海世茂美居家居科技有限公司	出售商品	不適用	610
寶象紅星美凱龍(廈門)全球家居廣場 有限公司	出售商品	不適用	516
蘇甯易購集團股份有限公司及其附屬公司	出售商品	不適用	178
		<b>7,648</b>	<b>51,276</b>

註：向關聯方出售商品：本年，本集團以市場價為基礎與關聯方進行交易。

## 51. 關聯方交易 (續)

### 1. 本集團與關聯方的主要交易 (續)

#### (1) 關聯方商品和勞務交易 (續)

向關聯方銷售商品和提供勞務 (續)

	交易內容	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
衢州市慧城奧萊商業管理有限公司	提供勞務	220,908	23,162
揚州星龍房地產開發有限公司	提供勞務	65,710	—
上海美凱龍物業管理服務有限公司及其分公司	提供勞務	65,379	2,286
湛江市海新美凱投資有限公司	提供勞務	47,945	128,668
上海星悅物業服務有限公司及其分公司	提供勞務	25,158	8,407
浙江天貓技術有限公司	提供勞務	10,507	8,118
保山紅星城鄉投資置業有限公司	提供勞務	2,083	—
上海星之域商業經營管理有限公司	提供勞務	1,768	2,051
大連星琴商業管理有限公司	提供勞務	1,744	—
大連星凱商業管理有限公司	提供勞務	1,306	—
常州愛琴海奧萊商業管理有限公司	提供勞務	1,219	2,141
深圳紅星美凱龍商業管理有限公司	提供勞務	1,060	2,710
上海愛琴海商務管理有限公司	提供勞務	951	1,149

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 51. 關聯方交易 (續)

### 1. 本集團與關聯方的主要交易 (續)

#### (1) 關聯方商品和勞務交易 (續)

向關聯方銷售商品和提供勞務 (續)

	交易內容	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
廣州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	提供勞務	864	264
西寧遠鴻房地產開發有限公司	提供勞務	545	–
成都東泰商城有限公司	提供勞務	528	446
西雙版納雲投建設泛亞置業有限公司	提供勞務	268	10,384
上海紅星美凱龍置業有限公司	提供勞務	191	129
上海或京商業管理有限公司及其分公司	提供勞務	158	141
超級智慧家(上海)物聯網科技有限公司	提供勞務	82	150
余姚星凱置業有限公司	提供勞務	69	–
晟葆(上海)智能科技有限公司	提供勞務	63	102
上海愛琴海奧萊商業管理有限公司	提供勞務	46	66
上海威來適裝飾科技有限公司	提供勞務	42	53
安咖家居用品(上海)有限公司	提供勞務	22	23

## 51. 關聯方交易 (續)

### 1. 本集團與關聯方的主要交易 (續)

#### (1) 關聯方商品和勞務交易 (續)

向關聯方銷售商品和提供勞務 (續)

	交易內容	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
上海黃浦紅星小額貸款有限公司	提供勞務	21	25
上海龍紅影院管理有限公司	提供勞務	14	-
上海凱紅影院管理有限公司	提供勞務	13	-
青島德納國際影城有限公司	提供勞務	11	140
青島紅影院管理有限公司	提供勞務	10	-
上海紅星美凱龍融資租賃有限公司	提供勞務	4	5
上海愛琴海商業集團股份有限公司	提供勞務	1	-
杭州諾貝爾陶瓷有限公司及其分公司	提供勞務	1	6,877
上海天合智能科技股份有限公司及其分公司	提供勞務	-	3
衡水星龍房地產開發有限公司	提供勞務	-	3,718
上海美凱龍愛家房地產管理諮詢有限公司	提供勞務	-	2,192
上海凱昕影院管理有限公司	提供勞務	-	388

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 51. 關聯方交易 (續)

### 1. 本集團與關聯方的主要交易 (續)

#### (1) 關聯方商品和勞務交易 (續)

向關聯方銷售商品和提供勞務 (續)

	交易內容	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
昆明遠鴻匯房地產有限公司	提供勞務	-	348
天津紅星太平洋影院管理有限公司	提供勞務	-	247
上海玲瀧健身俱樂部有限公司	提供勞務	-	225
蘇州紅美影院管理有限公司	提供勞務	-	203
常州紅美影院管理有限公司	提供勞務	-	189
天津萊納華開影業有限公司	提供勞務	-	145
上海林茂健身俱樂部有限公司	提供勞務	-	140
宜興逸美影城有限公司	提供勞務	-	117
蘇州凱美影院管理有限公司	提供勞務	-	117
宜興市晨興數字影院有限公司	提供勞務	-	104
上海玲思健身俱樂部有限公司	提供勞務	-	83
上海玲逸美容美體有限公司	提供勞務	-	80
寧波凱星影院管理有限公司	提供勞務	-	77
天津卡美奧影業有限公司	提供勞務	-	70
孝感泓河影城管理有限公司	提供勞務	-	69
金華市佳藝影業有限公司	提供勞務	-	60

## 51. 關聯方交易 (續)

### 1. 本集團與關聯方的主要交易 (續)

#### (1) 關聯方商品和勞務交易 (續)

向關聯方銷售商品和提供勞務 (續)

	交易內容	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
上海美凱龍七星酒店管理有限公司	提供勞務	-	35
上海星琛互動娛樂科技有限公司	提供勞務	-	32
象山凱勝置業有限公司	提供勞務	-	30
徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場 有限公司	提供勞務	-	28
深圳紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	提供勞務	-	28
蕪湖明輝商業管理有限公司	提供勞務	-	14
上海紅昕影院管理有限公司	提供勞務	-	11
上海紅凱星影院管理有限公司	提供勞務	-	11
上海星凱影院管理有限公司	提供勞務	-	9
上海美影企業管理有限公司	提供勞務	-	8
江蘇佰麗愛家家居科技有限公司	提供勞務	-	3
常州市紅星傢俱總廠有限公司	提供勞務	-	3

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 51. 關聯方交易 (續)

### 1. 本集團與關聯方的主要交易 (續)

#### (1) 關聯方商品和勞務交易 (續)

向關聯方銷售商品和提供勞務 (續)

	交易內容	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
上海歆璽信息科技有限公司	提供勞務	-	1
金華航凱置業有限公司	提供勞務	不適用	9,722
贛州凱越置業有限公司	提供勞務	不適用	6,926
宿遷星凱房地產開發有限公司	提供勞務	不適用	6,308
沈陽星龍房地產開發有限公司	提供勞務	不適用	1,854
上海林賽健身俱樂部有限公司及其分公司	提供勞務	不適用	231
上海忒星餐飲管理有限公司	提供勞務	不適用	152
昆明廣遠房地產開發有限公司	提供勞務	不適用	14
		<b>448,691</b>	<b>231,492</b>

## 51. 關聯方交易 (續)

### 1. 本集團與關聯方的主要交易 (續)

#### (1) 關聯方商品和勞務交易 (續)

向關聯方銷售商品和提供勞務 (續)

	交易內容	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
濟寧鴻瑞市場經營管理有限公司	品牌委管服務	4,245	4,601
徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場 有限公司	品牌委管服務	3,790	3,623
武漢市正凱物流有限公司	品牌委管服務	2,830	2,830
揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場置業 有限公司	品牌委管服務	2,830	2,830
綠地集團成都金牛房地產開發有限公司	品牌委管服務	2,830	3,774
陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司	品牌委管服務	2,594	2,830
徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城有限公司	品牌委管服務	1,792	1,792
蕪湖明輝商業管理有限公司	品牌委管服務	1,698	158
		<b>22,609</b>	<b>22,438</b>

註： 向關聯方提供品牌委管服務：本年，本集團以市場價為基礎與關聯方進行交易。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 51. 關聯方交易 (續)

### 1. 本集團與關聯方的主要交易 (續)

#### (1) 關聯方商品和勞務交易 (續)

向關聯方銷售商品和提供勞務 (續)

	交易內容	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
湛江市海新美凱投資有限公司	服務收入	15,440	12,869
西寧遠鐸房地產開發有限公司	服務收入	8,019	72,418
杭州諾貝爾陶瓷有限公司及其分公司	服務收入	5,750	2,882
深圳市朗樂福睡眠科技有限公司	服務收入	4,881	4,075
上海中貿美凱龍經貿發展有限公司	服務收入	2,784	6,708
蕪湖美和資產管理有限公司	服務收入	1,887	3,145
超級智慧家(上海)物聯網科技有限公司	服務收入	1,413	645
深圳紅星美凱龍商業管理有限公司	服務收入	1,003	-
成都東泰商城有限公司	服務收入	700	216
美時智能家居(深圳)有限公司	服務收入	665	-
良木道門窗集團有限公司	服務收入	495	1,751
廣州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	服務收入	462	-
上海紅星雲計算科技有限公司	服務收入	418	8,061

## 51. 關聯方交易 (續)

### 1. 本集團與關聯方的主要交易 (續)

#### (1) 關聯方商品和勞務交易 (續)

向關聯方銷售商品和提供勞務 (續)

	交易內容	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
武漢市正凱物流有限公司	服務收入	262	28
成都艾格傢俱有限公司	服務收入	92	-
深圳紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	服務收入	87	130
蕪湖明輝商業管理有限公司	服務收入	74	56
南京市浦口區立力成傢俱經營部	服務收入	51	31
上海天合智能科技股份有限公司及其分公司	服務收入	48	-
北京國富縱橫文化科技諮詢股份有限公司	服務收入	9	361
陽光海天停車控股有限公司及其附屬公司	服務收入	1	12
陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司	服務收入	-	-
揚州凱龍管理諮詢有限公司	服務收入	-	1
重慶金科中俊房地產開發有限公司	服務收入	-	51,179
上海洛昶企業管理有限公司	服務收入	-	19,495
西雙版納雲投建設泛亞置業有限公司	服務收入	-	6,551

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 51. 關聯方交易 (續)

### 1. 本集團與關聯方的主要交易 (續)

#### (1) 關聯方商品和勞務交易 (續)

向關聯方銷售商品和提供勞務 (續)

	交易內容	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
衡水星龍房地產開發有限公司	服務收入	-	3,928
安徽騰輝投資集團合肥有限公司	服務收入	-	2,869
雲南遠擇品唯物業管理有限公司	服務收入	-	467
鄭州星鉑房地產開發有限公司	服務收入	-	354
上海眾意得商貿有限公司	服務收入	-	92
上海紅星晶海商業管理有限公司	服務收入	-	18
上海星之韻商務信息諮詢有限公司	服務收入	-	12
亞細亞新材(北京)建築材料有限公司	服務收入	-	11
上海星銀海實業有限公司	服務收入	-	11
上海振洋建築裝潢工程有限公司及其分公司	服務收入	-	5
上海愛琴海商業集團股份有限公司	服務收入	-	4
上海歆璽信息科技有限公司	服務收入	-	2
重慶遠洋紅星企業發展有限公司	服務收入	-	2

## 51. 關聯方交易 (續)

### 1. 本集團與關聯方的主要交易 (續)

#### (1) 關聯方商品和勞務交易 (續)

向關聯方銷售商品和提供勞務 (續)

	交易內容	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
晟葆(上海)智能科技有限公司	服務收入	-	1
太原紅星偉業房地產開發經營有限公司	服務收入	-	-
瀋陽遠擇星輝物業管理有限公司及其分公司	服務收入	不適用	85
寶象紅星美凱龍(廈門)全球家居廣場有限公司	服務收入	不適用	2
		<b>44,541</b>	198,477

	交易內容	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
南昌浩然置業有限公司	設計諮詢收入	<b>1,181</b>	-
湛江市海新美凱投資有限公司	設計諮詢收入	<b>975</b>	2,588
深圳紅星美凱龍商業管理有限公司	設計諮詢收入	<b>270</b>	15
揚州星龍房地產開發有限公司	設計諮詢收入	<b>194</b>	-
衢州市慧城奧萊商業管理有限公司	設計諮詢收入	<b>142</b>	12,535

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 51. 關聯方交易 (續)

### 1. 本集團與關聯方的主要交易 (續)

#### (1) 關聯方商品和勞務交易 (續)

向關聯方銷售商品和提供勞務 (續)

	交易內容	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
慈溪星凱置業有限公司	設計諮詢收入	94	3,252
重慶凱雙房地產開發有限公司	設計諮詢收入	-	14,717
保山紅星城鄉投資置業有限公司	設計諮詢收入	-	11,057
長春紅星美凱龍房地產開發有限公司	設計諮詢收入	-	8,743
太原紅星偉業房地產開發經營有限公司	設計諮詢收入	-	4,104
義烏美龍置業有限公司	設計諮詢收入	-	3,993
西寧紅星美凱龍房地產開發有限公司	設計諮詢收入	-	3,943
徐州茂星置業有限公司	設計諮詢收入	-	2,962
太原雙明凱龍房地產開發有限公司	設計諮詢收入	-	2,782
常州遠弘置業有限公司	設計諮詢收入	-	1,972
太原雙明智坤房地產開發有限公司	設計諮詢收入	-	1,690
象山美龍置業有限公司	設計諮詢收入	-	583

## 51. 關聯方交易 (續)

### 1. 本集團與關聯方的主要交易 (續)

#### (1) 關聯方商品和勞務交易 (續)

向關聯方銷售商品和提供勞務 (續)

	交易內容	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
鹽城凱龍置業有限公司	設計諮詢收入	-	546
天津美龍房地產開發有限公司	設計諮詢收入	-	439
衡水星龍房地產開發有限公司	設計諮詢收入	-	371
重慶金科中俊房地產開發有限公司	設計諮詢收入	-	347
濟南星龍房地產開發有限公司	設計諮詢收入	-	330
紹興星凱置業有限公司	設計諮詢收入	-	200
上海美凱龍物業管理服務有限公司	設計諮詢收入	-	4
宿遷星凱房地產開發有限公司	設計諮詢收入	不適用	3,990
沭陽星龍房地產開發有限公司	設計諮詢收入	不適用	2,902
河南宸博置業有限公司	設計諮詢收入	不適用	2,810
濟寧凱星購物廣場有限公司	設計諮詢收入	不適用	566
南通星龍房地產開發有限公司	設計諮詢收入	不適用	151
		<b>2,856</b>	<b>87,592</b>

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 51. 關聯方交易 (續)

### 1. 本集團與關聯方的主要交易 (續)

#### (2) 關聯方租賃

作為出租人

	租賃資產種類	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
上海星之域商業經營管理有限公司	辦公室	48,210	51,260
上海美凱龍七星酒店管理有限公司	辦公室	329	1,315
鄭州星鉑房地產開發有限公司	辦公室	243	—
常州市藝致國際貿易有限公司	辦公室	45	30
常州龍耀股權投資管理有限公司	辦公室	33	33
晟葆(上海)智能科技有限公司	燈箱廣告位	48	—
超級智慧家(上海)物聯網科技有限公司	商場鋪位	6,245	5,682
杭州諾貝爾陶瓷有限公司及其分公司	商場鋪位	4,133	9,626
晟葆(上海)智能科技有限公司	商場鋪位	1,528	836
安咖家居用品(上海)有限公司	商場鋪位	1,035	569
上海或京商業管理有限公司及其分公司	商場鋪位	842	2,209
常州市藝致國際貿易有限公司	商場鋪位	812	678

## 51. 關聯方交易 (續)

### 1. 本集團與關聯方的主要交易 (續)

#### (2) 關聯方租賃 (續)

作為出租人 (續)

	租賃資產種類	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
北京盒馬網絡科技有限公司	商場鋪位	568	554
上海威來適裝飾科技有限公司	商場鋪位	516	523
上海美凱龍愛家房地產管理諮詢有限公司	商場鋪位	372	501
南京市浦口區立力成傢俱經營部	商場鋪位	233	251
上海天合智能科技股份有限公司及其分公司	商場鋪位	208	186
杭州諾貝爾商業服務有限公司	商場鋪位	62	-
美時智能家居(深圳)有限公司	商場鋪位	-	699
上海振洋建築裝潢工程有限公司	商場鋪位	-	625
亞細亞新材(北京)建築材料有限公司	商場鋪位	-	517
常州市紅星傢俱總廠有限公司	商場鋪位	-	397
阿里體育有限公司	商場鋪位	-	189
江蘇佰麗愛家家居科技有限公司	商場鋪位	-	188
曹仲民	商場鋪位	-	107
張建芳	商場鋪位	-	82

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 51. 關聯方交易 (續)

### 1. 本集團與關聯方的主要交易 (續)

#### (2) 關聯方租賃 (續)

作為出租人 (續)

	租賃資產種類	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
廣州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	商場鋪位	-	46
美年大健康產業(集團)有限公司及其下屬公司	商場鋪位	-	3,925
蘇寧易購集團股份有限公司及其下屬公司	商場鋪位	-	1,121
江陰提尚家居有限公司	商場鋪位	-	11
陽光海天停車控股有限公司及其附屬公司	停車庫	37,201	5,787
上海新華成城資產管理有限公司	停車庫	19,048	19,048
上海星之域商業經營管理有限公司	停車庫	220	370
晟葆(上海)智能科技有限公司	停車庫	-	10
		<b>121,931</b>	107,375

## 51. 關聯方交易 (續)

### 1. 本集團與關聯方的主要交易 (續)

#### (2) 關聯方租賃 (續)

作為承租人

	租賃資產種類	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
上海或京商業管理有限公司及其分公司	辦公室	4,594	5,520
武漢市正凱物流有限公司	辦公室	-	48
蕪湖明輝商業管理有限公司	燈箱廣告位	-	441
揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場 置業有限公司	燈箱廣告位	-	119
山東銀座家居有限公司及其附屬公司	燈箱廣告位	-	102
徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場 有限公司	燈箱廣告位	-	53
陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司	燈箱廣告位	-	47
深圳紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	燈箱廣告位	-	17
寶象紅星美凱龍(廈門)全球家居 廣場有限公司	燈箱廣告位	不適用	15
徐州紅星美凱龍國際家具裝飾城 有限公司	燈箱廣告位	-	-
濟寧鴻瑞市場經營管理有限公司	燈箱廣告位	-	-

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 51. 關聯方交易 (續)

### 1. 本集團與關聯方的主要交易 (續)

#### (2) 關聯方租賃 (續)

作為承租人 (續)

	租賃資產種類	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
常州市紅星裝飾城	商場鋪位	21,550	19,697
上海雲紳智能科技有限公司	商場鋪位	600	2,370
蕪湖明輝商業管理有限公司	商場鋪位	201	193
成都東泰商城有限公司	商場鋪位	173	163
海南暉瑞投資有限公司	商場鋪位	–	25
陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司	商場鋪位	125	–
武漢市正凱物流有限公司	商場鋪位	26	–
雲南遠擇品唯物業管理有限公司	停車庫	711	1,500
車建興	員工宿舍	–	370
陳淑紅	員工宿舍	57	52
		<b>28,037</b>	<b>30,732</b>

## 51. 關聯方交易 (續)

### 1. 本集團與關聯方的主要交易 (續)

#### (3) 關聯方擔保

接受關聯方擔保

2022年

	擔保金額	擔保起始日	擔保到期日	擔保是否
	人民幣千元			履行完畢
車建興(註1)	785,000	2017/12/15	2027/12/15	否
車建興(註2)	726,637	2020/3/3	2030/3/2	否
紅星美凱龍控股集團有限公司(註3)	108,000	2022/4/1	2024/3/31	否
紅星美凱龍控股集團有限公司(註4)	54,000	2022/9/8	2024/9/7	否
紅星美凱龍控股集團有限公司(註5)	870,000	2020/10/23	2023/10/22	否
紅星美凱龍控股集團有限公司(註6)	525,000	2020/6/16	2030/6/16	否
紅星美凱龍控股集團有限公司(註7)	478,500	2020/12/26	2035/12/25	否
紅星美凱龍控股集團有限公司(註8)	202,000	2018/2/26	2026/2/26	否
紅星美凱龍控股集團有限公司(註9)	112,000	2019/12/19	2029/12/19	否
紅星美凱龍控股集團有限公司(註10)	255,000	2020/1/17	2030/1/17	否
紅星美凱龍控股集團有限公司(註11)	380,500	2019/6/20	2029/6/20	否
紅星美凱龍控股集團有限公司(註12)	617,500	2019/8/30	2031/6/15	否
紅星美凱龍控股集團有限公司(註13)	333,490	2019/9/25	2026/9/17	否

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 51. 關聯方交易 (續)

### 1. 本集團與關聯方的主要交易 (續)

#### (3) 關聯方擔保 (續)

接受關聯方擔保 (續)

2022年 (續)

	擔保金額 人民幣千元	擔保起始日	擔保到期日	擔保是否 履行完畢
紅星美凱龍控股集團有限公司 (註14)	328,800	2020/6/30	2030/6/29	否
紅星美凱龍控股集團有限公司 (註15)	365,000	2019/12/27	2031/12/27	否
紅星美凱龍控股集團有限公司 (註16)	230,000	2021/2/22	2028/2/21	否
紅星美凱龍控股集團有限公司 (註17)	595,000	2020/3/25	2030/3/25	否
紅星美凱龍控股集團有限公司 (註18)	103,500	2019/12/17	2028/12/17	否
紅星美凱龍控股集團有限公司 (註19)	79,000	2019/12/30	2027/12/20	否
紅星美凱龍控股集團有限公司 (註20)	60,000	2020/7/22	2030/7/27	否
紅星美凱龍控股集團有限公司 (註21)	360,000	2020/3/20	2028/3/20	否
紅星美凱龍控股集團有限公司 (註22)	532,300	2019/7/1	2029/6/20	否
紅星美凱龍控股集團有限公司 (註23)	48,781	2020/11/3	2025/11/2	否
紅星美凱龍控股集團有限公司 (註24)	280,000	2028/7/10	2030/7/9	否

## 51. 關聯方交易 (續)

### 1. 本集團與關聯方的主要交易 (續)

#### (3) 關聯方擔保 (續)

接受關聯方擔保 (續)

2022年 (續)

	擔保金額			擔保是否 履行完畢
	人民幣千元	擔保起始日	擔保到期日	
紅星美凱龍控股集團有限公司 (註25)	100,000	2022/9/14	2023/9/14	否
紅星美凱龍控股集團有限公司 (註26)	315,000	2021/6/18	2023/6/17	否
紅星美凱龍控股集團有限公司 (註27)	101,740	2019/6/28	2022/12/31	否
紅星美凱龍控股集團有限公司、 車建興 (註28)	700,000	2021/12/24	2024/12/23	否
紅星美凱龍控股集團有限公司、 車建興 (註29)	700,000	2022/7/7	2025/7/6	否
紅星美凱龍控股集團有限公司、 車建興 (註30)	300,000	2021/8/20	2025/2/20	否
柳州紅星美凱龍置業有限公司、 車建興 (註31)	212,489	2019/11/28	2029/11/27	否
車建興 (註32)	209,500	2017/6/8	2026/6/8	否
車建興 (註33)	184,500	2017/1/5	2025/6/20	否
車建興、陳淑紅 (註34)	1,780,000	2022/6/15	2037/6/15	否
車建興、陳淑紅 (註35)	1,715,389	2022/8/17	2026/3/17	否

## 51. 關聯方交易 (續)

### 1. 本集團與關聯方的主要交易 (續)

#### (3) 關聯方擔保 (續)

##### 接受關聯方擔保 (續)

##### 2022年 (續)

註1：該借款另以本集團附屬公司上海山海藝術傢俱有限公司的投資性房地產作為抵押。

註2：該借款另以本集團附屬公司上海山海藝術傢俱有限公司的投資性房地產作為抵押。

註3：該借款另以本集團附屬公司常州美凱龍國際電腦家電裝飾城有限公司的投資性房地產作為抵押。

註4：該借款另以本集團附屬公司常州美凱龍國際電腦家電裝飾城有限公司的投資性房地產作為抵押。

註5：該借款另以本集團附屬公司天津紅星美凱龍國際家居博覽有限公司的投資性房地產作為抵押。

註6：該借款另以本集團附屬公司蘇州工業園區紅星美凱龍家居有限公司的投資性房地產作為抵押。

註7：該借款另以本集團附屬公司上海紅星美凱龍星龍家居有限公司的投資性房地產作為抵押。

註8：該借款另以本集團附屬公司成都天府新區紅星美凱龍世貿家居有限公司的投資性房地產作為抵押。

註9：該借款另以本集團附屬公司鄭州紅星美凱龍國際家居有限公司的投資性房地產作為抵押。

註10：該借款另以本集團附屬公司鄭州紅星美凱龍國際家居有限公司的投資性房地產作為抵押。

註11：該借款另以本集團附屬公司鄭州紅星美凱龍國際家居有限公司的投資性房地產作為抵押。

註12：該借款另以本集團附屬公司大連紅星美凱龍世博家居廣場有限公司的投資性房地產作為抵押。

註13：該借款另以本集團附屬公司南昌紅星美凱龍環球家居博覽中心有限責任公司的投資性房地產作為抵押。

註14：該借款另以本集團附屬公司重慶紅星美凱龍國際家居生活廣場有限責任公司的投資性房地產作為抵押。

註15：該借款另以本集團附屬公司寧波紅星美凱龍家居購物廣場有限公司的投資性房地產作為抵押。

註16：該借款另以本集團附屬公司南通紅星美凱龍世博家居廣場有限公司的投資性房地產作為抵押。

註17：該借款另以本集團附屬公司南寧紅星美凱龍世博家居展覽中心有限公司的投資性房地產作為抵押。

## 51. 關聯方交易 (續)

### 1. 本集團與關聯方的主要交易 (續)

#### (3) 關聯方擔保 (續)

##### 接受關聯方擔保 (續)

##### 2022年 (續)

註18：該借款另以本集團附屬公司上海簡柳企業管理有限公司的投資性房地產作為抵押。

註19：該借款另以本集團附屬公司上海蔥柳企業管理有限公司的投資性房地產作為抵押。

註20：該借款另以本集團附屬公司上海賽程企業管理有限公司的投資性房地產作為抵押。

註21：該借款另以本集團附屬公司佛山郡達企業管理有限公司的投資性房地產作為抵押。

註22：該借款另以本集團附屬公司杭州偉量機電五金市場有限公司的投資性房地產作為抵押。

註23：該借款另以本集團附屬公司陝西紅星和記家居購物廣場有限公司的投資性房地產作為抵押。

註24：該借款另以本集團附屬公司蘇州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司的投資性房地產作為抵押。

註25：該借款另以本集團附屬公司紅星美凱龍家居集團股份有限公司的投資性房地產作為抵押。

註26：該借款另以本集團附屬公司東莞紅星美凱龍世博家居廣場有限公司的投資性房地產作為抵押。

註27：該借款另以本集團附屬公司杭州偉量機電五金市場有限公司的投資性房地產作為抵押。

註28：該借款另以本集團附屬公司常州世界傢俱家居廣場有限公司的投資性房地產作為抵押。

註29：該借款另以本集團附屬公司合肥紅星美凱龍世博家居廣場有限公司的投資性房地產作為抵押。

註30：該借款另以本集團附屬公司常州紅陽家居生活廣場有限公司的投資性房地產作為抵押。

註31：該借款另以本集團附屬公司柳州紅星美凱龍家居有限公司的投資性房地產作為抵押。

註32：該借款另以本集團附屬公司重慶紅星美凱龍博覽家居生活廣場有限責任公司的投資性房地產作為抵押。

註33：該借款另以本集團附屬公司無錫紅星美凱龍家居生活廣場有限公司的投資性房地產作為抵押。

註34：該借款另以本集團附屬公司北京紅星美凱龍國際傢俱建材廣場有限公司和武漢紅星美凱龍世博家居廣場發展有限公司的投資性房地產作為抵押。

註35：該借款另以本集團附屬公司天津紅星美凱龍家居傢飾生活廣場有限公司和重慶星凱科家居有限公司的投資性房地產作為抵押。

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 51. 關聯方交易 (續)

### 2. 關聯方應收應付款項

	2022年		2021年	
	賬面餘額 人民幣千元	壞賬準備 人民幣千元	賬面餘額 人民幣千元	壞賬準備 人民幣千元
<b>應收賬款</b>				
上海星之域商業經營管理有限公司	40,722	1,833	-	-
上海美凱龍物業管理服務有限公司 及其分公司	37,494	1,687	775	-
上海新華成城資產管理有限公司	33,333	1,500	13,333	600
揚州星龍房地產開發有限公司	25,836	2,252	10,000	611
上海嘉展建築裝潢工程有限公司	13,000	13,000	13,000	13,000
上海星悅物業服務有限公司及其分公司	11,613	523	1,469	-
衡水星龍房地產開發有限公司	7,940	442	209	9
湛江市海新美凱投資有限公司	6,746	470	60,736	3,639
丹陽市融錦宏星置業發展有限公司	6,086	274	6,086	274
衢州市慧城奧萊商業管理有限公司	4,769	249	6,206	379
深圳華生大家居集團有限公司	4,000	4,000	4,000	4,000
南昌浩然置業有限公司	2,530	915	1,275	246
義烏美龍置業有限公司	2,328	459	2,028	142
常州愛琴海奧萊商業管理有限公司	1,749	79	1,338	60
天津星凱房地產開發有限公司	1,650	597	1,650	318
深圳紅星美凱龍商業管理有限公司	1,544	138	211	41

## 51. 關聯方交易 (續)

### 2. 關聯方應收應付款項 (續)

	2022年		2021年	
	賬面餘額	壞賬準備	賬面餘額	壞賬準備
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
上海洛昶企業管理有限公司	1,518	79	7,247	443
常州市金壇維德建設工程有限公司	1,500	1,500	1,500	856
上海美凱龍愛家房地產管理諮詢有限公司	1,420	504	-	-
長春紅星美凱龍房地產開發有限公司	1,110	221	3,953	242
徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城有限公司	1,062	252	-	-
長興榮皓貿易有限公司	1,026	46	3,687	166
安咖家居用品(上海)有限公司	1,005	45	640	29
徐州茂星置業有限公司	990	52	1,390	85
濟南星龍房地產開發有限公司	950	344	1,100	193
西寧遠鴻房地產開發有限公司	905	47	1,170	71
嘉興龍貓先森家居有限公司	834	38	-	-
天津美龍房地產開發有限公司	833	301	1,065	144
合肥龍貓先森家居有限公司	822	37	-	-
陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司	750	164	-	-
大連星凱商業管理有限公司	460	24	-	-
象山美龍置業有限公司	444	101	444	38
重慶金科中俊房地產開發有限公司	409	21	409	25

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 51. 關聯方交易 (續)

### 2. 關聯方應收應付款項 (續)

	2022年		2021年	
	賬面餘額 人民幣千元	壞賬準備 人民幣千元	賬面餘額 人民幣千元	壞賬準備 人民幣千元
廣州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	388	17	162	7
浙江天貓技術有限公司	350	16	-	-
柳州紅星美凱龍置業有限公司	317	14	324	14
成都東泰商城有限公司	263	12	261	12
徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司	181	40	-	-
杭州諾貝爾陶瓷有限公司及其分公司	166	7	-	-
上海或京商業管理有限公司及其分公司	125	6	-	-
深圳紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	123	6	8	-
昆明遠鴻匯房地產有限公司	96	34	-	-
晟葆(上海)智能科技有限公司	69	3	-	-
超級智慧家(上海)物聯網科技有限公司	58	3	5	-
余姚星凱置業有限公司	43	2	32	1
上海愛琴海奧萊商業管理有限公司	43	2	6	-
象山凱勝置業有限公司	34	12	89	10
上海龍紅影院管理有限公司	27	1	12	1
青島德納國際影城有限公司	12	1	-	-
青島紅影院管理有限公司	11	-	-	-

## 51. 關聯方交易 (續)

### 2. 關聯方應收應付款項 (續)

	2022年		2021年	
	賬面餘額	壞賬準備	賬面餘額	壞賬準備
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
上海天合智能科技股份有限公司及其分公司	10	-	-	-
鹽城凱龍置業有限公司	7	-	-	-
上海美影企業管理有限公司	3	-	3	-
浙江中廣電器集團股份有限公司	-	-	3,500	3,500
慈溪星凱置業有限公司	-	-	3,433	210
常州遠弘置業有限公司	-	-	2,267	-
寧波凱龍置業有限公司	-	-	1,420	274
上海中貿美凱龍經貿發展有限公司	-	-	604	214
上海凱昕影院管理有限公司	-	-	578	26
紹興星凱置業有限公司	-	-	106	6
象山星龍置業有限公司	-	-	31	1
太原雙明智坤房地產開發有限公司	-	-	30	2
武漢市正凱物流有限公司	-	-	30	1
天津美凱龍置業有限公司	-	-	15	1
西寧遠鐸房地產開發有限公司	不適用	不適用	19,105	1,167
宿遷星凱房地產開發有限公司	不適用	不適用	8,922	545
沭陽星龍房地產開發有限公司	不適用	不適用	5,528	155

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 51. 關聯方交易 (續)

### 2. 關聯方應收應付款項 (續)

	2022年		2021年	
	賬面餘額 人民幣千元	壞賬準備 人民幣千元	賬面餘額 人民幣千元	壞賬準備 人民幣千元
保山紅星城鄉投資置業有限公司	不適用	不適用	5,193	311
金華航凱置業有限公司	不適用	不適用	4,989	305
西雙版納雲投建設泛亞置業有限公司	不適用	不適用	4,405	266
贛州凱越置業有限公司	不適用	不適用	3,482	314
河南宸博置業有限公司	不適用	不適用	2,720	122
蘇寧易購集團股份有限公司及其下屬公司	不適用	不適用	1,256	-
南通星龍房地產開發有限公司	不適用	不適用	960	59
濟寧凱星購物廣場有限公司	不適用	不適用	600	37
上海世茂美居家居科技有限公司	不適用	不適用	114	5
寶象紅星美凱龍(廈門)全球家居廣場有限公司	不適用	不適用	100	5
北京美農家園房地產經紀有限公司	不適用	不適用	4	-
	<b>219,704</b>	<b>32,370</b>	215,215	33,182

## 51. 關聯方交易 (續)

### 2. 關聯方應收應付款項 (續)

	2022年		2021年	
	賬面餘額	壞賬準備	賬面餘額	壞賬準備
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>預付款項</b>				
上海美凱龍物業管理服務有限公司及其分公司	10,952	-	288	-
杭州阿里媽媽軟件服務有限公司	2,809	-	1,822	-
上海振洋建築裝潢工程有限公司	1,480	-	23	-
上海或京商業管理有限公司及其分公司	902	-	1,068	-
上海智諦智能科技有限公司	765	-	420	-
上海嘉展建築裝潢工程有限公司	573	-	573	-
阿里雲計算有限公司	555	-	342	-
上海美凱龍愛家房地產管理諮詢有限公司	253	-	-	-
上海中質美凱龍經貿發展有限公司	195	-	195	-
中船郵輪產業發展(上海)有限公司	185	-	-	-
上海紅星雲計算科技有限公司	177	-	122	-
重慶鑫生悅傳媒有限公司	170	-	-	-
蕪湖明輝商業管理有限公司	158	-	215	-
徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司	151	-	75	-

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 51. 關聯方交易 (續)

### 2. 關聯方應收應付款項 (續)

	2022年		2021年	
	賬面餘額 人民幣千元	壞賬準備 人民幣千元	賬面餘額 人民幣千元	壞賬準備 人民幣千元
徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城有限公司	131	-	-	-
濟寧鴻瑞市場經營管理有限公司	124	-	223	-
淘寶(中國)軟件有限公司	116	-	119	-
浙江阿里巴巴通信技術有限公司	108	-	960	-
阿里巴巴(中國)網絡技術有限公司	89	-	11	-
浙江天貓技術有限公司	80	-	496	-
揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場置業有限公司	80	-	92	-
山東銀座家居有限公司	67	-	66	-
常州愛琴海奧萊商業管理有限公司	60	-	-	-
陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司	45	-	4	-
陽光海天停車控股有限公司及其附屬公司	41	-	-	-
超級智慧家(上海)物聯網科技有限公司	22	-	-	-
濱州銀座家居有限公司	15	-	15	-
亞細亞新材(北京)建築材料有限公司	6	-	3	-
重慶金科中俊房地產開發有限公司	1	-	1	-
杭州諾貝爾陶瓷有限公司及其分公司	-	-	4	-

## 51. 關聯方交易 (續)

### 2. 關聯方應收應付款項 (續)

	2022年		2021年	
	賬面餘額	壞賬準備	賬面餘額	壞賬準備
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
上海星悅物業服務有限公司及其分公司	-	-	2,819	-
常州市紅星傢俱總廠有限公司	-	-	210	-
深圳紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	-	-	34	-
北京國富縱橫文化科技諮詢股份有限公司	-	-	4	-
瀋陽遠擇星輝物業管理有限公司	不適用	不適用	368	-
蘇寧易購集團股份有限公司及其下屬公司	不適用	不適用	11	-
美年大健康產業(集團)有限公司及其下屬公司	不適用	不適用	10	-
	<b>20,310</b>	<b>-</b>	<b>10,593</b>	<b>-</b>

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 51. 關聯方交易 (續)

### 2. 關聯方應收應付款項 (續)

	2022年		2021年	
	賬面餘額 人民幣千元	壞賬準備 人民幣千元	賬面餘額 人民幣千元	壞賬準備 人民幣千元
<b>其他應收款</b>				
上海名藝商業企業發展有限公司	173,000	8,650	163,000	8,150
成都東泰商城有限公司	31,002	-	31,000	-
蕪湖明輝商業管理有限公司	27,840	6,892	22,240	1,814
深圳紅星美凱龍世紀中心家居生活廣場有限公司	5,265	5,265	5,265	5,265
雲南紅星美凱龍置業有限公司	4,031	4,031	4,031	4,031
上海雲紳智能科技有限公司	1,200	1	1,200	1
杭州阿里媽媽軟件服務有限公司	526	1	526	1
安徽騰輝投資集團合肥有限公司	500	500	500	175
阿里巴巴(中國)網絡技術有限公司	270	-	-	-
重慶金科中俊房地產開發有限公司	240	-	240	-
深圳紅星美凱龍商業管理有限公司	200	-	200	13
衢州市慧城奧萊商業管理有限公司	150	-	-	-
浙江天貓技術有限公司	150	-	210	14

## 51. 關聯方交易 (續)

### 2. 關聯方應收應付款項 (續)

	2022年		2021年	
	賬面餘額 人民幣千元	壞賬準備 人民幣千元	賬面餘額 人民幣千元	壞賬準備 人民幣千元
濟南星龍房地產開發有限公司	100	-	100	-
蘇州市蘇品宅配文化有限公司	82	82	-	-
上海遠星寰宇房地產集團有限公司及其分公司	20	-	-	-
鄭州星鉞房地產開發有限公司	11	-	337	23
金科智慧服務集團股份有限公司及其分公司	5	-	-	-
深圳紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	1	-	25	2
廣州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	-	-	3,500	285
上海或京商業管理有限公司及其分公司	-	-	786	23
陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司	-	-	346	23
鹽城凱龍置業有限公司	-	-	100	-
淘寶(中國)軟件有限公司	-	-	2	-
寶象紅星美凱龍(廈門)全球家居廣場有限公司	不適用	不適用	46,559	25,370
保山紅星城鄉投資置業有限公司	不適用	不適用	10	-
	<b>244,593</b>	<b>25,422</b>	280,177	45,190

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 51. 關聯方交易 (續)

### 2. 關聯方應收應付款項 (續)

	2022年		2021年	
	賬面餘額 人民幣千元	壞賬準備 人民幣千元	賬面餘額 人民幣千元	壞賬準備 人民幣千元
<b>合同資產</b>				
衢州市慧城奧萊商業管理有限公司	66,754	532	23,162	138
湛江市海新美凱投資有限公司	50,167	400	56,191	334
揚州星龍房地產開發有限公司	48,348	385	-	-
上海洛昶企業管理有限公司	30,057	239	31,944	190
長春紅星美凱龍房地產開發有限公司	3,411	27	4,250	25
寧波凱龍置業有限公司	2,313	18	-	-
衡水星龍房地產開發有限公司	1,090	9	3,400	20
西寧遠鴻房地產開發有限公司	880	7	2,035	12
太原雙明智坤房地產開發有限公司	787	6	756	4
大連星凱商業管理有限公司	764	6	-	-
上海中貿美凱龍經貿發展有限公司	668	5	-	-
上海或京商業管理有限公司及其分公司	261	2	-	-
昆明遠鴻匯房地產有限公司	256	2	-	-

## 51. 關聯方交易 (續)

### 2. 關聯方應收應付款項 (續)

	2022年		2021年	
	賬面餘額 人民幣千元	壞賬準備 人民幣千元	賬面餘額 人民幣千元	壞賬準備 人民幣千元
太原雙明凱龍房地產開發有限公司	255	2	2,377	14
上海美凱龍愛家房地產管理諮詢有限公司	111	1	-	-
大連星琴商業管理有限公司	95	1	-	-
柳州紅星美凱龍置業有限公司	86	1	-	-
寧波匯鑫置業有限公司	44	-	-	-
象山凱勝置業有限公司	-	-	346	2
西寧遠鐸房地產開發有限公司	不適用	不適用	37,983	226
西雙版納雲投建設泛亞置業有限公司	不適用	不適用	12,431	74
金華航凱置業有限公司	不適用	不適用	3,179	19
贛州凱越置業有限公司	不適用	不適用	2,832	17
河南宸博置業有限公司	不適用	不適用	2,764	16
保山紅星城鄉投資置業有限公司	不適用	不適用	2,338	14
宿遷星凱房地產開發有限公司	不適用	不適用	2,183	13
瀘陽星龍房地產開發有限公司	不適用	不適用	2,180	13
	<b>206,347</b>	<b>1,643</b>	190,351	1,131

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 51. 關聯方交易 (續)

### 2. 關聯方應收應付款項 (續)

	2022年		2021年	
	賬面餘額 人民幣千元	壞賬準備 人民幣千元	賬面餘額 人民幣千元	壞賬準備 人民幣千元
<b>其他非流動資產</b>				
成都星遠置業有限公司	247,705	-	247,705	-
深圳紅星美凱龍商業管理有限公司	26,805	268	4,264	43
廣州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	5,000	50	-	-
	<b>279,510</b>	<b>318</b>	251,969	43

	2022年		2021年	
	賬面餘額 人民幣千元	壞賬準備 人民幣千元	賬面餘額 人民幣千元	壞賬準備 人民幣千元
<b>其他流動資產</b>				
上海名藝商業企業發展有限公司	6,685	67	6,221	62
蕪湖明輝商業管理有限公司	-	-	3,600	36
	<b>6,685</b>	<b>67</b>	9,821	98

	2022年		2021年	
	賬面餘額 人民幣千元	壞賬準備 人民幣千元	賬面餘額 人民幣千元	壞賬準備 人民幣千元
<b>一年內到期的非流動資產</b>				
廣州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	77	1	-	-
	<b>77</b>	<b>1</b>	-	-

## 51. 關聯方交易 (續)

### 2. 關聯方應收應付款項 (續)

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>應付賬款</b>		
上海美凱龍物業管理服務有限公司及其分公司	88,561	-
上海星悅物業服務有限公司及其分公司	60,683	-
上海振洋建築裝潢工程有限公司	41,252	44,353
浙江天貓技術有限公司	33,181	-
上海鑫誠安建設有限公司	20,300	22,111
上海嘉展建築裝潢工程有限公司	19,640	15,052
上海星之域商業經營管理有限公司	10,353	-
上海紅星雲計算科技有限公司	4,824	86
誼美吉斯光電科技(福建)有限公司	2,817	-
上海遠星寰宇房地產集團有限公司及其分公司	2,587	2,587
杭州阿里媽媽軟件服務有限公司	582	-
阿里雲計算有限公司	558	758
北京國富縱橫文化科技諮詢股份有限公司	337	486
成都東泰商城有限公司	202	-

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 51. 關聯方交易 (續)

### 2. 關聯方應收應付款項 (續)

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
重慶鑫生悅傳媒有限公司	160	-
上海盛域信息技術有限公司	126	-
杭州諾貝爾陶瓷有限公司及其分公司	101	120
蕪湖明輝商業管理有限公司	84	-
常州市紅星傢俱總廠有限公司	57	64
陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司	44	-
蘇州市蘇品宅配文化有限公司	39	-
超級智慧家(上海)物聯網科技有限公司	38	-
上海遠褐商業發展有限公司	32	-
陽光海天停車控股有限公司及其附屬公司	28	-
上海智諦智能科技有限公司	-	370
上海美凱龍愛家房地產管理諮詢有限公司	-	3
美年大健康產業(集團)有限公司及其下屬公司	不適用	186
	<b>286,586</b>	<b>86,176</b>

## 51. 關聯方交易 (續)

### 2. 關聯方應收應付款項 (續)

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>其他應付款</b>		
上海名藝商業企業發展有限公司	180,000	-
山東銀座家居有限公司及其附屬公司	162,225	80,462
成都東泰商城有限公司	92,333	20,811
中船郵輪產業發展(上海)有限公司	66,764	80,000
陽光海天停車控股有限公司及其附屬公司	57,066	-
深圳紅星美凱龍家居生活廣場有限公司	35,323	35,955
上海美凱龍物業管理服務有限公司及其分公司	11,432	-
武漢市正凱物流有限公司	6,381	9,076
上海鑫誠安建設有限公司	5,192	5,192
上海星悅物業服務有限公司及其分公司	3,399	-
南昌歆獅企業管理有限公司	2,500	-
上海振洋建築裝潢工程有限公司	1,772	4,489
蕪湖明輝商業管理有限公司	1,748	15,958
上海或京商業管理有限公司及其分公司	1,597	1,647
廣州火數銀花信息科技有限公司	1,500	-
陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司	1,116	-
上海嘉展建築裝潢工程有限公司	930	930
上海紅星雲計算科技有限公司	813	-

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 51. 關聯方交易 (續)

### 2. 關聯方應收應付款項 (續)

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
誼美吉斯光電科技(福建)有限公司	766	-
杭州諾貝爾陶瓷有限公司及其分公司	665	2,237
上海遠緇物業有限公司	584	2
超級智慧家(上海)物聯網科技有限公司	460	1,064
深圳紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	456	-
上海遠星寰宇房地產集團有限公司及其分公司	429	424
廣州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	391	-
深圳紅星美凱龍商業管理有限公司	369	-
濟寧鴻瑞市場經營管理有限公司	296	-
重慶遠洋紅星企業發展有限公司	200	200
上海天合智能科技股份有限公司	108	-
北京國富縱橫文化科技諮詢股份有限公司	78	113
晟葆(上海)智能科技有限公司	76	232
上海威來適裝飾科技有限公司	50	60
杭州諾貝爾集團有限公司及其分公司	41	610
亞細亞新材(北京)建築材料有限公司	28	28
揚州凱龍管理諮詢有限公司	12	20
徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司	11	-
常州市紅星傢俱總廠有限公司	2	42



## 51. 關聯方交易 (續)

### 2. 關聯方應收應付款項 (續)

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
新疆金科宇泰房地產開發有限公司	-	717
良木道門窗集團有限公司	-	530
南京市浦口區立力成傢俱經營部	-	111
常州市藝致國際貿易有限公司	-	103
美時智能家居(深圳)有限公司	-	100
江蘇佰麗愛家家居科技有限公司	-	95
上海美凱龍愛家房地產管理諮詢有限公司	-	62
上海天合智能科技股份有限公司及其分公司	-	57
蘇州市蘇品宅配文化有限公司	-	51
安咖家居用品(上海)有限公司	-	42
錢玉梅	-	40
深圳華生大家居集團有限公司	-	40
深圳市朗樂福睡眠科技有限公司	-	30
杭州菲氏浴廚用品有限公司	-	20
曹仲民	-	6
徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城有限公司	-	2
綠地集團成都金牛房地產開發有限公司	不適用	17,614



# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 51. 關聯方交易 (續)

### 2. 關聯方應收應付款項 (續)

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
廈門廈柘投資合夥企業(有限合夥)	不適用	2,801
保山紅星城鄉投資置業有限公司	不適用	491
深圳市藝澍家空間科技有限公司	不適用	469
美年大健康產業(集團)有限公司及其下屬公司	不適用	211
上海牆尚環保科技有限公司	不適用	30
江陰提尚家居有限公司	不適用	10
寶象紅星美凱龍(廈門)全球家居廣場有限公司	不適用	1
	<b>637,113</b>	<b>283,185</b>

## 51. 關聯方交易 (續)

### 2. 關聯方應收應付款項 (續)

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>預收賬款</b>		
杭州諾貝爾陶瓷有限公司及其分公司	590	1,024
超級智慧家(上海)物聯網科技有限公司	234	1,416
杭州諾貝爾集團有限公司及其分公司	229	156
北京盒馬網絡科技有限公司	127	-
上海威來適裝飾科技有限公司	107	144
上海天合智能科技股份有限公司及其分公司	84	51
常州市藝致國際貿易有限公司	8	29
錢忠祥	3	3
亞細亞新材(北京)建築材料有限公司	3	3
晟葆(上海)智能科技有限公司	2	149
安咖家居用品(上海)有限公司	-	300
鄭州星鉑房地產開發有限公司	-	232
上海或京商業管理有限公司及其分公司	-	135
南京市浦口區立力成家具經營部	-	74
上海美凱龍愛家房地產管理諮詢有限公司	-	42
江陰提尚家居有限公司	不適用	4
	<b>1,387</b>	<b>3,762</b>

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 51. 關聯方交易 (續)

### 2. 關聯方應收應付款項 (續)

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>合同負債</b>		
重慶金科房地產開發有限公司	240,566	240,566
陽光海天停車控股有限公司及其附屬公司	37,617	–
衡水星龍房地產開發有限公司	5,996	–
杭州諾貝爾陶瓷有限公司及其分公司	3,302	2,249
上海喬彤企業管理有限公司	3,022	3,069
紅星美凱龍控股集團有限公司	2,625	2,549
昆明遠鴻匯房地產有限公司	2,554	2,051
武漢市正凱物流有限公司	1,952	1,952
美時智能家居(深圳)有限公司	939	472
寧波凱龍置業有限公司	805	–
安咖家居用品(上海)有限公司	604	621
徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司	575	2,291
象山凱勝置業有限公司	398	–
柳州紅星美凱龍置業有限公司	382	4,163
成都東泰商城有限公司	371	70
淮安新美龍置業有限公司	223	–
深圳市朗樂福睡眠科技有限公司	193	1,300
湛江市海新美凱投資有限公司	153	–
廣東威法定制家居股份有限公司	94	–
廣州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	70	–
天津美凱龍置業有限公司	61	60

## 51. 關聯方交易 (續)

### 2. 關聯方應收應付款項 (續)

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
上海布魯斯特環保科技有限公司	47	-
良木道門窗集團有限公司	42	-
蘇州市蘇品宅配文化有限公司	31	31
上海洪美置業有限公司	16	16
浙江中廣電器集團股份有限公司	-	4,425
蕪湖美和資產管理有限公司	-	3,459
新疆金科宇泰房地產開發有限公司	-	3,000
上海美凱龍愛家房地產管理諮詢有限公司	-	1,946
上海中貿美凱龍經貿發展有限公司	-	1,936
濟寧鴻瑞市場經營管理有限公司	-	1,165
上海帝景餐飲管理有限公司	-	625
深圳紅星美凱龍商業管理有限公司	-	548
成都艾格家具有限公司	-	87
新疆宇泰房地產開發有限公司	不適用	3,000
綠地集團成都金牛房地產開發有限公司	不適用	2,419
西雙版納雲投建設泛亞置業有限公司	不適用	146
上海世茂美居家居科技有限公司	不適用	14
	<b>302,638</b>	<b>284,230</b>

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 51. 關聯方交易 (續)

### 2. 關聯方應收應付款項 (續)

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>租賃負債</b>		
常州市紅星裝飾城	5,549	19,921
上海或京商業管理有限公司及其分公司	-	2,905
	<b>5,549</b>	<b>22,826</b>
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>長期應付款</b>		
蕪湖紅星美凱龍股權投資基金管理有限公司	9,800	9,800
上海紅星美凱龍融資租賃有限公司	-	3,483
	<b>9,800</b>	<b>13,283</b>
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>一年內到期的非流動負債</b>		
常州市紅星裝飾城	23,112	22,439
成都東泰商城有限公司	7,661	4,572
上海或京商業管理有限公司及其分公司	365	2,150
中船郵輪產業發展(上海)有限公司	-	182
	<b>31,138</b>	<b>29,343</b>

## 51. 關聯方交易 (續)

### 2. 關聯方應收應付款項 (續)

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>其他非流動負債</b>		
陽光海天停車控股有限公司及其附屬公司	<b>235,131</b>	-
	<b>235,131</b>	-

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>短期借款</b>		
上海紅星美凱龍商業保理有限公司	<b>34,918</b>	57,322
	<b>34,918</b>	57,322

### 3. 主要管理人員酬金

主要管理人員乃指有權限及職責直接或間接規劃、指導及控制本集團活動的人員，包括本公司董事及本集團其他主要管理人員。主要管理人員薪酬如下所列：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
短期僱員福利	<b>27,612</b>	20,139
退休福利供款	<b>1,234</b>	1,078
業績相關激勵款項	<b>15,652</b>	8,590
	<b>44,498</b>	29,807

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 52. 關於本公司財務狀況表的資料

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>於2022年12月31日</b>		
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	116,252	100,514
使用權資產	1,755,098	1,853
無形資產	42,086	52,282
於附屬公司的權益	19,969,550	18,767,123
於聯營公司的權益	884,551	883,732
於合營企業的權益	891,736	924,761
以公允價值計量且其變動計入損益的金融工具	525,050	10,100
以公允價值計量且其變動計入其他 綜合收益的金融工具	1,912,721	2,434,915
遞延所得稅資產	581,969	570,246
限制性銀行存款	77,199	300,000
應收貸款	608,189	1,559,669
預付款項	1,678,294	1,982,505
<b>非流動資產合計</b>	<b>29,042,695</b>	<b>27,587,700</b>
<b>流動資產</b>		
存貨	1,087	2,041
應收貸款	634,668	549,014
以公允價值計量且其變動計入損益的金融工具	82,112	2,000
應收賬款	270,208	257,521
合同資產	40,701	61,971
預付款項及其他應收款	31,793,232	29,548,946
銀行結餘及現金	670,711	933,563
<b>流動資產合計</b>	<b>33,492,719</b>	<b>31,355,056</b>
<b>資產總計</b>	<b>62,535,414</b>	<b>58,942,756</b>

## 52. 關於本公司財務狀況表的資料(續)

	2022 人民幣千元	2021 人民幣千元
<b>流動負債</b>		
應付貿易款項及其他應付款項	24,310,465	22,676,142
預收租金及服務費	56,469	110,520
合同負債	1,028,152	707,694
應交稅費	135,491	–
銀行及其他借款	4,847,212	5,347,353
租賃負債	166,599	1,834
債券	530,829	1,997,088
其他流動負債	73,648	74,021
<b>流動負債合計</b>	<b>31,148,865</b>	<b>30,914,652</b>
<b>非流動負債</b>		
銀行及其他借款	3,475,013	3,064,143
債券	1,723,400	532,620
租賃負債	1,633,929	62
其他應付款	110,822	83,938
遞延收益	387	76
其他非流動負債	851,878	925,526
合同負債	246,826	296,256
<b>非流動負債合計</b>	<b>8,042,255</b>	<b>4,902,621</b>
<b>資產淨值</b>	<b>23,344,294</b>	<b>23,125,483</b>
<b>股東權益</b>		
股本	4,354,733	4,354,733
儲備	18,989,561	18,770,750
<b>權益總額</b>	<b>23,344,294</b>	<b>23,125,483</b>



## 54. 附屬公司

本公司於2022年及2021年12月31日的主要附屬公司的詳情如下：

附屬公司名稱	主要業務	註冊成立／ 成立／營運地點	已發行及繳足 股本／註冊 資本的面值 千元	本集團所持所有權權益 及投票權比例	
				2022年 %	2021年 %
長沙紅星美凱龍家居生活廣場有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 5,000元 實收資本人民幣 5,000元	100	100
上海紅星美凱龍環球家居設計博覽有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 50,000元 實收資本人民幣 50,000元	97	97
杭州紅星美凱龍世博家居有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 230,000元 實收資本人民幣 230,000元	100	100
上海紅星美凱龍品牌管理有限公司	品牌管理	中國	註冊資本人民幣 5,000元 實收資本人民幣 5,000元	100	100
重慶紅星美凱龍環球家居生活廣場有限責任公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 10,000元 實收資本人民幣 10,000元	100	100
武漢紅星美凱龍世博家居廣場發展有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 552,879元 實收資本人民幣 552,879元	100	100
北京星凱京洲傢俱廣場有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 30,000元 實收資本人民幣 30,000元	51	51

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 54. 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	主要業務	註冊成立／ 成立／營運地點	已發行及繳足 股本／註冊 資本的面值 千元	本集團所持所有權權益 及投票權比例	
				2022年 %	2021年 %
上海紅星美凱龍家居藝術設計 博覽有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 445,000元 實收資本人民幣 445,000元	100	100
上海紅星美凱龍全球家居市場 經營管理有限公司	市場公司	中國	註冊資本人民幣 500元 實收資本人民幣 500元	100	100
煙台紅星美凱龍家居有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 175,000元 實收資本人民幣 175,000元	100	100
瀋陽名都家居廣場有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 255,000元 實收資本人民幣 255,000元	100	100
北京世紀歐美商業投資有限公 司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 50,000元 實收資本人民幣 50,000元	80	80
重慶紅星美凱龍博覽家居生活 廣場有限責任公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 280,000元 實收資本人民幣 280,000元	100	100
長沙市銀紅家居有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 250,000元 實收資本人民幣 250,000元	100	100
上海晶都投資有限公司	投資管理	中國	註冊資本人民幣 10,000元 實收資本人民幣 10,000元	51	51
天津紅星美凱龍家居傢飾生活 廣場有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 424,879元 實收資本人民幣 424,879元	100	100
盤錦紅星美凱龍全球家居生活 廣場有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 210,000元 實收資本人民幣 210,000元	100	100

## 54. 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	主要業務	註冊成立／ 成立／營運地點	已發行及繳足 股本／註冊 資本的面值 千元	本集團所持所有權權益 及投票權比例	
				2022年 %	2021年 %
上海紅星美凱龍商務諮詢有限公司	投資管理	中國	註冊資本人民幣 1,000元 實收資本人民幣 1,000元	65	65
瀋陽紅星美凱龍家居有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 30,000元 實收資本人民幣 30,000元	100	100
上海紅星美凱龍商貿有限公司	投資管理	中國	註冊資本人民幣 50,000元 實收資本人民幣 50,000元	100	100
哈爾濱紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 310,000元 實收資本人民幣 310,000元	100	100
上海星家裝飾建材有限公司	建材超市	中國	註冊資本人民幣 20,000元 實收資本人民幣 20,000元	100	100
重慶紅星美凱龍中坤家居生活廣場有限責任公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 100,000元 實收資本人民幣 100,000元	55	55
中山紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 149,939元 實收資本人民幣 149,939元	100	100
瀋陽大東紅星美凱龍傢俱建材市場有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 3,000元 實收資本人民幣 3,000元	100	100
西安紅星美凱龍家居生活廣場有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 200,000元 實收資本人民幣 200,000元	75	75
大慶紅星美凱龍世博家居有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 100,000元 實收資本人民幣 100,000元	70	70

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 54. 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	主要業務	註冊成立／ 成立／營運地點	已發行及繳足 股本／註冊 資本的面值 千元	本集團所持所有權權益 及投票權比例	
				2022年 %	2021年 %
北京紅星美凱龍家居市場有限公司	品牌管理	中國	註冊資本人民幣 2,000元 實收資本人民幣 2,000元	100	100
武漢紅星美凱龍環球家居廣場發展有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 149,939元 實收資本人民幣 149,939元	100	100
北京世紀凱隆商業投資有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 10,000元 實收資本人民幣 10,000元	100	100
上海紅星歐麗洛雅家居市場經營管理有限公司	市場公司	中國	註冊資本人民幣 500元 實收資本人民幣 500元	100	100
合肥紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 349,848元 實收資本人民幣 349,848元	100	100
南京紅星美凱龍國際家居有限責任公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 764,017元 實收資本人民幣 764,017元	100	100
上海紅星美凱龍億家裝飾工程有限公司	家裝設計	中國	註冊資本人民幣 20,000元 實收資本人民幣 20,000元	100	100
上海星易通匯商務服務有限公司	商業服務	中國	註冊資本人民幣 150,000元 實收資本人民幣 150,000元	100	100
上海紅星美凱龍家品會電子商務有限公司	電子商務	中國	註冊資本人民幣 18,400元 實收資本人民幣 18,400元	100	100
天津紅星美凱龍國際家居博覽有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 314,286元 實收資本人民幣 314,286元	65	65

## 54. 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	主要業務	註冊成立／ 成立／營運地點	已發行及繳足 股本／註冊 資本的面值 千元	本集團所持所有權權益 及投票權比例	
				2022年 %	2021年 %
天津紅星美凱龍世貿家居有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 200,000元 實收資本人民幣 200,000元	100	100
上海美昊裝飾設計工程有限公司	家裝設計	中國	註冊資本人民幣 2,500元 實收資本人民幣 2,500元	100	100
哈爾濱紅星美凱龍國際家居有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 349,818元 實收資本人民幣 349,818元	100	100
長春紅星美凱龍世博家居生活廣場有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 68,000元 實收資本人民幣 68,000元	100	100
紅星喜兆投資有限公司	投資管理	中國	註冊資本人民幣 100,000元 實收資本人民幣 100,000元	90	90
紅星美凱龍家居商場管理有限公司	投資管理	中國	註冊資本人民幣 50,000元 實收資本人民幣 50,000元	100	100
揚州紅星美凱龍國際家居廣場有限公司	品牌管理	中國	註冊資本人民幣 3,000元 實收資本人民幣 3,000元	100	100
上海紅星美凱龍龍美家居市場經營管理有限公司	市場公司	中國	註冊資本人民幣 1,000元 實收資本人民幣 1,000元	100	100
重慶家欣裝飾設計工程有限公司	家裝設計	中國	註冊資本人民幣 2,000元 實收資本人民幣 2,000元	70	70
瀋陽紅星美凱龍世博家居有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 46,757元 實收資本人民幣 46,757元	100	100

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 54. 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	主要業務	註冊成立／ 成立／營運地點	已發行及繳足 股本／註冊 資本的面值 千元	本集團所持所有權權益 及投票權比例	
				2022年 %	2021年 %
上海紅星美凱龍住建集採商貿 有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 20,000元 實收資本人民幣 20,000元	100	100
蘭州紅星美凱龍世博家居廣場 有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 30,000元 實收資本人民幣 30,000元	100	100
上海吉盛偉邦環球家居品牌管 理有限公司	管理諮詢	中國	註冊資本人民幣 100,000元 實收資本人民幣 100,000元	100	100
上海紅星美凱龍裝飾家居市場 經營管理有限公司	品牌管理	中國	註冊資本人民幣 500元 實收資本人民幣 500元	100	100
上海紅星美凱龍網絡技術有限 公司	電子商務	中國	註冊資本人民幣 30,000元 實收資本人民幣 30,000元	100	100
上海紅星美凱龍裝修公網絡技 術有限公司	電子商務	中國	註冊資本人民幣 30,000元 實收資本人民幣 30,000元	100	100
雲南紅星美凱龍家居生活廣場 有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 80,000元 實收資本人民幣 80,000元	87	87
烏魯木齊紅星美凱龍家居世博 廣場有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 50,000元 實收資本人民幣 50,000元	100	100
東莞紅星美凱龍世博家居廣場 有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 100,000元 實收資本人民幣 100,000元	70	70
上海安家網絡科技有限公司	電子商務	中國	註冊資本人民幣 1,000元 實收資本人民幣 1,000元	100	100

## 54. 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	主要業務	註冊成立／ 成立／營運地點	已發行及繳足 股本／註冊 資本的面值 千元	本集團所持所有權權益 及投票權比例	
				2022年 %	2021年 %
上海愛逛家電子商務有限公司	電子商務	中國	註冊資本人民幣 1,000元 實收資本人民幣 1,000元	100	100
上海家聚信息技術有限公司	電子商務	中國	註冊資本人民幣 1,000元 實收資本人民幣 1,000元	100	100
上海紅美網絡科技有限公司	電子商務	中國	註冊資本人民幣 1,000元 實收資本人民幣 1,000元	100	100
成都紅星歐麗洛雅品牌管理有 限公司	品牌管理	中國	註冊資本人民幣 100,000元 實收資本人民幣 100,000元	100	100
上海紅星美凱龍資產管理有限 公司	投資管理	中國	註冊資本人民幣 50,000元 實收資本人民幣 50,000元	100	100
上海星和宅配家居服務有限公 司	家裝設計	中國	註冊資本人民幣 38,000元 實收資本人民幣 38,000元	100	100
紅星美凱龍家居集團(上海)物 流有限公司	物流服務	中國	註冊資本人民幣 210,000元 實收資本人民幣 210,000元	60	60
上海紅星美凱龍星龍家居有限 公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 39,000元 實收資本人民幣 39,000元	100	100
紅星美凱龍成都商業管理有限 公司	管理諮詢	中國	註冊資本人民幣 505,000元 實收資本人民幣 505,000元	100	100
紅星美凱龍成都企業管理諮詢 有限公司	管理諮詢	中國	註冊資本人民幣 505,000元 實收資本人民幣 505,000元	100	100

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 54. 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	主要業務	註冊成立／ 成立／營運地點	已發行及繳足 股本／註冊 資本的面值 千元	本集團所持所有權權益 及投票權比例	
				2022年 %	2021年 %
上海紅星美凱龍楷恒家居有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 5,000元 實收資本人民幣 5,000元	100	100
長沙紅星美凱龍金霞家居生活廣場有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 120,000元 實收資本人民幣 120,000元	100	100
南昌紅星美凱龍全球家居廣場有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 30,000元 實收資本人民幣 30,000元	51	51
昆明紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 5,000元 實收資本人民幣 5,000元	87	87
重慶紅星美凱龍國際家居生活廣場有限責任公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 121,000元 實收資本人民幣 121,000元	100	100
上海金山紅星美凱龍全球家居有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 25,000元 實收資本人民幣 25,000元	100	100
西安紅星美凱龍世博家居有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 100,000元 實收資本人民幣 100,000元	100	100
成都紅星美凱龍天府世博家居廣場有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 50,000元 實收資本人民幣 50,000元	100	100
成都天府新區紅星美凱龍世貿家居有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 210,000元 實收資本人民幣 210,000元	100	100
香港紅星美凱龍全球家居有限公司	投資管理	中國	註冊資本人民幣 100,000元 實收資本人民幣 100,000元	100	100

## 54. 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	主要業務	註冊成立／ 成立／營運地點	已發行及繳足 股本／註冊 資本的面值 千元	本集團所持所有權權益 及投票權比例	
				2022年 %	2021年 %
上海紅星美凱龍悅家互聯網科技有限公司	電子商務	中國	註冊資本人民幣 200,000元 實收資本人民幣 200,000元	100	100
上海家金所投資控股有限公司	投資管理	中國	註冊資本人民幣 200,000元 實收資本人民幣 200,000元	100	100
鄭州雋鎧企業管理諮詢有限公司	企業管理諮詢	中國	註冊資本人民幣 2,650,000元 實收資本人民幣 2,650,000元	100	100
紅星眾盈投資有限公司	投資管理	中國	註冊資本人民幣 50,000元 實收資本人民幣 50,000元	100	100
上海美凱龍星荷資產管理有限公司	企業管理諮詢	中國	註冊資本人民幣 10,000元 實收資本人民幣 10,000元	100	100
上海宇慕企業管理有限公司	企業管理諮詢	中國	註冊資本人民幣 5,000元 實收資本人民幣 5,000元	100	100
上海宇煦企業管理有限公司	企業管理諮詢	中國	註冊資本人民幣 5,000元 實收資本人民幣 5,000元	100	100
上海宇築企業管理有限公司	企業管理諮詢	中國	註冊資本人民幣 5,000元 實收資本人民幣 5,000元	100	100
上海宇霄企業管理有限公司	企業管理諮詢	中國	註冊資本人民幣 5,000元 實收資本人民幣 5,000元	100	100
鄭州東晟企業管理有限公司	企業管理諮詢	中國	註冊資本人民幣 5,000元 實收資本人民幣 5,000元	100	100

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 54. 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	主要業務	註冊成立／ 成立／營運地點	已發行及繳足 股本／註冊 資本的面值 千元	本集團所持所有權權益 及投票權比例	
				2022年 %	2021年 %
紅星美凱龍凱撒至尊(上海)家居有限公司	自營銷售	中國	註冊資本人民幣 200,000元 實收資本人民幣 200,000元	100	100
煙台欣歡企業管理有限公司	企業管理諮詢	中國	註冊資本人民幣 5,000元 實收資本人民幣 5,000元	100	100
西寧紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 180,000元 實收資本人民幣 180,000元	100	100
紅星美凱龍企業管理諮詢有限公司	企業管理諮詢	中國	註冊資本人民幣 100,000元 實收資本人民幣 100,000元	100	100
紅星歐麗洛雅企業管理有限公司	企業管理諮詢	中國	註冊資本人民幣 100,000元 實收資本人民幣 100,000元	100	100
霍爾果斯紅星美凱龍商業管理有限公司	企業管理諮詢	中國	註冊資本人民幣 5,000元 實收資本人民幣 5,000元	100	100
上海泛居網絡科技有限公司	網絡技術	中國	註冊資本人民幣 30,000元 實收資本人民幣 30,000元	70	100
上海紅星美凱龍信息科技有限公司	投資管理	中國	註冊資本人民幣 100,000元 實收資本人民幣 100,000元	100	100
紅星美凱龍家居集團財務有限責任公司	貸款業務	中國	註冊資本人民幣 600,000元 實收資本人民幣 600,000元	100	100
龍之惠(上海)設施管理服務有限公司	企業管理諮詢	中國	註冊資本人民幣 5,000元 實收資本人民幣 5,000元	59	50

## 54. 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	主要業務	註冊成立／ 成立／營運地點	已發行及繳足 股本／註冊 資本的面值 千元	本集團所持所有權權益 及投票權比例	
				2022年 %	2021年 %
上海紅星美凱龍國際貿易有限公司	進出口業務	中國	註冊資本人民幣 5,000元 實收資本人民幣 5,000元	55	55
上海紅星美凱龍美居商貿有限公司	進出口業務	中國	註冊資本人民幣 5,000元 實收資本人民幣 5,000元	28	28
海南紅居企業管理有限公司	企業管理諮詢	中國	註冊資本人民幣 10,000元 實收資本人民幣 10,000元	100	100
成都紅星美凱龍新南商業管理有限公司	企業管理諮詢	中國	註冊資本人民幣 5,000元 實收資本人民幣 5,000元	100	100
霍爾果斯雅睿創業投資有限公司	投資管理	中國	註冊資本人民幣 30,000元 實收資本人民幣 30,000元	90	90
上海紅星歐麗洛雅品牌管理有限公司	品牌管理	中國	註冊資本人民幣 5,000元 實收資本人民幣 5,000元	100	100
寧波梅山保稅港區星凱贏資產管理有限公司	資產管理	中國	註冊資本人民幣 10,000元 實收資本人民幣 10,000元	51	51
霍爾果斯紅星易鳴創業投資有限公司	投資管理	中國	註冊資本人民幣 50,000元 實收資本人民幣 50,000元	90	90
上海家倍得實業有限公司	建築裝飾	中國	註冊資本人民幣 2,000元 實收資本人民幣 2,000元	68	68
上海凱淳投資管理有限公司	投資管理	中國	註冊資本人民幣 50,000元 實收資本人民幣 50,000元	100	100

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 54. 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	主要業務	註冊成立／ 成立／營運地點	已發行及繳足 股本／註冊 資本的面值 千元	本集團所持所有權權益 及投票權比例	
				2022年 %	2021年 %
昆山紅星美凱龍裝飾材料有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 139,622元 實收資本人民幣 139,622元	100	100
天津津瑞企業管理有限公司	企業管理諮詢	中國	註冊資本人民幣 712,870元 實收資本人民幣 712,870元	100	100
重慶星凱科家居有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 681,909元 實收資本人民幣 681,909元	100	100
上海好記星數碼科技有限公司	倉儲物流	中國	註冊資本20,000 美元 實收資本20,000 美元	100	100
合樂投資有限公司	市場服務、投資	中國	註冊資本10,000 美元 實收資本10,000 美元	100	100
重慶紅星歐麗洛雅家居有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 50,000元 實收資本人民幣 50,000元	100	100
上海懷星文化發展有限公司	文化藝術交流	中國	註冊資本人民幣 2,000元 實收資本人民幣 2,000元	80	80
上海紅星美凱龍設計雲信息科技有限公司	信息科技技術開發	中國	註冊資本人民幣 50,000元 實收資本人民幣 50,000元	100	100
上海倍美物流有限公司	倉儲物流	中國	註冊資本人民幣 60,000元 實收資本人民幣 60,000元	100	100
上海紅星美凱龍展覽服務有限公司	展覽展示服務	中國	註冊資本人民幣 5,000元 實收資本人民幣 5,000元	55	55

## 54. 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	主要業務	註冊成立／ 成立／營運地點	已發行及繳足 股本／註冊 資本的面值 千元	本集團所持所有權權益 及投票權比例	
				2022年 %	2021年 %
太原紅星美凱龍全球家居廣場有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 10,000元 實收資本人民幣 10,000元	51	51
吉林紅星美凱龍物流有限公司	倉儲物流	中國	註冊資本人民幣 40,000元 實收資本人民幣 40,000元	100	100
常州美龍貿易有限公司	家居銷售	中國	註冊資本人民幣 500元 實收資本人民幣 500元	100	100
上海夢晟實業有限公司	企業管理諮詢	中國	註冊資本人民幣 5,000元 實收資本人民幣 5,000元	100	100
上海倍邦物流有限公司	倉儲物流	中國	註冊資本人民幣 125,000元 實收資本人民幣 125,000元	100	100
上海紅星美凱龍住建裝配設計有限公司	家裝設計	中國	註冊資本人民幣 5,000元 實收資本人民幣 5,000元	100	100
上海紅星美凱龍住建裝配科技有限公司	企業管理諮詢	中國	註冊資本人民幣 5,000元 實收資本人民幣 5,000元	100	100
上海倍耀物流有限公司	倉儲物流	中國	註冊資本人民幣 150,000元 實收資本人民幣 150,000元	100	100
鄭州紅星美凱龍世博家居有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 100,000元 實收資本人民幣 100,000元	55	55
南通紅美世博家居廣場有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 150,000元 實收資本人民幣 150,000元	100	100

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 54. 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	主要業務	註冊成立／ 成立／營運地點	已發行及繳足 股本／註冊 資本的面值 千元	本集團所持所有權權益 及投票權比例	
				2022年 %	2021年 %
南寧紅星美凱龍世博家居展覽中心有限公司	展覽展示服務	中國	註冊資本人民幣 305,000元 實收資本人民幣 305,000元	100	100
上海宏岳物流有限公司	倉儲物流	中國	註冊資本人民幣 63,000元 實收資本人民幣 63,000元	60	60
贛州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 100,000元 實收資本人民幣 100,000元	70	70
紅星美凱龍(浙江)信息技術有限公司	電子商務	中國	註冊資本人民幣 20,000元 實收資本人民幣 20,000元	100	100
浙江星卓裝飾有限公司	建築裝飾	中國	註冊資本人民幣 50,000元 實收資本人民幣 50,000元	100	100
南昌紅星美凱龍環球家居博覽中心有限責任公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 365,000元 實收資本人民幣 365,000元	100	100
天津紅星美凱龍供應鏈管理有限公司	供應鏈管理	中國	註冊資本人民幣 63,000元 實收資本人民幣 63,000元	60	60
上海阪瓏商業管理有限公司	企業管理諮詢	中國	註冊資本人民幣 10,000元 實收資本人民幣 10,000元	100	100
南通龍美國際家居生活廣場有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 10,000元 實收資本人民幣 10,000元	100	100
北京星美永盛信息諮詢有限公司	企業管理諮詢	中國	註冊資本人民幣 5,000元 實收資本人民幣 5,000元	70	70

## 54. 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	主要業務	註冊成立／ 成立／營運地點	已發行及繳足 股本／註冊 資本的面值 千元	本集團所持所有權權益 及投票權比例	
				2022年 %	2021年 %
上海樞雅管理諮詢有限公司	企業管理諮詢	中國	註冊資本人民幣 230,000元 實收資本人民幣 230,000元	100	100
上海歸翹企業管理有限公司	企業管理諮詢	中國	註冊資本人民幣 2,000元 實收資本人民幣 2,000元	100	100
上海紅星美凱龍建築裝飾(集團)有限公司	建築裝飾	中國	註冊資本人民幣 50,000元 實收資本人民幣 50,000元	100	100
紅星美凱龍生活美學中心管理有限公司	企業管理諮詢	中國	註冊資本人民幣 50,000元 實收資本人民幣 50,000元	95	95
浙江星易盛實業發展有限公司	建築裝飾	中國	註冊資本人民幣 50,000元 實收資本人民幣 50,000元	75	75
上海美凱龍裝飾工程集團有限公司	建築裝飾	中國	註冊資本人民幣 100,000元 實收資本人民幣 100,000元	100	100
石家莊博宸實業有限公司	企業管理諮詢	中國	註冊資本人民幣 5,000元 實收資本人民幣 5,000元	100	100
蕪湖紅星美凱龍世貿家居廣場有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 96,000元 實收資本人民幣 96,000元	100	100
家倍得建築科技有限公司	建築裝飾	中國	註冊資本人民幣 200,000元 實收資本人民幣 200,000元	90	90
上海麗浩創意設計有限公司	建築裝飾	中國	註冊資本人民幣 10,000元 實收資本人民幣 10,000元	90	90

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 54. 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	主要業務	註冊成立／ 成立／營運地點	已發行及繳足 股本／註冊 資本的面值 千元	本集團所持所有權權益 及投票權比例	
				2022年 %	2021年 %
廣州紅星美凱龍市場經營管理 有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 5,000元 實收資本人民幣 5,000元	100	100
海口紅星美凱龍全球家居有限 公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 10,000元 實收資本人民幣 10,000元	100	100
香港紅星美凱龍商業管理有限 公司	企業管理諮詢	中國	註冊資本5,000 美元 實收資本5,000 美元	100	100
上海簡柳企業管理有限公司	企業管理諮詢	中國	註冊資本人民幣 10,000元 實收資本人民幣 10,000元	100	100
上海美凱龍美學裝飾工程有限 公司	建築裝飾	中國	註冊資本人民幣 100,000元 實收資本人民幣 100,000元	100	100
紅星美凱龍凱撒至尊(海南)家 居科技有限公司	電子商務	中國	註冊資本人民幣 5,000元 實收資本人民幣 5,000元	100	70
Red Star Global Holdings Limited	其他	英屬維爾京群島	註冊資本50美元 實收資本50美元	100	100
太原紅星美凱龍世貿家居廣場 有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 50,000元 實收資本人民幣 50,000元	60	60
紅星到家(上海)科技有限公司	電子商務	中國	註冊資本人民幣 200,000元 實收資本人民幣 200,000元	100	100
宿州星通企業管理諮詢有限公 司	企業管理諮詢	中國	註冊資本人民幣 1,000元 實收資本人民幣 1,000元	100	100

## 54. 附屬公司(續)

附屬公司名稱	主要業務	註冊成立／ 成立／營運地點	已發行及繳足 股本／註冊 資本的面值 千元	本集團所持所有權權益 及投票權比例	
				2022年 %	2021年 %
上海蔥柳企業管理有限公司	企業管理諮詢	中國	註冊資本人民幣 10,000元 實收資本人民幣 10,000元	100	100
上海賽程企業管理有限公司	企業管理諮詢	中國	註冊資本人民幣 10,000元 實收資本人民幣 10,000元	100	100
佛山郡達企業管理有限公司	企業管理諮詢	中國	註冊資本人民幣 668,900元 實收資本人民幣 668,900元	100	100
上海紅星美凱龍泛家信息服務 有限公司	電子商務	中國	註冊資本人民幣 5,000元 實收資本人民幣 5,000元	51	51
上海紅星美凱龍星家居用品有 限公司	自營銷售	中國	註冊資本人民幣 20,000元 實收資本人民幣 20,000元	54	54
紅星美凱龍世博(天津)家居生 活廣場有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 142,000元 實收資本人民幣 142,000元	100	100
昆山紅星美凱龍全球家居有限 公司	品牌管理	中國	註冊資本人民幣 1,000元 實收資本人民幣 1,000元	100	100
桐鄉紅星美凱龍世博家居廣場 管理有限公司	品牌管理	中國	註冊資本人民幣 500元 實收資本人民幣 500元	100	100
北京紅星美凱龍企業經營管理 有限公司	品牌管理	中國	註冊資本人民幣 3,000元 實收資本人民幣 3,000元	100	100
無錫紅星美凱龍經營管理有限 公司	品牌管理	中國	註冊資本人民幣 1,000元 實收資本人民幣 1,000元	100	100

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 54. 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	主要業務	註冊成立／ 成立／營運地點	已發行及繳足 股本／註冊 資本的面值 千元	本集團所持所有權權益 及投票權比例	
				2022年 %	2021年 %
衢州紅星美凱龍世博市場管理 服務有限公司	品牌管理	中國	註冊資本人民幣 1,000元 實收資本人民幣 1,000元	100	100
蘇州紅星美凱龍世博家居廣場 有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 80,000元 實收資本人民幣 80,000元	60	60
南昌家倍得裝飾工程有限公司	家裝設計	中國	註冊資本人民幣 1,000元 實收資本人民幣 1,000元	41*	41*
紅星美凱龍凱撒至尊(香港)家 居有限公司	自營銷售	中國	註冊資本3,000 美元 實收資本3,000 美元	100	100
重慶兩江新區紅星美凱龍商業 管理有限公司	管理諮詢	中國	註冊資本人民幣 50,000元 實收資本人民幣 50,000元	100	100
上海倍寶物流有限公司	倉儲物流	中國	註冊資本人民幣 60,000元 實收資本人民幣 60,000元	100	100
上海倍達物流有限公司	倉儲物流	中國	註冊資本人民幣 60,000元 實收資本人民幣 60,000元	100	100
上海倍昇物流有限公司	倉儲物流	中國	註冊資本人民幣 60,000元 實收資本人民幣 60,000元	100	100
上海龍貓先森新零售家居有限 公司	電子商務	中國	註冊資本人民幣 20,000元 實收資本人民幣 20,000元	70	70
上海美凱龍文商商務企業管理 有限公司	管理諮詢	中國	註冊資本人民幣 10,000元 實收資本人民幣 10,000元	100	100

## 54. 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	主要業務	註冊成立／ 成立／營運地點	已發行及繳足 股本／註冊 資本的面值 千元	本集團所持所有權權益 及投票權比例	
				2022年 %	2021年 %
上海紅星美凱龍愛木樂裝飾工程 有限公司	家裝設計	中國	註冊資本人民幣 10,000元 實收資本人民幣 10,000元	75	68
紅星美凱龍商業經營管理有限 公司	企業管理諮詢	中國	註冊資本人民幣 50,000元 實收資本人民幣 50,000元	100	100
紅星美凱龍世博商業管理有限 公司	企業管理諮詢	中國	註冊資本人民幣 50,000元 實收資本人民幣 50,000元	100	100
紅星美凱龍管理諮詢服務有限 公司	企業管理諮詢	中國	註冊資本人民幣 50,000元 實收資本人民幣 50,000元	100	100
北京盈創時訊科技有限公司	電子商務	中國	註冊資本人民幣 1,000元 實收資本人民幣 1,000元	100	100
上海美凱龍星尚模數裝飾科技 有限公司	家裝設計	中國	註冊資本人民幣 20,000元 實收資本人民幣 20,000元	100	100
Jade AG Logistics Investment (Hong Kong) Limited	企業管理諮詢	香港	註冊資本港幣10 元 實收資本港幣10 元	100	100
成都空港物流投資有限公司	倉儲物流	中國	註冊資本11,850 美元 實收資本11,850 美元	100	100
合肥愛廣物流有限公司	倉儲物流	中國	註冊資本人民幣 120,000元 實收資本人民幣 120,000元	100	100
龍之惠(常州)設施管理科技有 限公司	企業管理諮詢	中國	註冊資本人民幣 1,000元 實收資本人民幣 1,000元	35*	30*

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 54. 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	主要業務	註冊成立／ 成立／營運地點	已發行及繳足 股本／註冊 資本的面值 千元	本集團所持所有權權益 及投票權比例	
				2022年 %	2021年 %
上海紅星美凱龍科技發展有限公司	家裝設計	中國	註冊資本人民幣 60,000元 實收資本人民幣 60,000元	80	80
上海美凱龍美居科技有限公司	家裝設計	中國	註冊資本人民幣 200,000元 實收資本人民幣 200,000元	80	90
上海科米實業有限公司	家裝設計	中國	註冊資本人民幣 3,400元 實收資本人民幣 3,400元	100	100
上海鉑洋企業發展有限公司	家裝設計	中國	註冊資本人民幣 1,000元 實收資本人民幣 1,000元	100	100
成都紅星美凱龍全球家居有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 50,000元 實收資本人民幣 50,000元	63	63
懷化星欣商業管理有限公司	企業管理諮詢	中國	註冊資本人民幣 5,000元 實收資本人民幣 5,000元	100	100
廈門紅星美凱龍博覽家居廣場有限公司	家裝設計	中國	註冊資本人民幣 30,000元 實收資本人民幣 30,000元	100	100
杭州紅星美凱龍環球家居有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 100,000元 實收資本人民幣 100,000元	100	100
杭州偉量機電五金市場有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 244,368元 實收資本人民幣 244,368元	100	100
陝西紅星和記家居購物廣場有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 250,000元 實收資本人民幣 250,000元	88	80

## 54. 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	主要業務	註冊成立／ 成立／營運地點	已發行及繳足 股本／註冊 資本的面值 千元	本集團所持所有權權益 及投票權比例	
				2022年 %	2021年 %
上海虹欣歐凱家居有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 100,000元 實收資本人民幣 100,000元	50	50
上海新偉置業有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 50,000元 實收資本人民幣 50,000元	98	98
鄭州紅星美凱龍全球家居生活 廣場經營管理有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 1,000元 實收資本人民幣 1,000元	60	60
成都長益紅星美凱龍家居市場 經營管理有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 20,000元 實收資本人民幣 20,000元	50*	50*
上海紅星美凱龍建築設計有限 公司	工程設計	中國	註冊資本人民幣 5,000元 實收資本人民幣 5,000元	100	100
無錫紅星美凱龍家居生活廣場 有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 534,818元 實收資本人民幣 534,818元	100	100
廊坊市凱宏家居廣場有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 100,000元 實收資本人民幣 100,000元	70	70
上海紅星美凱龍知識產權代理 有限公司	知識產權	中國	註冊資本人民幣 500元 實收資本人民幣 500元	100	100
上海美凱龍智裝科技有限公司	家裝設計	中國	註冊資本人民幣 20,000元 實收資本人民幣 20,000元	68	68
呼和浩特市紅星美凱龍世博家 居廣場有限責任公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 100,000元 實收資本人民幣 100,000元	100	100

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 54. 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	主要業務	註冊成立／ 成立／營運地點	已發行及繳足 股本／註冊 資本的面值 千元	本集團所持所有權權益 及投票權比例	
				2022年 %	2021年 %
昆明迪肯商貿有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 30,000元 實收資本人民幣 30,000元	63	63
蘇州工業園區紅星美凱龍家居 有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 100,000元 實收資本人民幣 100,000元	55	55
上海星藝佳商業管理有限公司	管理諮詢	中國	註冊資本人民幣 10,000元 實收資本人民幣 10,000元	100	100
寧波紅星美凱龍家居購物廣場 有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 80,000元 實收資本人民幣 80,000元	100	100
上海增敏企業管理有限公司	管理諮詢	中國	註冊資本人民幣 100元 實收資本人民幣 100元	100	100
大連紅星美凱龍世博家居廣場 有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 40,000元 實收資本人民幣 40,000元	62	62
永清銀通建設開發有限公司	產業投資	中國	註冊資本人民幣 50,000元 實收資本人民幣 50,000元	70	70
永清銀泰新城建設開發有限公 司	產業投資	中國	註冊資本人民幣 100,000元 實收資本人民幣 100,000元	70	70
銀泰(永清)新城投資有限公司	產業投資	中國	註冊資本人民幣 100,000元 實收資本人民幣 100,000元	70	70
乾智(上海)家居有限公司	自營銷售	中國	註冊資本人民幣 5,000元 實收資本人民幣 5,000元	60	60

## 54. 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	主要業務	註冊成立／ 成立／營運地點	已發行及繳足 股本／註冊 資本的面值 千元	本集團所持所有權權益 及投票權比例	
				2022年 %	2021年 %
鑫筌物業管理(上海)有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 48,977元 實收資本人民幣 48,977元	100	100
宿州市星豐企業管理諮詢有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 85,000元 實收資本人民幣 85,000元	100	100
廈門紅星美凱龍家居生活廣場 有限責任公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 30,000元 實收資本人民幣 30,000元	100	100
常州美凱龍國際電腦家電裝飾 城有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 10,000元 實收資本人民幣 10,000元	100	100
常州世界傢俱家居廣場有限公 司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 5,000元 實收資本人民幣 5,000元	100	100
無錫紅星美凱龍國際傢俱裝飾 有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 80,000元 實收資本人民幣 80,000元	100	100
連雲港紅星美凱龍國際家居廣 場有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 3,000元 實收資本人民幣 3,000元	100	100
南京紅星國際傢俱裝飾城有限 公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 20,000元 實收資本人民幣 20,000元	100	100
南京名都家居廣場有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 80,000元 實收資本人民幣 80,000元	100	100
上海紅星美凱龍裝飾傢俱城有 限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 50,000元 實收資本人民幣 50,000元	97	97

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 54. 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	主要業務	註冊成立／ 成立／營運地點	已發行及繳足 股本／註冊 資本的面值 千元	本集團所持所有權權益 及投票權比例	
				2022年 %	2021年 %
上海紅星美凱龍全球家居有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 150,000元 實收資本人民幣 150,000元	100	100
上海山海藝術傢俱有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 242,550元 實收資本人民幣 242,550元	90	90
上海紅星美凱龍家居市場經營 管理有限公司	市場公司	中國	註冊資本人民幣 20,000元 實收資本人民幣 20,000元	90	90
濟南紅星美凱龍世博家居生活 廣場有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 102,600元 實收資本人民幣 102,600元	70	70
成都紅星美凱龍世博家居生活 廣場有限責任公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 30,000元 實收資本人民幣 30,000元	100	100
鄭州紅星美凱龍國際家居有限 公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 30,000元 實收資本人民幣 30,000元	60	60
常州紅星美凱龍裝飾家居用品 市場有限公司	市場公司	中國	註冊資本人民幣 5,000元 實收資本人民幣 5,000元	100	100
上海紅星美凱龍傢俱裝飾市場 經營管理有限公司	市場公司	中國	註冊資本人民幣 3,000元 實收資本人民幣 3,000元	98	98
重慶紅星美凱龍世博家居生活 廣場有限責任公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 30,000元 實收資本人民幣 30,000元	100	100
上海星凱程鵬企業管理有限公 司	投資管理	中國	註冊資本人民幣 10,000元 實收資本人民幣 10,000元	100	100

## 54. 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	主要業務	註冊成立／ 成立／營運地點	已發行及繳足 股本／註冊 資本的面值 千元	本集團所持所有權權益 及投票權比例	
				2022年 %	2021年 %
上海紅美電子商務有限公司	電子商務	中國	註冊資本人民幣 50,000元 實收資本人民幣 50,000元	100	100
常州紅陽家居生活廣場有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 60,000元 實收資本人民幣 60,000元	75	75
江蘇蘇南建築安裝工程有限公司	建築建設	中國	註冊資本人民幣 200,000元 實收資本人民幣 200,000元	100	100
瀋陽紅星美凱龍博覽家居有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 50,000元 實收資本人民幣 50,000元	100	100
上海紅星美凱龍實業有限公司	投資管理	中國	註冊資本人民幣 100,000元 實收資本人民幣 100,000元	100	100
北京紅星美凱龍國際傢俱建材 廣場有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 50,000元 實收資本人民幣 50,000元	100	100
北京紅星美凱龍世博傢俱廣場 有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 29,990元 實收資本人民幣 29,990元	100	100
北京美凱龍傢俱建材市場有限 公司	市場公司	中國	註冊資本人民幣 3,000元 實收資本人民幣 3,000元	100	100
北京紅星美凱龍世博傢俱建材 廣場有限公司	市場公司	中國	註冊資本人民幣 2,000元 實收資本人民幣 2,000元	100	100
包頭紅星美凱龍家居生活廣場 有限責任公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 5,000元 實收資本人民幣 5,000元	100	100

# 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

## 54. 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	主要業務	註冊成立／ 成立／營運地點	已發行及繳足 股本／註冊 資本的面值 千元	本集團所持所有權權益 及投票權比例	
				2022年 %	2021年 %
紅星美凱龍環球(北京)傢俱建 材廣場有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 10,000元 實收資本人民幣 10,000元	100	100
上海美凱龍尊科設計工程有限 公司	家裝設計	中國	註冊資本人民幣 35,000元 實收資本人民幣 35,000元	46*	46*
海南紅星美凱龍企業管理有限 公司	企業管理諮詢	中國	註冊資本人民幣 500,000元 實收資本人民幣 500,000元	100	100
美凱龍數字科技有限公司	電子商務	中國	註冊資本人民幣 100,000元 實收資本人民幣 100,000元	100	100
深圳市美隆智慧家裝飾工程有 限公司	家裝設計	中國	註冊資本人民幣 1,000元 實收資本人民幣 1,000元	35*	35*
柳州紅星美凱龍家居有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 20,000元 實收資本人民幣 20,000元	100	100
貴州美燊管理有限公司	建築建設	中國	註冊資本人民幣 500元 實收資本人民幣 500元	100	100
揚州紅星美凱龍全球博覽家居 有限公司	場地租賃管理	中國	註冊資本人民幣 10,000元 實收資本人民幣 10,000元	100	100
浙江紅星美凱龍商業經營管理 有限公司	企業管理諮詢	中國	註冊資本人民幣 50,000元 實收資本人民幣 50,000元	100	100
杭州美凱龍智能產業發展有限 公司	企業管理諮詢	中國	註冊資本人民幣 100,000元 實收資本人民幣 100,000元	100	100

## 54. 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	主要業務	註冊成立／ 成立／營運地點	已發行及繳足 股本／註冊 資本的面值 千元	本集團所持所有權權益 及投票權比例	
				2022年 %	2021年 %
蕪湖遠澈御祺投資中心(有限合夥))	投資管理	中國	註冊資本人民幣 1,030,100元 實收資本人民幣 1,030,100元	100	-
天津遠密企業管理諮詢有限公司	投資管理	中國	註冊資本人民幣 1,000元 實收資本人民幣 1,000元	100	-
深圳星科智創產業發展有限公司	物業管理	中國	註冊資本人民幣 1,000元 實收資本人民幣 1,000元	90	-
廈門廈拓投資合夥企業(有限合夥))	新業態	中國	註冊資本人民幣 75,010元 實收資本人民幣 75,010元	100	50
上海宸檀實業有限公司	新業態	中國	註冊資本人民幣 5,100元 實收資本人民幣 5,100元	100	-
聊城星瀚管理諮詢服務有限公司	其他	中國	註冊資本人民幣 100元 實收資本人民幣 100元	100	-
晉江紅星美凱龍國際家居有限公司	自營租賃	中國	註冊資本人民幣 30,000元 實收資本人民幣 30,000元	100	-
馬鞍山拓思建築裝飾設計有限公司	家裝	中國	註冊資本人民幣 10,080元 實收資本人民幣 10,080元	100	-

\*： 依照與該等實體的其他股東簽訂的協議，本集團可以單方實際指導該等實體的相關活動。因此，本集團控制該等實體，且該等實體入賬列作本集團的附屬公司。

所有附屬公司均以有限責任公司的形式在中國註冊成立／成立。附屬公司的英文名稱僅識別用途，尚未註冊。

## 55. 報告期後事項

### 期後事項

#### 關於權益變動及控制權擬變更事項

廈門建發股份有限公司（於上海證券交易所上市，證券代碼：600153.SH，「廈門建發」）與紅星控股、車建興先生於2023年1月13日共同簽署《股份轉讓框架協議》，廈門建發有意受讓紅星控股持有的本公司29.95%的股份，並於2023年1月17日共同簽署了附生效條件的《廈門建發股份有限公司與紅星美凱龍控股集團有限公司及車建興先生關於紅星美凱龍家居集團股份有限公司之股份轉讓協議》。若本次股份轉讓順利實施，紅星控股將以協議轉讓的方式減持本公司1,304,242,436股A股股份（以下簡稱「標的股份」），廈門建發持有本公司股份的比例將從0%增加至29.95%股份。2023年2月23日，紅星控股通知，廈門建發收到香港證券及期貨事務監察委員會執行人員（「執行人員」）出具的相關確認文件。根據廈門建發提交的申請文件，執行人員裁定，本次交易不會觸發相關要約收購義務。

2023年1月18日及1月19日，阿里巴巴（中國）網絡技術有限公司（「阿里巴巴」）作為紅星美凱龍控股集團有限公司2019年非公開發行可交換公司債券（第一期）（「本期債券」）的唯一持有人，以可交債換股的方式將其持有的部分本期債券合計轉換為公司248,219,904股A股股份（「本次可交債換股」）。本次可交債換股完成後，阿里巴巴及其一致行動人合計持有本公司股份的比例將從4.30%增加至9.9976%，不觸及要約收購。

上述事項完成後，紅星控股及其一致行動人合計持有本公司股份的比例將從60.55%下降至24.90%，根據《上市公司收購管理辦法》《上海證券交易所股票上市規則》等規定，本公司實際控制人將變更為廈門市人民政府國有資產監督管理委員會（「廈門市國資委」），本公司控股股東將變更為廈門建發。

詳情請參閱本公司日期分別為2023年1月14日、1月18日、1月19日、1月30日、2月25日於國內指定媒體和2023年1月13日、1月17日、1月18日、1月29日、2月24日於香港聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>披露的公告。

## 55. 報告期後事項 (續)

### 期後事項 (續)

#### 關於豁免及變更本公司控股股東及實際控制人減持意向承諾事項

本公司控股股東紅星控股及實際控制人車建興先生申請豁免及變更其在本公司首次公開發行A股股票並上市時做出的持股意向及減持意向承諾。2023年1月18日，本公司召開第四屆董事會第五十七次臨時會議、第四屆監事會第十六次臨時會議，審議通過了《關於豁免及變更公司控股股東及實際控制人持股意向及減持意向承諾的議案》，2023年2月15日，公司2023年第一次臨時股東大會審議通過了上述議案。詳情請參閱本公司日期分別為2023年1月19日及2023年2月16日於國內指定媒體和2023年1月18日及2023年2月15日於香港聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>披露的公告。

#### 關於董事變更及董監事會延期換屆

本公司於2023年1月17日收到郭丙合先生、車建芳女士、蔣小忠先生及陳淑紅女士的書面辭職報告。因相關工作安排原因，郭丙合先生提出辭去副董事長及執行董事職務，車建芳女士及蔣小忠先生辭去執行董事職務。郭丙合先生、蔣小忠先生同時辭去本公司戰略與投資委員會職務。陳淑紅女士辭去非執行董事職務。鑑於上述情形，根據《中華人民共和國公司法》和《公司章程》的有關規定，本公司增補3名非執行董事和1名執行董事。經本公司控股股東紅星美凱龍控股集團有限公司提名，提名委員會審查同意，2023年1月18日，本公司召開第四屆董事會第五十七次臨時會議，審議通過《關於增補鄭永達先生為公司第四屆董事會非執行董事的議案》、《關於增補王文懷先生為公司第四屆董事會非執行董事的議案》、《關於增補鄒少榮先生為公司第四屆董事會非執行董事的議案》、《關於增補李建宏先生為公司第四屆董事會執行董事的議案》，提名增補鄭永達先生、王文懷先生、鄒少榮先生擔任公司第四屆董事會非執行董事，提名增補李建宏先生擔任本公司第四屆董事會執行董事。

鄭永達先生、王文懷先生、鄒少榮先生、李建宏先生的任職已經本公司2023年第一次臨時股東大會審議通過。



## 綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

### 55. 報告期後事項 (續)

#### 期後事項 (續)

##### 關於董事變更及董監事會延期換屆 (續)

本公司第四屆董事會第六十一次臨時會議審議通過了《關於選舉紅星美凱龍家居集團股份有限公司第四屆董事會副董事長的議案》及《關於增補第四屆董事會專門委員會委員的議案》，本公司董事會選舉鄭永達先生擔任公司第四屆董事會副董事長；同意董事鄭永達先生和獨立非執行董事秦虹女士擔任提名委員會委員及薪酬委員會委員；同意董事王文懷先生擔任戰略與投資委員會委員；同意董事鄒少榮先生擔任審計委員會委員。

本公司於2023年2月15日收到本公司非執行董事楊光先生的書面辭職報告。楊光先生因相關工作安排原因，向本公司第四屆董事會提出辭去董事職務，並不再擔任本公司的其他任何職務。

本公司第四屆董事會、監事會任期已屆滿，本公司正在積極籌備換屆工作。鑑於本公司控股股東有正在進行的股份轉讓交易，可能導致本公司控制權變更，新一屆董事會、監事會的候選人提名工作尚未完成，為確保董事會、監事會工作的連續性和穩定性，本公司第五屆董事會和監事會將延期換屆，本公司董事會各專門委員會和高級管理人員的任期也相應順延。

詳情請參閱本公司日期分別為2023年1月19日、2023年2月2日、2023年2月16日、2023年2月17日於國內指定媒體和2023年1月18日、2023年2月1日、2023年2月15日、2023年2月16日於香港聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>披露的公告。

##### 控股股東及其一致行動人之間股份轉讓完成

2023年2月27日至2023年3月3日，紅星控股已將其持有的68,023,000股公司無限售條件流通股通過大宗交易方式轉讓給其一致行動人常州美開信息科技有限公司（「常州美開」），佔本公司總股本的1.56%，轉讓均價為人民幣5.17元／股。上述股份過戶登記手續已經辦理完成。常州美開為紅星控股的全資附屬公司，常州美開受讓此部分股份後將鎖定6個月，即2023年3月3日至2023年9月2日。

## 55. 報告期後事項 (續)

### 期後事項 (續)

#### 控股股東及其一致行動人之間股份轉讓完成 (續)

詳情請參閱本公司日期為2023年3月4日於國內指定媒體和2023年3月3日於香港聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>披露的公告。

#### 控股股東股份被凍結、輪候凍結、解除輪候凍結相關事項

本公司於2023年2月2日收到《股權司法凍結及司法劃轉通知》(2023司凍0202-1號)、《協助執行通知書》((2023)滬74執保21號)，獲知紅星控股所持部分公司股份被凍結、標記，其中，84,738股A股為司法凍結，289,730,439 A股被司法標記，前次司法凍結股份總數為127,270,314股A股。

2023年2月15日，紅星控股持有的本公司446,085,491股A股股份因涉及借款糾紛，被山東省濟南市市中區人民法院提請輪候凍結。2023年2月17日，債權人已解除上述輪候凍結。2023年2月16日，紅星控股獲知，其持有的本公司29,000,000股A股股份被青島市市北區人民法院申請司法凍結。截至2023年2月18日，紅星控股所持本公司股份被司法凍結股數為156,355,052股A股，司法標記數量為289,730,439股A股，佔本公司總股本10.24%。

詳情請參閱本公司日期分別為2023年2月4日、2023年2月18日於國內指定媒體和2023年2月3日、2023年2月17日於香港聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>披露的公告。

### 回購進展

2022年4月24日，本公司第四屆董事會第四十三次臨時會議審議通過了《關於審議回購公司股份的議案》，同意本公司使用不低於人民幣1.5億元且不超過人民幣3億元(均包含本數)的自有或自籌資金回購公司A股股份。自報告期結束至本公告日期，本公司未回購股份。

詳情請參閱本公司日期分別為2023年2月2日及2023年3月4日於國內指定媒體和2023年2月1日及2023年3月3日於香港聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>披露的公告。

# 五年財務概要

	截至12月31日止年度				
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入	<b>14,138,320</b>	15,512,792	14,236,460	16,469,238	14,239,793
淨利潤	<b>816,884</b>	2,100,698	2,064,077	4,686,242	4,705,447
— 本公司擁有人	<b>678,566</b>	1,963,619	1,730,582	4,479,682	4,477,411
— 非控股權益	<b>138,318</b>	137,079	333,495	206,560	228,036
每股盈利					
— 基本及攤薄(人民幣元)	<b>0.16</b>	0.49	0.44	1.15	1.20

	於12月31日				
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
— 非流動資產	<b>118,331,075</b>	121,741,988	116,411,135	108,339,973	95,142,125
— 流動資產	<b>11,151,384</b>	14,869,087	15,136,784	13,954,445	15,718,593
資產總額	<b>129,482,459</b>	136,611,075	131,547,919	122,294,418	110,860,718
— 流動負債	<b>25,361,592</b>	25,361,592	31,638,847	27,767,945	25,313,807
— 非流動負債	<b>46,118,151</b>	46,118,151	48,811,229	45,541,623	40,251,085
負債總額	<b>71,479,743</b>	71,479,743	80,450,076	73,309,568	65,564,892
資產淨額	<b>58,002,716</b>	58,579,498	51,097,843	48,984,850	45,295,826
權益總額	<b>58,002,716</b>	58,579,498	51,097,843	48,984,850	45,295,826
— 本公司擁有人應佔權益	<b>54,446,965</b>	54,951,294	47,563,219	45,714,638	41,714,061
— 非控股權益	<b>3,555,751</b>	3,628,204	3,534,624	3,270,212	3,581,765

2020年、2019年及2018年的財務概要摘錄自根據中國企業會計準則編製的綜合財務報表，而2022年及2021年的財務概要摘錄自根據國際財務報告準則編製的集團綜合財務報表。

實際控制人	指	車建興
《公司章程》	指	《紅星美凱龍家居集團股份有限公司章程》
董事會	指	本公司董事會
《中國企業會計準則》	指	中華人民共和國財政部已頒佈的最新企業會計準則及其應用指南，解釋及其他相關規定
《企業管治守則》	指	《聯交所上市規則》附錄十四之《企業管治守則》及《企業管治報告》
證監會	指	中國證券監督管理委員會
董事	指	本公司董事
H股	指	在中國境內註冊登記的公司在中國大陸以外地區發行並在香港聯合交易所掛牌交易的，以人民幣標明面值，以港幣認購和交易的普通股股票，是境外上市外資股
委管商場	指	根據委管協議管理的商場
南京名都	指	南京名都家居廣場有限公司
籌備中的自營商場	指	包括與當地政府機關訂立確定性協議的自營商場，協議包括與當地政府機關訂立的土地收購協議及與合作方訂立的投資或合作協議
自營商場	指	以下所有商場：(1)公司控股附屬公司所持有的商場；(2)回購商場；(3)公司租賃的商場；(4)公司經營且合併商場經營業績並向相關業主支付固定金額年費的商場（「固定費用商場」）；(5)與聯營企業或合營企業合作方共同持有且由公司經營的商場（「合營聯營商場」）。就本報告而言，上述(1)和(2)為「自有商場」，上述(3)、(4)、(5)為「非自有商場」
紅星美凱龍、股份公司、(本)公司、(本)集團	指	紅星美凱龍家居集團股份有限公司及其控股附屬公司
紅星家具集團	指	紅星家具集團有限公司
(本)報告期	指	由2022年1月1日至2022年12月31日的期間
元	指	人民幣元(有特殊說明情況的除外)



## 釋義

人民幣普通股、A股	指	獲准在中國境內證券交易所發行上市、以人民幣認購和進行交易的普通股股票，每股面值人民幣1.00元
紅星控股、控股股東	指	紅星美凱龍控股集團有限公司
監事會	指	本公司監事會
監事	指	本公司監事
《上交所上市規則》	指	《上海證券交易所股票上市規則》
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
《聯交所上市規則》	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
星和宅配	指	上海星和宅配家居服務有限公司，是本公司的一間全資附屬公司
鄭州紅星	指	鄭州紅星美凱龍國際家居有限公司

紅星美凱龍家居集團股份有限公司  
Red Star Macalline Group Corporation Ltd.

