



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



2023

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	34
董事會報告	40
監事會報告	82
企業管治報告	86
獨立核數師報告	112
合併損益及其他全面收益表	118
合併財務狀況表	120
合併股東權益變動表	123
合併現金流量表	125
綜合財務報表附註	128
五年財務概要	338
釋義	339



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，本公司還提供包括互聯網零售、家裝、設計等泛家居消費服務。

本公司作為全國性家居裝飾及傢俱商場運營商，商場地域覆蓋面廣闊、數量多、經營面積大。截至報告期末，公司經營了87家自營商場，275家委管商場，通過戰略合作經營8家家居商場，此外，公司以特許經營方式授權46家特許經營家居建材項目，共包括448家家居建材店／產業街。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215個城市，商場總經營面積21,724,717.18平方米，公司商場品牌庫擁有的品牌系列數量超過38,500個。公司強大的品牌影響力、管理層豐富的行業經驗和全國性的佈局網絡體系，使公司在我國穩健增長的家居裝飾及傢俱零售行業中具備絕對領先優勢。

本集團始終以「建設溫馨和諧家園、提升消費和居家生活品位」為己任，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。

董事會

執行董事

車建興先生
施姚峰先生
李建宏先生
楊映武先生

非執行董事

鄭永達先生(董事長)
王文懷先生
鄒少榮先生
宋廣斌先生
許迪女士

獨立非執行董事

薛偉先生
黃建忠先生
陳善昂先生
黃志偉先生
蔡慶輝先生

監事

陳家聲先生(主席)
馬晨光女士
唐榮鎮先生
王守義先生

審計委員會

薛偉先生(主席)
黃建忠先生
鄒少榮先生

薪酬與考核委員會

黃建忠先生(主席)
黃志偉先生
鄭永達先生

提名委員會

陳善昂先生(主席)
蔡慶輝先生
黃建忠先生
鄭永達先生
車建興先生

戰略與投資委員會

鄭永達先生(主席)
王文懷先生
鄒少榮先生
車建興先生
施姚峰先生
李建宏先生
黃建忠先生

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
臨御路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號舖

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

金杜律師事務所
中國
上海市
徐匯區
淮海中路999號
環貿廣場一期17層

核數師

容誠會計師事務所(特殊普通合夥)
中國
北京市
西城區
阜成門外大街22號
1幢外經貿大廈901-22至901-26

先機會計師行有限公司
香港
中環
金鐘道89號
力寶中心二座3203A-5室

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

財務及經營摘要

財務摘要

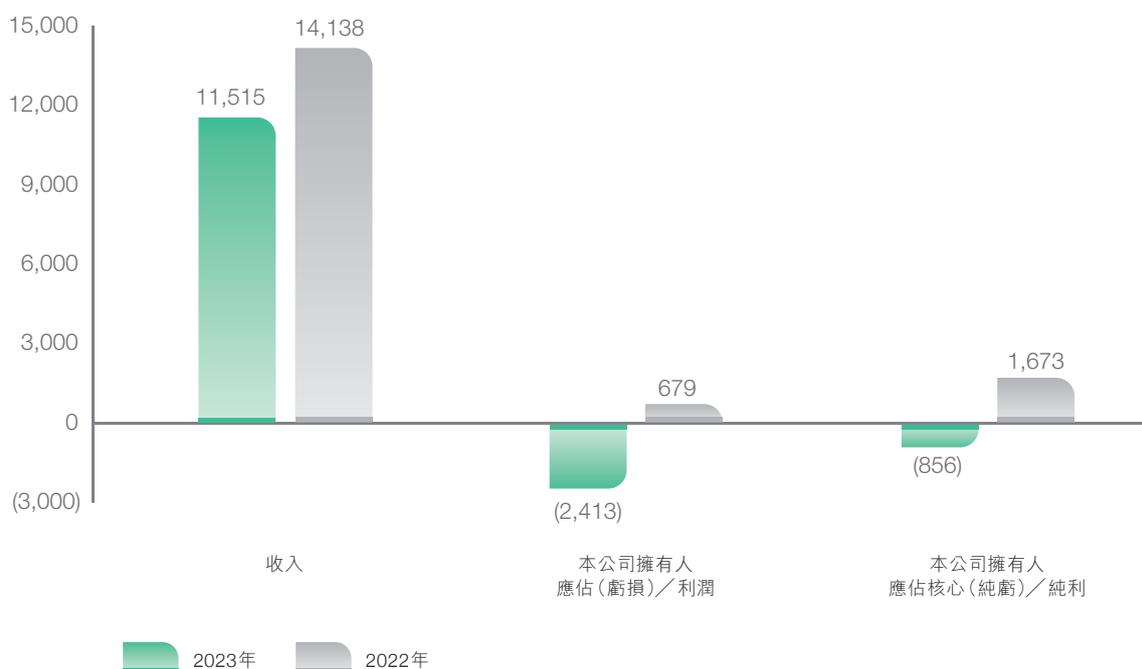
	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
	(人民幣千元，另有註明者除外)	
收入	11,514,983	14,138,320
毛利	7,033,253	8,844,699
毛利率	61.1%	62.6%
年內(虧損)/利潤總額	(2,570,418)	816,884
本公司擁有人應佔(虧損)/利潤	(2,412,713)	678,566
本公司擁有人應佔獲利率	-21.0%	4.8%
本公司擁有人應佔核心(純虧)/純利 ⁽²⁾	(856,433)	1,672,882
本公司擁有人應佔核心(純虧率)/純利率 ⁽³⁾	-7.4%	11.8%
每股收益(基本及攤薄)	人民幣(0.55)元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

附註：

- (1) 倘本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⁽¹⁾及委管商場⁽¹⁾的經營數據：

	於2023年 12月31日	於2022年 12月31日
商場數量	362	378
商場經營面積(平方米)	21,724,717	22,508,291
覆蓋城市數量	215	223
自營商場數量	87	94
自營商場經營面積(平方米)	7,984,656	8,369,802
自營商場平均出租率	82.8%	85.2%
委管商場數量	275	284
委管商場經營面積(平方米)	13,740,061	14,138,489
委管商場平均出租率	85.7%	86.7%

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



鄭永達 董事長

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事會向各位股東提呈本公司及其附屬公司（「本集團」或「我們」）截至2023年12月31日止年度（「報告期」）業績報告：2023年我們實現收入人民幣11,515.0百萬元，本公司擁有人應佔虧損為人民幣2,412.7百萬元，本公司擁有人應佔核心虧損為人民幣856.4百萬元。

2023年，受宏觀經濟環境波動和行業渠道變革影響，商場出租率階段性下滑。圍繞董事會的經營決策，公司始終肩負作為行業探路者與擔荷者的責任。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、新能源車入駐；此外，公司通過「金牌導購萬人直播計劃」、「同城站商品聚合」、鏈接M+高端設計中心家裝流量入口等方式，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。

本公司始終注重股東回報、與股東共同分享公司的成長，鑒於公司2023年度歸屬於上市公司股東的淨利潤為負值，未實現盈利，在保證公司正常經營和長遠發展的前提下，公司董事會同時考量公司可持續發展規劃、盈利情況、經營規劃和資金安排的基礎上，根據有關法律法規及公司章程的規定，本公司2023年度末期股息分派建議為：2023年度不進行現金股利分配，不進行資本公積金轉增股本。

董事長致辭

商業版圖穩居行業翹楚，自營業務築就堅實基石

截至報告期末，公司經營了87家自營商場，275家委管商場，8家戰略合作商場，46個特許經營家居建材項目，共包括448家家居建材店／產業街。

公司以自營模式鞏固一、二線城市的市場領先地位，同時，公司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佈局並優化三線城市及其他城市的商場網絡。公司自營商場的良好運營狀況充分體現了公司作為家居裝飾及傢俱商場領先運營商的專業水平和管理能力，對於持續吸引潛在優質商戶、拓展和鞏固與輕資產模式合作方及地方政府的合作關係起到積極示範作用。公司超八成的自營商場分佈於國內一、二線城市的優質地段，部分商場物業為公司自持，無需承擔物業租賃成本，在市場出現不利波動時能夠保持較為穩定的經營性現金流及利潤水平。

踐行精細化運營，拓品類戰略成效顯著，多業態融合發展態勢強勁

家居家裝市場從高速增長進入穩健、結構調整階段，流量進一步分散，線上渠道市場規模提升，但重服務屬性的家居賣場依舊具有不可替代性。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，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。深度打造十大主題館，結合高端電器、家裝設計、新能源車板塊，穩定出租率。2023年，汽車業務拓展落地，公司成功將汽車品類與家居品類相結合，試水從家裝到家居、家電、汽車等「一站置家」新業務，完善客戶服務體驗。公司持續提升租金精細化管理水平，落實租金定價合理，進一步細化樓層級差及品類價差規範，要求「五個分級，一級一價」，保證整體租金健康持續增長。

數字生態賦能，致力於成為家居裝飾及傢俱行業的新零售標桿

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。內容運營持續打造「金牌導購萬人直播」IP，同時探索第二陣地抖音渠道搭建。做好門店的精細化運營的同時，用內容吸引用戶，線上種草，線下做比較體驗，為用戶提供一站式消費體驗。

發佈M+ 高端設計中心，強化「選裝修買家居都在紅星美凱龍」的用戶心智

M+ 高端設計中心戰略是繼高端電器品類之後發佈的又一重要戰略，也是紅星美凱龍打造真正可持續高質量高端流量生態的重要一步。對生活的提案能力，正成為定義大家居競爭力的關鍵所在，以設計方案為中心，商場、設計師、經銷商、品牌工廠會進一步深度捆綁，從設計方案到材料帶單，實現價值共創，利益共享，大大提升流量的轉化率，降低獲客成本，構建可持續高質量高端流量生態。

董事長致辭

積極面對挑戰，深化戰略佈局，引領行業變革

2024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，持續推動品類拓展，圍繞「堅守主賽道，拓展新品類，進入新領域」進行推進，加速推動汽車智能生態綜合體的落地。高端電器方面，繼續深挖存量房市場，開展家電「以舊換新」，在加強消費者到紅星美凱龍購買高端電器的品類心智的同時，以換新需求為觸點為商場獲得精準的到店流量。家裝業務向平台化轉型，有序推進M+高端設計中心落地，構建線下持續高質量流量入口。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」主陣地，重點運營升級抖音次陣地。借助股東結構的優化，逐步向更多元化的企業文化發展，優化公司治理結構、提升經營管理效率。

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，充分發揮自身紮實的運營管理經驗和覆蓋全國的商業網絡優勢，秉持初心，堅守使命，緊跟市場變化，積極面對挑戰，引領行業變革。

鄭永達
董事長

2024年3月28日

行業回顧

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

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

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

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

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

管理層討論及分析

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

長期來看，居民收入水平的增長、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，都將為家居裝飾及傢俱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。

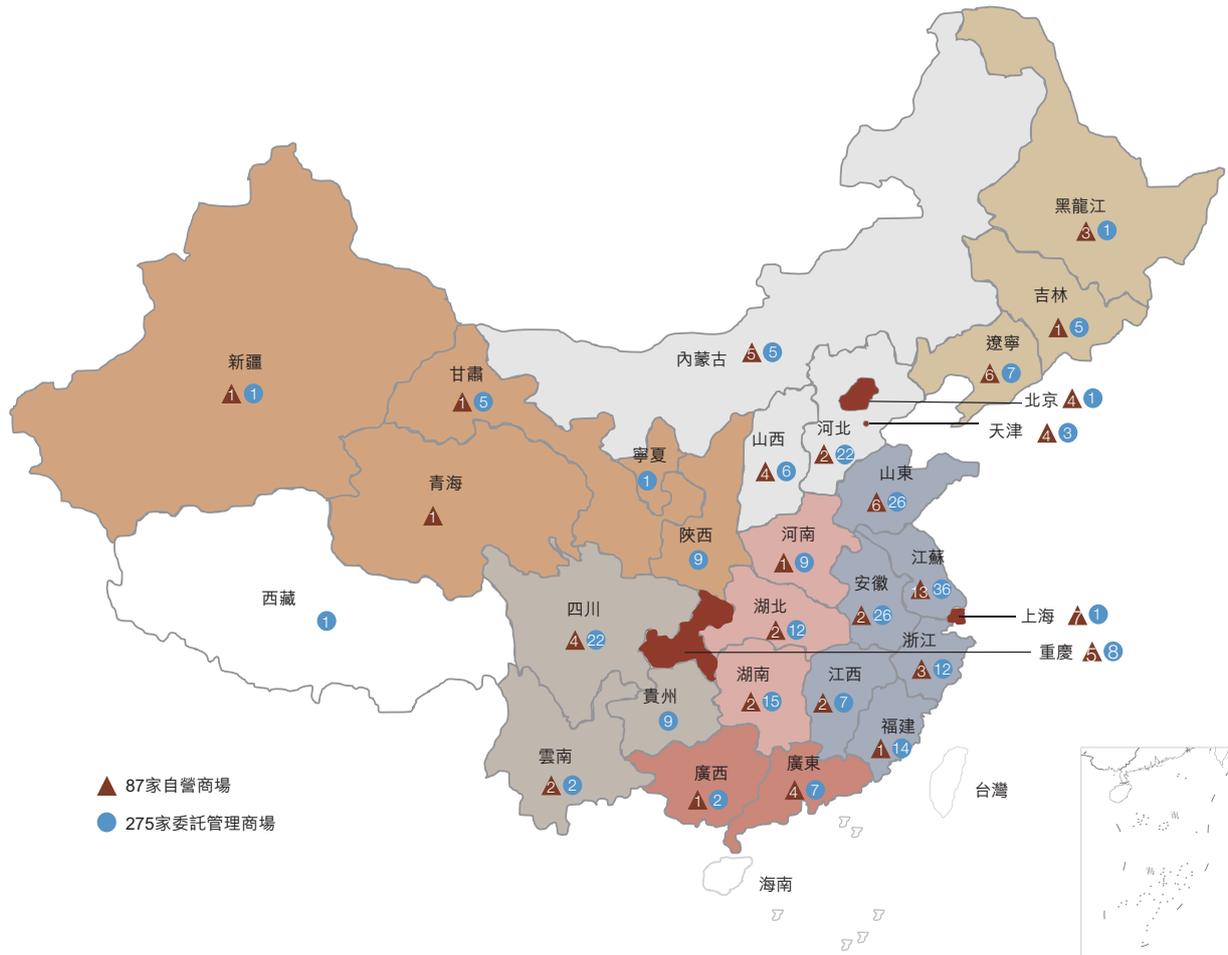
業務回顧

報告期內，在房地產宏觀調控政策下，國內房地產市場整體有企穩回暖趨勢，來自存量市場的局部煥新、舊房改造等需求，展現出消費活力。公司經營在提振消費的同時，重視業態升級，以長期主義提前佈局未來核心競爭力。近年來，公司依託「拓品類、重運營」戰略，深度打造如高端電器、系統門窗等十大品類主題館。2023年3月，公司發佈M+高端設計中心，目前已形成線上線下全佈局，家居、家裝、高端電器全覆蓋，品牌商、設計師資源全鏈接的「10+1」立體大家居生態。

(-) 業務發展與佈局

1.1 成熟的覆蓋全國的全渠道商業網絡，持續提升租金精細化管理

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、新疆維吾爾族自治區、雲南省、四川省、貴州省、西藏自治區

(一) 業務發展與佈局 (續)

1.1 成熟的覆蓋全國的全渠道商業網絡，持續提升租金精細化管理 (續)

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

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

公司持續提升租金精細化管理水平，落實租金定價合理，進一步細化樓層級差及品類價差規範，要求「五個分級，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。

1.2 持續品類延伸，拓展多業態融合消費

公司通過挖掘和引進行業優質資源，持續優選符合消費者需求的主流品類和品牌，從而優化經營商戶和業態結構，保持全品類和差異化優勢，推動體驗式沉浸式消費。深度打造十大主題館，結合電器、家裝設計、新能源車板塊，穩定出租率。電器全年面積增長4.5萬方，佔比達到10.8%，家裝設計面積增長11萬方，佔比達到3.3%，新熱銷品類面積佔比達到11.1%，A類+進口面積佔比穩定在49.6%。

公司持續引入餐飲品類，作為商場基本配套，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，公司積極尋求與核心餐飲品牌如麥當勞、肯德基、必勝客、星巴克、瑞幸咖啡、奈雪的茶等品牌合作，以「用戶思維」為準，提升美食廣場品質、商場購物體驗。2023年，餐飲品類全國商場覆蓋率自43%提升至54%，百mall商場餐飲覆蓋率自78%提升至100%。

(一) 業務發展與佈局 (續)

1.2 持續品類延伸，拓展多業態融合消費 (續)

繼時尚餐飲服務外，面向中高端消費的家庭用戶需求，公司瞄準大汽車生態。作為定位中高端的家居零售平台，公司與新能源汽車、高端二手車等業務的用戶消費畫像高度重合。2023年7月，公司與上海卡乃馳汽車服務有限公司等多方達成戰略合作，將汽車品類與家居品類相結合，試水從家裝到家居、家電、汽車等「一站置家」新業務，完善客戶服務體驗。以此次戰略合作為契機，公司將積極佈局新能源汽車領域合作。報告期內，新能源汽車門店及高端二手車入駐面積超萬方，新能源頭部品牌特斯拉、比亞迪方程豹、華為問界、創維汽車、福特等多個品牌完成招商入駐；豪車二手車進駐超10家；與廣汽新能源達成總對總合作，實現諮詢服務創收。目前，公司正陸續在上海、北京、深圳、武漢、鄭州、天津、重慶、昆明、蘇州、福州、西安、西寧、瀋陽等城市開展與新能源汽車品牌營銷、開店、能源佈局等多維度的試點合作。

1.3 深入拓展家裝家居一體化，構建高質量高端流量生態

2023年3月，公司發佈M+高端設計中心，定位為超級鏈接器，志在成為優質家裝流量的第一入口。消費者的設計需求增長，公司在設計領域持續的積累和完備的家居、家裝、電器供應鏈生態，團隊扎實的品類整合管理和運營能力，成就了M+設計中心啟動的成熟時機。隨著設計板塊被正式列入企業戰略，M+高端設計中心將與其他十大主題館協同運營，全面提升商場、品牌和經銷商的獲客能力和業務能力。未來，以設計方案為中心，商場、設計師、經銷商、品牌工廠會進一步深度捆綁，從設計方案到材料帶單，實現價值共創，利益共享，大大提升流量的轉化率，降低獲客成本，構建可持續高質量高端流量生態。

(一) 業務發展與佈局 (續)

1.4 優化線上線下一體化生態，運營全渠道流量

線上線下一體化是公司近年發力的主要方向之一，自2019年與阿里巴巴開啟戰略合作以來，公司聯合戰略投資方阿里巴巴對線下賣場進行數字化的升級，建立天貓「線上同城站」，以用戶為中心，構建全渠道用戶運營體系，賦能線下經銷商，幫助商家有效將線上流量精準轉化至線下賣場進行消費。

報告期內，公司核心商場已實現數字化升級達295家，除了對於商場端的場域數字化升級之外，先後完成對商品運營、用戶運營、內容運營的升級與創新。內容運營持續打造「金牌導購萬人直播」IP，同時探索第二陣地抖音渠道搭建，依託抖音本地生活業務模式，梳理並產出抖音運營方案。做好門店的精細化運營的同時，用內容吸引用戶，線上種草，線下做比較體驗，為用戶提供一站式消費體驗。

商品運營方面，「天貓同城站」繼續深耕商品運營，打造在線商品分層運營體系，聚焦全店資源，構建金字塔尖貨運營體系，打造超100款DAU≥100的尖貨商品，從流量、客資、銷售三方面賦能商場經營，提升整體運營效率。在內容運營方面，針對「金牌導購萬人直播」計劃，報告期內，總部將複雜的直播專業內容轉化成商戶導購更易學習及實操的直播教程，經過全國營發線下培訓及多場線上培訓，有效輻射員工、導購超1萬人次，帶動更多商場加入直播業務，提高商戶直播熱情，全年直播場次同比增長180%，流量同比增長234%。未來，將持續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「金牌導購萬人直播2.0」超級星主播計劃。

(二) 營銷管理：持續開展創新營銷活動，打造家居行業營銷IP

2023年，在積極的促消費舉措和產業政策的支持下，家居消費成為穩增長的重要抓手。公司繼續貫徹品類戰略，以品牌升級為目標，持續開展創新營銷活動，打造家居行業營銷IP。

報告期內，依託家文化核心內涵，持續打造企業文化IP愛家日。結合傳統節日和新興人氣節日，策劃7檔熱點海報，喚起大家對傳統文化、對家人對家的深厚情感，同時借勢傳播品牌心智。開展6檔全國統一大促，成功打造成家居行業營銷IP：315FUN肆嗨購節及818FUN肆嗨購節。818大促首次打造全國「超級聯賽」運營機制，激發動能。全年共執行包括電器、定制、軟裝、進口等多檔重點品類落地活動，以提升公司品類運營聲量為目標，針對不同品類定位持續擴大行業影響力，著力打造買高端電器到紅星美凱龍的品類心智。堅持助推業務發展，高質量品牌傳播，公關活動策劃落地5場「行業大會」，協同核心6檔大促發佈會、綠跑戰略簽約、中國質量大會、睡眠週、進口品鑒月、岩板敦煌研學等相關活動系列傳播項目近20個。

內容運營方面，在主流量平台建立和年輕用戶的連接。圍繞新熱銷品牌、大促及品類營銷，原創92條視頻、助力業務經營。持續運營官方自媒體矩陣包括微信、微博、抖音、視頻號、小紅書、B站等6個渠道，全網閱讀量超1.1億次，粉絲量達500萬人。代言人北京落地活動傳播，全球線上傳播量破10億，聯動十一大促反響熱烈。

數字化工具方面，充分利用企業微信營銷工具、禮品線上化管理工具等。企業微信好友數日均新增12,000人，全年新增超400萬。持續完善並推進禮品線上化系統在全國商場的使用，覆蓋264家正常經營商場，提高禮品發放效率及合規性管理，助力提升企劃費用使用效率，實現預算有效節約。通過全民營銷、社群運營、智能營銷、CRM數字化系統等，進行全渠道引流和用戶全生命週期運營，消費獲客成本有效下降。

(三) 运营管理：完善商場管理，優化服務體驗、推進綠色環保管理體系

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

深化到家服務，融合大促及品類活動，助力主題館運營，2023年公司先後開展了「315服務月」「春日煥新服務月」、「618清涼一夏服務季」、「818家電清洗季」、「感恩回饋月」五場服務到家主題活動。2023年全國300餘家商場已累計服務了超40萬戶家庭，服務內容覆蓋6大產品線、50餘個項目，顧客滿意度100%。強化升級以服務為核心的會員體系，2023年全國會員服務商場從75家擴展為96家，客戶滿意度97%。

建立以信用分類為核心的商戶管理體系，賦能全國商場商戶管理。優化升級商戶信用管理方案，不斷深化門頭、公示物料，瞄準「顧客第一」融合展示消費提示、綠色領跑等信息，全面提升顧客觸達率。至2023年年底累計共計完成259家商場升級，全國參加考核商場升級覆蓋率超88%。商戶信用線上線下一體化2023年商場上線率實現100%。

(三) 运营管理：完善商场管理，优化服务体验、推进绿色环保管理体系（续）

持续推动商品绿色环保管理体系，全年无一起重大绿色环保质量事故，全年准入资质合规率90%，共计2,580个批次参与环保质量检测，检测合格率95.12%。公司与中国质量认证中心CQC签署第三个5年战略合作协议，发布家居绿色环保领跑品牌年度榜单，新增68个傢俱&建材品牌上榜。通过家博会、建博会等行业顶级峰会赋能绿色领跑品牌，打造「绿色领跑高光展」。公司与沸腾质量数据联合举办第三届家居质量大会，发起「共筑品牌，焕新消费」联合倡议，同时有37个品牌获得绿色领跑与沸腾质量奖首批「检测互认」环保标杆奖的殊荣。坚持绿色环保宣传常态化，让环保在终端赋能品牌。联动10大绿色门窗品牌开展「绿色0分贝」专题研讨会活动。组织全国商场开展第6届「绿色环保週」专项活动，赋能绿色领跑品牌。

截至报告期末，顾客净推荐值68.1%；整体满意度95.96%，服务满意度96.3%，送货安装满意度95.1%，商品满意度94.5%，环境满意度97.4%，均优于行业同期水平。

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20頁之「收入」及第22頁之「本公司擁有人應佔年度(虧損)/利潤總額、本公司擁有人應佔核心(純虧)/純利及每股(虧損)/收益」。

1. 收入

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

下表載列我們按分部劃分的收入：

	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
自有/租賃商場	6,780,669	59.0	7,867,647	55.6
委管商場	2,030,714	17.6	2,375,962	16.8
建造施工及設計	1,212,210	10.5	1,233,331	8.7
家裝相關及商品銷售	313,093	2.7	641,384	4.5
其他	1,178,297	10.2	2,019,996	14.4
合計	11,514,983	100.0	14,138,320	100.0

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2022年的人民幣5,293.6百萬元下降至2023年的人民幣4,481.7百萬元，降幅為15.3%，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。

財務回顧（續）

2. 營業成本（續）

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			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
自有／租賃商場	1,481,708	33.1	1,512,648	28.6
委管商場	1,141,145	25.5	1,410,068	26.6
建造施工及設計	1,219,687	27.2	1,044,100	19.7
家裝相關及商品銷售	323,531	7.2	488,147	9.2
其他	315,659	7.0	838,658	15.9
合計	4,481,730	100.0	5,293,621	100.0

3. 毛利及毛利率

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

下表載列我們按業務分部劃分的毛利率：

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

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

財務回顧(續)

5. 行政開支

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

6. 財務成本

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

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30.8百萬元，相比2022年的人民幣780.8百萬元下降96.1%，主要是由於本年度虧損所致。

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

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

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

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

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1,203.3百萬元（其中，應收賬款餘額為人民幣3,169.5百萬元，已計提的壞賬準備為人民幣1,966.2百萬元），相比2022年末的人民幣1,962.2百萬元減少人民幣758.9百萬元。

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5,035.5百萬元，相比2022年末的人民幣6,096.6百萬元減少人民幣1,061.1百萬元，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1,757.6百萬元，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，本集團投資性房地產賬面價值為人民幣98,480.2百萬元，相比2022年末的人民幣100,022.2百萬元減少人民幣1,542.0百萬元，報告期內本集團投資性房地產實現公允價值變動損失人民幣1,546.0百萬元。主要係為了支持商戶持續經營，穩商留商優惠增加，致集團租金收入及管理費收入的階段性下滑，投資性房地產估值也相應下調。

14. 資本開支

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

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2,529.8百萬元(其中現金及現金等價物餘額為人民幣2,506.8百萬元)，相比2022年末人民幣2,626.2百萬元(其中現金及現金等價物餘額為人民幣2,608.2百萬元)減少人民幣96.4百萬元(其中現金及現金等價物減少人民幣101.4百萬元)。

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量淨額	2,363,641	3,879,003
投資活動產生的現金流量淨額	701,361	687,695
融資活動產生的現金流量淨額	(3,165,956)	(8,059,246)
匯率變動對現金及現金等價物的影響	(510)	2,825
現金及現金等價物淨額	(101,464)	(3,489,723)

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

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

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

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34,448.8百萬元，其中，銀行及其他借款為人民幣32,690.3百萬元、債券為人民幣1,758.5百萬元。

下表載列我們的債務狀況：

	2023年 12月31日 (人民幣千元)	2022年 12月31日 (人民幣千元)
銀行及其他借款		
有擔保	26,074,003	28,269,466
無擔保	3,431,749	50,080
商業擔保證券	3,184,527	3,289,806
合計	32,690,279	31,609,352
固定利率借款	16,269,128	11,573,044
浮動利率借款	16,421,151	20,036,308
合計	32,690,279	31,609,352
借款償還期		
1年以內或按要求償還	12,976,625	7,100,362
1年以上，但不超過2年	3,898,734	7,295,674
2年以上，但不超過5年	9,015,530	8,305,398
5年以上	6,799,390	8,907,918
合計	32,690,279	31,609,352
實際利率區間		
固定利率借款	3.80-15.40	4.79-15.40
浮動利率借款	4.25-8.00	3.65-8.00

管理層討論及分析

財務回顧(續)

16. 債務狀況及負債比率(續)

	於2023年12月31日 人民幣千元	於2022年12月31日 人民幣千元
中期票據：		
2020年中期票據(第一期)	–	500,000
公開發行：		
2019年公開發行公司債券(第一期)(品種二)	–	829
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
美元債：		
2022美元債(3年期)	1,758,512	1,723,400
合計	1,758,512	2,254,229

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12,976.6百萬元，應於一年以上但不超過兩年償還部分為人民幣3,898.7百萬元，應於兩年以上但不超過五年償還部分為人民幣10,774.0百萬元，應於五年以上償還部分為人民幣6,799.4百萬元；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2023年12月31日	於2022年12月31日
資產負債率 ⁽¹⁾	55.6%	55.2%
淨資本負債比率 ⁽²⁾	64.7%	61.4%

	截至12月31日止年度 2023年	2022年
利息開支償付倍數 ⁽³⁾	1.42	2.01

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總額為人民幣87,753.4百萬元之投資性房地產及固定資產、賬面餘額合計為人民幣730.4百萬元之其他權益工具投資、於合營企業之權益及限制性貨幣資金用於獲得借款，獲得借款之餘額為人民幣31,680.1百萬元；本集團將餘額為人民幣379.4百萬元之限制性貨幣資金用於存放於央行存款準備金等。

18. 或有負債

本報告期末無或有負債。

19. 財務資源

本集團未來之資金主要來源於經營活動產生之現金、銀行借款、發行債券及股東提供之股本出資。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之信貸額度以應付流動資金需求。

20. 有關附屬公司、聯營公司及合營企業之重大收購及出售事項

本公司於報告期內無有關附屬公司、聯營公司及合營企業之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之有關收購及開發投資性房地產之資本開支金額為人民幣1,151.4百萬元；此外，本集團已與其合夥人訂立協議，承諾與合夥人共同開發之投資性房地產投資之金額為人民幣353.7百萬元。

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

24. 人力資源

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

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。

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

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

隨著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傢俱的消費需求；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。

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，通過穩健擴張商場網絡、精細化運營，鞏固市場領導地位，同時提升規模效益和經營效率，加強盈利能力的穩定性，從而更好應對和抵禦宏觀經濟和行業波動的風險。

風險因素（續）

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，同時通過持續加強信息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

基於全國性佈局網絡的品牌影響力、深耕家居裝飾及傢俱行業數十載的豐富行業資源，我們計劃進一步開展具有吸引力的供應鏈等方面的相關服務。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. 其他風險

截至2023年末，公司經營87家自營商場，其中自有商場61家，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984.8億元，佔資產總額的比例為79.3%。

一方面，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相對穩定。

另一方面，雖然消費需求逐步恢復，但居民消費水平和消費信心仍未完全恢復，經濟形勢依然面臨諸多挑戰，地產後週期消費緩慢復甦，行業加速出清，造成商場出租率同比階段性下滑；公司基於市場的動態變化，為了支持商戶持續經營，對合格商戶減免了部分租金及管理費，同時調整戰略方向及商場的品類佈局，以有利的商業條款吸引設計師、家裝公司、新能源汽車等優質品牌入駐商場，使得品牌組合多元化，對新品類的進駐給予了租金及管理費的優惠的商務條款，導致公司租金收入及管理費收入的階段性下滑，由此公司投資性房地產的估值相應下調。報告期內，公司投資性房地產公允價值變動損失為人民幣15.5億元，而投資性房地產賬面價值為人民幣984.8億元，相對變化比率為-1.6%。報告期內，公司投資性房地產公允價值總體較為穩定，未對公司財務狀況、經營業績和股東分紅造成重大的負面影響。

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。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將隨之向下波動，計入當期損益的公允價值變動收益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。2024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所帶來的行業持續穩定發展的良好機遇，繼續提升已開業商場的運營效率及經營業績，繼續有序地在具有吸引力的城市對現有的家居商場網絡進行戰略性地補位。

公司以自營模式鞏固一、二線城市的市場領先地位，同時，公司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佈局並優化三線城市及其他城市的商場網絡。

對於已開業的家居商場，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。公司將持續對商場運營能力、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，並持續運作兩大家居營銷IP，深化消費者心智。公司作為國內最大的家居裝飾及傢俱商場運營商，將深化研發數字化工具，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，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。

業務展望（續）

2、深度開拓家裝賽道，建立消費者心智

公司將繼續強化「選裝修買家居都在紅星美凱龍」的消費者心智，一方面，依託全品類的運營能力、供應鏈的整合能力，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；另一方面，向平台化轉型，建設M+高端設計中心，以設計師工作室作為重要的流量入口，鏈接年輕人群及高端人群的家裝家居消費需求。

3、推進發展新零售，賦能商場經營

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、堅持降槓桿戰略，實現高質量發展

得益於輕資產擴張模式，公司能夠在控制資本開支的同時滲透三線及以下城市。公司將繼續縮減資本開支，調整並優化負債結構及流動性，降低融資成本，堅持「降槓桿」戰略的有效落地。

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，57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總廠有限公司，且於1990年至1994年擔任總經理；1994年6月創辦紅星傢俱集團有限公司，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上海紅星美凱龍家居傢飾品有限公司，於2007年至2023年8月擔任董事長及總經理，2023年8月至今擔任執行董事、總經理。車先生於廈門紅星美凱龍商業運營管理有限公司等多家本公司附屬公司擔任董事等多個職務。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、上海市政協第十四屆委員會常務委員。並於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。於2023年2月起擔任執行董事。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：1999），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月起於東風設計研究院有限公司（紅星控股附屬公司）擔任董事長。李先生於廈門紅星美凱龍商業運營管理有限公司等多家本公司附屬公司擔任董事等多個職務。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）。

施姚峰先生，48歲，於2023年8月加入本公司擔任執行董事。在加入本公司之前，施先生在1997年8月起任職於寧波博洋紡織有限公司長沙辦事處，1998年8月起任職於杭州金光紙業有限公司，2003年12月起至2023年7月任職於廈門建發漿紙集團有限公司（原廈門建發紙業有限公司），歷任附屬公司副總經理、附屬公司總經理、副總經理等職位。施先生曾於建發新勝漿紙有限公司（前稱森信紙業集團有限公司，於聯交所上市，股份代碼：0731）擔任執行董事兼行政總裁職務、建發新勝漿紙有限公司的全資附屬公司偉紙發展有限公司董事、偉紙（深圳）紙業發展有限公司執行董事兼總經理、遠通紙業（山東）有限公司執行董事及山東遠通再生資源回收有限公司執行董事。

施先生於1997年7月畢業自寧波大學，主修經濟管理。

董事、監事及高級管理人員簡介

楊映武先生，39歲，於2023年8月加入本公司並擔任執行董事。在加入本公司之前，楊先生曾於2006年10月至2008年8月任職於中國銀行股份有限公司廈門市分行，2008年8月至2023年7月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），在2008年8月至2020年2月期間歷任財務部主辦、專業經理、高級專業經理、副總經理等職，2020年2月至2023年3月擔任廈門建發物產有限公司財務總監，2023年3月至2023年7月任廈門建發漿紙集團有限公司財務總監。

楊先生畢業於廈門大學，於2006年7月獲學士學位。

非執行董事

鄭永達先生，52歲，於2023年2月加入本公司，擔任非執行董事及；自2023年2月至2023年8月擔任副董事長及於2023年8月起擔任董事長。鄭先生於2004年4月至今任職於廈門建發股份有限公司，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。

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，於2023年2月加入本公司擔任非執行董事。王先生於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2015年12月起任副總經理。彼自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月獲經濟師職稱。

鄒少榮先生，48歲，於2023年2月加入本公司擔任非執行董事。鄒先生於2000年7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、董事會秘書、投資總監、總法律顧問、公司副總經理等職位。彼自2016年5月至2022年5月於廈門建發股份有限公司擔任監事；2022年5月起任廈門建發股份有限公司董事及自2023年7月起擔任廈門建發集團有限公司副總經理。

鄒先生畢業於廈門大學，於2011年6月獲碩士學位。

董事、監事及高級管理人員簡介

許迪女士，35歲，於2023年8月加入本公司並擔任非執行董事。許女士於2017年7月加入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，「**阿里巴巴集團**」），現任阿里巴巴集團投資總監。許女士此前自2010年9月至2011年8月擔任中國國際金融有限公司（於上海證券交易所上市，股份代碼：601995；並於香港聯交所上市，股份代碼：3908）研究分析師；自2011年9月至2013年7月擔任國際金融公司投資分析師；自2015年8月至2017年7月擔任中金甲子（北京）私募投資基金管理有限公司投資副總監。

許女士於2015年6月畢業於美國賓夕法尼亞大學沃頓商學院，獲工商管理學碩士學位。

宋廣斌先生，41歲，於2023年8月加入本公司並擔任非執行董事。宋先生畢業於北京工業大學，於2005年7月獲得信息與計算科學學士學位。宋先生曾於2005年9月至2013年5月擔任家寶盛世（北京）網路科技有限公司首席運營官；2013年10月至2015年10月擔任北京福元醫藥股份有限公司電商及市場行銷事業部總經理（於上海證券交易所上市，股份代碼：601089）；2015年11月至今任職於阿里巴巴集團，歷任天貓家裝建材定制行業總經理，天貓家裝家電新零售總經理，淘寶天貓家裝家居新零售總經理。

獨立非執行董事

薛偉先生，45歲，自2023年8月獲委任為本公司獨立非執行董事。薛先生自2015年12月至今任職於廈門國家會計學院講師、副教授，2018年1月起擔任廈門國家會計學院「雲頂財說」編輯部主任，從事財務與會計、稅收理論與實踐等方面的教學培訓和業務實踐工作，2022年8月獲聘任中國大企業稅收研究所研究員，2020年7月起任中審眾環會計師事務所（特殊普通合伙）和海華稅務師事務所有限公司諮詢業務合夥人，從事財稅實踐研究。

薛先生畢業於廈門大學，於2015年6月獲會計學專業管理學博士學位。

陳善昂先生，57歲，自2023年8月獲委任為本公司獨立非執行董事。陳先生自1990年3月起任教於廈門大學經濟學院金融系，曾任上市公司廈門科華恒盛股份有限公司（現稱科華數據股份有限公司，於深圳證券交易所上市，股份代碼：002335）、深圳市索菱實業股份有限公司（於深圳證券交易所上市，股份代碼：002766）、長沙銀行股份有限公司（於上海證券交易所上市，股份代碼：601577）獨立董事及非上市公司興業資產管理有限公司、廈門科拓通訊技術股份有限公司、福建凱立生物製品有限公司獨立董事。現為廈門大學經濟學院金融系副教授，碩士生導師。

陳善昂先生畢業於廈門大學，於2003年12月獲金融學博士學位。

董事、監事及高級管理人員簡介

黃建忠先生，61歲，自2023年8月獲委任為本公司獨立非執行董事。黃先生曾任廈門大學外貿系副主任、國際貿易系主任、經濟學院副院長和福建省企業策劃中心處長等職務。現為世界貿易組織亞太培訓中心主任，中國國際貿易學會副秘書長、黨組副書記（副司局級），上海市國際貿易學會會長、上海市人民政府決策諮詢基地「黃建忠工作室」負責人兼首席專家，上海對外經濟大學學術委員會主任、道德委員會委員、教授、博士生導師，上海市第十五屆人民代表大會華僑民族宗教事務委員會、外事委員會委員，上海市第十六屆人大代表。

黃建忠先生畢業於廈門大學，於1997年4月獲經濟學博士學位。

黃志偉先生，54歲，自2023年8月獲委任為本公司獨立非執行董事。黃先生自2011至2022年期間任職於塔博曼亞洲管理有限公司，為副總裁兼亞洲區總法律顧問。2006年至2011年期間出任香港鷹君集團有限公司（一家於聯交所上市的公司，股份代號：0041）法律主管。黃志偉先生分別於1991年及1998年在香港大學及北京大學獲取法律學士學位，並於2018年11月於香港大學獲取法律碩士學位。黃志偉先生曾於多間國際律師事務所工作，包括貝克•麥堅時律師事務所，美國盛德律師事務所及史密夫斐爾律師事務所。

蔡慶輝先生，49歲，自2023年8月獲委任為本公司獨立非執行董事。蔡先生自2000年8月至今任職於廈門大學法學院，歷任廈門大學法律系助教、廈門大學法律系講師、福建聯合信實律師事務所兼職律師等職。彼自2005年8月起任廈門大學法學院副教授及碩士生導師。

蔡先生畢業於廈門大學，於2009年5月獲法學博士學位。

董事、監事及高級管理人員簡介

監事

陳家聲先生，64歲，於2023年8月加入本公司並一直擔任監事會主席。陳先生歷任廈門大學建南集團總會計師、總經理，廈門大學校產業管理委員會副主任，中信集團深圳中信股份有限公司總經理；中信惠州公司、惠州路橋公司總經理、董事長、黨委書記；中信（深圳）公司總經理助理、副總經理、兼任中信蘇州公司總經理；中信深圳投資集團總經理、兼任中信湘雅遺傳與生殖專科醫院／中國西南資源聯合開發有限公司董事長及中信深圳香港公司董事長；中信大錳礦業有限責任公司副董事長、常務副總；深圳市昊創投資集團有限公司總裁，大連永嘉集團有限公司副總；紅星控股執行總裁及廈門德屹股權投資管理有限公司首席投資官。現任中潤資源投資股份有限公司（於深圳證券交易所上市，股份代碼：000506）獨立董事。

陳家聲先生畢業於廈門大學，於2002年6月獲經濟學碩士學位。

馬晨光女士，46歲，於2023年8月加入本公司並一直擔任獨立監事。馬女士自2003年1月至今擔任上海市協力律師事務所高級合夥人。現任協力併購金融專業委員會負責人。於2000年至2003年擔任上海怡東建設發展有限公司法務專員。

馬女士畢業於復旦大學，於2012年1月獲法律碩士學位。

唐榮鎮先生，37歲，自2023年7月加入本公司並擔任本公司副總裁並於2023年8月起擔任職工代表監事。唐先生自2009年7月至2012年7月任職於東南融通（中國）系統工程有限公司，任招聘專員；2012年8月至2017年1月任職於廈門鎬業股份有限公司，歷任高級招聘專員、人力資源經理等職；2017年2月至2023年7月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），歷任專業經理、高級經理、人力資源部副總經理、培訓中心副總經理以及廈門建發鋼鐵集團有限公司人力資源總監等職。唐先生於2009年6月畢業於武漢科技大學中南分校（現武昌理工學院），獲本科學位。

王守義先生，49歲，於2008年加入本公司，現任本公司審計總監兼任審計部門總經理，負責組織內部審計、評估內部控制的健全性和有效性並自2023年8月起擔任職工代表監事。王先生1995年參加工作，在財務管理、風險管理和內部審計方面具有豐富的經驗，先後在國有企業、民營企業從事財務管理和內部審計工作。王先生於2016年1月畢業於華東師範大學，獲碩士學位，具有高級會計師，註冊會計師（非執業），註冊稅務師，CIA（國際註冊內部審計師），CISA（國際註冊信息系統審計師），CAP（國際註冊反舞弊師）資格。

高級管理人員

蔣小忠先生，54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。

車國興先生，49歲，車先生歷任常州紅星傢俱工業城商場總經理、上海紅星美凱龍裝飾傢俱城有限公司商場總經理、紅星控股總裁，現任公司副總經理、執行總裁；車先生現任上海市普陀區十七屆人大常委會委員、十七屆人大代表、上海市普陀區工商聯副主席。並於2020年度獲得上海市勞動模範稱號；於2019年獲得上海市五一勞動獎章；於2017-2018年度榮獲上海市工商聯優秀會長稱號；於2014年度獲得上海市優秀建設者稱號；上海市合作交流十大傑出青年稱號。2012年12月，車先生畢業於美國亞利桑那州立大學，獲碩士學位。

邱喆女士，46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。

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313頁所載綜合財務報表附註53。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29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86頁「企業管治報告」章節。截至2023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79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20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2023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C2項下披露規定刊發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，除本年報披露者外，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。

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29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224頁之綜合財務報表附註34。

債券／債務工具

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23日及2022年8月24日於香港聯交所網站發佈的公告。

或有負債

有關本集團截至報告期末並無或有負債。

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

董事會報告

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200頁綜合財務報表附註18。

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123頁本公司權益變動表及第120頁本公司合併財務狀況表。

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

董事會建議於2023年度不進行現金股利分配，不進行資本公積金轉增股本。

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。

董事會報告

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237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338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%。

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捐款的詳情，請參閱第185頁綜合財務報表附註8。

關連及持續關連交易

於綜合財務報表附註50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。

關連交易

(i) 融資租賃協議

於2023年12月27日，董事會審議批准有關呼和浩特市紅星美凱龍世博家居廣場有限責任公司（「承租人」，本公司的附屬公司）擬與廈門建發融資租賃有限公司（「出租人」）訂立融資租賃協議（「融資租賃協議」）的決議案，據此，承租人同意向出租人出售租賃資產，總代價為人民幣150百萬元，而出租人同意在租期內將租賃資產回租予承租人。融資租賃協議項下的租期將為12個月，惟須遵守該協議所規定的條款及條件。訂立融資租賃協議是為了滿足本公司的日常經營需求，盤活本公司資產，提供資產使用效率和本公司工作效率。

出租人為廈門建發股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的公司（股份代號：600153.SH），「廈門建發」）的附屬公司，而廈門建發為本公司之主要股東。因此，承租人與出租人之間的交易構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。由於有關融資租賃協議的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，故該交易須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及年度審閱規定，但獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准規定。進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年12月27日的公告。

持續關連交易

(i) 紅星美凱龍控股設計服務框架協議

於2023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2023年4月1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40,000,000元，有效期一年並於2024年3月31日到期。進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年3月30日之公告。

紅星美凱龍控股92%的權益由本公司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，紅星美凱龍控股及其聯繫人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2023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5.49百萬元。

(ii) 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2023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2023年4月1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110,000,000元，有效期一年並於2024年3月31日到期。進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年3月30日之公告。

紅星美凱龍控股為本公司之主要股東，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11.43百萬元。

(iii) 上海紅星雲軟件計算機信息系統集成服務框架協議

於2023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45,200,000元，自2023年4月1日至2024年3月31日止。

紅星美凱龍控股為本公司之主要股東，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2023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18.78百萬元。

(iv) 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2022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。

於2023年8月28日，本公司與上海星之域訂立補充協議，據此，物業服務合同項下的年度上限修訂如下：本公司根據物業服務合同應付的交易金額的年度上限由截至2023年12月31日止年度的人民幣16.3百萬元（於本公司日期為2022年12月30日的公告所披露）修訂為截至2023年12月31日止年度的人民幣17.5百萬元。

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主要股東，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2022年12月30日及2023年8月28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22.10百萬元，其已付及應付的車位租金為人民幣0.26百萬元。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15.74百萬元。

(v) 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，有效期三年並於2023年4月30日到期。

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6.35百萬元。

(vi) 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主要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9.42百萬元。

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2023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向董事會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2023年12月31日止年度的有關年度上限。



董事會報告

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233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

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

A股員工持股計劃

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公司競爭力，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。

董事會報告

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。

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。另經員工持股計劃第三次持有人會議及董事會同意，員工持股計劃存續期進一步延長至2024年9月27日。

鑒於本員工持股計劃有部分持有人向員工持股計劃管理委員會（「**管理委員會**」）表示了不再在本員工持股計劃展期過程中繼續持有員工持股計劃份額的意向，並書面出具了《紅星美凱龍家居集團股份有限公司第三期員工持股計劃份額在展期期間提前出售確認函》，在員工持股計劃鎖定期屆滿後，員工持股計劃管理委員會為行使管理員工持股計劃利益分配、決定標的股票出售及分配的權利，委託陝西省國際信託股份有限公司於2023年5月8日至2023年5月10日期間出售了通過信託計劃持有的2,919,000股本公司A股股票，並進一步於2023年12月18日至2023年12月29日期間出售了通過信託計劃持有的3,243,100股本公司A股股票。截至本報告披露日，員工持股計劃共持有本公司A股9,617,900股。

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2023年12月31日A股發行募集資金使用情況的分析如下所載：

單位：人民幣千元

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

董事會報告

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 ⁽¹⁾	已全數投入
	長沙金霞商場項目	190,000	146,238	43,762	擬結項
	西寧世博商場項目	110,000	110,013 ⁽²⁾	(13)	已全數投入
	小計	1,750,000	1,703,900 ⁽¹⁾	46,100	-
新一代智慧家居商場項目 ⁽³⁾		400,000	117,064	282,936	擬終止
償還銀行借款		400,000	400,000	-	已全數投入
補充流動資金		150,008	150,008	-	已全數投入
償還帶息債務項目		350,000	350,000	-	已全數投入
	合計	3,050,008	2,720,972	329,049	-

附註：

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

A股非公開發行股票及所得款項用途

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。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%投入約定的募集資金投資項目。

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2023年12月31日A股非公開發行募集資金使用情況的分析如下所載：

單位：人民幣千元

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

董事會報告

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	擬終止
3D設計雲平台建設項目	283,944.7	6,996.1	276,948.6	擬終止
新一代家裝平台系統 建設項目	350,000.0	1,581.6	348,418.4	擬終止
家居商場建設項目				
佛山樂從商場項目	1,000,000.0	200,000.0	800,000.0	擬中止(暫停)
南寧定秋商場項目	560,000.0	360,348.6	199,651.4	擬延期
南昌朝陽新城商場項目	160,910.0	160,910.0	-	已全數投入使用
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	1,833,345.4	1,845,018.4	-

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

董事會

於報告期末，本公司董事如下：

執行董事

車建興先生
施姚峰先生
李建宏先生
楊映武先生

非執行董事

鄭永達先生(董事長)
王文懷先生
鄒少榮先生
宋廣斌先生
許迪女士

獨立非執行董事

薛偉先生
黃建忠先生
陳善昂先生
黃志偉先生
蔡慶輝先生

各董事已於2023年8月與本公司訂立合約。根據《公司章程》第103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 ⁽¹⁾	佔股份總數 之概約 百分比 ⁽¹⁾
車建興 ⁽²⁾	首席執行官兼 執行董事	A股	受控法團權益	1,083,618,667 (好倉)	29.99%	24.88%
			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%
李建宏	執行董事	A股	實益擁有人	1,134,330 (好倉)	0.03%	0.03%

附註：

- 於2023年12月31日，本公司已發行股份總數4,354,732,673股股份，其中包括3,613,447,039股A股及741,285,634股H股。
- 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24.88%，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1,083,618,667股A股中擁有權益。

(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 ⁽¹⁾
車建興	紅星美凱龍控股 ⁽¹⁾	實益權益	184,000,000 (好倉)	92%

附註：

- (1) 紅星美凱龍控股，為本公司的主要股東，由車建興先生持有92%的權益。因此，根據證券及期貨條例第XV部的定義，其為本公司的「相聯法團」。於2023年12月31日，紅星美凱龍控股持有本公司1,083,618,667股A股，約佔本公司已發行股份總數的24.88%。

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 ⁽¹⁾	佔股本總數 之概約 百分比 ⁽¹⁾
廈門市人民政府國有資產監督管理 委員會	A股	受控法團權益	1,304,242,436 (好倉)	36.09%	29.95%
紅星美凱龍控股	A股	實益擁有人	997,595,667 (好倉)	27.61%	22.91%
		受控法團權益	86,023,000 (好倉)	2.38%	1.98%
陳淑紅 ⁽²⁾	A股	配偶權益	1,084,054,267 (好倉)	30.00%	24.89%
		實益擁有人	48,620 (好倉)	0.00%	0.00%
Alibaba Group Holding Limited ⁽³⁾	A股	受控法團權益	290,747,243 (好倉)	8.05%	6.68%
	H股	受控法團權益	131,475,421 (好倉)	17.74%	3.02%
Taobao China Holding Limited ⁽³⁾	A股	受控法團權益	248,219,904 (好倉)	6.87%	5.70%
	H股	實益擁有人	65,737,711 (好倉)	8.87%	1.51%
Taobao Holding Limited ⁽³⁾	A股	受控法團權益	248,219,904 (好倉)	6.87%	5.70%
	H股	受控法團權益	65,737,711 (好倉)	8.87%	1.51%
浙江天貓技術有限公司 ⁽⁴⁾	A股	受控法團權益	248,219,904 (好倉)	6.87%	5.70%
淘寶(中國)軟件有限公司 ⁽⁴⁾	A股	受控法團權益	248,219,904 (好倉)	6.87%	5.70%
阿里巴巴(中國)網絡技術有限公司 ⁽⁴⁾	A股	實益擁有人	248,219,904 (好倉)	6.87%	5.70%

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 ⁽¹⁾	佔股本總數 之概約 百分比 ⁽¹⁾
杭州灝月企業管理有限公司 ⁽⁴⁾	A股	實益擁有人	248,219,904 (好倉)	6.87%	5.70%
Alibaba Investment Limited ⁽³⁾	H股	受控法團權益	65,737,710 (好倉)	8.87%	1.51%
New Retail Strategic Opportunities Fund GP, L.P. ⁽³⁾	H股	受控法團權益	65,737,710 (好倉)	8.87%	1.51%
New Retail Strategic Opportunities Fund, L.P. ⁽³⁾	H股	受控法團權益	65,737,710 (好倉)	8.87%	1.51%
New Retail Strategic Opportunities GP Limited ⁽³⁾	H股	受控法團權益	65,737,710 (好倉)	8.87%	1.51%
New Retail Strategic Opportunities Investments 4 Limited ⁽³⁾	H股	實益擁有人	65,737,710 (好倉)	8.87%	1.51%
黃敏利 ⁽⁵⁾	H股	受控法團權益	47,904,600 (好倉)	6.46%	1.10%
Man Wah Investments Limited ⁽⁵⁾	H股	實益擁有人	47,904,600 (好倉)	6.46%	1.10%
許慧卿 ⁽⁵⁾	H股	配偶權益	47,904,600 (好倉)	6.46%	1.10%
黃聯禧 ⁽⁶⁾	H股	受控法團權益	60,442,281 (好倉)	8.15%	1.39%
UBS Trustees (B.V.I.) Limited ⁽⁶⁾	H股	受控法團權益	60,442,281 (好倉)	8.15%	1.39%
New Fortune Star Limited ⁽⁶⁾	H股	受控法團權益	60,442,281 (好倉)	8.15%	1.39%
Fuhui Capital Investment Limited ⁽⁶⁾	H股	受控法團權益	60,442,281 (好倉)	8.15%	1.39%
China Lesso Group Holdings Limited ⁽⁶⁾	H股	受控法團權益	60,442,281 (好倉)	8.15%	1.39%

附註：

- (1) 於2023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) 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。
- (3) 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被視為於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股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被視為於65,737,711股H股中擁有權益。

Alibaba Group Holding Limited被視為於131,475,421股H股中擁有權益。

- (4) 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。於2023年1月，該可交債已完成換股248,219,904股A股。

於2023年11月30日，阿里巴巴（中國）網絡技術有限公司與杭州灝月企業管理有限公司簽訂《股份轉讓協議》，約定阿里巴巴（中國）網絡技術有限公司將其持有的本公司248,219,904股A股股份轉讓予杭州灝月企業管理有限公司。於2024年1月，該股份轉讓已完成過戶登記。

- (5) 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，黃敏利先生被視為於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。

- (6) 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、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2023年8月與本公司訂立合約，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。

職工代表監事唐榮鎮先生及王守義先生以及獨立監事陳家聲先生及馬晨光女士於2023年8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2023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2023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車先生及其緊密聯繫人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車先生及其緊密聯繫人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、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193頁綜合財務報表附註14。

有關高級管理人員薪酬等級如下表所載列：

(人民幣)	2023年 (高級管理層人數)	2022年 (高級管理層人數)
1-1,000,000	2	-
1,000,001-1,500,000	2	-
1,500,001-2,000,000	-	1
2,000,001-2,500,000	1	1
2,500,001-3,000,000	1	1
3,000,001-3,500,000	1	-
3,500,001-4,000,000	-	1
4,000,001-4,500,000	-	-
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。

董事會報告

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189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（即薛偉先生、黃建忠先生、陳善昂先生、黃志偉先生、蔡慶輝先生）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》守則條文第C.2.1條，本公司已遵守上市規則附錄C1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美好企業管治原則。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86頁的「企業管治報告」章節。

核數師

於2023年11月13日舉行的2023年第四次臨時股東大會，股東審議批准了建議變更本公司核數師的普通決議案，決定委任先機會計師行有限公司為本公司2023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10月25日的通函及2023年10月20日的公告。

先機會計師行有限公司為本公司2023年度國際會計準則審計機構，本公司2023年度國際會計準則審計機構先機會計師行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。

董事會報告

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2024年5月20日(星期一)至2024年5月23日(星期四)(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2024年5月17日(星期五)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號舖，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
鄭永達	非執行董事	於2023年8月獲委任	-
王文懷	非執行董事	於2023年8月獲委任	-
鄒少榮	非執行董事	於2023年8月獲委任	-
施姚峰	執行董事	於2023年8月獲委任	-
楊映武	執行董事	於2023年8月獲委任	-

姓名	職位	變動詳情	變動原因
李建宏	執行董事	於2023年8月獲委任	-
宋廣斌	非執行董事	於2023年8月獲委任	-
許迪	非執行董事	於2023年8月獲委任	-
薛偉	獨立非執行董事	於2023年8月獲委任	-
陳善昂	獨立非執行董事	於2023年8月獲委任	-
黃建忠	獨立非執行董事	於2023年8月獲委任	-
黃志偉	獨立非執行董事	於2023年8月獲委任	-
蔡慶輝	獨立非執行董事	於2023年8月獲委任	-
郭丙合	執行董事	於2023年1月辭任	工作變動原因
車建芳	執行董事	於2023年1月辭任	工作變動原因
陳淑紅	非執行董事	於2023年1月辭任	工作變動原因
蔣小忠	執行董事	於2023年1月辭任	工作變動原因
胡曉	非執行董事	於2023年8月任期屆滿	任期屆滿
楊光	非執行董事	於2023年2月辭任	工作變動原因
陳朝輝	非執行董事	於2023年8月任期屆滿	任期屆滿
蔣翔宇	非執行董事	於2023年8月任期屆滿	任期屆滿
王嘯	獨立非執行董事	於2023年8月任期屆滿	任期屆滿

董事會報告

姓名	職位	變動詳情	變動原因
趙崇佚	獨立非執行董事	於2023年8月任期屆滿	任期屆滿
李均雄	獨立非執行董事	於2023年8月任期屆滿	任期屆滿
錢世政	獨立非執行董事	於2023年8月任期屆滿	任期屆滿
秦虹	獨立非執行董事	於2023年8月任期屆滿	任期屆滿
陳家聲	獨立監事	於2023年8月獲委任	—
馬晨光	獨立監事	於2023年8月獲委任	—
唐榮鎮	職工代表監事	於2023年8月獲委任	—
王守義	職工代表監事	於2023年8月獲委任	—
潘寧	職工代表監事	於2023年8月任期屆滿	任期屆滿
巢艷萍	職工代表監事	於2023年8月任期屆滿	任期屆滿
陳崗	獨立監事	於2023年8月任期屆滿	任期屆滿
鄭洪濤	獨立監事	於2023年8月任期屆滿	任期屆滿

未來發展

有關本公司未來發展的詳情，請參閱第32頁所載之「業務展望」一節。

報告期後重要事項

1、股東存續分立

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

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

2、紅星控股股份被凍結、輪候凍結、標記相關事項

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

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

3、關於公司收到《財政部行政處罰決定書》

財政部檢查組對公司會計信息質量開展檢查，並下達了《財政部行政處罰決定書（財監法[2024]73號、財監法[2024]74號、財監法[2024]75號）》（以下簡稱「《處罰決定書》」），具體如下：

公司所屬附屬公司杭州紅星美凱龍世博家居有限公司名下坐落於古墩路701號的房產，因集體土地政策原因，至今未辦妥產權。根據公司與杭州紫金實業投資有限公司《房屋預約轉讓、租賃協議》中「公司未經杭州紫金實業投資有限公司同意，不得將所認購的房產或協議項下之權益以任何方式轉讓給第三人（公司指定的控股附屬公司除外），否則，視為公司違約。但協議另有約定的除外」條款約定，該房產不能單獨出售。

公司下屬全資附屬公司紅星美凱龍環球（北京）傢俱建材廣場有限公司持有的位於朝陽區北沙灘1號院的物業，土地性質為科研用地，因產權人中國農業機械化科學研究院尚未完成劃撥用地轉為出讓用地並將土地用途轉為商業經營用途的所有必要變更手續的辦理，該房產不能單獨出售。

上述兩處房產不滿足《企業會計準則第3號—投資性房地產》要求的「投資性房地產應當能夠單獨計量和出售」的條件，不應作為投資性房地產核算。依據《中華人民共和國會計法》第四十二條的規定，財政部決定給予公司人民幣5萬元的行政處罰；決定給予公司原單位負責人車建興罰款人民幣2萬元的行政處罰；給予公司原主管會計工作負責人席世昌罰款人民幣1萬元的行政處罰。

鑒於此次更正事項對2019年以前年度財務報表影響不重大，故公司就2019至2022年度財務報表進行了追溯調整。本次會計差錯更正，對公司2019至2022年度歸屬本公司股東淨利潤的影響佔當年歸屬本公司股東淨利潤的6.50%、0.81%、2.56%和25.39%；對資產總額的影響分別佔公司當期資產總額的1.37%、1.29%、1.31%和1.58%。本次調整後不會導致公司已披露的相關報表出現盈虧性質的改變。

本次差錯更正是基於中國會計準則的調整，不涉及國際會計準則下的調整。

詳情請參閱本公司日期分別為2024年3月29日及2024年4月16日於國內指定媒體和2024年3月28日及2024年4月15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

鄭永達

上海，2024年3月28日

監事會報告

1、監事會召開會議和進行決議的情況

紅星美凱龍家居集團股份有限公司（以下簡稱「公司」或者「本公司」）2023年監事會共召開了10次會議，有關會議及決議如下：

- (1) 2023年1月18日召開第四屆監事會第十六次臨時會議，會議審議並通過了《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》；
- (2) 2023年2月1日召開第四屆監事會第十七次臨時會議，會議審議並通過了《關於變更公司審計機構及在H股市場按照國際財務報告準則披露財務報表的議案》；
- (3) 2023年3月3日召開第四屆監事會第十八次臨時會議，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》；
- (4) 2023年3月30日召開第四屆監事會第十三次會議，會議審議並通過了《公司2022年度監事會工作報告》、《公司2022年度財務決算報告》、《公司2023年度財務預算報告》、《公司截至2022年12月31日止年度財務報表》、《公司截至2022年12月31日止年度報告及年度業績》、《公司2022年度利潤分配預案》、《公司2022年度企業環境及社會責任報告》、《公司2022年度募集資金存放與實際使用情況的專項報告》、《關於公司2022年度監事薪酬的議案》、《關於續聘公司2023年度財務報告審計機構及內部控制審計機構的議案》、《關於公司2022年度計提資產減值準備的議案》；
- (5) 2023年4月28日召開第四屆監事會第十四次會議，會議審議並通過了《公司2023年第一季度報告》、《公司特別分紅預案》；

- (6) 2023年7月26日召開第四屆監事會第十九次臨時會議，會議審議並通過了《關於提名公司第五屆監事會獨立監事候選人的議案》；
- (7) 2023年8月15日召開第五屆監事會第一次臨時會議，會議審議並通過了《關於選舉紅星美凱龍家居集團股份有限公司第五屆監事會主席的議案》；
- (8) 2023年8月30日召開第五屆監事會第一次會議，會議審議並通過了《公司截至2023年6月30日止半年度財務報表》、《公司截至2023年6月30日止半年度報告及半年度業績》、《公司2023年上半年度募集資金存放與實際使用情況的專項報告》、《關於公司2023年上半年度計提資產減值準備的議案》；
- (9) 2023年10月19日召開第五屆監事會第二次臨時會議，會議審議並通過了《關於變更公司審計機構的議案》、《關於使用部分閒置募集資金暫時補充流動資金的議案》；
- (10) 2023年10月27日召開第五屆監事會第二次會議，會議審議並通過了《公司2023年第三季度報告》、《關於公司2023年第三季度計提資產減值準備的議案》。

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：2023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2023年度容誠會計師事務所（特殊普通合夥）出具的內部控制審計報告，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) 公司計提資產減值情況：

於報告期內，監事會對本公司計提資產減值事項進行審核，認為公司計提資產減值準備符合公司的實際情況和相關政策規定，公司董事會就該事項的決策程序符合相關法律、法規和《公司章程》等規定，計提資產減值準備能夠使公司關於資產價值的會計信息更加真實可靠，具有合理性。

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

2024年3月28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，除偏離守則條文第C.2.1條外，本公司已遵守上市規則附錄C1企業管治守則第二部分所載的原則及所有適用的守則條文，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

於2023年1月1日至2023年8月15日期間，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的第C.2.1條守則條文，董事會認為該架構將不會影響董事會及本公司管理層之間的權責平衡，原因為：(i)董事會將作出的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14名董事中有5名為獨立非執行董事，符合上市規則所規定的三分之一，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。

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

遵守標準守則

本公司已採納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。

企業文化

董事會相信，企業文化是本集團業務持續、商業成功及可持續增長的基礎。深厚的文化能夠使本公司實現長期可持續的表現，並履行其作為負責任的企業公民的角色。

信仰：職業創業，讓每個生命都變得優秀和卓越！

使命：以提升中國人的居家品味為己任！對每個家庭的居家環保負責任！

願景：打造中華民族的世界商業品牌！

董事會始終確保所制定的目標、價值觀和戰略與企業文化相一致，同時全體董事帶頭行動，致力於促進企業文化的發展。

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 ⁽¹⁾
鄭永達先生	董事長、非執行董事	2023年8月15日
車建興先生	執行董事、總經理	
王文懷先生	非執行董事	2023年8月15日
鄒少榮先生	非執行董事	2023年8月15日
施姚峰先生	執行董事、副總經理	2023年8月15日
楊映武先生	執行董事、副總經理	2023年8月15日
李建宏先生	執行董事	2023年8月15日
宋廣斌先生	非執行董事	2023年8月15日
許迪女士	非執行董事	2023年8月15日
薛偉先生	獨立非執行董事	2023年8月15日
陳善昂先生	獨立非執行董事	2023年8月15日
黃建忠先生	獨立非執行董事	2023年8月15日
黃志偉先生	獨立非執行董事	2023年8月15日
蔡慶輝先生	獨立非執行董事	2023年8月15日

董事履歷載於本年度報告「董事、監事及高級管理人員」章節。

企業管治報告

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。本公司董事會將考慮就實行董事會成員多元化政策訂下可計量目標，並不時作出檢討，以確保有關目標適切可行，同時肯定進展朝向該等目標邁進。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。

經考慮本公司當前的業務模式及特定需求，以及董事的不同背景、能力、年齡及性別等，董事認為全體董事（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、知識及專門技能，使其有效運作，董事會多元化政策得到了有效實施。

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2023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42.73%，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。

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。

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。

企業管治報告

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數據，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、現狀及前景的更新數據，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
鄭永達	A, B
車建興	A, B
王文懷	A, B
鄒少榮	A, B
施姚峰	A, B
楊映武	A, B
李建宏	A, B
宋廣斌	A, B
許迪	A, B
薛偉	A, B
陳善昂	A, B
黃建忠	A, B
黃志偉	A, B
蔡慶輝	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。

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，審計委員會由一名非執行董事及兩名獨立非執行董事組成，即鄒少榮先生、薛偉先生及黃建忠先生。薛偉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；

- 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，共召開六次會議，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	2023年2月1日	(1) 關於變更公司審計機構及在H股市場按照國際財務報告準則披露財務報表的議案。	錢世政、李均雄、王嘯出席會議
	2023年3月30日	(1) 內控審計機構就公司2022年年度內控報告審計事項致審計委員會之報告； (2) 公司2022年度內部控制評價報告； (3) 財務報告審計機構就公司2022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2022年12月31日止年度財務報表； (5) 公司截至2022年12月31日止年度報告及年度業績； (6) 公司2022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2022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2022年度計提資產減值準備的議案；	
		(9) 關於續聘公司2023年度財務報告審計機構及內部控制審計機構的議案；	
		(10) 關於公司2023年度預計日常關聯交易的議案；	
		(11) 公司董事會審計委員會2022年度履職情況報告；	
		(12) 公司2022年度內部審計工作總結及2023年度工作計劃；	
		(13) 公司2022年度企業環境及社會責任報告；	
		(14) 截至2022年12月31日止企業管治報告。	

會議名稱	會議日期	會議內容	會議出席情況
	2023年4月28日	(1) 公司2023年第一季度報告； (2) 公司特別分紅預案。	錢世政、李均雄、 王嘯出席會議
	2023年8月30日	(1) 公司截至2023年6月30日止半年度財務報表； (2) 公司截至2023年6月30日止半年度報告及半年度業績； (3) 公司2023年上半年度募集資金存放與實際使用情況的專項報告； (4) 關於公司2023年上半年度計提資產減值準備的議案； (5) 公司2023年上半年度內部審計工作報告。	薛偉、黃建忠、 鄒少榮出席會議
	2023年10月19日	(1) 關於變更公司審計機構的議案。	薛偉、黃建忠、 鄒少榮出席會議
	2023年10月27日	(1) 公司2023年第三季度報告； (2) 關於公司2023年第三季度計提資產減值準備的議案。	薛偉、黃建忠、 鄒少榮出席會議

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之守則條文第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，包括一名非執行董事及兩名獨立非執行董事，即鄭永達先生、黃建忠先生及黃志偉先生。黃建忠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《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。

截至報告期末，薪酬與考核委員會按照《公司法》、《公司章程》、本公司《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，共召開四次會議，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	2023年1月18日	(1) 關於審核第四屆董事會非執行董事候選人鄭永達先生薪酬的議案；	車建興、錢世政、王嘯出席會議
		(2) 關於審核第四屆董事會非執行董事候選人王文懷先生薪酬的議案；	
		(3) 關於審核第四屆董事會非執行董事候選人鄒少榮先生薪酬的議案；	
		(4) 關於審核第四屆董事會執行董事候選人李建宏先生薪酬的議案。	
	2023年2月16日	(1) 關於審核第四屆董事會非執行董事候選人陳曦先生薪酬的議案。	車建興、錢世政、王嘯出席會議
	2023年3月30日	(1) 關於公司2022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

會議名稱	會議時間	會議內容	會議出席情況
	2023年7月26日	(1) 關於審核第五屆董事會非執行董事候選人鄭永達先生薪酬的議案； (2) 關於審核第五屆董事會非執行董事候選人王文懷先生薪酬的議案； (3) 關於審核第五屆董事會非執行董事候選人鄒少榮先生薪酬的議案； (4) 關於審核第五屆董事會執行董事候選人施姚峰先生薪酬的議案； (5) 關於審核第五屆董事會執行董事候選人楊映武先生薪酬的議案； (6) 關於審核第五屆董事會執行董事候選人車建興先生薪酬的議案； (7) 關於審核第五屆董事會執行董事候選人李建宏先生薪酬的議案； (8) 關於審核第五屆董事會非執行董事候選人許迪女士薪酬的議案；	車建興、錢世政、王嘯出席會議

會議名稱	會議時間	會議內容	會議出席情況
		(9) 關於審核第五屆董事會非執行董事候選人宋廣斌先生薪酬的議案；	
		(10) 關於審核第五屆董事會獨立非執行董事候選人薛偉先生薪酬的議案；	
		(11) 關於審核第五屆董事會獨立非執行董事候選人陳善昂先生薪酬的議案；	
		(12) 關於審核第五屆董事會獨立非執行董事候選人黃建忠先生薪酬的議案；	
		(13) 關於審核第五屆董事會獨立非執行董事候選人黃志偉先生薪酬的議案；	
		(14) 關於審核第五屆董事會獨立非執行董事候選人蔡慶輝先生薪酬的議案。	

提名委員會

本公司已遵照企業管治守則守則條文第B.5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，提名委員會由五名董事組成，包括一名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事，即車建興先生、鄭永達先生、陳善昂先生、蔡慶輝先生及黃建忠先生。陳善昂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。

截至報告期末，提名委員會按照《公司法》、《公司章程》、本公司《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，共召開四次會議，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	2023年1月18日	(1) 關於增補鄭永達先生為第四屆董事會非執行董事的議案； (2) 關於增補王文懷先生為第四屆董事會非執行董事的議案； (3) 關於增補鄒少榮先生為第四屆董事會非執行董事的議案； (4) 關於增補李建宏先生為第四屆董事會執行董事的議案。	車建興、李均雄、趙崇佚出席會議
	2023年2月16日	(1) 關於增補陳曦先生為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
	2023年3月30日	(1) 關於2022年度董事會的架構、人數、組成及成員多元化。	李均雄、車建興、趙崇佚、鄭永達、秦虹出席會議

會議名稱	會議日期	會議內容	會議出席情況
	2023年7月26日	(1) 關於提名鄭永達先生為第五屆董事會非執行董事候選人的議案； (2) 關於提名王文懷先生為第五屆董事會非執行董事候選人的議案； (3) 關於提名鄒少榮先生為第五屆董事會非執行董事候選人的議案； (4) 關於提名施姚峰先生為第五屆董事會執行董事候選人的議案； (5) 關於提名楊映武先生為第五屆董事會執行董事候選人的議案； (6) 關於提名車建興先生為第五屆董事會執行董事候選人的議案； (7) 關於提名李建宏先生為第五屆董事會執行董事候選人的議案； (8) 關於提名許迪女士為第五屆董事會非執行董事候選人的議案； (9) 關於提名宋廣斌先生為第五屆董事會非執行董事候選人的議案； (10) 關於提名薛偉先生為第五屆董事會獨立非執行董事候選人的議案； (11) 關於提名陳善昂先生為第五屆董事會獨立非執行董事候選人的議案； (12) 關於提名黃建忠先生為公司第五屆董事會獨立非執行董事候選人的議案；	李均雄、車建興、趙崇佚、鄭永達、秦虹出席會議

會議名稱	會議日期	會議內容	會議出席情況
		(13) 關於提名黃志偉先生為公司第五屆董事會獨立非執行董事候選人的議案；	
		(14) 關於提名蔡慶輝先生為公司第五屆董事會獨立非執行董事候選人的議案。	

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七名董事組成，包括三名執行董事、三名非執行董事及一名獨立非執行董事，即車建興先生、施姚峰先生、李建宏先生、鄭永達先生、王文懷先生、鄒少榮先生及黃建忠先生。鄭永達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》、本公司《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	2023年3月30日	(1) 關於公司發展戰略及2023年經營計劃的議案。	車建興、胡曉、趙崇佚、秦虹、王文懷出席會議

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
鄭永達	23/27	-	-	2/4	-	8/8
王文懷	23/27	-	-	-	1/1	8/8
鄒少榮	23/27	3/6	-	-	-	8/8
施姚峰	12/27	-	-	-	-	4/8
楊映武	12/27	-	-	-	-	4/8
車建興	27/27	-	4/4	4/4	1/1	8/8
李建宏	23/27	-	-	-	-	8/8
許迪	12/27	-	-	-	-	4/8
宋廣斌	12/27	-	-	-	-	4/8
薛偉	12/27	3/6	-	-	-	4/8
陳善昂	12/27	-	-	-	-	4/8
黃建忠	12/27	3/6	-	-	-	4/8
黃志偉	12/27	-	-	-	-	4/8
蔡慶輝	12/27	-	-	-	-	4/8
陳朝輝(離任)	15/27	-	-	-	-	4/8
胡曉(離任)	15/27	-	-	-	1/1	4/8
楊光(離任)	15/27	-	-	-	-	1/8
蔣翔宇(離任)	4/27	-	-	-	-	4/8
郭丙合(離任)	0/27	-	-	-	-	0/8
車建芳(離任)	0/27	-	-	-	-	0/8
蔣小忠(離任)	0/27	-	-	-	-	0/8
陳淑紅(離任)	0/27	-	-	-	-	0/8
李均雄(離任)	15/27	3/6	-	4/4	-	4/8
錢世政(離任)	15/27	3/6	4/4	-	-	4/8
王嘯(離任)	15/27	3/6	4/4	-	-	4/8
趙崇佚(離任)	15/27	-	-	4/4	1/1	4/8
秦虹(離任)	15/27	-	-	2/4	1/1	4/8

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2023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數據，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112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D.2段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，2023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分配方向。

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、審定及披露的控制程序，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。2023年，內控合規部牽頭內控評價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2023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。

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112頁的「獨立核數師報告」內。截至2023年12月31日止年度，除了金額分別為人民幣5百萬元及人民幣1.5百萬元的審核服務薪酬，本公司並無支付／應付予外聘核數師容誠會計師事務所（特殊普通合伙）及先機會計師行有限公司的費用。截至2023年12月31日止年度支付／應付予本公司外聘內部控制顧問容誠會計師事務所（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以為聯席公司秘書，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2023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

截至2023年12月31日止年度，《公司章程》已發生若干變動。現有《公司章程》分別刊載於香港聯交所及本公司網站。進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年12月1日及2023年12月27日的公告。

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及股東臨時大會提供股東與董事直接溝通的機會。所有股東均於股東週年大會召開至少二十個營業日前、臨時股東大會召開至少十個營業日，且不少於十五日前收到會議通知，鼓勵彼等出席股東週年大會及臨時股東大會。本公司董事長及委員會主任將力爭出席股東週年大會及股東臨時大會解答股東提問。本公司的外聘核數師也將出席股東週年大會，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)、投資者查詢渠道(電話為(86)21-52820220郵箱地址為ir@chinaredstar.com)，本公司會於網站及聯交所披露易網站(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) 單獨或合併持有公司有表決權的股份百分之十以上(含百分之十)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在十日內提出同意或不同意召開臨時股東大會的書面反饋意見。董事會同意召開臨時股東大會的，將在作出董事會決議後五日內發出召開會議的通知，通知中對原請求的變更，應當徵得相關股東的同意。前述持股數按股東提出書面要求日計算。
- (2) 如果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，提出該要求的股東可以在董事會收到該要求後四個月內自行召集會議，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。
- (3) 董事會不同意召開臨時股東大會，或者在收到請求後10日內未作出反饋的，單獨或者合計持有公司10%以上股份的股東有權向監事會提議召開臨時股東大會，並應當以書面形式向監事會提出請求。

監事會同意召開臨時股東大會的，應在收到請求5日內發出召開股東大會的通知，通知中對原提案的變更，應當徵得相關股東的同意。

監事會未在規定期限內發出股東大會通知的，視為監事會不召集和主持股東大會，連續90日以上單獨或者合計持有公司10%以上股份的股東可以自行召集和主持。

股東自行召集股東大會的，在股東大會決議公告前，召集股東持股比例不得低於10%。

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，通知其他股東並將該臨時提案提交股東大會審議。

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



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118頁至第337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2023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(包括重大會計政策資料)。

我們認為，該等合併財務報表已根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)發佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)真實而公平地反映 貴集團於2023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(「香港會計師公會」)頒佈的香港審計準則(「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。我們決定下文所述事項屬於本報告內提出的關鍵審計事項。

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>投資性房地產估值</p> <p>參閱合併財務報表附註4、5及17</p> <p>截至2023年12月31日，貴集團投資性房地產公允價值人民幣98,480,200,000元，約佔貴集團總資產的79.3%。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"> • 評估獨立外部估值師的資格、能力及客觀性； • 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； • 抽樣檢查所用輸入數據的準確性及相關性；及 • 覆核合併財務報表中與投資性房地產公允價值相關的披露充分性。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>金融資產及合同資產預期信用損失撥備</p> <p>參閱合併財務報表附註4、5、27、28、29、30及47</p> <p>於2023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1,966,173,000元、人民幣539,958,000元、人民幣372,248,000元及人民幣856,027,000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3,169,493,000元、人民幣1,941,195,000元、人民幣2,952,103,000元及人民幣2,242,770,000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">• 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；• 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；• 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• 覆核金融資產及合同資產預期信用損失的披露充分性。

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。

董事和治理層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。

治理層負責監督 貴集團的財務報告過程。

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）

我們與治理層就計劃的審計範圍、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治理層提供聲明，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。

從與治理層溝通的事項中，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阮倩婷。

先機會計師事務所有限公司
執業會計師

阮倩婷
執業證書編號：P08288

香港，2024年3月28日

合併損益及其他全面收益表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	6	11,514,983	14,138,320
銷售及服務成本		(4,481,730)	(5,293,621)
毛利		7,033,253	8,844,699
其他收入	7	319,480	447,559
其他損益淨額	8	(1,200,524)	(590,361)
銷售及分銷開支		(1,483,138)	(1,555,295)
行政開支		(1,762,508)	(1,861,835)
研發費用	9	(19,631)	(46,329)
投資性房地產公允價值變動淨額	17	(1,546,044)	(725,834)
預期信用損失模型下之減值虧損，扣除撥回	47	(1,303,571)	(385,205)
應佔聯營公司的業績淨額		65,295	1,032
應佔合營企業的業績淨額		12,409	(27,465)
財務成本	10	(2,654,625)	(2,503,313)
稅前(虧損)/利潤		(2,539,604)	1,597,653
所得稅開支	11	(30,814)	(780,769)
年內(虧損)/利潤	12	(2,570,418)	816,884

合併損益及其他全面收益表

截至2023年12月31日止年度

附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
其他綜合(虧損)/收益		
不能重分類進損益的項目：		
其他權益工具投資公允價值變動	(225,987)	(661,135)
其後可能重分類進損益的項目：		
公允價值套期的有效部份	-	(86,871)
財務報表折算產生的匯兌差額	750	3,102
其他綜合損失	(225,237)	(744,904)
年內綜合(虧損)/收益總額	(2,795,655)	71,980
應佔年度(虧損)/利潤：		
本公司擁有人	(2,412,713)	678,566
非控股權益	(157,705)	138,318
	(2,570,418)	816,884
應佔全面(虧損)/收益總額：		
本公司擁有人	(2,639,982)	(64,954)
非控股權益	(155,673)	136,934
	(2,795,655)	71,980
每股(虧損)/收益		
基本及攤薄(虧損)/收益(每股人民幣元)	16	0.16
	(0.55)	

合併財務狀況表

於2023年12月31日

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
投資性房地產	17	98,480,200	100,022,185
物業、廠房及設備	18	2,978,655	3,082,253
使用權資產	19	10,787	39,257
無形資產	20	97,830	107,285
商譽	21	97,597	97,597
於聯營公司的權益	22	2,415,082	2,701,530
於合營企業的權益	23	1,027,419	1,055,532
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融工具	24	260,025	332,275
以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的金融工具	25	1,757,631	2,586,569
遞延所得稅資產	39	3,145,906	3,027,514
應收貸款	27	324,064	975,130
限制性銀行存款	31	444,253	302,205
保證金、預付款項及其他應收款項	30	3,163,522	4,001,743
非流動資產合計		114,202,971	118,331,075
流動資產			
存貨	26	159,514	302,869
應收貸款	27	2,255,791	1,405,903
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具	24	570,321	921,838
應收賬款	28	1,203,320	1,962,169
應收票據	28	6,176	19,016
合同資產	29	1,386,743	1,818,468
保證金、預付款項及其他應收款項	30	1,871,973	2,094,857
銀行結餘及現金	32	2,529,800	2,626,264
流動資產合計		9,983,638	11,151,384
資產總計		124,186,609	129,482,459

合併財務狀況表

於2023年12月31日

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
流動負債			
應付貿易款項及其他應付款項	33	12,194,197	12,996,449
預收租金及服務費		876,845	873,855
合同負債	29	1,137,850	1,839,930
應交稅費		378,302	1,005,648
租賃負債	36	954,445	940,871
銀行及其他借款	34	12,976,625	7,100,362
其他流動負債	38	73,277	73,648
債券	35	-	530,829
流動負債合計		28,591,541	25,361,592
流動負債淨額		(18,607,903)	(14,210,208)
總資產減流動負債		95,595,068	104,120,867
非流動負債			
遞延所得稅負債	39	14,037,866	14,020,244
銀行及其他借款	34	19,713,654	24,508,990
債券	35	1,758,512	1,723,400
租賃負債	36	2,822,379	3,421,588
其他應付款	33	510,349	556,241
遞延收益	37	210,046	218,121
合同負債	29	455,413	582,559
其他非流動負債	38	943,714	1,087,008
非流動負債合計		40,451,933	46,118,151
資產淨值		55,143,135	58,002,716

合併財務狀況表

於2023年12月31日

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
股東權益			
股本	40	4,354,733	4,354,733
儲備		47,477,661	50,092,232
本公司擁有人應佔權益		51,832,394	54,446,965
非控股權益	41	3,310,741	3,555,751
權益總額		55,143,135	58,002,716

合併財務報表已經由董事會批准及授權於2024年3月28日發佈，並經以下董事代表簽署：

車建興
董事

楊映武
董事

合併股東權益變動表

截至2023年12月31日止年度

	股本	資本公積	以公允價值	投資性房地產			盈餘公積	未分配利潤	小計	非控股權益	權益合計
			計量且其	其他綜合	套期儲備	儲備					
	人民幣千元	人民幣千元	收益的儲備 (附註a)	(附註b)	(附註c)	(附註d)	(附註e)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2023年1月1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
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(2,412,713)	(2,412,713)	(157,705)	(2,570,418)
公允價值變動	-	-	(228,019)	-	-	-	-	-	(228,019)	2,032	(225,987)
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	750	-	-	750	-	750
年內全面虧損合計	-	-	(228,019)	-	-	750	-	(2,412,713)	(2,639,982)	(155,673)	(2,795,655)
收購非控股權益	-	58,715	-	-	-	-	-	-	58,715	(71,737)	(13,022)
股東注資(附註f)	-	300,000	-	-	-	-	-	-	300,000	-	300,000
附屬公司股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,455	5,455
派付股息	-	-	-	-	-	-	-	(348,295)	(348,295)	-	(348,295)
對股東的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(43,267)	(43,267)
附屬公司所有權權益變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,693	18,693
處置附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,519	1,519
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	-	-	(161,182)	-	-	-	-	161,182	-	-	-
其他	-	14,991	-	-	-	-	-	-	14,991	-	14,991
於2023年12月31日	4,354,733	7,250,298	542,728	-	81,398	149	2,293,731	37,309,357	51,832,394	3,310,741	55,143,135

合併股東權益變動表

截至2023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		投資性房地產		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)	儲備						
	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)	
收購非控股權益	-	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	

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%。
- 根據紅星美凱龍控股集團有限公司（「紅星美凱龍控股」）、車建興先生（本公司原最終控股股東）、廈門建發股份有限公司及聯發集團有限公司（廈門建發股份有限公司附屬公司）共同訂立的股份轉讓協議之補充協議，本公司收到紅星美凱龍控股承擔的人民幣300,000千元賠償。人民幣300,000千元賠償計入資本公積。有關詳情，請參閱本公司日期為2024年2月8日的公告。

合併現金流量表

截至2023年12月31日止年度

附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
經營活動		
稅前(虧損)/利潤	(2,539,604)	1,597,653
經調整：		
無形資產攤銷	12&20 40,855	40,180
投資性房地產公允價值變動	17 1,546,044	725,834
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 44,744	48,327
物業、廠房及設備折舊	12&18 270,504	314,221
使用權資產折舊	19 6,780	16,032
股息收入	7 (53,682)	(42,837)
匯兌虧損	29,489	-
財務成本	10 2,654,625	2,503,313
處置聯營公司的虧損/(收益)	8 94,350	(633)
處置以公允價值計量且其變動計入當期損益的		
金融工具的收益	8 (183)	(30,127)
租賃變更的虧損/(收益)	8 44,608	(53,295)
處置物業、廠房及設備的虧損/(收益)	8 11,064	(3,197)
處置無形資產虧損	19	-
於聯營公司的權益減值損失	8 131,053	-
於合營企業的權益減值損失	8 34,829	-
預期信用損失模型下之減值虧損，扣除撥回	47 1,303,571	385,205
與土地整理相關的收益權減值損失	8&30 315,070	574,829
利息收入	7 (167,317)	(230,572)
處置附屬公司的(收益)/虧損淨額	8 (16,600)	338
應佔聯營公司的業績淨額	(65,295)	(1,032)
應佔合營企業業績淨額	(12,409)	27,465
撇減存貨	8 92,139	-
撇銷物業、廠房及設備	8 6,988	-
撇銷無形資產	8 302	-
營運資金變動前的經營現金流量	3,771,944	5,871,704
存貨變動	42,692	26,219
合同資產變動	(31,332)	(192,776)
應收貿易款項及其他應收款項變動	625,466	(205,940)
預收租金及服務費變動	2,990	(818,823)
應付貿易款項及其他應付款項變動	(346,660)	(336,272)
合同負債變動	(827,024)	(368,393)
遞延收益變動	(8,075)	4,265
其他流動負債變動	(371)	(373)
其他非流動負債變動	(143,294)	161,482
經營所得現金	3,086,336	4,141,093
已付所得稅	(722,695)	(262,090)
經營活動所得現金淨額	2,363,641	3,879,003

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2023年12月31日止年度

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
投資活動			
收購附屬公司		(12,500)	-
已收股息		90,543	42,837
處置附屬公司		(8,813)	-
授予貸款		(523,317)	(1,331)
已收利息		11,526	230,572
支付限制性銀行存款		(555,063)	(580,000)
存放原到期日三個月以上的銀行存款		-	(18,000)
出售投資性房地產所得款項		35,315	-
處置聯營公司所得款項		123,579	58,518
處置無形資產所得款項		235	13,679
處置合營企業所得款項		519,202	76,316
處置物業、廠房及設備所得款項		120,272	48,601
購買物業、廠房及設備		(40,237)	(201,595)
購買無形資產		(1,342)	(33,802)
購買投資性房地產		(309,725)	(814,013)
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		-	(162,577)
購買以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具		(88,060)	(2,243,312)
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		-	1,217,204
贖回以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具		456,663	1,971,074
收購權益工具投資預付款退款		140,000	-
償還應收貸款		336,636	-
提取原到期日三個月以上的銀行存款		(5,000)	21,926
提取限制性銀行存款		411,447	1,061,598
投資活動所得現金淨額		701,361	687,695

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2023年12月31日止年度

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
融資活動			
關聯方及第三方的墊款		6,331,986	3,289,811
附屬公司非控股股東注資		-	2,730
股東注資		300,000	-
附屬公司股東注資		5,455	-
已派付股息		(167,781)	(574,310)
對股東的分配		(43,141)	(165,947)
已付利息		(2,222,086)	(2,492,644)
新取得銀行及其他借款所得款項		5,877,644	7,866,782
發行新債券所得款項		-	1,697,888
償還銀行及其他借款		(4,918,385)	(10,695,294)
贖回債券		(530,829)	(4,131,427)
償還租賃負債		(536,287)	(646,109)
收購附屬公司其他權益付款		(3,022)	(42,339)
回購股份		-	(5,003)
向關聯方及第三方的還款		(7,259,510)	(2,163,384)
融資活動所用現金淨額		(3,165,956)	(8,059,246)
現金及現金等價物增加淨額		(100,954)	(3,492,548)
匯率變動的影響		(510)	2,825
年初現金及現金等價物		2,608,264	6,097,987
年末現金及現金等價物(以銀行結餘及現金表示)	32	2,506,800	2,608,264

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510,000,000元，已通過扣除自獨立第三方的其他應付款人民幣510,000,000元進行結算。

合併財務報表附註

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

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

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

合併財務報表以人民幣(「人民幣」)列報，人民幣亦為本公司及其附屬公司的功能貨幣。有關本公司附屬公司詳情載於附註53。

2. 編製基礎

2.1 計量基礎

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

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

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

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

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

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

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

2. 編製基礎（續）

2.2 持續經營

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

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

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

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

3. 國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）修訂的應用

於本年度強制性有效的國際財務報告準則修訂本

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

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

除下文所述外，本年度應用新訂及經修訂國際財務報告準則對本集團本年度及以往年度的財務狀況及業績及／或該等合併財務報表中所載的披露並無重大影響。

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

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

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

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

3. 國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）修訂的應用（續）

於本年度強制性有效的國際財務報告準則修訂本（續）

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

國際財務報告準則常規聲明第2號作出重大性判斷（「實務報告」）亦經修訂，以說明一間實體如何將「四步法評估重大性流程」應用於會計政策披露及判斷有關一項會計政策的資料對其財務報表是否屬重大。實務報告已增加指導意見及實例。應用該等修訂並未對本集團財務狀況及業績產生重大影響，但會影響本集團載於合併財務報表附錄4的會計政策之披露。

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

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

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

¹ 待確定日期或以後開始之年度期間生效。

² 於2024年1月1日或以後開始之年度期間生效。

³ 於2025年1月1日或以後開始之年度期間生效。

本公司董事預期，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. 重大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：

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。

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. 重大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公司或合營企業的投資的成本（如適用）。

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。

4. 重大會計政策及會計估計（續）

商譽（續）

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。

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。

4. 重大會計政策及會計估計（續）

於聯營公司及合營企業的投資（續）

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。

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。

4. 重大會計政策及會計估計（續）

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。

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。

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

4. 重大會計政策及會計估計（續）

來自簽署合約的客戶的收入（續）

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. 重大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。

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

4. 重大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. 重大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。

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

4. 重大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

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。

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。

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。

4. 重大會計政策及會計估計（續）

租賃（續）

本集團作為承租人（續）

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。

於開始日後，租賃負債按累計利息及租賃付款額作出調整。

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。

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。

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

4. 重大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。

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. 重大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. 重大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。

就呈列合併財務報表而言，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）乃確認作其他綜合收益，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. 重大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。

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。

4. 重大會計政策及會計估計（續）

職工福利（續）

退休福利成本（續）

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。
- 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。

4. 重大會計政策及會計估計（續）

職工福利（續）

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. 重大會計政策及會計估計（續）

稅項

所得稅開支指即期及遞延所得稅開支之和。

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，且交易時並不同時產生等額的應課稅暫時性差異及可扣減暫時性差異，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。

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。

4. 重大會計政策及會計估計（續）

稅項（續）

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。

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。

4. 重大會計政策及會計估計（續）

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。

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，本集團會審計估計可使用年期、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。

4. 重大會計政策及會計估計（續）

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。

投資性房地產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。

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

因投資性房地產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。

建造中投資性房地產所產生之建造成本會資本化，作為建造中投資性房地產部份賬面價值。

無形資產

獨立收購之無形資產

獨立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入賬。具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。

4. 重大會計政策及會計估計（續）

無形資產（續）

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. 重大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. 重大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。

4. 重大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。

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

4. 重大會計政策及會計估計（續）

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。

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，但其不會於合併財務報表中確認。

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合併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。

4. 重大會計政策及會計估計（續）

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。

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。

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

4. 重大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）

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. 重大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綜合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綜合收益，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，先前於其他綜合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新分類至損益，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. 重大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。

4. 重大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

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。

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。

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

4. 重大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）

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。

(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。

4. 重大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）

(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. 重大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）

(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。

4. 重大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）

(v) 預期信用損失的計量及確認（續）

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。

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。

4. 重大會計政策及會計估計（續）

金融工具（續）

金融資產（續）

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。

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。

4. 重大會計政策及會計估計（續）

金融工具（續）

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。

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。

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

4. 重大會計政策及會計估計（續）

金融工具（續）

金融負債（續）

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。

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。

4. 重大會計政策及會計估計（續）

金融工具（續）

金融負債（續）

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。

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

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。

投資性房地產與物業、廠房及設備的劃分

本集團會根據判斷對投資性房地產與物業、廠房及設備進行劃分。投資性房地產，是指用於賺取租金或資本增值，或兩者兼有的房地產。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。

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

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。

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2023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2,978,655千元、人民幣10,787千元及人民幣97,830千元（2022年：人民幣3,082,253千元、人民幣39,257千元及人民幣107,285千元）。

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2023年12月31日，本集團投資性房地產的賬面價值為人民幣98,480,200千元（2022年：人民幣100,022,185千元）。

遞延所得稅資產

於2023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1,239,510千元（2022年：人民幣1,310,769千元）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2023年12月31日，本集團金額為人民幣1,963,079千元（2022年：人民幣2,692,121千元）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47中披露。

承租人增量借款利率

對於無法確定租賃內含利率的租賃，本集團採用其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。

合併財務報表附註

截至2023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五個業務分部：

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

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

建造施工及設計：該分部收入來自提供建造施工及設計服務。

家裝相關及商品銷售：該分部收入來自家居用品的零售銷售及提供相關裝飾服務。

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

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

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

6. 分部資料及收入(續)

	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2022年12月31日止年度						
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
未分配項目：						
其他收入						447,559
其他損益淨額						(590,361)
行政開支						(37,220)
研發費用						(46,329)
投資性房地產公允價值變動淨額						(725,834)
預期信用損失模型下之減值虧損						
扣除撥回						(385,205)
應佔聯營公司業績淨額						1,032
應佔合營企業業績淨額						(27,465)
財務成本淨額						(2,503,313)
稅前利潤						1,597,653
其他資料：						
折舊	164,903	16,055	18,049	41,608	89,638	330,253
攤銷	289	18,732	1,324	4,738	15,097	40,180

營業收入列示如下：

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

6. 分部資料及收入(續)

與客戶之間合同產生的收入分解情況如下：

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

合併財務報表附註

截至2023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 人民幣千元
截至2022年12月31日止年度					
主要經營地區					
中國大陸	2,375,962	1,233,331	641,384	1,943,060	6,193,737
收入確認時間					
在某一時點確認收入					
工程項目商業管理諮詢費收入	6,994	-	-	-	6,994
商品銷售收入	-	-	146,781	-	146,781
其他收入	-	-	-	1,186,583	1,186,583
在某一時段內確認收入					
項目前期品牌諮詢委託管理服務收入	114,641	-	-	-	114,641
項目年度品牌諮詢委託管理服務收入	2,174,031	-	-	-	2,174,031
商業諮詢費及招商佣金收入	80,296	-	-	-	80,296
建造施工及設計收入	-	1,233,331	-	-	1,233,331
裝修收入	-	-	494,603	-	494,603
其他收入	-	-	-	756,477	756,477
合計	2,375,962	1,233,331	641,384	1,943,060	6,193,737

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2023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	491,606	587,948	40,114	33,247	1,152,915
1年以上	10,564,797	105,798	302,840	-	10,973,435
	11,056,403	693,746	342,954	33,247	12,126,350

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	2,734,003
1年以上	11,404,266	535,222	27,762	116,887	12,084,137
	12,580,228	1,463,936	333,576	440,400	14,818,140

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。

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

7. 其他收入

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

8. 其他損益淨額

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

附註：

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

9. 研發費用

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
職工薪酬及福利費	16,192	44,466
折舊及攤銷	3,321	1,058
其他	118	805
	19,631	46,329

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

10. 財務成本

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

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6.01% (2022年：5.52%) 計算。

11. 所得稅開支

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
所得稅開支包含：		
當期所得稅：		
中國企業所得稅	181,610	684,503
上年度超額撥備	(99,543)	(26,580)
	82,067	657,923
本年度遞延稅項(附註39)	(51,253)	122,846
所得稅開支	30,814	780,769

11. 所得稅開支（續）

年內所得稅開支可與合併損益及其他全面收益表中的稅前（虧損）利潤對賬如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
稅前（虧損）／利潤	(2,539,604)	1,597,653
按法定稅率計算的所得稅開支	(634,901)	399,413
某些附屬公司適用不同稅率的影響	29,334	(78,499)
上年度超額撥備	(99,543)	(26,580)
應佔聯營公司業績的稅務影響	26,921	1,138
應佔合營企業業績的稅務影響	(3,102)	6,866
就稅務目的毋須課稅收入的稅務影響	(9,555)	(10,709)
不可扣減稅務用途開支的稅務影響	97,856	15,572
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	(17,800)	(82,335)
未確認的稅項虧損及可扣減暫時差額的影響	641,604	326,379
出售附屬公司的稅務影響	-	229,524
	30,814	780,769

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%。

本集團附屬公司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、重慶紅星美凱龍環球家居生活廣場有限責任公司及昆明紅星美凱龍世博家居廣場有限公司，根據財政部、稅務總局及國家發展改革委2020年第23號公告《財政部稅務總局國家發展改革委關於延續西部大開發企業所得稅政策的公告》享受企業所得稅優惠政策。上述附屬公司滿足相關條件，本年度適用稅率為15%。

本集團附屬公司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%。

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

12. 年內(虧損)/利潤

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

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
截至2023年12月31日止年度					
執行董事					
車建興	-	2,880	143	-	3,023
李建宏(附註a)	-	2,149	16	-	2,165
施姚峰(附註b)	-	1,065	57	-	1,122
楊映武(附註b)	-	479	57	-	536
郭丙合(附註c)	-	88	6	-	94
車建芳(附註c)	-	1,197	87	-	1,284
蔣小忠(附註c)	-	1,296	143	-	1,439
合計	-	9,154	509	-	9,663
非執行董事					
鄭永達(附註d)	-	-	-	-	-
王文懷(附註d)	-	-	-	-	-
鄒少榮(附註d)	-	-	-	-	-
許迪(附註b)	-	-	-	-	-
宋廣斌(附註b)	-	-	-	-	-
陳淑紅(附註c)	-	52	4	-	56
蔣翔宇(附註e)	-	-	-	-	-
陳朝輝(附註f)	-	-	-	-	-
胡曉(附註g)	-	-	-	-	-
楊光(附註h)	-	-	-	-	-
合計	-	52	4	-	56

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

13. 董事、最高行政人員及監事之酬金（續）

	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
獨立非執行董事					
薛偉（附註b）	76	-	-	-	76
陳善昂（附註b）	76	-	-	-	76
黃建忠（附註b）	76	-	-	-	76
黃志偉（附註b）	76	-	-	-	76
蔡慶輝（附註b）	76	-	-	-	76
李均雄（附註k）	374	-	-	-	374
錢世政（附註k）	374	-	-	-	374
趙崇佚（附註k）	374	-	-	-	374
王嘯（附註k）	374	-	-	-	374
秦虹（附註k）	374	-	-	-	374
合計	2,250	-	-	-	2,250
監事					
馬晨光（附註b）	-	57	-	-	57
陳家聲（附註b）	-	57	-	-	57
唐榮鎮（附註b）	-	418	57	-	475
王守義（附註b）	-	210	57	-	267
潘寧（附註k）	-	1,340	87	-	1,427
巢艷萍（附註k）	-	299	87	-	386
陳崗（附註k）	-	112	-	-	112
鄭洪濤（附註k）	-	112	-	-	112
合計	-	2,605	288	-	2,893

13. 董事、最高行政人員及監事之酬金（續）

	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
截至2022年12月31日止年度					
執行董事					
車建興	-	4,800	133	2,000	6,933
郭丙合(附註c)	-	2,464	120	-	2,584
車建芳(附註c)	-	2,049	133	4,419	6,601
蔣小忠(附註c)	-	1,491	133	2,204	3,828
李建宏(附註a)	-	-	-	-	-
合計	-	10,804	519	8,623	19,946
非執行董事					
陳淑紅(附註c)	-	1,835	125	-	1,960
蔣翔宇(附註e)	-	-	-	-	-
徐宏(附註j)	-	-	-	-	-
陳朝輝(附註f)	-	-	-	-	-
靖捷(附註k)	-	-	-	-	-
胡曉(附註g)	-	-	-	-	-
楊光(附註h)	-	-	-	-	-
王文懷(附註d)	-	-	-	-	-
鄭永達(附註d)	-	-	-	-	-
鄒少榮(附註d)	-	-	-	-	-
合計	-	1,835	125	-	1,960
獨立非執行董事					
李均雄(附註k)	600	-	-	-	600
錢世政(附註k)	600	-	-	-	600
趙崇佚(附註k)	600	-	-	-	600
王嘯(附註k)	600	-	-	-	600
秦虹(附註k)	600	-	-	-	600
合計	3,000	-	-	-	3,000
監事					
潘寧(附註k)	-	997	133	-	1,130
巢艷萍(附註k)	-	516	133	-	649
陳崗(附註k)	-	180	-	-	180
鄭洪濤(附註k)	-	180	-	-	180
合計	-	1,873	266	-	2,139

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

13. 董事、最高行政人員及監事之酬金（續）

附註a：於2023年2月15日獲委任執行董事。於截至2022年12月31日止年度，李建宏先生自本集團收取人民幣4,855千元之主要管理人員薪酬，相關薪酬已列示於附註50所載主要管理人員酬金中。

附註b：於2023年8月14日獲委任。

附註c：於2023年1月17日辭任。

附註d：於2023年2月15日獲委任。

附註e：於2021年9月28日獲委任，於截至2023年及2022年12月31日止年度並未自本公司收取任何薪酬。

於2023年8月15日退休。

附註f：於2023年8月15日退休，於截至2023年及2022年12月31日止年度並未自本公司收取任何薪酬。

附註g：於2022年3月29日獲委任，於截至2023年及2022年12月31日止年度並未自本公司收取任何薪酬。

於2023年8月15日退休。

附註h：於2022年3月29日獲委任，於截至2023年及2022年12月31日止年度並未自本公司收取任何薪酬。

於2023年2月15日辭任。

附註i：於2022年1月19日辭任，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j：於2022年3月9日辭任，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8月15日退休。

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，除支付予潘寧人民幣802,000元作為離職的補償外，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（2022年：無）。本公司任何董事或監事均未於本年內放棄任何酬金（2022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1位董事(2022年:2位董事)和1位高管(2022年:2位高管),董事薪酬詳情載於附註13。剩餘4位(2022年:3位)非董事薪酬最高的前五名僱員詳情如下所示:

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
工資及津貼	15,049	8,649
獎金	7,866	10,005
養老金	223	187
除養老金以外的社保及公積金	243	210
	23,381	19,051

扣除個人所得稅前的薪酬介乎以下範圍的薪酬最高的前五名僱員的人數如下:

	2023年 僱員人數	2022年 僱員人數
港幣3,000,001元(折合人民幣2,700,000元)至 港幣3,500,000元(折合人民幣3,150,000元)	1	-
港幣5,500,001元(折合人民幣4,950,000元)至 港幣6,000,000元(折合人民幣5,400,000元)	1	2
港幣7,000,001元(折合人民幣6,300,000元)至 港幣7,500,000元(折合人民幣6,750,000元)	1	-
港幣10,000,001元(折合人民幣9,000,000元)至 港幣10,500,000元(折合人民幣9,450,000元)	1	1

合併財務報表附註

截至2023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：

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

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

16. 每股（虧損）／收益

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

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

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

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

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

16. 每股(虧損)/收益(續)

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

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

17. 投資性房地產

本集團根據經營租賃出租店舖及建築物，租金按月支付。租賃的初始期限通常為六個月至兩年(2022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2023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886,247千元(2022年：人民幣1,308,209千元)，包括就轉租的租賃物業支付現金流出額人民幣576,522千元(2022年：人民幣494,196千元)及就購買投資性房地產支付現金流出額人民幣309,725千元(2022年：人民幣814,013千元)。

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

17. 投資性房地產（續）

租賃物業的租賃期為1年至30年（2022年：3年至30年）。

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

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。

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。

17. 投資性房地產（續）

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2023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14元至 人民幣241元 6.0%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372元至 人民幣40,636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57元至 人民幣78元 6%至7%
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45元至 人民幣19,046元 6%至7%

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

17. 投資性房地產(續)

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158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%

於截至2023年及2022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1,546,044千元(2022年：人民幣725,834千元)，於損益中確認。

本集團正在為投資性房地產獲取相關物業所有權證，該等物業於2023年及2022年12月31日的賬面值分別為人民幣3,304,000千元及人民幣3,092,000千元。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85,231,000千元(2022年：人民幣84,678,000千元)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44。

18. 物業、廠房及設備

	土地及 建築物 人民幣千元	專用設備 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	電子設備、 器具及傢俱 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
成本						
於2022年1月1日	3,789,039	183,801	138,103	458,455	88,911	4,658,309
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日及2023年1月1日	3,895,676	184,092	113,759	458,460	89,425	4,741,412
購置	15,397	44	210	15,186	9,400	40,237
在建工程轉入	51,326	-	-	-	(51,326)	-
投資性房地產轉入	298,707	-	-	-	-	298,707
轉入無形資產	-	-	-	-	(30,614)	(30,614)
處置附屬公司	(151)	-	-	(348)	-	(499)
處置／核銷	(8,375)	(174,588)	(14,586)	(35,668)	-	(233,217)
於2023年12月31日	4,252,580	9,548	99,383	437,630	16,885	4,816,026
累計折舊						
於2022年1月1日	974,120	43,282	88,734	303,359	-	1,409,495
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日及2023年1月1日	1,173,057	58,412	79,782	347,908	-	1,659,159
折舊費用	201,930	7,766	10,038	50,770	-	270,504
處置附屬公司	(3)	-	-	(154)	-	(157)
處置／核銷	(1,050)	(59,355)	(12,778)	(18,952)	-	(92,135)
於2023年12月31日	1,373,934	6,823	77,042	379,572	-	1,837,371
賬面價值						
於2023年12月31日	2,878,646	2,725	22,341	58,058	16,885	2,978,655
於2022年12月31日	2,722,619	125,680	33,977	110,552	89,425	3,082,253

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

18. 物業、廠房及設備（續）

截至2023年12月31日，本集團持有的賬面價值為人民幣2,522,396千元（2022年：人民幣2,284,558千元）的房屋及建築物用於抵押擔保。詳情請參閱附註34及44。

截至2023年12月31日止年度，本集團將一項賬面價值為人民幣298,707千元的物業從投資性房地產轉為物業、廠房及設備，由於該物業的用途由出租轉為自用。

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：

土地及建築物－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

		房屋及建築物 人民幣千元
成本		
於2022年1月1日		124,249
購置		33,777
租約到期		(4,209)
變更		(93,810)
於2022年12月31日及2023年1月1日		60,007
購置		5,082
變更		(43,455)
於2023年12月31日		21,634
累計折舊		
於2022年1月1日		24,752
折舊變動		16,032
租約到期		(4,209)
變更		(15,825)
於2022年12月31日及2023年1月1日		20,750
折舊變動		6,780
變更		(16,683)
於2023年12月31日		10,847
賬面價值		
於2023年12月31日		10,787
於2022年12月31日		39,257
		2023年 人民幣千元
		2022年 人民幣千元
與短期租賃相關的費用	37,819	23,561
與租賃相關的總現金流出	763,021	549,556

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28年訂立（2022年：兩至28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。

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

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
成本				
於2022年1月1日	262,872	525,000	27,552	815,424
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日及2023年1月1日	267,185	525,000	33,078	825,263
購置	1,268	–	–	1,268
內部研發	74	–	–	74
在建工程轉入	19,546	–	11,068	30,614
處置／核銷	(3,145)	–	(207)	(3,352)
於2023年12月31日	284,928	525,000	43,939	853,867
累計攤銷及減值				
於2022年1月1日	140,299	525,000	12,695	677,994
攤銷	33,880	–	6,300	40,180
處置／核銷	(196)	–	–	(196)
於2022年12月31日及2023年1月1日	173,983	525,000	18,995	717,978
攤銷	31,747	–	9,108	40,855
處置／核銷	(2,745)	–	(51)	(2,796)
於2023年12月31日	202,985	525,000	28,052	756,037
賬面價值				
於2023年12月31日	81,943	–	15,887	97,830
於2022年12月31日	93,202	–	14,083	107,285

於2023年及2022年12月31日，軟件主要為內部產生。

20. 無形資產 (續)

商標使用權原賬面總值人民幣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，本公司與吉盛偉邦家居控股股東簽定《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集團使用其八個註冊商標（以下簡稱「許可商標」），本集團有權在本集團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，同時本集團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，於2021年全面計提減值。

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

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

21. 商譽

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
蘇州工業園區紅星美凱龍家居有限公司	16,592	16,592
鑫筌物業管理(上海)有限公司	81,005	81,005
	97,597	97,597

蘇州工業園區紅星美凱龍家居有限公司(「蘇州工業園」)

商譽所屬附屬公司被認定為一個現金產生單位(「現金產生單位」)進行商譽減值測試。商譽所在現金產生單位的可收回金額按照現金產生單位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。該預測期間現金產生單位現金流量預測所用的稅前折現率是6.5%(2022年：6.5%)，用於推斷預測期以後現金流量增長率為0%(2022年：0%)。經測算蘇州工業園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工業園形成的商譽不存在減值。

鑫筌物業管理(上海)有限公司(「上海鑫筌」)

商譽所屬附屬公司被認定為一個現金產生單位進行商譽減值測試。商譽所在現金產生單位的可收回金額按照現金產生單位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筌的現金產生單位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。經測算上海鑫筌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筌形成的商譽不存在減值。

22. 於聯營公司之權益

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於非上市聯營公司之投資成本	2,279,102	2,481,715
應佔收購後利潤及其他綜合收益，扣除已收股息	135,980	219,815
	2,415,082	2,701,530

於2023年及2022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
		2023年	2022年	2023年	2022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
神玉島文化旅遊控股股份有限公司	中國	35.00%	35.00%	35.00%	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	19.53%	19.53%	19.53%	19.53%	批發和零售業
廣東三維家信息科技 有限公司(註)	中國	10.53%	11.04%	10.53%	11.04%	信息傳輸、軟件和信息技術服務業
SUNSEAPARKING INC(註)	開曼	5.21%	5.21%	5.21%	5.21%	租賃和商務服務業
武漢市正凱物流有限公司(註)	中國	18.00%	18.00%	18.00%	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	0.00%	6.40%	0.00%	6.40%	製造業
濰坊濱星置業有限公司	中國	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	房地產業
浙江中廣電器集團股份有限公司(註)	中國	8.14%	8.14%	8.14%	8.14%	批發和零售業

合併財務報表附註

截至2023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
		2023年	2022年	2023年	2022年	
上海鑫誠安建設有限公司	中國	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	建築業
上海天合智能科技股份 有限公司(註)	中國	10.00%	10.00%	10.00%	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	0.00%	18.03%	0.00%	18.03%	製造業
蘇州市蘇品宅配文化 有限公司(註)	中國	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	製造業
深圳紅星美凱龍家居生活廣場 有限公司	中國	37.00%	37.00%	37.00%	37.00%	批發和零售業
蟻安居(天津)網絡技術 有限公司(註)	中國	0.00%	16.67%	0.00%	16.67%	科學研究和技 術服務業
北京比鄰弘科科技有限公司(註)	中國	10.00%	10.00%	10.00%	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	14.99%	14.49%	14.99%	14.49%	批發和零售業
ICOLOR PRIVATE LIMITED(註)	開曼	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	建築業
超級智慧家(上海)物聯網科技 有限公司(註)	中國	10.25%	11.78%	10.25%	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	12.17%	20.87%	12.17%	20.87%	製造業
江蘇佰麗愛家家居科技 有限公司(註)	中國	10.00%	10.00%	10.00%	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	0.00%	10.00%	0.00%	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	14.29%	14.29%	14.29%	14.29%	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
		2023年	2022年	2023年	2022年	
愛菠蘿網絡科技(北京)有限公司(註)	中國	15.00%	15.00%	15.00%	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	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	建築業
北京康力優藍機器人科技有限公司(註)	中國	6.00%	6.00%	6.00%	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	4.90%	4.90%	4.90%	4.90%	建築業
廣州火數銀花信息科技有限公司(註)	中國	11.66%	11.66%	11.66%	11.66%	信息傳輸、軟件和信息技術服務業
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	0.00%	4.95%	0.00%	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	0.00%	10.00%	0.00%	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	0.00%	22.41%	0.00%	22.41%	建築業

合併財務報表附註

截至2023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
		2023年	2022年	2023年	2022年	
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
南昌歆獅企業管理有限公司	中國	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	商業服務業
西安佳和興家居有限責任公司	中國	19.00%	19.00%	19.00%	19.00%	批發和零售業
上海麗浩創意設計有限公司	中國	19.90%	不適用	19.90%	不適用	建築業
美宅(上海)建築科技有限公司(註)	中國	10.00%	不適用	10.00%	不適用	建築業
深圳紅星美凱龍家居生活廣場有限公司	中國	37.00%	37.00%	37.00%	37.00%	租賃和商務服務業
浙江名都投資有限公司	中國	19.00%	19.00%	19.00%	19.00%	批發和零售業

註：本集團委派董事加入投資對象，對投資對象擁有重大影響力。

22. 於聯營公司之權益 (續)

主要聯營公司之財務資料摘要

本集團的重大聯營公司之財務資料摘要載列如下。下列財務資料摘要乃聯營公司根據國際財務報告準則編製的財務報表所示金額。

重大聯營公司使用權益法於合併財務報表中列賬。

海爾金融

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
流動資產	25,903,685	20,778,841
非流動資產	363,607	346,262
流動負債	(23,741,356)	(16,671,899)
非流動負債	(140,167)	(2,432,237)
資產淨值	2,385,769	2,020,967

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	2,489,336	1,709,811
年內利潤及綜合收益總額	364,802	274,463

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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
聯營公司資產淨值	2,385,769	2,020,967
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	596,442	505,242

合併財務報表附註

截至2023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

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
流動資產	308,425	366,712
非流動資產	1,381,398	1,484,780
流動負債	(266,273)	(464,089)
非流動負債	(817,775)	(817,678)
資產淨值	605,775	569,725

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	343,595	384,813
年內利潤(虧損)及綜合收益(虧損)總額	36,050	(18,102)

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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
聯營公司資產淨值	605,775	569,725
本集團於聯營公司中所佔所有權權益比例	46.5%	46.5%
本集團所佔所有權權益比例	281,685	264,923
商譽	153,287	153,287
本集團於山東銀座中所佔權益的賬面價值	434,972	418,210

不具備個別重要性的聯營公司匯總資料

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
本集團應佔年內虧損及綜合虧損總額	(42,669)	(61,456)
本集團於該等聯營公司所佔權益之賬面價值總額	1,383,668	1,778,078

23. 於合營企業之權益

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於非上市合營企業之投資成本	462,143	462,636
應佔收購後利潤及其他綜合收益，扣除已收股息	565,276	592,896
	1,027,419	1,055,532

於2023年及2022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		所持表決權比例		主要活動
		2023年	2022年	2023年	2022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	0.00%	43.00%	0.00%	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%	租賃和商業 服務業
合肥瓏貓先森家居有限公司	中國	0.00%	30.00%	0.00%	30.00%	批發和零售業

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

23. 於合營企業之權益 (續)

附註a：上海中質美凱龍經貿發展有限公司董事會由五人組成，其中本集團提名兩人，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，故為合營企業。

附註b：本集團向該實體派駐董事，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企業。

附註d：本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企業。

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

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
流動資產	474,885	430,197
非流動資產	1,426,098	1,557,197
流動負債	(82,344)	(89,571)
非流動負債	(318,999)	(347,283)
資產淨值	1,499,640	1,550,540
收入	94,872	122,997
年內利潤及綜合收益總額	(50,900)	(115,665)

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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
合營企業資產淨值	1,499,640	1,550,540
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	749,820	775,270

不具備個別重要性的合營企業匯總資料

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
本集團應佔年內利潤及綜合收益總額	37,859	30,367
本集團於該等合營企業所佔權益之賬面價值總額	277,599	280,262

24. 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
基金	81,111	82,112
非上市權益工具投資	260,025	332,275
債務工具	489,210	839,726
	830,346	1,254,113
減：即期部分	(570,321)	(921,838)
遠期部分	260,025	332,275

合併財務報表附註

截至2023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

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於中國上市的權益工具投資	624,898	949,791
於美國上市的權益工具投資	–	116,658
非上市權益工具投資	1,132,733	1,520,120
	1,757,631	2,586,569

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585,290千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（2022年：人民幣779,921千元），累計損益共計人民幣161,182千元從其他綜合收益重新分類至留存收益（2022年：人民幣121,487千元）。

於2023年12月31日，本集團持有的公允價值約人民幣504,035千元（2022年：人民幣444,543千元）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。有關詳情，請參閱附註34及44。

26. 存貨

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
庫存商品	121,246	267,982
低值易耗品	38,268	34,887
	159,514	302,869

27. 應收貸款

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期	2,255,791	1,405,903
非即期	324,064	975,130
	2,579,855	2,381,033
委託貸款及資金拆借	2,952,103	2,534,722
減：預期信用損失撥備	(372,248)	(153,689)
	2,579,855	2,381,033

於2023年12月31日，應收貸款的重大金額如下所示：

	應收貸款金額 人民幣千元	利率 (%)	到期日
河南中亨建設開發有限公司(「中亨」)(附註a)	47,550	5.23	逾期
浙江名都投資有限公司(「名都」)(附註b)	102,242	5.78	2023年1月至 2025年1月
西安佳和興家居有限責任公司(「佳和興」)(附註c)	506,239	11	2024年3月/ 10月
安徽龍檀置業有限公司(「安徽龍檀」)(附註d)	230,073	12	逾期
韓城市鑫鼎房地產開發有限責任公司(「韓城」)(附註e)	35,607	9	逾期
寧波凱創置業有限公司	198,429	12	2024年5月
唐山斐凱房地產開發有限公司(「斐凱」)(附註f)	64,024	4.35	逾期
蘇州市白領家居廣場(「白領」)(附註g)	69,123	5.64	2030年6月

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

27. 應收貸款 (續)

於2022年12月31日，應收貸款的重大金額如下所示：

	應收貸款金額 人民幣千元	年利率 (%)	到期日
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	2020年9月至 2030年1月
西安佳和興家居有限責任公司(附註c)	581,314	11	2024年3月
安徽龍檀置業有限公司(附註d)	223,361	12	2023年12月
韓城市鑫鼎房地產開發有限責任公司(附註e)	64,830	9	2023年4月

附註：

- (a) 截至2023年及2022年12月31日，本集團對中亨委託貸款約人民幣47,550千元已逾期。該筆貸款已於2020年8月24日償還，並以中亨的土地作為抵押。管理層認為，該筆借款不存在特殊減值風險。於2023年12月31日，該筆委託貸款的預期信用損失約為人民幣476千元。
- (b) 截至2023年及2022年12月31日，本集團向名都發放的借款利率為5.78% (2022年：5.78%)，借款本金餘額約為人民幣103,275千元 (2022年：人民幣103,275千元)，期限為2020年9月至2030年1月，根據合同還款計劃約人民幣75,735千元 (2022年：人民幣89,505千元) 於年末列示為非流動資產。於2023年12月31日，該筆委託貸款的預期信用損失為人民幣1,033千元。
- (c) 本集團向佳和興提供資金，利率為11%，用於土地建設配套費用及前期費用。該筆貸款以佳和興股份作為抵押。於2023年12月31日，本息餘額約為人民幣506,239千元 (2022年：人民幣581,314千元)。
- (d) 於2023年12月31日，本集團對安徽龍檀委託貸款約人民幣230,073千元 (2022年：人民幣223,361千元) 已逾期。該筆委託貸款已於2023年12月償還，由安徽龍檀股東及其關聯方擔保，並以安徽龍檀19%的股權作為抵押。管理層認為，該筆借款不存在特殊減值風險。於2023年12月31日，該筆委託貸款的預期信用損失為人民幣2,301千元。
- (e) 截至2023年及2022年12月31日，本集團對韓城委託貸款約人民幣35,607千元 (2022年：人民幣64,830千元) 已逾期。該筆委託貸款已於2023年4月30日償還，並以紅鑫國際廣場若干樓層、委託貸款期間內紅鑫國際廣場10年利潤及應收貿易款項作為抵押。管理層認為，該筆借款不存在特殊減值風險。於2023年12月31日，該筆委託貸款的預期信用損失為人民幣356千元。
- (f) 截至2023年及2022年12月31日，本集團對斐凱委託貸款約人民幣64,024千元 (2022年：人民幣62,690千元) 已逾期。該筆委託貸款已於2023年12月31日償還。管理層認為，該筆借款不存在特殊減值風險。於2023年12月31日，該筆委託貸款的預期信用損失為人民幣640千元。
- (g) 截至2023年及2022年12月31日，本集團向白領發放的借款利率為5.64% (2022年：5.64%)，借款本金餘額約為人民幣69,821千元 (2022年：人民幣69,821千元)，期限為2021年11月至2030年6月，根據合同還款計劃約人民幣69,821千元 (2022年：人民幣69,821千元) 於年末列示為非流動資產。於2023年12月31日，該筆委託貸款的預期信用損失為人民幣698千元。

截至2023年及2022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47。

28. 應收賬款／應收票據

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應收賬款	3,169,493	3,584,087
減：預期信用損失撥備	(1,966,173)	(1,621,918)
	1,203,320	1,962,169
應收票據	6,176	19,016
	1,209,496	1,981,185

截至報告期末，根據發票日期及扣除預期信用損失後的應收賬款的賬齡分析如下：

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

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2023年及2022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47。

於2023年及2022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。

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

29. 合同資產／合同負債

合同資產

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
建築施工及設計服務	1,405,397	1,370,693
項目前期品牌諮詢委託管理服務	837,373	840,745
	2,242,770	2,211,438
減：預期信用損失撥備	(856,027)	(392,970)
	1,386,743	1,818,468

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。

合同資產主要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。

減值評估詳情載於合併財務報表附註47。

29. 合同資產 / 合同負債 (續)

合同負債

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
項目前期品牌諮詢委託管理服務費	703,847	930,166
項目年度品牌諮詢委託管理服務費	121,202	102,129
商業諮詢費及招商佣金	202,607	256,690
建築施工及設計服務	135,455	277,057
營銷服務及其他	430,152	856,447
	1,593,263	2,422,489
即期	1,137,850	1,839,930
非即期	455,413	582,559
	1,593,263	2,422,489

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。

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
項目前期品牌諮詢委託管理服務費	161,186	49,644
項目年度品牌諮詢委託管理服務費	64,314	159,572
商業諮詢費及招商佣金	117,710	24,964
建築施工及設計服務	253,713	117,781
營銷服務及其他	673,775	675,154
	1,270,698	1,027,115

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

30. 保證金、預付款項及其他應收款

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期部分：		
預付款項	291,327	366,585
保證金	90,896	143,843
應收利息	35,999	27,947
應收股利	31,000	31,000
預繳稅金(附註a)	659,693	736,644
其他(附註e)	1,168,708	1,124,099
	2,277,623	2,430,118
減：預期信用損失／減值損失撥備	(405,650)	(335,261)
即期部分合計	1,871,973	2,094,857
遠期部分：		
保證金	89,305	240,673
租賃保證金	72,290	67,448
預付物業購置款(附註d)	321,059	391,387
其他	515,899	683,419
	998,553	1,382,927
減：預期信用損失撥備	(134,308)	(38,679)
	864,245	1,344,248
預付工程款及土地補償代墊款	1,416,377	1,459,525
土地整理相關收益權(附註c)	1,835,868	1,835,868
	3,252,245	3,295,393
減：減值損失(附註b)	(952,968)	(637,898)
	2,299,277	2,657,495
遠期部分合計	3,163,522	4,001,743

30. 保證金、預付款項及其他應收款(續)

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1,416,377千元(2022年：人民幣1,459,525千元)和人民幣1,835,868千元(2022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2023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238,489千元(2022年：人民幣216,418千元)及人民幣714,479千元(2022年：人民幣421,480千元)。
- (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2023年及2022年12月31日，預付物業購置款主要為本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2023年12月31日，其他包括代收代付商家款約為人民幣278,671千元(2022年：人民幣202,754千元)。

截至2023年及2022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47。

31. 限制性銀行存款

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銀行融資質押的存款	64,863	151,468
其他限制性銀行存款	379,390	150,737
	444,253	302,205

於2023年12月31日，已凍結限制性銀行存款約人民幣275,655千元(2022年：人民幣31,286千元)。

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

32. 銀行結餘及現金

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
現金	27,202	13,832
原到期日為3個月或以下之銀行存款	2,479,598	2,594,432
現金及現金等價物	2,506,800	2,608,264
原到期日為3個月以上之銀行存款	23,000	18,000
銀行結餘及現金	2,529,800	2,626,264

本集團銀行結餘及現金包括現金及短期銀行存款。於2023年12月31日，銀行結餘按市場利率的年利率為0.3%（2022年：每年0.3%）。

於2023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0.2%至3.9%（2022年：年利率介乎1.75%至3.85%）。

於2023年及2022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4,324千元（2022年：人民幣7,799千元）。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

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應付貿易款項(附註a)	2,054,926	2,452,582
應付票據	13,552	44,412
商戶預付款	905,877	588,213
已收保證金	3,063,003	3,209,664
應付合夥人的款項(附註b)	3,396,591	4,179,790
應付物業購置款	192,910	197,510
應付建築商款項	329,862	412,769
應付職工薪酬	455,238	480,929
其他應付稅項	556,874	546,810
其他應付款(附註c)	1,735,713	1,440,011
	12,704,546	13,552,690
減：即期部分	(12,194,197)	(12,996,449)
	510,349	556,241

附註：

(a) 截至報告期末，應付貿易款項的賬齡分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
一年以內	1,139,438	1,821,085
1至2年	503,801	457,990
2至3年	266,271	157,763
3年以上	145,416	15,744
	2,054,926	2,452,582

(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510,349千元(2022年：人民幣566,241千元)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103,114千元及人民幣332,794千元(2022年：分別為人民幣139,914千元及人民幣357,743千元)的應付利息及應計費用。

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

34. 銀行及其他借款

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銀行及其他借款：		
有擔保(附註a)	26,074,003	28,269,466
無擔保(附註a)	3,431,749	50,080
商業地產抵押貸款支持證券(附註b)	3,184,527	3,289,806
	32,690,279	31,609,352
減：即期部分	(12,976,625)	(7,100,362)
遠期部分	19,713,654	24,508,990
	16,269,128	11,573,044
固定利率借款	16,421,151	20,036,308
浮動利率借款		
	32,690,279	31,609,352
借款償還期：		
1年以內或按要求償還	12,976,625	7,100,362
1年以上，但不超過2年	3,898,734	7,295,674
2年以上，但不超過5年	9,015,530	8,305,398
5年以上	6,799,390	8,907,918
	32,690,279	31,609,352
減：流動負債項下所示一年內到期的款項	(12,976,625)	(7,100,362)
一年以後到期的款項	19,713,654	24,508,990

34. 銀行及其他借款（續）

附註：

- (a) 於2023年及2022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發行規模為人民幣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。本集團作為18紅美次的劣後投資人，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，並將於2024年11月進入第二個3年回售期。於2023年12月31日，本金金額約人民幣2,214,000千元（2022年：人民幣68,000,000元）重新分類為流動負債。

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發行規模為人民幣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。本集團作為19紅美次的劣後投資人，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「德邦一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，因此於2023年12月31日，應於1年以內償還的證券餘額約人民幣12,164千元（2022年：人民幣510,428,000.00元）重新分類為流動負債。

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），掛牌金額人民幣五億元，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：人民幣五億元已全部到賬。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，於2023年12月31日全部分類為流動負債（2022年：非流動）。

合併財務報表附註

截至2023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：

	2023年 %	2022年 %
銀行借款：		
固定利率銀行借款	3.80-15.40	4.79-15.40
浮動利率銀行借款	4.25-8.00	3.65-8.00

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借款以人民幣計價。

35. 債券

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
中期票據：		
2020年中期票據（第一期）（附註a）	-	514,250
公開發行：		
2019年公開發行公司債券（第一期）（品種二）（附註b）	-	851
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c）	-	30,000
美元債：		
2022年美元債（3年期）（附註d）	1,786,370	1,767,387
	1,786,370	2,312,488
減：— 一年內到期的債券本金金額	-	(530,829)
— 一年內到期的債券利息	(27,858)	(58,259)
債券的非流動部分	1,758,512	1,723,400

35. 債券 (續)

附註：

- (a) 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》(中市協註[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日至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。債券已於2023年1月20日悉數贖回。
- (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元進入託管計劃並已於2023年到期時償還。
- (c) 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%。該債券已於2022年贖回。剩餘人民幣30,000千元已於2023年到期時償還。
- (d) 截至2022年12月31日止年度，本集團發行了美元2.497億美元的美元債，固定利率，票面利率5.20%。該債券於3年內到期，按半年付息。該債券由若干物業、若干商場的未來收入及一些附屬公司的股權質押。

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

35. 債券 (續)

債券的變動載列如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日	2,312,488	4,494,576
發行香港紅星美凱龍2022年美元債(3年期)	(35,112)	1,697,888
贖回2020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)(7年期)	–	(32,533)
贖回債券－公開發行2019年公司債券(第一期)(品種2)	(829)	–
贖回債券－公開發行2020年公司債券(第一期)	(30,000)	(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	96,173	248,421
年內已付利息	(85,839)	(237,752)
折算差額	29,489	240,782
於12月31日	1,786,370	2,312,488

36. 租賃負債

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應付租賃負債：		
1年以內	954,445	940,871
超過1年但不超過2年的期間內	530,304	601,976
超過2年但不超過5年的期間內	1,021,140	1,164,417
5年以上	1,270,935	1,655,195
	3,776,824	4,362,459
減：於流動負債列示的12個月內到期結算的款項	(954,445)	(940,871)
於非流動負債列示的12個月後到期結算的款項	2,822,379	3,421,588

應用於租賃負債之加權平均增量借款利率介乎4.65%至6.6%（2022年：介乎4.65%至6.75%）。

37. 遞延收益

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
政府補助	166,123	171,973
增值稅加計抵扣（附註）	43,923	46,148
	210,046	218,121

遞延收益的變動如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日	218,121	213,856
年內已收款項	15,727	30,804
計入損益	(23,802)	(26,539)
於12月31日	210,046	218,121

註：

增值稅加計抵扣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2020年4月1日至2024年12月31日。

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

38. 其他非流動負債

	2023年 人民幣千元	2022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)	851,878	925,526
其他(附註b)	165,113	235,130
減：即期部分	(73,277)	(73,648)
	943,714	1,087,008

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2023年12月31日，尚未攤銷的餘額總計人民幣851,878千元(2022年：人民幣925,526千元)，其中人民幣73,277千元(2022年：人民幣73,648千元)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165,113千元(2022年：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2022年1月1日	656,600	1,135,652	44,455	249,887	82,562	528,173	2,697,329
(扣除自)/計入損益	214,014	175,117	(1,462)	(18,505)	12,422	80,863	462,449
於2022年12月31日及2023年1月1日	870,614	1,310,769	42,993	231,382	94,984	609,036	3,159,778
處置附屬公司	-	-	-	-	-	(3,444)	(3,444)
(扣除自)/計入損益	398,633	(20,270)	(1,462)	(18,413)	(20,854)	(192,442)	145,192
(扣除自)其他綜合收益	-	(50,989)	-	-	-	-	(50,989)
於2023年12月31日	1,269,247	1,239,510	41,531	212,969	74,130	413,150	3,250,537

遞延所得稅負債

	投資性房地產	其他權益工具	業務合併產生	其他	合計
	公允價值變動	公允價值變動	的公允價值調整	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2022年1月1日	12,449,615	479,051	473,920	375,252	13,777,838
(計入)/扣除自損益	594,900	-	-	(10,822)	584,078
(計入)其他綜合收益	-	(209,408)	-	-	(209,408)
於2022年12月31日及2023年1月1日	13,044,515	269,643	473,920	364,430	14,152,508
(計入)/扣除自損益	158,977	-	-	(65,038)	93,939
(計入)其他綜合收益	-	(90,668)	-	-	(90,668)
處置投資時轉入應交稅費	-	(13,282)	-	-	(13,282)
於2023年12月31日	13,203,492	165,693	473,920	299,392	14,142,497

合併財務報表附註

截至2023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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
遞延所得稅資產	3,145,906	3,027,514
遞延所得稅負債	(14,037,866)	(14,020,244)
	(10,891,960)	(10,992,730)

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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
未動用稅項虧損	7,992,028	5,927,296
可扣減暫時差額	—	89,807
	7,992,028	6,017,103

於報告期末，本集團未動用稅項虧損約人民幣13,028,957千元（2022年：人民幣11,221,081千元）以抵銷未來利潤。本集團就有關虧損約人民幣5,036,929千元（2022年：人民幣5,293,785千元）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7,992,028千元（2022年：人民幣5,927,296千元）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7,992,028千元（2022年：人民幣5,927,296千元）將於下表所披露的屆滿日期屆滿。

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
將於下列日期到期：		
2023年12月31日	—	598,044
2024年12月31日	1,309,490	1,234,377
2025年12月31日	1,290,960	1,616,772
2026年12月31日	1,254,745	1,546,996
2027年12月31日	1,715,225	931,107
2028年12月31日	2,421,607	—
	7,992,027	5,927,296

40. 股本

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

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

每股份發行面值為人民幣1元。

附註：截至2022年12月31日止年度，本公司回購A股1,044,800股。

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(虧損)/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	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
		2023年 %	2022年 %	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022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%	(18,044)	227,455	1,153,122	1,171,166
銀泰(永清)新城投資有限公司 (「銀泰新城投資」)	中國	30.00%	30.00%	(2,304)	(95,270)	327,091	329,395
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%	84,748	28,654	634,246	549,498
擁有非控股權益的個別非重大 附屬公司				(222,105)	(22,521)	1,196,282	1,505,692
				(157,705)	138,318	3,310,741	3,555,751

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

41. 非控股權益 (續)

鄭州紅星

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
流動資產	741,217	668,944
非流動資產	4,066,655	4,376,912
流動負債	138,392	136,561
非流動負債	1,570,462	1,764,815
本公司擁有人應佔權益	1,945,896	1,973,314
非控股權益	1,153,122	1,171,166

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	289,210	338,038
開支	(39,119)	(64,966)
(虧損)/利潤及綜合(虧損)/收益總額	(45,462)	573,080
本公司擁有人應佔(虧損)/利潤及綜合(虧損)/收益總額	(27,418)	345,625
非控股權益應佔(虧損)/利潤及綜合(虧損)/收益總額	(18,044)	227,455
	(45,462)	573,080
向非控股權益分派股息	-	109,100
經營活動產生的現金流入淨額	173,618	141,545
投資活動產生的現金(流出)/流入淨額	(683)	8,397
融資活動產生的現金流出淨額	(163,539)	(295,617)
現金流入/(流出)淨額	9,396	(145,675)

41. 非控股權益 (續)

銀泰新城投資

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
流動資產	276,700	278,915
非流動資產	2,218,291	2,383,543
流動負債	989,857	856,645
非流動負債	386,002	459,252
本公司擁有人應佔權益	792,041	1,017,166
非控股權益	327,091	329,395
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	-	9
開支	(227,429)	(422,055)
虧損及綜合虧損總額	(227,429)	(317,566)
本公司擁有人應佔虧損及綜合虧損總額	(225,125)	(222,296)
非控股權益應佔虧損及綜合虧損總額	(2,304)	(95,270)
	(227,429)	(317,566)
向非控股權益分派股息	-	-
經營活動產生的現金流入／(流出)淨額	4,063	(1,193)
投資活動產生的現金流出淨額	-	(408)
融資活動產生的現金流入淨額	-	580
現金流入／(流出)淨額	4,063	(1,021)

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

41. 非控股權益 (續)

蘇州紅星

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
流動資產	487,504	466,879
非流動資產	2,009,255	1,875,615
流動負債	129,986	155,383
非流動負債	882,538	891,205
本公司擁有人應佔權益	849,989	746,408
非控股權益	634,246	549,498

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	145,360	169,247
開支	(93,850)	(86,001)
利潤及綜合收益總額	188,329	63,676
本公司擁有人應佔利潤及綜合收益總額	103,581	35,022
非控股權益應佔利潤及綜合收益總額	84,748	28,654
	188,329	63,676
向非控股權益分派股息	-	15,750
經營活動產生的現金流入淨額	2,942	518
投資活動產生的現金流出淨額	(326)	(699)
融資活動產生的現金流出淨額	(77,406)	(41,858)
現金流出淨額	(74,790)	(42,039)

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2023年12月31日止年度計入損益的成本總額為人民幣217,335千元(2022年：人民幣273,395千元)，代表本集團已向或應向計劃支付的供款。

43. 處置及註銷附屬公司

(a) 上海美凱龍星尚模數裝飾科技有限公司

截至2023年12月31日止年度，本集團以人民幣324,000元對價處置美宅(上海)建築科技有限公司及其附屬公司90%股權。

已收對價：	人民幣千元
已收現金	324
已喪失控制權的資產及負債分析：	
	人民幣千元
物業、廠房及設備	337
應收賬款	3,905
保證金、預付款項及其他應收款項	8,864
銀行結餘及現金	3,329
應付貿易款項及其他應付款項	(23,564)
處置淨負債	(7,129)
處置附屬公司的收益：	
已收及應收對價	324
餘下10%股權之公允價值	976
處置淨負債	7,129
非控股權益	(1,256)
處置的收益	7,173
處置產生的淨現金流出：	
現金對價	324
減：處置現金及現金等價物	(3,329)
	(3,005)

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

43. 處置及註銷附屬公司 (續)

(b) 上海龍貓先森新零售家居有限公司

截至2023年12月31日止年度，本集團以零對價處置上海龍貓先森新零售家居有限公司及其附屬公司50%股權。

已喪失控制權的資產及負債分析：

	人民幣千元
存貨	8,524
於合營企業的權益	494
無形資產	42
應收賬款	8,902
保證金、預付款項及其他應收款項	3,691
銀行結餘及現金	444
應付貿易款項及其他應付款項	(24,128)
合同負債	(1,144)
處置淨負債	(3,175)
處置附屬公司的收益：	
餘下20%股權之公允價值	2,500
處置淨負債	3,175
非控股權益	(1,090)
處置的收益	4,585
處置產生的淨現金流出：	
處置現金及現金等價物	(444)

43. 處置及註銷附屬公司 (續)

(c) 上海麗浩創意設計有限公司

截至2023年12月31日止年度，本集團以零對價處置上海麗浩創意設計有限公司及其附屬公司（統稱「創意設計」）70.1%股權。

已喪失控制權的資產及負債分析：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	5
應收賬款	1,113
保證金、預付款項及其他應收款項	570
銀行結餘及現金	5,364
應付貿易款項及其他應付款項	(8,848)
合同負債	(1,058)
處置淨負債	(2,854)
處置附屬公司的收益：	
餘下19.9%股權之公允價值	1,990
處置淨負債	2,854
非控股權益	(73)
處置的收益	4,771
處置產生的淨現金流出：	
處置現金及現金等價物	(5,364)

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

43. 處置及註銷附屬公司 (續)

(d) 截至2023年12月31日止年度，本集團註銷22家附屬公司。

已喪失控制權的資產及負債分析：

	人民幣千元
遞延所得稅資產	3,444
應付貿易款項及其他應付款項	(2,615)
處置淨資產	829
註銷的收益	
處置淨資產	(829)
非控股權益	900
註銷的收益	71

概無因註銷附屬公司而產生的現金流入及流出。

44. 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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
投資性房地產	85,231,000	84,678,000
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益工具	504,035	444,543
物業、廠房及設備	2,522,396	2,284,558
於合營企業的權益	161,468	—
限制性銀行存款	444,253	302,205
	88,863,152	87,709,306

收益質押

如附註34所載哈爾濱西客站商場、金山杭州灣商場、南京名都商場、南京浦口商場、寧波紅星美凱龍商場、上海金橋商場、上海浦江商場、上海吳中路商場、上海真北商場、天津河東商場、鄭州紅星商場1號館、中山世博商場、濟南紅星商場、北京西四環商場、武漢世博商場、新偉置業商場、上海寶山商場及揚州國際家居商場在相關借款期間的營業收入被用於借款質押；北京東四環商場、煙台紅星商場、無錫紅星商場、重慶環球家居商場在相關期間的營業收入被用於商業地產抵押貸款支持證券質押；北京北四環商場在相關借款期間的營業收入被用於債券質押。

45. 承諾

	2023年 人民幣千元	2022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	1,151,337	1,412,969
投資承諾	353,688	217,036
	1,505,025	1,630,005

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

46. 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。2023年度和2022年度，本集團資本管理目標、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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銀行及其他借款	32,690,279	31,609,352
應付票據	13,552	44,412
租賃負債	3,776,824	4,362,459
債券	1,758,512	2,254,229
其他負債	954,992	1,065,437
	39,194,159	39,335,889
減：現金及現金等價物	(2,506,800)	(2,608,264)
淨負債	36,687,359	36,727,625
權益	55,143,135	58,002,716
資本和淨負債	91,830,494	94,730,341
槓桿比率	40%	39%

47. 金融工具

金融工具類別

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
金融資產		
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具	830,346	1,254,113
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融工具	1,757,631	2,586,569
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的應收票據	–	767
以攤餘成本計量：		
銀行結餘及現金	2,529,800	2,626,264
限制性銀行存款	444,253	302,205
應收賬款	1,203,320	1,962,169
應收票據	6,176	18,249
保證金及其他應收款	1,401,237	1,471,457
應收貸款	2,579,855	2,381,033
	10,752,618	12,602,826
金融負債		
以攤餘成本計量：		
應付貿易款項及其他應付款項	11,814,876	12,485,023
銀行及其他借款	32,690,279	31,609,352
債券	1,758,512	2,254,229
租賃負債	3,776,824	4,362,459
其他非流動負債	851,878	925,526
	50,892,369	51,636,589

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綜合收益的金融工具、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。

47. 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；

47. 金融工具 (續)

信用風險及減值評估 (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；
- 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；

47. 金融工具 (續)

信用風險及減值評估 (續)

預期信用損失計量的參數 (續)

- 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計。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型的減值評估。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12.61% (2022年：6.06%)，截至2023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220,205千元 (2022年：人民幣41,821千元)。

47. 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27.82% (2022年：20.26%)，截至2023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202,696千元 (2022年：人民幣24,663千元)。

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2023年12月31日為人民幣1,168,297千元 (2022年：人民幣820,351千元) 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	%
於2023年12月31日				
單項評估預期信用損失撥備的應收賬款	1,168,297	36.86%	1,166,732	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	2,001,196	63.14%	799,441	40%
於2022年12月31日				
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%

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

47. 金融工具 (續)

信用風險及減值評估 (續)

撥備矩陣 – 應收賬款及合同資產的債務人賬齡 (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2023年12月31日			
1年以內	27,682	19.12	5,294
1至2年	8,500	28.94	2,460
2至3年	51,217	36.78	18,840
3至4年	87,076	43.26	37,672
4至5年	136,748	64.89	88,742
5至6年	117,366	72.52	85,119
6年以上	178,899	100.00	178,899
	607,488	68.65	417,026

	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	95,547	100.00	95,549
	815,860	54.36	443,477

47. 金融工具 (續)

信用風險及減值評估 (續)

撥備矩陣 – 應收賬款及合同資產的債務人賬齡 (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2023年12月31日			
1年以內	133,102	5.56	7,403
1至2年	126,898	21.69	27,524
2至3年	168,303	40.55	68,239
3年以上	41,901	100.00	41,901
	470,204	30.85	145,067

	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

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

47. 金融工具 (續)

信用風險及減值評估 (續)

撥備矩陣 – 應收賬款及合同資產的債務人賬齡 (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2023年12月31日			
1年以內	114,242	26.04	29,753
1至2年	75,861	44.55	33,794
2至3年	63,883	70.03	44,740
3年以上	80,548	100.00	80,548
	334,534	56.45	188,835

	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
	340,726	48.55	165,417

47. 金融工具 (續)

信用風險及減值評估 (續)

撥備矩陣 – 應收賬款及合同資產的債務人賬齡 (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2023年12月31日 租賃及相關收入	433,492	9.58	41,516
於2022年12月31日 租賃及相關收入	572,870	8.82	50,533

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2023年12月31日 其他	155,478	4.50	6,997
於2022年12月31日 其他	184,636	4.50	8,308

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2023年12月31日			
建築施工及設計	1,405,397	26.53	372,833
項目前期品牌諮詢委託管理服務	837,373	57.70	483,194
	2,242,770	38.17	856,027
於2022年12月31日			
建築施工及設計	1,370,693	1.77	24,322
項目前期品牌諮詢委託管理服務	840,745	43.85	368,648
	2,211,438	17.77	392,970

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

47. 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

47. 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2023年及2022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2023年12月31日							
應收賬款	-	-	1,168,297	2,001,196	3,169,493	1,966,173	62.03%
應收票據	6,176	-	-	-	6,176	-	-
應收貸款	1,334,433	1,035,974	64,960	516,736	2,952,103	372,248	12.61%
保證金及其他應收款	1,720,362	54,077	166,756	-	1,941,195	539,958	27.82%
限制性銀行存款	444,253	-	-	-	444,253	-	-
銀行結餘及現金	2,529,800	-	-	-	2,529,800	-	-
	6,035,024	1,090,051	1,400,013	2,517,932	11,043,020	2,878,379	26.07%
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	-	-
	6,977,831	-	1,169,357	2,763,736	10,910,924	2,149,547	19.70%

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

47. 金融工具 (續)

信用風險及減值評估 (續)

最高風險及年結階段 (續)

於2023年及2022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2022年1月1日	1,409,753	328,129	163,868	417,017	2,318,767
計入年內損益的預期信用損失準備淨額	238,938	79,783	41,821	24,663	385,205
年內核銷	(26,773)	(14,942)	(52,000)	(67,740)	(161,455)
於2022年12月31日及2023年1月1日	1,621,918	392,970	153,689	373,940	2,542,517
計入年內損益的預期信用損失準備淨額	417,613	463,057	220,205	202,696	1,303,571
年內核銷	(73,358)	-	(1,646)	(36,678)	(111,682)
於2023年12月31日	1,966,173	856,027	372,248	539,958	3,734,406

47. 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2023年12月31日，本集團56.32% (2022年：44.40%) 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2023年12月31日

	加權	按要求或				未折現現金	
	平均利率	一年內	1至2年	2至5年	5年以上	流量合計	賬面價值
	%	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	8.42%	11,182,084	113,039	189,280	640,863	12,125,266	11,814,876
銀行及其他借款	5.90%	15,944,293	4,439,163	10,158,246	7,029,837	37,571,539	32,690,279
債券	5.20%	92,892	1,879,261	-	-	1,972,153	1,758,512
租賃負債	4.75%	963,431	575,006	1,220,649	2,021,897	4,780,983	3,776,824
		28,182,700	7,006,469	11,568,175	9,692,597	56,449,941	50,040,491

於2022年12月31日

	加權	按要求或				未折現現金	
	平均利率	一年內	1至2年	2至5年	5年以上	流量合計	賬面價值
	%	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
		22,928,877	7,643,490	15,314,076	17,716,317	63,602,760	50,711,063

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

47. 金融工具 (續)

流動性風險 (續)

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年內」的時間段。於2023年12月31日，該等銀行貸款的賬面總值為人民幣2,135,979千元(2022年：人民幣126,000千元)。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
2023年12月31日	643,356	500,139	916,069	958,833	3,018,397
2022年12月31日	34,476	34,018	70,765	–	139,259

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。

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幣及歐元計價的，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。本集團以港幣支付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。

47. 金融工具 (續)

市場風險 (續)

(i) 貨幣風險 (續)

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。

2023年

	匯率增加／ (減少) %	淨損益 增加／(減少) 人民幣千元	股東權益合計 增加／(減少) 人民幣千元
人民幣對美元貶值	(5)	(65,454)	(65,454)
人民幣對美元升值	5	65,454	65,454
人民幣對港幣貶值	(5)	10	10
人民幣對港幣升值	5	(10)	(10)
人民幣對歐元貶值	(5)	7	7
人民幣對歐元升值	5	(7)	(7)

2022年

	匯率增加／ (減少) %	淨損益 增加／(減少) 人民幣千元	股東權益合計 增加／(減少) 人民幣千元
人民幣對美元貶值	(5)	(64,136)	(64,136)
人民幣對美元升值	5	64,136	64,136
人民幣對港幣貶值	(5)	38	38
人民幣對港幣升值	5	(38)	(38)
人民幣對歐元貶值	(5)	6	6
人民幣對歐元升值	5	(6)	(6)

47. 金融工具 (續)

市場風險 (續)

(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（2022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。

倘利率提高／降低50個基點（2022年：50個基點），所有其他變量保持不變，本集團：

- 截至2023年12月31日止年度的稅後利潤將減少／增加人民幣83,950千元（2022年：減少／增加約人民幣77,294千元），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83,950千元（2022年：減少／增加約人民幣77,294千元），主要由於保留盈利的變化。

47. 金融工具 (續)

市場風險 (續)

(iii) 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2023年及2022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：

	2023年末	2023年 最高 / 最低	2022年末	2022年 最高 / 最低
上海 — 上證指數	2,975	3,419/2,882	3,089	3,652/2,863
深圳 — 深證成指	9,525	12,246/9,106	11,015	14,941/10,087

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。

2023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 其他綜合收益	284,155	-	21,311	21,311
深圳 — 以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益	337,996	-	25,985	25,985
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	2,747	-	206	206
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	1,132,733	-	88,069	88,069

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

47. 金融工具 (續)

市場風險 (續)

(iii) 權益工具投資價格風險 (續)

敏感性分析 (續)

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 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 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	1,520,120	-	128,166	128,166

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。

47. 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

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2023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
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產				
— 債權工具投資	—	—	489,210	489,210
— 基金	—	—	81,111	81,111
— 權益工具投資	—	—	260,025	260,025
以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的權益工具	622,152	2,746	1,132,733	1,757,631

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
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產				
— 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

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

47. 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	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元	公允價值層次	估值技術及重要 不可觀察輸入值
1) 債權工具投資	489,210	839,726	第三層次	現金流量折現法 風險調整折現率：6% (2022年：2.2%) (附註a)
2) 基金	81,111	82,112	第三層次	現金流量折現法 風險調整折現率：8% (2022年：8%)
3) 權益工具投資 - 以公允價值計量且 其變動計入損益	260,025	332,275	第三層次	現金流量折現法 風險調整折現率：8%至14% (2022年：15%至18%) (附註b)
4) 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	1,132,733	1,520,120	第三層次	可比公司法 流動性折扣率：80%至88% (2022年：70%至80%) (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。

47. 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2022年1月1日	1,970,228	638,411	370,775
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	2,104,760	14,100
出售 / 結算	(42,839)	(1,829,737)	(20,600)
於2022年12月31日及2023年1月1日	1,520,120	921,838	332,275
計入損益	-	15,406	(60,150)
計入其他綜合收益	(63,115)	-	-
添置	15,534	88,060	-
出售 / 結算	(339,806)	(454,983)	(12,100)
於2023年12月31日	1,132,733	570,321	260,025

附註：本年度並無轉入或轉出第三層次的情況。

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

48. 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2022年1月1日	5,343,656	4,436,317	34,180,136	530,181	44,490,290
融資現金流量之變動：					
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)
其他非現金變動：					
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日及2023年1月1日	4,362,459	2,254,229	31,609,352	1,656,608	39,882,648
已付租賃租金的資本部分	(536,287)	-	-	-	(536,287)
銀行及其他借款所得款項	-	-	5,877,644	-	5,877,644
償還銀行及其他借款	-	-	(4,883,273)	-	(4,883,273)
已付利息	(188,915)	(55,438)	(1,947,953)	(30,909)	(2,223,215)
贖回債券	-	(565,941)	-	-	(565,941)
關聯方及第三方的墊款	-	-	-	6,331,986	6,331,986
向關聯方及第三方的還款	-	-	-	(7,259,510)	(7,259,510)
融資現金流量之變動合計	(725,202)	(621,379)	(953,582)	(958,433)	(3,258,596)
其他非現金變動：					
利息支出	188,915	96,173	2,034,509	553,056	2,872,653
增添租賃負債	68,310	-	-	-	68,310
租賃變更	(117,658)	-	-	-	(117,658)
匯兌差額	-	29,489	-	-	29,489
於2023年12月31日	3,776,824	1,758,512	32,690,279	1,251,231	39,476,846

49. 或然負債

於報告期末並無重大或然負債。

50. 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	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
陽光海天停車控股有限公司及其附屬公司	商品購買	256	211
阿里雲計算有限公司	商品購買	656	641
誼美吉斯光電科技(福建)有限公司	商品購買	659	1,543
中船郵輪產業發展(上海)有限公司	商品購買	555	2,411
廈門建發酒業銷售管理有限公司	商品購買	324	—
上海紅星雲計算科技有限公司	商品購買	119	25,683
惠州美好生活傢俱有限公司	商品購買	80	—
廈門建發美酒匯酒業有限公司	商品購買	76	—
上海建發酒業銷售管理有限公司	商品購買	51	—
重慶澤瑞商業管理有限公司	商品購買	48	—
蕪湖明輝商業管理有公司	商品購買	37	—
浙江龍凱影業有限公司	商品購買	35	—

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

50. 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	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
上海投凱企業管理有限公司	商品購買	12	—
亞細亞新材(北京)建築材料有限公司	商品購買	10	58
淘寶(中國)軟件有限公司	商品購買	3	—
蘭州紅星商業管理有限公司	商品購買	—	934
上海遠綱物業有限公司	商品購買	—	548
蘇州市蘇品宅配文化有限公司	商品購買	—	51
上海遠星寰宇房地產集團有限公司	商品購買	—	34
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	2	1
西雙版納雲投建設泛亞置業有限公司	商品購買	不適用	153
保山紅星城鄉投置業有限公司	商品購買	不適用	139
		2,923	32,411

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。

50. 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	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
	陽光海天停車控股有限公司及其附屬公司	2,475	-
	重慶金科房地產開發有限公司	240,566	-
		243,041	-

註： 關聯方向本集團提供其他服務：本年，本集團以市場價為基礎與關聯方進行交易。

	交易內容	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
	中船郵輪產業發展（上海）有限公司	180	1,618
	成都東泰商城有限公司	44	35
	蕪湖明輝商業管理有限公司	7	51
		231	1,704

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。

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

50. 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	2023年 人民幣千元	2022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	7,846	5,341
武漢市正凱物流有限公司	聯合營銷	2,612	1,394
蕪湖明輝商業管理有限公司	聯合營銷	1,911	1,786
成都東泰商城有限公司	聯合營銷	1,105	4,196
廣州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	聯合營銷	195	369
深圳紅星美凱龍商業管理有限公司	聯合營銷	164	335
深圳紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	聯合營銷	98	535
陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司	聯合營銷	77	-
濟寧鴻瑞市場經營管理有限公司	聯合營銷	-	958
蘇州市蘇品宅配文化有限公司	聯合營銷	-	16
		14,008	14,930

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。

50. 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	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
蕪湖明輝商業管理有限公司	空間廣告位租賃／ 管理費	237	413
濟寧鴻瑞市場經營管理有限公司	空間廣告位租賃／ 管理費	142	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	224	321
陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司	空間廣告位租賃／ 管理費	40	284
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	146	255
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	171	201
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	127	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
		1,087	1,896

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行交易。

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

50. 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	2023年 人民幣千元	2022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	422,370	319,099
上海星悅物業服務有限公司及其分公司	接受勞務 / 服務	218,339	191,589
浙江天貓技術有限公司	接受勞務 / 服務	50,440	55,497
上海星之域商業經營管理有限公司	接受勞務 / 服務	15,739	13,023
上海紅星雲計算科技有限公司	接受勞務 / 服務	18,660	17,352
上海鑫誠安建設有限公司	接受勞務 / 服務	8,838	357
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	7,315	21,129
杭州阿里媽媽軟件服務有限公司	接受勞務 / 服務	6,999	8,608
上海嘉展建築裝潢工程有限公司	接受勞務 / 服務	3,226	11,669
北京國富縱橫文化科技諮詢股份有限公司	接受勞務 / 服務	1,591	902
誼美吉斯光電科技(福建)有限公司	接受勞務 / 服務	994	94
阿里雲計算有限公司	接受勞務 / 服務	992	550
支付寶(中國)網絡技術有限公司	接受勞務 / 服務	746	-
乾智(北京)文化發展有限公司	接受勞務 / 服務	458	199
杭州蟻巢供應鏈服務有限公司	接受勞務 / 服務	264	4,669

50. 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	2023年 人民幣千元	2022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	239	1,110
上海龍紅影院管理有限公司	接受勞務／服務	174	—
淘寶（中國）軟件有限公司	接受勞務／服務	90	85
阿里巴巴（中國）網絡技術有限公司	接受勞務／服務	78	181
浙江阿里巴巴通信技術有限公司	接受勞務／服務	32	4,213
阿里（四川）網絡技術有限公司	接受勞務／服務	8	38
湛江市海新美凱投資有限公司	接受勞務／服務	—	8,071
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
重慶金科大酒店有限公司	接受勞務／服務	—	117
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
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
揚州凱龍管理諮詢有限公司	接受勞務／服務	—	2
成都東泰商城有限公司	接受勞務／服務	5	28

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

50. 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	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
昌源鑫供應鏈管理(東莞)有限公司	接受勞務/服務	不適用	2,016
		757,597	661,344

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。

50. 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	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
上海星悅物業服務有限公司及其分公司	出售商品	49,533	—
上海美凱龍物業管理服務有限公司及其分公司	出售商品	13,583	—
丹陽市融錦宏星置業發展有限公司	出售商品	1,709	2,120
蘭州紅星商業管理有限公司	出售商品	913	934
紅星美凱龍控股集團有限公司	出售商品	908	—
雲南遠擇品唯物業管理有限公司	出售商品	367	557
陽光海天停車控股有限公司及其附屬公司	出售商品	307	2
廣州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	出售商品	230	49
山東銀座家居有限公司及其附屬公司	出售商品	208	319
蕪湖明輝商業管理有限公司	出售商品	197	349
深圳紅星美凱龍商業管理有限公司	出售商品	172	66
上海紅星停車管理有限公司	出售商品	162	—
武漢市正凱物流有限公司	出售商品	109	153
上海威來適裝飾科技有限公司	出售商品	102	80

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

50. 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	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
上海或京商業管理有限公司及其分公司	出售商品	94	15
超級智慧家(上海)物聯網科技有限公司	出售商品	77	74
成都東泰商城有限公司	出售商品	74	185
深圳紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	出售商品	44	96
陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司	出售商品	34	48
乾智(北京)文化發展有限公司	出售商品	25	-
行遠美宅(四川)裝飾設計有限公司	出售商品	20	-
杭州諾貝爾陶瓷有限公司及其分公司	出售商品	16	29
南京歐凱龍家居有限公司	出售商品	9	-
安咖家居用品(上海)有限公司	出售商品	2	4
晟祿(上海)智能科技有限公司	出售商品	2	3
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
上海帝景餐飲管理有限公司	出售商品	-	553
美時智能家居(深圳)有限公司	出售商品	-	196

50. 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	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
	上海智諦智能科技有限公司	–	173
	長興榮皓貿易有限公司	–	133
	濟寧鴻瑞市場經營管理有限公司	–	18
	南京市浦口區立力成傢俱經營部	–	10
		68,897	7,648

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。

	交易內容	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
	衢州市慧城奧萊商業管理有限公司	450,368	220,908
	揚州星龍房地產開發有限公司	18,955	65,710
	上海美凱龍物業管理服務有限公司及其分公司	45,605	65,379
	湛江市海新美凱投資有限公司	10,913	47,945
	上海星悅物業服務有限公司及其分公司	19,857	25,158
	浙江天貓技術有限公司	不適用	10,507
	保山紅星城鄉投置業有限公司	不適用	2,083

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

50. 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	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
武漢怡然物業管理有限公司	提供勞務	40	—
上海星之域商業經營管理有限公司	提供勞務	1,865	1,768
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	353	1,219
深圳紅星美凱龍商業管理有限公司	提供勞務	—	1,060
上海愛琴海商務管理有限公司	提供勞務	3,292	951
廣州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	提供勞務	158	864
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	771	528
西雙版納雲投建設泛亞置業有限公司	提供勞務	不適用	268
上海紅星美凱龍置業有限公司	提供勞務	77	191
上海或京商業管理有限公司及其分公司	提供勞務	92	158
超級智慧家(上海)物聯網科技有限公司	提供勞務	140	82
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	23	63

50. 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	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
上海愛琴海奧萊商業管理有限公司	提供勞務	-	46
上海威來適裝飾科技有限公司	提供勞務	26	42
安咖家居用品(上海)有限公司	提供勞務	-	22
上海黃浦紅星小額貸款有限公司	提供勞務	15	21
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
青島紅影影院管理有限公司	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
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
上海天合智能科技股份有限公司及其分公司	提供勞務	9	-
象山凱勝置業有限公司	提供勞務	517	-
		553,076	448,691

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

50. 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	2023年 人民幣千元	2022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	4,245
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	2,672	3,790
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	不適用	2,830
陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司	品牌委管服務	1,887	2,594
西安佳和興家居有限責任公司	品牌委管服務	1,887	-
徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城 有限公司	品牌委管服務	761	1,792
蕪湖明輝商業管理有限公司	品牌委管服務	1,698	1,698
		18,810	22,609

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。

50. 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	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
蕪湖美和資產管理有限公司	服務收入	4,340	1,887
武漢市正凱物流有限公司	服務收入	4,227	262
杭州諾貝爾陶瓷有限公司及其分公司	服務收入	3,294	5,750
深圳市朗樂福睡眠科技有限公司	服務收入	2,427	4,881
上海中質美凱龍經貿發展有限公司	服務收入	1,339	2,784
浙江天貓技術有限公司	服務收入	998	–
超級智慧家(上海)物聯網科技有限公司	服務收入	966	1,413
支付寶(中國)網絡技術有限公司	服務收入	895	–
良木道門窗集團有限公司	服務收入	877	495
美時智能家居(深圳)有限公司	服務收入	524	665
廣州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	服務收入	321	462
成都東泰商城有限公司	服務收入	166	700
深圳紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	服務收入	166	87
廣東威法定制家居股份有限公司	服務收入	94	–
深圳紅星美凱龍商業管理有限公司	服務收入	68	1,003

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

50. 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	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
行遠美宅(四川)裝飾設計有限公司	服務收入	64	—
蕪湖明輝商業管理有限公司	服務收入	39	74
上海天合智能科技股份有限公司及其分公司	服務收入	38	48
湛江市海新美凱投資有限公司	服務收入	—	15,440
上海紅星雲計算科技有限公司	服務收入	358	418
成都艾格傢俱有限公司	服務收入	—	92
南京市浦口區立力成傢俱經營部	服務收入	—	51
北京國富縱橫文化科技諮詢股份有限公司	服務收入	—	9
西寧遠鐸房地產開發有限公司	服務收入	不適用	8,019
陽光海天停車控股有限公司及其附屬公司	服務收入	—	1
		21,201	44,541

50. 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	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
湛江市海新美凱投資有限公司	設計諮詢收入	2,549	975
義烏美龍置業有限公司	設計諮詢收入	1,323	–
徐州茂星置業有限公司	設計諮詢收入	858	–
常州金壇凱匯房地產開發有限公司	設計諮詢收入	758	–
漯河星匯置業有限公司	設計諮詢收入	94	–
南昌浩然置業有限公司	設計諮詢收入	2	1,181
深圳紅星美凱龍商業管理有限公司	設計諮詢收入	–	270
揚州星龍房地產開發有限公司	設計諮詢收入	–	194
衢州市慧城奧萊商業管理有限公司	設計諮詢收入	–	142
慈溪星凱置業有限公司	設計諮詢收入	–	94
		5,584	2,856

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

50. 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	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
上海星之域商業經營管理有限公司	辦公室	22,098	48,210
上海聯泓房地產開發有限公司	辦公室	731	–
上海麗浩創意設計有限公司	辦公室	123	–
鄭州星鉞房地產開發有限公司	辦公室	76	243
常州龍耀股權投資管理有限公司	辦公室	36	33
上海美凱龍七星酒店管理有限公司	辦公室	–	329
常州市藝致國際貿易有限公司	辦公室	不適用	45
超級智慧家(上海)物聯網科技有限公司	商場舖位	5,561	6,245
杭州諾貝爾陶瓷有限公司及其分公司	商場舖位	4,285	4,133
上海或京商業管理有限公司及其分公司	商場舖位	2,793	842
行遠美宅(四川)裝飾設計有限公司	商場舖位	1,256	–
上海威來適裝飾科技有限公司	商場舖位	658	516
北京盒馬網絡科技有限公司	商場舖位	612	568
南京歐凱龍家居有限公司	商場舖位	339	–
晟葆(上海)智能科技有限公司	商場舖位	288	1,528

50. 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	2023年 人民幣千元	2022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	商場舖位	245	208
安咖家居用品(上海)有限公司	商場舖位	211	1,035
杭州諾貝爾商業服務有限公司	商場舖位	123	62
上海美凱龍愛家房地產管理諮詢有限公司	商場舖位	-	372
南京市浦口區立力成傢俱經營部	商場舖位	-	233
常州市藝致國際貿易有限公司	商場舖位	不適用	812
陽光海天停車控股有限公司及其附屬公司	停車庫	49,328	37,201
上海新華成城資產管理有限公司	停車庫	6,349	19,048
上海紅星停車管理有限公司	停車庫	667	-
上海星之域商業經營管理有限公司	停車庫	264	220
晟祿(上海)智能科技有限公司	燈箱廣告位	-	48
		96,043	121,931

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

50. 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	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
常州市紅星裝飾城	商場舖位	22,114	21,550
雲南遠擇品唯物業管理有限公司	停車庫	711	711
乾智(北京)文化發展有限公司	商場舖位	458	-
陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司	商場舖位	129	125
蕪湖明輝商業管理有限公司	商場舖位	121	201
陳淑紅	員工宿舍	57	57
上海或京商業管理有限公司及其分公司	辦公室	-	4,594
上海雲紳智能科技有限公司	商場舖位	-	600
成都東泰商城有限公司	商場舖位	-	173
武漢市正凱物流有限公司	商場舖位	-	26
		23,590	28,037

50. 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

2023年

	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1)	96,000	4/1/2022	3/31/2024	否
紅星美凱龍控股集團有限公司(註2)	48,600	9/8/2022	7/9/2024	否
紅星美凱龍控股集團有限公司(註3)	790,000	23/10/2020	22/10/2032	否
紅星美凱龍控股集團有限公司(註4)	475,000	16/6/2020	16/6/2030	否
紅星美凱龍控股集團有限公司(註5)	434,500	26/12/2020	25/12/2035	否
紅星美凱龍控股集團有限公司(註6)	96,000	19/12/2019	19/12/2029	否
紅星美凱龍控股集團有限公司(註7)	221,000	17/1/2020	17/1/2030	否
紅星美凱龍控股集團有限公司(註8)	304,558	20/6/2019	20/6/2029	否
紅星美凱龍控股集團有限公司(註9)	303,480	15/1/2020	17/9/2026	否
紅星美凱龍控股集團有限公司(註10)	330,000	27/12/2019	27/12/2031	否
紅星美凱龍控股集團有限公司(註11)	593,000	25/3/2020	25/3/2030	否

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

50. 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)

2023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12)	52,500	8/6/2020	10/12/2030	否
紅星美凱龍控股集團有限公司 (註13)	490,500	1/7/2019	20/6/2029	否
紅星美凱龍控股集團有限公司 (註14)	240,000	13/7/2018	10/7/2028	否
紅星美凱龍控股集團有限公司 (註15)	280,000	18/6/2021	17/6/2024	否
紅星美凱龍控股集團有限公司、車建興 (註16)	300,000	24/12/2021	23/12/2024	否
紅星美凱龍控股集團有限公司、車建興 (註17)	700,000	7/7/2022	6/7/2025	否
紅星美凱龍控股集團有限公司 (註19)	186,489	28/11/2019	27/11/2029	否
紅星美凱龍控股集團有限公司 (註20)	296,400	20/3/2020	20/3/2028	否
車建興 (註21)	95,000	15/12/2017	15/12/2027	否
車建興 (註22)	1,350,616	3/3/2020	2/3/2030	否
車建興 (註23)	177,000	17/6/2016	16/6/2026	否
車建興 (註24)	164,500	5/1/2017	20/6/2025	否
車建興 (註25)	380,000	2/2/2023	5/10/2028	否
車建興 (註26)	1,153,067	18/2/2020	11/2/2030	否

50. 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）

2023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
車建興、陳淑紅（註27）	165,000	28/12/2022	29/11/2026	否
車建興、陳淑紅（註28）	1,720,000	15/6/2022	15/6/2037	否
車建興、陳淑紅（註29）	1,715,389	17/8/2022	17/3/2026	否
車建興、陳淑紅（註30）	784,257	29/3/2023	20/3/2033	否
車建興（註31）	1,171,067	2/2/2023	11/2/2030	否
車建興、陳淑紅（註32）	193,000	28/12/2022	29/11/2026	否
車建興、陳淑紅（註33）	1,760,000	15/6/2022	15/6/2037	否
車建興、陳淑紅（註34）	1,791,381	17/8/2022	17/3/2026	否
車建興、陳淑紅（註35）	794,250	29/3/2023	20/3/2033	否

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

50. 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)

2023年 (續)

註1：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2：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3：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4：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5：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6：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7：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8：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9：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10：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11：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。

註12：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13：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14：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15：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16：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17：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18：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19：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。

50. 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)

2023年 (續)

註20：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21：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22：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23：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24：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25：該借款另以本集團附屬公司上海新偉置業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上海新偉置業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28：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29：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。

註30：該借款另以本集團附屬公司濟南紅星美凱龍世博家居生活廣場有限公司的投資性房地產作為抵押。

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

50. 關聯方交易 (續)

2. 關聯方應收應付款項

	2023年		2022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
應收賬款				
上海星之域商業經營管理有限公司	46,291	46,291	40,722	1,833
揚州星龍房地產開發有限公司	45,351	45,351	25,836	2,252
上海新華成城資產管理有限公司	40,000	40,000	33,333	1,500
上海嘉展建築裝潢工程有限公司	13,000	13,000	13,000	13,000
丹陽市融錦宏星置業發展有限公司	10,412	469	6,086	274
深圳華生大家居集團有限公司	4,000	4,000	4,000	4,000
湛江市海新美凱投資有限公司	3,805	454	6,746	470
義烏美龍置業有限公司	3,730	1,011	2,328	459
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	3,333	723	-	-
南昌浩然置業有限公司	2,530	2,530	2,530	915
長春紅星美凱龍房地產開發有限公司	2,495	139	1,110	221
寧波凱龍置業有限公司	2,291	127	-	-
衡水星龍房地產開發有限公司	2,123	185	7,940	442
深圳紅星美凱龍商業管理有限公司	1,804	332	1,544	138
徐州茂星置業有限公司	1,750	257	990	52
天津星凱房地產開發有限公司	1,650	1,650	1,650	597

50. 關聯方交易 (續)

2. 關聯方應收應付款項 (續)

	2023年		2022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
常州市金壇維億建設工程有限公司	1,500	1,500	1,500	1,500
上海美凱龍愛家房地產管理諮詢有限公司	1,483	1,483	1,420	504
陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司	1,350	368	750	164
濟南星龍房地產開發有限公司	1,100	958	950	344
徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司	1,056	288	181	40
長興榮皓貿易有限公司	1,026	46	1,026	46
安咖家居用品(上海)有限公司	1,016	46	1,005	45
西寧遠鴻房地產開發有限公司	975	200	905	47
南通星龍房地產開發有限公司	960	80	不適用	不適用
太原雙明智坤房地產開發有限公司	876	49	-	-
天津美龍房地產開發有限公司	833	833	833	301
昆明遠鴻匯房地產有限公司	498	126	96	34
大連星凱商業管理有限公司	479	101	460	24
重慶金科中俊房地產開發有限公司	409	89	409	21
柳州紅星美凱龍置業有限公司	317	14	317	14
太原雙明凱龍房地產開發有限公司	255	55	-	-
西安佳和興家居有限責任公司	3,814	1,556	-	-
常州愛琴海奧萊商業管理有限公司	143	6	1,749	79
紹興星凱置業有限公司	106	43	-	-

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

50. 關聯方交易 (續)

2. 關聯方應收應付款項 (續)

	2023年		2022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
太原星光寰宇房地產開發有限公司	70	3	—	—
上海威來適裝飾科技有限公司	65	3	—	—
上海紅星星龍商業管理有限公司	53	14	—	—
廣州紅星美凱龍世博家居廣場 有限公司	52	2	388	17
深圳紅星美凱龍世博家居廣場 有限公司	—	—	123	6
成都東泰商城有限公司	45	2	263	12
象山美龍置業有限公司	44	18	444	101
武漢怡然物業管理有限公司	43	2	—	—
蕪湖明輝商業管理有限公司	38	2	—	—
象山凱勝置業有限公司	34	34	34	12
余姚星凱置業有限公司	32	1	43	2
山西紅星新世界置業有限公司	18	1	—	—
上海龍紅影院管理有限公司	12	1	27	1
鹽城凱龍置業有限公司	7	—	7	—
上海紅星美凱龍置業有限公司	6	—	—	—
超級智慧家(上海)物聯網科技 有限公司	5	—	58	3
上海美影企業管理有限公司	3	—	3	—
上海美凱龍物業管理服務有限公司 及其分公司	23,233	1,045	37,494	1,687

50. 關聯方交易 (續)

2. 關聯方應收應付款項 (續)

	2023年		2022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
上海星悅物業服務有限公司 及其分公司	-	-	11,613	523
衢州市慧城奧萊商業管理有限公司	-	-	4,769	249
上海洛昶企業管理有限公司	-	-	1,518	79
徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城 有限公司	-	-	1,062	252
嘉興龍貓先森家居有限公司	-	-	834	38
合肥龍貓先森家居有限公司	-	-	822	37
浙江天貓技術有限公司	-	-	350	16
杭州諾貝爾陶瓷有限公司及其分公司	87	4	166	7
上海或京商業管理有限公司 及其分公司	-	-	125	6
晟葆(上海)智能科技有限公司	-	-	69	3
上海愛琴海奧萊商業管理有限公司	-	-	43	2
青島德納國際影城有限公司	-	-	12	1
青島紅影影院管理有限公司	-	-	11	-
上海天合智能科技股份有限公司及其 分公司	-	-	10	-
	230,108	168,992	219,704	32,370

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

50. 關聯方交易 (續)

2. 關聯方應收應付款項 (續)

	2023年		2022年	
	賬面餘額 人民幣千元	減值損失 人民幣千元	賬面餘額 人民幣千元	減值損失 人民幣千元
預付款項				
上海振洋建築裝潢工程有限公司	不適用	不適用	1,480	—
上海智諦智能科技有限公司	765	—	765	—
上海嘉展建築裝潢工程有限公司	573	—	573	—
杭州阿里媽媽軟件服務有限公司	201	—	2,809	—
上海紅星雲計算科技有限公司	177	—	177	—
揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場置 業有限公司	132	—	80	—
淘寶(中國)軟件有限公司	88	—	116	—
蕪湖明輝商業管理有限公司	79	—	158	—
濟寧鴻瑞市場經營管理有限公司	50	—	124	—
阿里雲計算有限公司	46	—	555	—
重慶金曉星悅家居有限公司	30	—	—	—
山東銀座家居有限公司	23	—	67	—
濱州銀座家居有限公司	16	—	15	—
阿里巴巴(中國)網絡技術有限公司	11	—	89	—

50. 關聯方交易 (續)

2. 關聯方應收應付款項 (續)

	2023年		2022年	
	賬面餘額 人民幣千元	減值損失 人民幣千元	賬面餘額 人民幣千元	減值損失 人民幣千元
廈門建發美酒匯酒業有限公司	10	-	-	-
陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司	4	-	45	-
亞細亞新材(北京)建築材料有限公司	2	-	6	-
重慶金科中俊房地產開發有限公司	1	-	1	-
上海美凱龍物業管理服務有限公司及其分公司	3,429	-	10,952	-
上海或京商業管理有限公司及其分公司	-	-	902	-
上海美凱龍愛家房地產管理諮詢有限公司	-	-	253	-
上海中貿美凱龍經貿發展有限公司	-	-	195	-
中船郵輪產業發展(上海)有限公司	-	-	185	-
重慶鑫生悅傳媒有限公司	-	-	170	-
徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司	-	-	151	-
徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城有限公司	-	-	131	-
浙江阿里巴巴通信技術有限公司	-	-	108	-
浙江天貓技術有限公司	-	-	80	-

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

50. 關聯方交易（續）

2. 關聯方應收應付款項（續）

	2023年		2022年	
	賬面餘額 人民幣千元	減值損失 人民幣千元	賬面餘額 人民幣千元	減值損失 人民幣千元
常州愛琴海奧萊商業管理有限公司	60	-	60	-
陽光海天停車控股有限公司及其附屬公司	320	-	41	-
超級智慧家（上海）物聯網科技有限公司	-	-	22	-
蕪湖紅星美凱龍股權投資基金管理 有限公司	9,800	-	-	-
成都星遠置業有限公司	247,705	123,853	247,705	-
	263,522	123,853	268,015	-

50. 關聯方交易 (續)

2. 關聯方應收應付款項 (續)

	2023年		2022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
其他應收款				
上海名藝商業企業發展有限公司	173,000	8,650	173,000	8,650
成都東泰商城有限公司	31,000	—	31,002	—
蕪湖明輝商業管理有限公司	27,872	12,991	27,840	6,892
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
上海愛琴海商務管理有限公司	3,265	292	—	—
徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司	3,167	284	—	—
陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司	2,208	198	—	—
徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城有限公司	2,151	193	—	—
上海雲紳智能科技有限公司	1,200	1	1,200	1
武漢市正凱物流有限公司	279	25	—	—
上海聯泓房地產開發有限公司	244	22	—	—
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	213	—	200	—
浙江天貓技術有限公司	210	—	150	—
濟南星龍房地產開發有限公司	100	—	100	—

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

50. 關聯方交易 (續)

2. 關聯方應收應付款項 (續)

	2023年		2022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
上海麗浩創意設計有限公司	67	6	不適用	不適用
上海紅星停車管理有限公司	31	3	—	—
常州愛琴海奧萊商業管理有限公司	30	3	—	—
重慶新起點裝飾工程有限公司	10	—	—	—
重慶金曉悅慧家居有限公司	5	—	—	—
鄭州星鉑房地產開發有限公司	3	—	11	—
深圳紅星美凱龍世博家居廣場 有限公司	不適用	不適用	1	—
杭州阿里媽媽軟件服務有限公司	—	—	526	1
安徽騰輝投資集團合肥有限公司	—	—	500	500
阿里巴巴(中國)網絡技術有限公司	—	—	270	—
衢州市慧城奧萊商業管理有限公司	—	—	150	—
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	—
金科智慧服務集團股份有限公司 及其分公司	—	—	5	—
西安紅星佳鑫家居有限公司	25	—	—	—
	254,616	31,964	244,593	25,422

50. 關聯方交易 (續)

2. 關聯方應收應付款項 (續)

	2023年		2022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
合同資產				
衢州市慧城奧萊商業管理有限公司	213,640	11,882	66,754	532
西安佳和興家居有限責任公司	96,272	11,290	-	-
湛江市海新美凱投資有限公司	48,351	2,689	50,167	400
揚州星龍房地產開發有限公司	40,294	40,294	48,348	385
上海洛昶企業管理有限公司	3,678	205	30,057	239
鹽城凱龍置業有限公司	2,538	141	-	-
長春紅星美凱龍房地產開發有限公司	2,026	244	3,411	27
寧波凱龍置業有限公司	571	173	2,313	18
衡水星龍房地產開發有限公司	294	16	1,090	9
西寧遠鴻房地產開發有限公司	182	10	880	7
象山凱勝置業有限公司	141	8	-	-
河南宸博置業有限公司	-	-	不適用	不適用
太原雙明智坤房地產開發有限公司	129	41	787	6
寧波匯鑫置業有限公司	127	40	44	-
柳州紅星美凱龍置業有限公司	86	26	86	1
大連星凱商業管理有限公司	46	15	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

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

50. 關聯方交易 (續)

2. 關聯方應收應付款項 (續)

	2023年		2022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
昆明遠鴻匯房地產有限公司	-	-	256	2
太原雙明凱龍房地產開發有限公司	-	-	255	2
上海美凱龍愛家房地產管理諮詢 有限公司	不適用	不適用	111	1
大連星琴商業管理有限公司	不適用	不適用	95	1
	408,375	67,074	206,347	1,643

	2023年		2022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
應收貸款				
西安佳和興家居有限責任公司	552,639	5,526	581,314	5,813
廣州紅星美凱龍世博家居廣場 有限公司	5,078	51	5,000	50
深圳紅星美凱龍商業管理有限公司	29,426	29,426	26,805	268
上海名藝商業企業發展有限公司	-	-	6,685	67
	587,143	35,003	619,804	6,198

50. 關聯方交易 (續)

2. 關聯方應收應付款項 (續)

	2023年		2022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
應收票據				
湛江市海新美凱投資有限公司	3,230	-		

	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
應付賬款		
上海星悅物業服務有限公司及其分公司	不適用	41,252
上海鑫誠安建設有限公司	15,438	20,300
上海嘉展建築裝潢工程有限公司	10,291	19,640
上海紅星雲計算科技有限公司	3,883	4,824
阿里雲計算有限公司	871	558
北京國富縱橫文化科技諮詢股份有限公司	445	337
誼美吉斯光電科技(福建)有限公司	不適用	2,817
成都東泰商城有限公司	206	202
中船郵輪產業發展(上海)有限公司	190	-
上海盛域信息技術有限公司	126	126

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

50. 關聯方交易 (續)

2. 關聯方應收應付款項 (續)

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
上海建發酒業銷售管理有限公司	35	-
廈門市五緣水鄉酒店有限公司	32	-
廈門建發美酒匯酒業有限公司	5	-
上海美凱龍物業管理服務有限公司及其分公司	30,570	88,561
上海星悅物業服務有限公司及其分公司	不適用	60,683
浙江天貓技術有限公司	不適用	33,181
上海星之域商業經營管理有限公司	不適用	10,353
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	不適用	582
重慶鑫生悅傳媒有限公司	不適用	160
杭州諾貝爾陶瓷有限公司及其分公司	101	101
蕪湖明輝商業管理有限公司	不適用	84
常州市紅星傢俱總廠有限公司	不適用	57
陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司	不適用	44
蘇州市蘇品宅配文化有限公司	不適用	39
超級智慧家(上海)物聯網科技有限公司	不適用	38
上海遠褐商業發展有限公司	不適用	32
陽光海天停車控股有限公司及其附屬公司	28	28
	64,808	286,586

50. 關聯方交易 (續)

2. 關聯方應收應付款項 (續)

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
其他應付款		
成都東泰商城有限公司	106,776	92,333
廈門建發股份有限公司	83,437	—
紅星美凱龍控股集團有限公司	76,175	—
深圳紅星美凱龍家居生活廣場有限公司	35,323	35,323
南昌歆獅企業管理有限公司	—	2,500
聯發集團有限公司	20,903	—
武漢市正凱物流有限公司	4,438	6,381
西安佳和興家居有限責任公司	52,012	—
上海紅星雲計算科技有限公司	3,231	813
上海鑫誠安建設有限公司	2,345	5,192
廣州火數銀花信息科技有限公司	2,300	1,500
蕪湖明輝商業管理有限公司	1,718	1,748
誼美吉斯光電科技(福建)有限公司	不適用	766
超級智慧家(上海)物聯網科技有限公司	958	460
上海振洋建築裝潢工程有限公司	不適用	1,772
濟寧鴻瑞市場經營管理有限公司	610	296
上海嘉展建築裝潢工程有限公司	592	930
廣州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	575	391

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

50. 關聯方交易 (續)

2. 關聯方應收應付款項 (續)

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
深圳紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	不適用	456
晟葆(上海)智能科技有限公司	240	76
重慶遠洋紅星企業發展有限公司	200	200
上海星龍房地產開發有限公司	186	-
深圳紅星美凱龍商業管理有限公司	174	369
上海聯泓房地產開發有限公司	132	-
南京歐凱龍家居有限公司	102	-
江蘇佰麗愛家家居科技有限公司	95	-
杭州諾貝爾商業服務有限公司	81	-
美時智能家居(深圳)有限公司	80	-
廈門絲柏科技有限公司	52	-
蘇州市蘇品宅配文化有限公司	51	-
上海威來適裝飾科技有限公司	50	50
美宅(上海)建築科技有限公司	50	-
安咖家居用品(上海)有限公司	50	-
常州市紅星傢俱總廠有限公司	42	2
亞細亞新材(北京)建築材料有限公司	40	28
陳淑紅	32	-
上海天合智能科技股份有限公司	-	108
深圳國富縱橫產教科技有限公司	24	-
杭州菲氏浴廚用品有限公司	20	-
北京國富縱橫文化科技諮詢股份有限公司	15	78

50. 關聯方交易 (續)

2. 關聯方應收應付款項 (續)

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
揚州凱龍管理諮詢有限公司	12	12
南京市浦口區立力成傢俱經營部	5	-
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	91,674	162,225
中船郵輪產業發展(上海)有限公司	-	66,764
陽光海天停車控股有限公司及其附屬公司	136	57,066
上海美凱龍物業管理服務有限公司及其分公司	74,375	11,432
上海星悅物業服務有限公司及其分公司	1,517	3,399
上海或京商業管理有限公司及其分公司	140	1,597
陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司	不適用	1,116
杭州諾貝爾陶瓷有限公司及其分公司	1,271	665
上海遠緞物業有限公司	-	584
上海遠星寰宇房地產集團有限公司及其分公司	463	429
杭州諾貝爾集團有限公司及其分公司	49	41
徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司	-	11
上海天合智能科技股份有限公司及其分公司	27	-
中船郵輪產業發展(上海)有限公司	5	-
成都東泰商城有限公司	1	7,661
常州市紅星裝飾城	-	23,112
上海或京商業管理有限公司及其分公司	-	365
	562,784	668,251

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

50. 關聯方交易 (續)

2. 關聯方應收應付款項 (續)

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
預收賬款		
超級智慧家(上海)物聯網科技有限公司	337	234
南京歐凱龍家居有限公司	166	—
北京盒馬網絡科技有限公司	105	127
杭州諾貝爾商業服務有限公司	11	—
常州龍耀股權投資管理有限公司	6	—
錢忠祥	—	3
亞細亞新材(北京)建築材料有限公司	3	3
杭州諾貝爾陶瓷有限公司及其分公司	258	590
杭州諾貝爾集團有限公司及其分公司	—	229
上海威來適裝飾科技有限公司	—	107
上海天合智能科技股份有限公司及其分公司	—	84
晟葆(上海)智能科技有限公司	—	2
常州市藝致國際貿易有限公司	—	8
	886	1,387

50. 關聯方交易 (續)

2. 關聯方應收應付款項 (續)

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
合同負債		
北京鴻景泊興停車管理有限公司	-	-
上海喬彤企業管理有限公司	2,939	3,022
深圳市朗樂福睡眠科技有限公司	不適用	193
美時智能家居(深圳)有限公司	642	939
安咖家居用品(上海)有限公司	604	604
衡水星龍房地產開發有限公司	448	5,996
柳州紅星美凱龍置業有限公司	382	382
淮安新美龍置業有限公司	217	223
良木道門窗集團有限公司	不適用	42
天津美凱龍置業有限公司	75	61
湛江市海新美凱投資有限公司	58	153
蘇州市蘇品宅配文化有限公司	31	31
造夢者家居(深圳)有限公司	30	-
成都東泰商城有限公司	28	371
上海中貿美凱龍經貿發展有限公司	22	-
上海洪美置業有限公司	16	16
寧波凱龍置業有限公司	6	805
重慶金科房地產開發有限公司	-	240,566
陽光海天停車控股有限公司及其附屬公司	39,261	37,617
杭州諾貝爾陶瓷有限公司及其分公司	2,716	3,302
紅星美凱龍控股集團有限公司	-	2,625

50. 關聯方交易（續）

2. 關聯方應收應付款項（續）

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
短期借款		
廈門國際銀行股份有限公司上海徐匯支行	2,196,550	-
上海紅星美凱龍商業保理有限公司	9,418	34,918
	2,205,968	34,918

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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
短期僱員福利	19,081	27,612
退休福利供款	1,087	1,234
業績相關激勵款項	958	15,652
	21,126	44,498

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

51. 關於本公司財務狀況表的資料

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	50,353	116,252
使用權資產	1,629,734	1,755,098
無形資產	49,366	42,086
於附屬公司的權益	21,013,921	19,969,550
於聯營公司的權益	879,676	884,551
於合營企業的權益	1,010,958	891,736
以公允價值計量且其變動計入損益的金融工具	520,050	525,050
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融工具	1,288,316	1,912,721
遞延所得稅資產	730,270	581,969
限制性銀行存款	—	77,199
應收貸款	216,616	608,189
保證金及預付款項	1,042,341	1,678,294
非流動資產合計	28,431,601	29,042,695
流動資產		
存貨	4,606	1,087
應收貸款	1,252,552	634,668
以公允價值計量且其變動計入損益的金融工具	81,112	82,112
應收賬款	172,003	270,208
合同資產	21,768	40,701
保證金、預付款項及其他應收款	34,673,036	31,793,232
銀行結餘及現金	284,265	670,711
流動資產合計	36,489,342	33,492,719
資產總計	64,920,943	62,535,414

51. 關於本公司財務狀況表的資料(續)

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
流動負債		
應付貿易款項及其他應付款項	27,594,967	24,310,465
預收租金及服務費	49,362	56,469
合同負債	550,992	1,028,152
應交稅費	455,227	135,491
銀行及其他借款	7,493,342	4,847,212
租賃負債	167,521	166,599
債券	-	530,829
其他流動負債	73,277	73,648
流動負債合計	36,384,688	31,148,865
非流動負債		
銀行及其他借款	1,767,923	3,475,013
債券	1,758,513	1,723,400
租賃負債	1,545,774	1,633,929
其他應付款	109,810	110,822
遞延收益	28	387
其他非流動負債	778,600	851,878
合同負債	250,182	246,826
非流動負債合計	6,210,830	8,042,255
資產淨值	22,325,425	23,344,294
權益		
股本	4,354,733	4,354,733
儲備	17,970,692	18,989,561
權益總額	22,325,425	23,344,294

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

52. 本公司儲備

	歸屬於母公司股東權益						
	股本	資本公積	庫存股份	以公允價值 計量且其變動計入 其他綜合收益儲備	盈餘公積	未分配利潤	權益合計
	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	人民幣千元
於2023年1月1日	4,354,733	8,162,137	(5,003)	575,252	2,113,914	8,143,261	23,344,294
年內虧損	-	-	-	-	-	(782,316)	(782,316)
公允價值變動	-	-	-	(188,258)	-	-	(188,258)
年內綜合虧損總額	-	-	-	(188,258)	-	(782,316)	(970,574)
股東注資	-	300,000	-	-	-	-	300,000
派付股息	-	-	-	-	-	(348,295)	(348,295)
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	-	-	-	(86,350)	-	86,350	-
於2023年12月31日	4,354,733	8,462,137	(5,003)	300,644	2,113,914	7,099,000	22,325,425

	歸屬於母公司股東權益						
	股本	資本公積	庫存股份	以公允價值 計量且其變動計入 其他綜合收益儲備	盈餘公積	未分配利潤	權益合計
	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	人民幣千元
於2022年1月1日	4,354,733	8,162,137	-	921,462	2,026,611	7,660,540	23,125,483
年內利潤	-	-	-	(213,740)	-	873,027	659,287
年內利潤及綜合收益總額	-	-	-	(213,740)	-	873,027	659,287
回購股份	-	-	(5,003)	-	-	-	(5,003)
撥入盈餘公積	-	-	-	-	87,303	(87,303)	-
派付股息	-	-	-	-	-	(435,473)	(435,473)
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	-	-	-	(132,470)	-	132,470	-
於2022年12月31日	4,354,733	8,162,137	(5,003)	575,252	2,113,914	8,143,261	23,344,294

53. 附屬公司

本公司於2023年及2022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	
				2023年 %	2022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
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

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

53. 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	
				2023年 %	2022年 %
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
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

53. 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	
				2023年 %	2022年 %
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	100	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
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

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

53. 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	
				2023年 %	2022年 %
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
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
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

53. 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	
				2023年 %	2022年 %
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
西藏紅星喜兆企業管理有限公司	投資管理	中國	註冊資本人民幣100,000元	100	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
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

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

53. 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	
				2023年 %	2022年 %
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
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

53. 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	
				2023年 %	2022年 %
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
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

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

53. 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	
				2023年 %	2022年 %
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	香港	註冊資本人民幣 112,839,555元	100	0
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

53. 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	
				2023年 %	2022年 %
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
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
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	100	70

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

53. 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	
				2023年 %	2022年 %
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	貸款服務	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	59
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
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

53. 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	
				2023年 %	2022年 %
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
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
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

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

53. 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	
				2023年 %	2022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
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
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
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

53. 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	
				2023年 %	2022年 %
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
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

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

53. 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	
				2023年 %	2022年 %
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
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	香港	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	80	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	100

53. 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	
				2023年 %	2022年 %
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
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

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

53. 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	
				2023年 %	2022年 %
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
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	香港	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
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

53. 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	
				2023年 %	2022年 %
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
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*	35*
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	80
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

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

53. 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	
				2023年 %	2022年 %
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	88
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

53. 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	
				2023年 %	2022年 %
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
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

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

53. 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	
				2023年 %	2022年 %
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
鑫笙物業管理(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

53. 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	
				2023年 %	2022年 %
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
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

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

53. 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	
				2023年 %	2022年 %
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
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

53. 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	
				2023年 %	2022年 %
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
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*
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
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
貴州美黎管理有限公司	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

合併財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

53. 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	
				2023年 %	2022年 %
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
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	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	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	90
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	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	100
廈門紅星美凱龍商業營運管理 有限公司	投資管理	中國	註冊資本人民幣 100,000,000元 實收資本人民幣 100,000,000元	100	-

53. 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	
				2023年 %	2022年 %
蘇州尼紅盛企業管理有限公司	其他	中國	註冊資本人民幣 1,000,000元 實收資本人民幣 1,000,000元	100	—
合樂投資有限公司	營銷及投資服 務	香港	註冊資本10,000,000美元	100	—
上海紅星美凱龍泛家資訊服務 有限公司	電子商務	中國	註冊資本人民幣 5,000,000元 實收資本人民幣 2,550,000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。

五年財務概要

	截至12月31日止年度				
	2023年 人民幣千元	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
收入	11,514,983	14,138,320	15,512,792	14,236,460	16,469,238
淨利潤	(2,570,418)	816,884	2,100,698	2,064,077	4,686,242
— 本公司擁有人	(2,412,713)	678,566	1,963,619	1,730,582	4,479,682
— 非控股權益	(157,705)	138,318	137,079	333,495	206,560
每股盈利					
— 基本及攤薄(人民幣元)	(0.55)	0.16	0.49	0.44	1.15

	於12月31日				
	2023年 人民幣千元	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
— 非流動資產	114,202,971	118,331,075	121,741,988	116,411,135	108,339,973
— 流動資產	9,983,638	11,151,384	14,869,087	15,136,784	13,954,445
資產總額	124,186,609	129,482,459	136,611,075	131,547,919	122,294,418
— 流動負債	28,591,541	25,361,592	25,361,592	31,638,847	27,767,945
— 非流動負債	40,451,933	46,118,151	46,118,151	48,811,229	45,541,623
負債總額	69,043,474	71,479,743	71,479,743	80,450,076	73,309,568
資產淨額	55,143,135	58,002,716	58,579,498	51,097,843	48,984,850
權益總額	55,143,135	58,002,716	58,579,498	51,097,843	48,984,850
— 本公司擁有人應佔權益	51,832,394	54,446,965	54,951,294	47,563,219	45,714,638
— 非控股權益	3,310,741	3,555,751	3,628,204	3,534,624	3,270,212

2020年及2019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2023年、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。

A股股東	指	A股持有人
《公司章程》	指	《紅星美凱龍家居集團股份有限公司章程》
聯繫人	指	具有《聯交所上市規則》所賦予的涵義
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
關連人士	指	具有《聯交所上市規則》所賦予的涵義
控股股東	指	具有《聯交所上市規則》所賦予的涵義
《企業管治守則》	指	《聯交所上市規則》附錄C1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股股東	指	H股持有人
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
國際財務報告準則	指	國際財務報告準則
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)與聯營公司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」

釋義

紅星傢俱集團	指	紅星傢俱集團有限公司
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
(本)報告期	指	由2023年1月1日至2023年12月31日的期間
元	指	人民幣元(有特殊說明情況的除外)
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、紅星美凱龍控股、主要股東	指	紅星美凱龍控股集團有限公司
股東	指	本公司的A股股東及H股股東
《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》
監事	指	本公司監事
監事會	指	本公司監事會
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.
