

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



Red Star Macalline Group Corporation Ltd.

紅星美凱龍家居集團股份有限公司

(一家於中華人民共和國註冊成立的中外合資股份有限公司)

(股份代號：1528)

(上市債務證券代號：5454)

截至2024年6月30日止六個月的中期業績公告

紅星美凱龍家居集團股份有限公司(「本公司」或「紅星美凱龍」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」或「我們」)截至2024年6月30日止六個月(「報告期」或「2024年上半年」)之未經審計合併中期業績，連同截至2023年6月30日止六個月(「2023年上半年」)的比較數字。

財務摘要

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	(人民幣千元，另有註明者除外)	
	(未經審計)	(未經審計)
收入	4,224,862	5,659,926
毛利	2,797,379	3,622,346
毛利率	66.2%	64.0%
期內(虧損)/利潤	(1,423,256)	113,449
本公司擁有人應佔(虧損)/利潤	(1,336,774)	128,196
本公司擁有人應佔(虧損)/利潤率	-31.6%	2.3%
本公司擁有人應佔核心(純虧)/純利 ⁽²⁾	(383,784)	251,260
本公司擁有人應佔核心(純虧率)/純利率 ⁽³⁾	-9.1%	4.4%
每股(虧損)/收益(基本及攤薄)	人民幣(0.31)元	人民幣0.03元

附註：(1) 倘本公告的中文版本與英文版本存在分歧，則以中文版本為準。

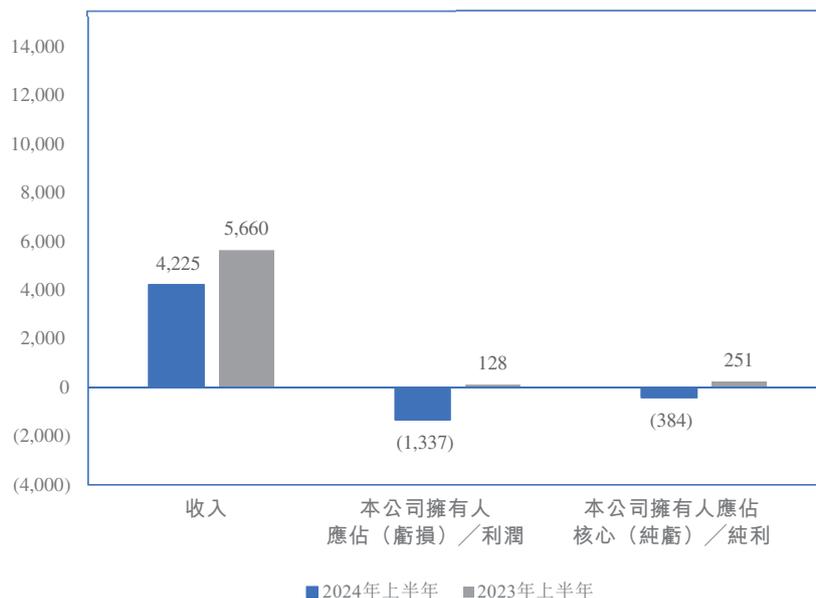
(2) 本公司擁有人應佔核心(純虧)/純利為本公司擁有人應佔(純虧)/利潤扣減與日常經營活動無關的投資性房地產公允價值變動、其他收入、其他損益及其他開支等稅後影響之結果。

(3) 本公司擁有人應佔核心(純虧率)/純利率是指本公司擁有人應佔核心(純虧)/純利除以收入的比率。

主要財務業績指標

主要財務業績指標

人民幣百萬元



經營摘要

下表載列若干有關於所示日期運營中自營商場⁽¹⁾及委管商場⁽¹⁾的經營數據：

	於2024年 6月30日	於2023年 12月31日
商場數量	352	362
商場經營面積（平方米）	21,201,448	21,724,717
覆蓋城市數量	210	215
自營商場數量	85	87
自營商場經營面積（平方米）	7,885,050	7,984,656
自營商場平均出租率	81.6%	82.8%
委管商場數量	267	275
委管商場經營面積（平方米）	13,316,398	13,740,061
委管商場平均出租率	82.8%	85.7%

附註：

(1) 見本公司2023年度報告之釋義。

簡明合併損益及其他全面收益表
截至2024年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 人民幣千元 (未經審計)	2023年 人民幣千元 (未經審計)
收入	4	4,224,862	5,659,926
銷售及服務成本		<u>(1,427,483)</u>	<u>(2,037,580)</u>
毛利		2,797,379	3,622,346
其他收入	5	99,943	146,906
其他損益淨額	6	(273,992)	(241,926)
銷售及分銷開支		(463,150)	(606,239)
行政開支		(700,373)	(905,791)
研發費用		(7,339)	(9,367)
投資性房地產公允價值變動淨額	12	(1,177,523)	(296,248)
預期信用損失模型下之減值虧損，扣除撥回		(474,770)	(252,246)
應佔聯營公司的業績淨額		1,515	70,193
應佔合營企業的業績淨額		(37,689)	18,574
財務成本	7	<u>(1,300,450)</u>	<u>(1,258,002)</u>
稅前(虧損)／利潤		(1,536,449)	288,200
所得稅抵免／(開支)	8	<u>113,193</u>	<u>(174,751)</u>
期內(虧損)／利潤	9	<u><u>(1,423,256)</u></u>	<u><u>113,449</u></u>

		截至6月30日止六個月	
		2024年	2023年
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審計)	(未經審計)
附註			
其他綜合(虧損)/收益			
<i>不能重分類進損益的項目：</i>			
	其他權益工具投資公允價值變動	(82,110)	(29,105)
<i>其後可能重分類進損益的項目：</i>			
	財務報表折算產生的匯兌差額	280	1,659
	其他綜合損失的稅後淨額	(81,830)	(27,446)
	期內綜合(虧損)/收益總額	(1,505,086)	86,003
應佔期間(虧損)/利潤：			
	本公司擁有人	(1,336,774)	128,196
	非控股權益	(86,482)	(14,747)
		(1,423,256)	113,449
應佔全面(虧損)/收益總額：			
	本公司擁有人	(1,416,133)	100,008
	非控股權益	(88,953)	(14,005)
		(1,505,086)	86,003
每股(虧損)/收益			
	基本及攤薄(虧損)/收益(每股人民幣元)	11	
		(0.31)	0.03

簡明合併財務狀況表
於2024年6月30日

		於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
	附註		
資產			
非流動資產			
投資性房地產	12	97,305,200	98,480,200
物業、廠房及設備		2,827,012	2,978,655
使用權資產		7,882	10,787
無形資產		81,618	97,830
商譽		97,597	97,597
於聯營公司的權益		2,390,848	2,415,082
於合營企業的權益		989,730	1,027,419
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融工具		163,605	260,025
以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的金融工具		1,494,771	1,757,631
遞延所得稅資產		3,530,404	3,145,906
應收貸款		295,681	324,064
限制性銀行存款		550,130	444,253
保證金、預付款項及其他應收款項		2,909,014	3,163,522
非流動資產合計		112,643,492	114,202,971
流動資產			
存貨		67,671	159,514
應收貸款		2,008,677	2,255,791
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融工具		134,966	570,321
應收賬款	13	1,138,503	1,203,320
應收票據		3,140	6,176
合同資產		1,199,334	1,386,743
保證金、預付款項及其他應收款項		1,688,992	1,871,973
銀行結餘及現金		2,380,325	2,529,800
流動資產合計		8,621,608	9,983,638
資產總計		121,265,100	124,186,609

		於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
	附註		
流動負債			
應付貿易款項及其他應付款項	14	15,643,925	12,194,197
預收租金及服務費		584,804	876,845
合同負債		924,516	1,137,850
應交稅費		209,321	378,302
租賃負債		616,805	954,445
銀行及其他借款	15	9,782,460	12,976,625
其他流動負債		73,093	73,277
流動負債合計		27,834,924	28,591,541
流動負債淨額		(19,213,316)	(18,607,903)
總資產減流動負債		93,430,176	95,595,068
非流動負債			
遞延所得稅負債		14,018,739	14,037,866
銀行及其他借款		19,791,497	19,713,654
債券		1,772,438	1,758,512
租賃負債		2,246,992	2,822,379
其他應付款		494,350	510,349
遞延收益		163,574	210,046
合同負債		432,012	455,413
其他非流動負債		881,189	943,714
非流動負債合計		39,800,791	40,451,933
資產淨值		53,629,385	55,143,135
股東權益			
股本	16	4,354,733	4,354,733
儲備		46,060,698	47,477,661
本公司擁有人應佔權益		50,415,431	51,832,394
非控股權益		3,213,954	3,310,741
權益總額		53,629,385	55,143,135

簡明合併財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

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。本公司董事認為，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（A股代碼：600153））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、互聯網零售等。

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

2. 編製基礎

2.1 計量基礎

簡明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」）發佈的國際會計準則第34號（「國際會計準則第34號」）「中期財務報告」及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）的適用披露規定而編製的。

2.2 持續經營

截至2024年6月30日止期間，本集團錄得虧損人民幣1,423,256千元，本集團於2024年6月30日的流動負債淨額為人民幣19,213,316千元。

鑒於該等情況，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7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2024年6月30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2024年6月30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簡明合併財務報表的屬適當。倘本集團無法繼續持續經營，則必須對簡明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. 主要會計政策

除投資性房地產及某些金融工具以公允價值計量外，簡明合併財務報表乃根據歷史成本基準編製。

除了因應用經修訂國際財務報告準則而產生的額外會計政策／會計政策變動，截至2024年6月30日止六個月的簡明合併財務報表所採用的會計政策及計算方法與本集團截至2023年12月31日止年度的年度合併財務報表所呈列的相同。

於本期間強制性有效的國際財務報告準則修訂本

於本中期期間，本集團首次應用以下國際會計準則理事會發佈的經修訂國際財務報告準則，這些修訂對本集團自2024年1月1日起的年度期間編製本集團的簡明合併財務報表具有強制性效力：

國際財務報告準則第16號修訂案	於售後租回的租賃負債
國際會計準則第1號修訂案	將負債分類為流動或非流動
國際會計準則第1號修訂案	附帶契諾的非流動負債
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

本中期期間對經修訂國際財務報告準則對本集團本期間及以往期間的財務狀況及業績及／或該等簡明合併財務報表中所載的披露並無重大影響。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則

本集團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：

國際會計準則第21號修訂案	缺乏可兌換性 ¹
國際財務報告準則第9號修訂案及 國際財務報告準則第7號修訂案	金融工具的分類和計量 ²
國際財務報告準則第18號	財務報表呈列及披露 ³
國際財務報告準則第19號	不負公共受託責任的附屬公司：披露 ³
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 ⁴

- 1 於2025年1月1日或以後開始之年度期間生效。
- 2 於2026年1月1日或以後開始之年度期間生效。
- 3 於2027年1月1日或以後開始之年度期間生效。
- 4 生效日尚未確定

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簡明合併財務報表造成重大影響。

4. 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。於達致本集團可呈報分部時概無匯總經營分部。

以下為按可呈報及經營分部列出的本集團的收入及業績分析。

	自有／ 租賃商場 人民幣千元	委管商場 人民幣千元	建造施工 及設計 人民幣千元	家裝相關 及商品銷售 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至2024年6月30日止六個月						
(未經審計)						
來自外部客戶的分部收入	2,903,166	827,466	167,414	61,152	265,664	4,224,862
分部利潤／(虧損)	1,572,817	66,409	(21,384)	(15,733)	53,404	1,655,513
未分配項目：						
其他收入						99,943
其他損益淨額						(273,992)
總部行政開支						(21,657)
研發費用						(7,339)
投資性房地產公允價值變動淨額						(1,177,523)
預期信用損失模型下之減值虧損， 扣除撥回						(474,770)
應佔聯營公司業績淨額						1,515
應佔合營企業業績淨額						(37,689)
財務成本淨額						<u>(1,300,450)</u>
稅前虧損						<u><u>(1,536,449)</u></u>

	自有／ 租賃商場 人民幣千元	委管商場 人民幣千元	建造施工 及設計 人民幣千元	家裝相關 及商品銷售 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至2023年6月30日止六個月 (未經審計)						
來自外部客戶的分部收入	3,376,869	1,076,901	531,535	220,719	453,902	5,659,926
分部利潤／(虧損)	1,828,896	161,589	41,065	(74,872)	180,859	2,137,537
未分配項目：						
其他收入						146,906
其他損益淨額						(241,926)
總部行政開支						(27,221)
研發費用						(9,367)
投資性房地產公允價值變動淨額						(296,248)
預期信用損失模型下之減值虧損， 扣除撥回						(252,246)
應佔聯營公司業績淨額						70,193
應佔合營企業業績淨額						18,574
財務成本淨額						<u>(1,258,002)</u>
稅前利潤						<u><u>288,200</u></u>

營業收入列示如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審計)	2023年 人民幣千元 (未經審計)
來自簽署合約的客戶的收入	1,310,547	2,252,496
租賃及相關收益	2,914,315	3,407,430
	<u>4,224,862</u>	<u>5,659,926</u>

與客戶之間合同產生的營業收入分析情況如下：

	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2024年6月30日止六個月					
(未經審計)					
主要經營地區					
中國大陸	827,466	167,414	61,152	254,515	1,310,547
收入確認時間					
在某一時點確認收入					
商品銷售收入	-	-	15,929	-	15,929
其他收入	-	-	-	136,375	136,375
在某一時段內確認收入					
委託經營管理收入	827,466	-	-	-	827,466
建造施工及設計收入	-	167,414	-	-	167,414
裝修收入	-	-	45,223	-	45,223
其他收入	-	-	-	118,140	118,140
合計	827,466	167,414	61,152	254,515	1,310,547

	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6月30日止六個月 (未經審計)					
主要經營地區					
中國大陸	<u>1,076,901</u>	<u>531,535</u>	<u>220,719</u>	<u>423,341</u>	<u>2,252,496</u>
收入確認時間					
在某一時點確認收入					
商品銷售收入	-	-	38,231	-	38,231
其他收入	-	-	-	130,677	130,677
在某一時段內確認收入					
委託經營管理收入	1,076,901	-	-	-	1,076,901
建造施工及設計收入	-	531,535	-	-	531,535
裝修收入	-	-	182,488	-	182,488
其他收入	-	-	-	292,664	292,664
合計	<u><u>1,076,901</u></u>	<u><u>531,535</u></u>	<u><u>220,719</u></u>	<u><u>423,341</u></u>	<u><u>2,252,496</u></u>

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。

5. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審計)	2023年 人民幣千元 (未經審計)
下列利息收入		
－ 銀行存款	8,116	7,221
－ 其他貸款及應收款項	59,773	72,352
利息收入總額	67,889	79,573
政府撥款	14,366	29,476
土地配套費補貼和燃氣空調設備補貼	2,924	2,924
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	6,798	34,541
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(「公允價值計量且其變動 計入當期損益」)	800	—
違約賠償收入	468	392
項目終止收入	6,698	—
	99,943	146,906

6. 其他損益淨額

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審計)	2023年 人民幣千元 (未經審計)
處置聯營公司及合營企業的收益／(虧損)	12,994	(40,586)
處置以公允價值計量且其變動計入當期損益 的金融工具的虧損	(2,450)	(21,820)
處置物業、廠房及設備的收益／(虧損)	591	(15,249)
出售及註銷附屬公司的收益淨額	–	4,689
租賃變更的收益／(虧損)	24,257	(48,410)
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	(85,531)	(4,960)
慈善捐款	(30)	(17)
補償支出	(13,191)	(55,741)
核銷物業、廠房及設備	(5,025)	–
核銷無形資產	(771)	–
撇減存貨	(71,857)	–
匯兌虧損	(15,182)	(65,218)
其他(註)	(117,797)	5,386
	<u>(273,992)</u>	<u>(241,926)</u>

註：

其他虧損主要包括本集團因項目終止等事項產生的損失。

7. 財務成本

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審計)	2023年 人民幣千元 (未經審計)
銀行及其他借款利息	1,172,710	1,270,473
租賃負債利息	77,426	94,470
債券利息	50,916	61,632
	<u>1,301,052</u>	<u>1,426,575</u>
減：合資格資產成本的資本化金額	<u>(602)</u>	<u>(168,573)</u>
	<u>1,300,450</u>	<u>1,258,002</u>

8. 所得稅(抵免)／開支

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審計)	2023年 人民幣千元 (未經審計)
所得稅開支包含：		
當期所得稅：		
中國企業所得稅	<u>235,624</u>	<u>89,328</u>
本期間遞延稅項	<u>(348,817)</u>	<u>85,423</u>
所得稅(抵免)／開支	<u><u>(113,193)</u></u>	<u><u>174,751</u></u>

9. 期內(虧損)／利潤

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審計)	2023年 人民幣千元 (未經審計)
期內(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	<u>961,922</u>	<u>1,238,202</u>
退休福利計劃供款	<u>95,508</u>	<u>117,868</u>
員工成本總額	<u><u>1,057,430</u></u>	<u><u>1,356,070</u></u>
確認為開支的存貨成本	<u>21,879</u>	<u>81,305</u>
物業、廠房及設備折舊	<u>103,729</u>	<u>143,814</u>
使用權資產折舊	<u>2,905</u>	<u>8,988</u>
無形資產攤銷	<u>19,530</u>	<u>20,420</u>
廣告及宣傳費用	<u>271,788</u>	<u>330,516</u>
投資性房地產租金收入總額	<u>(2,914,315)</u>	<u>(3,376,869)</u>
減：投資性房地產所引致的直接營業支出	<u>641,727</u>	<u>689,868</u>
	<u><u>(2,272,588)</u></u>	<u><u>(2,687,001)</u></u>

10 股息

期內確認為分派的本公司普通股股東獲派股息：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審計)	2023年 人民幣千元 (未經審計)
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
	-	348,295

董事會決議不就截至2024年6月30日止六個月宣派中期股息(截至2023年6月30日止六個月：無)。

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。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。

11. 每股(虧損)／收益

截至2024年及2023年6月30日，每股基本及攤薄(虧損)／收益乃按以下數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審計)	2023年 人民幣千元 (未經審計)
每股基本及攤薄(虧損)／收益	<u>(0.31)</u>	<u>0.03</u>

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

於截至2024年6月30日止六個月，本集團並無任何已發行潛在攤薄普通股(截至2023年6月30日止六個月：無)。因此，截至2024年6月30日止六個月，每股攤薄虧損(截至2023年6月30日止六個月：收益)與每股基本虧損(截至2023年6月30日止六個月：收益)相同。

截至2024年及2023年6月30日，每股基本及攤薄（虧損）／收益的具體計算如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審計)	2023年 人民幣千元 (未經審計)
(虧損)／收益		
本公司擁有人應佔期內 淨(虧損)／利潤(人民幣千元)	<u>(1,336,774)</u>	<u>128,196</u>
普通股數目		
本公司普通股的加權平均數(千股)	<u>4,354,733</u>	<u>4,354,733</u>

12. 投資性房地產

	已竣工 投資性 房地產 人民幣千元	在建物業 人民幣千元	租賃物業 人民幣千元	合計 人民幣千元
公允價值				
於2023年1月1日(經審計)	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	<u>(677,054)</u>	<u>(192,072)</u>	<u>(676,918)</u>	<u>(1,546,044)</u>
於2023年12月31日 及2024年1月1日(經審計)	85,813,199	9,103,000	3,564,001	98,480,200
購置	411,900	15,147	44,722	471,769
租賃變更	-	-	(469,246)	(469,246)
在建物業完工	495,000	(495,000)	-	-
公允價值變動	<u>(677,899)</u>	<u>(162,147)</u>	<u>(337,477)</u>	<u>(1,177,523)</u>
於2024年6月30日(未經審計)	<u>86,042,200</u>	<u>8,461,000</u>	<u>2,802,000</u>	<u>97,305,200</u>

13. 應收賬款

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
應收賬款	2,626,423	3,169,493
減：預期信用損失撥備	<u>(1,487,920)</u>	<u>(1,966,173)</u>
	<u>1,138,503</u>	<u>1,203,320</u>

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：

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
1年以內	810,523	738,301
1至2年	362,405	453,273
2至3年	433,771	413,187
3年以上	1,019,724	1,564,732
減：預期信用損失撥備	<u>(1,487,920)</u>	<u>(1,966,173)</u>
	<u>1,138,503</u>	<u>1,203,320</u>

14. 應付貿易款項及其他應付款項

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
應付貿易款項 (附註a)	<u>1,511,060</u>	<u>2,054,926</u>

附註：

(a) 截至報告期末，應付貿易款項的賬齡分析如下：

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
1年以內	839,268	1,139,438
1至2年	295,491	503,801
2至3年	231,066	266,271
3年以上	145,235	145,416
	<u>1,511,060</u>	<u>2,054,926</u>

15. 銀行及其他借款

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
銀行及其他借款：		
有擔保	23,078,870	26,074,003
無擔保	1,067,031	3,431,749
商業地產抵押貸款支持證券	<u>5,428,056</u>	<u>3,184,527</u>
	29,573,957	32,690,279
減：即期部分	<u>(9,782,460)</u>	<u>(12,976,625)</u>
遠期部分	<u>19,791,497</u>	<u>19,713,654</u>
固定利率借款	15,498,175	16,269,128
浮動利率借款	<u>14,075,782</u>	<u>16,421,151</u>
	<u>29,573,957</u>	<u>32,690,279</u>

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
借款償還期：		
1年以內或按要求償還	9,782,460	12,976,625
1年以上，但不超過2年	2,737,898	3,898,734
2年以上，但不超過5年	11,927,484	9,015,530
5年以上	5,126,115	6,799,390
	<u>29,573,957</u>	<u>32,690,279</u>
減：流動負債項下所示一年內到期的款項	<u>(9,782,460)</u>	<u>(12,976,625)</u>
一年以後到期的款項	<u>19,791,497</u>	<u>19,713,654</u>

本集團借款的實際利率(亦相當於合同約定利率)範圍如下：

	於2024年 6月30日 %	於2023年 12月31日 %
	(未經審計)	(經審計)
銀行借款：		
固定利率銀行借款	3.00-15.40	3.80-15.40
浮動利率銀行借款	<u>3.88-8.00</u>	<u>4.25-8.00</u>

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。

16. 股本

本公司截至2024年6月30日止期間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2024年1月1日(經審計)、 2024年6月30日(未經審計)	<u>741,286</u>	<u>3,613,447</u>	<u>4,354,733</u>

每股股份發行面值為人民幣1元。

17. 承諾

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
已訂約但未於簡明合併財務報表中撥備：		
已訂約但未於簡明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	738,846	1,151,337
投資承諾	<u>308,688</u>	<u>353,688</u>
	<u><u>1,047,534</u></u>	<u><u>1,505,025</u></u>

管理層討論及分析

一 財務回顧

1. 收入

報告期內，本集團實現收入為人民幣4,224.9百萬元，相比2023年同期的人民幣5,659.9百萬元下降25.4%。報告期內，自營商場的租金及相關收入下降14.0%，主要是(i)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；及(ii)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，委管商場收入下降23.2%，主要是受委管商場數量減少及委管項目進度放緩的影響。此外，受總體經濟環境波動影響，建造施工及設計、商品銷售及家裝和其他收入較2023年同期均有不同幅度下降。

下表載列我們按分部劃分的收入：

	截至6月30日止六個月			
	2024年(未經審計)		2023年(未經審計)	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
自有／租賃商場	2,903,166	68.7	3,376,869	59.7
委管商場	827,466	19.6	1,076,901	19.0
建造施工及設計	167,414	4.0	531,535	9.4
家裝相關及商品銷售	61,152	1.4	220,719	3.9
其他	265,664	6.3	453,902	8.0
合計	<u>4,224,862</u>	<u>100.0</u>	<u>5,659,926</u>	<u>100.0</u>

2. 毛利及毛利率

報告期內，本集團實現毛利人民幣2,797.4百萬元，相比2023年同期的人民幣3,622.3百萬元下降22.8%，綜合毛利率為66.2%，相比2023年同期的64.0%上升2.2個百分點，主要是由於報告期內家裝相關及商品銷售毛利增加所致。

下表載列我們按業務分部劃分的毛利率：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審計)	2023年 (未經審計)
自有／租賃商場	77.9%	79.6%
委管商場	40.5%	45.8%
建造施工及設計	10.1%	16.2%
家裝相關及商品銷售	39.3%	13.4%
其他	60.1%	71.8%
合計	<u>66.2%</u>	<u>64.0%</u>

3. 銷售及分銷開支

報告期內，本集團銷售及分銷開支為人民幣463.2百萬元（佔收入的11.0%），相比2023年同期的人民幣606.2百萬元（佔收入的10.7%）下降23.6%，主要是2024年上半年廣告及宣傳費用、能源及維修費用、人工開支等各類費用下降所致。

4. 行政開支

報告期內，本集團行政開支為人民幣700.4百萬元（佔收入的16.6%），相比2023年同期的人民幣905.8百萬元（佔收入的16.0%）下降22.7%，主要是2024年上半年人工開支、辦公行政開支下降所致。

5. 財務成本

報告期內，本集團的財務成本為人民幣1,300.5百萬元，相比2023年同期的人民幣1,258.0百萬元上升3.4%，本期財務成本與2023同期基本持平。

6. 所得稅抵免／(開支)

報告期內，本集團所得稅抵免為人民幣113.2百萬元，相比2023年同期所得稅開支人民幣174.8百萬元下降164.8%，主要是由於報告期內虧損所致。

7. 本公司擁有人應佔期間(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，本公司擁有人應佔期間虧損總額為人民幣1,336.8百萬元，相比2023年同期的本公司擁有人應佔期間利潤總額人民幣128.1百萬元下降1,142.8%；本公司擁有人應佔核心純虧為人民幣383.8百萬元，相比2023年同期的本公司擁有人應佔核心純利人民幣251.3百萬元下降252.7%。

	截至6月30日止六個月		增加／減少
	2024年 人民幣千元 (未經審計)	2023年 人民幣千元 (未經審計)	
本公司擁有人應佔期間 (虧損)／利潤總額	(1,336,774)	128,196	-1,142.8%
本公司擁有人應佔期間 (虧損)／利潤率	-31.6%	2.3%	減少33.9個百分點
本公司擁有人應佔核心(純虧)／純利	(383,784)	251,260	-252.7%
本公司擁有人應佔核心 (純虧)／純利率	-9.1%	4.4%	減少13.5個百分點

報告期內本集團每股虧損為人民幣0.31元，2023年同期每股收益為人民幣0.03元。

8. 應收賬款

截至報告期末，本集團應收賬款賬面價值為人民幣1,138.5百萬元(其中，應收賬款餘額為人民幣2,626.4百萬元，已計提的壞賬準備為人民幣1,487.9百萬元)，相比2023年末的人民幣1,203.3百萬元減少人民幣64.8百萬元。

9. 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97,305.2百萬元，相比2023年末的人民幣98,480.2百萬元減少人民幣1,175.0百萬元，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1,177.5百萬元。主要系在總體經濟環境波動的大背景下，本集團穩商留商優惠增加所致。

10. 資本開支

報告期內，本集團資本開支為人民幣194.9百萬元（2023年同期：人民幣255.8百萬元），主要包括投資性房地產的購置支出和建設開發支出。2024年較2023年同期支出下降23.8%，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。

11. 銀行結餘及現金與現金流量

截至報告期末，本集團持有貨幣資金為人民幣2,380.3百萬元（其中現金及現金等價物餘額為人民幣2,353.2百萬元），相比2023年末人民幣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）減少人民幣149.5百萬元（其中現金及現金等價物減少人民幣153.6百萬元）。

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審計)	2023年 人民幣千元 (未經審計)
經營活動(使用)/產生的現金流量淨額	(821,266)	2,068,238
投資活動(使用)/產生的現金流量淨額	(113,067)	734,465
籌資活動產生/(使用)的現金流量淨額	780,991	(2,913,174)
匯率變動對現金及現金等價物的影響	(218)	627
現金及現金等價物減少淨額	<u>(153,560)</u>	<u>(109,844)</u>

報告期內，本集團經營活動產生的淨現金流出為人民幣821.3百萬元，相比2023年同期淨現金流入人民幣2,068.2百萬元少產生淨流入人民幣2,889.5百萬元，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出為人民幣113.1百萬元，相比2023年同期淨現金流入人民幣734.5百萬元少產生淨流入人民幣847.6百萬元，主要是本期收回投資收到的現金較上年同期減少，且上年同期贖回理財產品所致。

報告期內，本集團籌資活動產生的淨現金流入為人民幣781.0百萬元，相比2023年同期淨現金流出人民幣2,913.2百萬元多產生淨流入人民幣3,694.2百萬元，主要是報告期內取得和償還債務的現金淨流入較上年同期增加所致。

12. 主要負債比率

	於2024年 6月30日 (未經審計)	於2023年 12月31日 (未經審計)
資產負債率 ⁽¹⁾	55.8%	55.6%
淨資本負債率 ⁽²⁾	59.4%	64.7%

附註：

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

13. 資產抵押及質押

截至報告期末，本集團已抵押／質押賬面價值總額為人民幣85,292.4百萬元投資性房地產及固定資產、賬面餘額合計為人民幣723.9百萬元其他權益工具投資、於合營企業的權益及限制性貨幣資金用於獲得借款，獲得借款的餘額為人民幣30,963.9百萬元；本集團將餘額為人民幣305.9百萬元的限制性貨幣資金用於存放於央行存款準備金等。

14. 或有負債

本報告期末無或有負債。

15. 財務資源

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

16. 有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售事項

本公司於報告期內無有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售事項。

17. 資本承諾

截至報告期末，本集團已簽訂合約但未於財務報表中確認的有關收購及開發投資性房地產的資本開支金額為人民幣738.8百萬元；此外，本集團已與其合夥人訂立協議，承諾與合夥人共同開發的投資性房地產投資的金額為人民幣308.7百萬元。

18. 外匯風險

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

19. 重大投資

本集團在報告期內無重大投資。截至本公告日期，本集團概無任何重大投資計劃。

20. 人力資源

截至報告期末，本集團共聘用13,145名員工（2023年同期：15,977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。報告期間，本集團薪酬開支總額為人民幣1,116.6百萬元（2023年同期：人民幣1,354.4百萬元）。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。

21. 2024年上半年，國內經濟環境持續波動，家居建材行業面臨需求收縮和供給衝擊的雙重壓力。地產行業的萎縮進一步導致家居零售市場需求低迷，儘管多重利好地產家居行業政策實施，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。截至報告期末，公司經營了85家自營商場，267家委管商場，7家戰略合作商場，49個特許經營家居建材項目，共包括439家家居建材店／產業街，覆蓋全國30個省、直轄市、自治區的210個城市，商場總經營面積21,201,448平方米。

報告期內，公司積極應對市場變化，調整經營策略。

1. 發佈「3+星生態」戰略，再啟高端電器「新三年」規劃，構建三家一體新生態

公司以「家」為核心，從家居延伸到家電、家裝，三者互為外延、互為入口、互為增量，共同創造產品、服務和場景價值。進入高端電器發展的新三年，公司對高端電器品類的運營將進行五重升級，包括規模擴容、品類拓展、店態升級、運營升級、營銷升級，強化美凱龍成為高端電器智選「最優渠道」的用戶心智，實現「多、廣、大、全」，即高端銷售規模最多，品牌旗艦店佈局最廣，品類品牌面積最大，高端品牌聚合最全。

中國高端電器行業生態大會暨紅星美凱龍「3+星生態」戰略發佈會在廈門舉行。會上，公司與海爾智家、美的、海信、方太、老闆電器、博西家電、億田、安吉爾等8大品牌達成「新三年」電器聯合運營合作，通過以舊換新、設計師運營等舉措，共同挖掘存量市場的增量機會；與添可、科沃斯、摩飛、追覓、松下、虎牌等6大高端生活電器代表簽約，共同打造高端生活電器館，加速家電、家居、家裝的充分融合，推動智能電器生活館的精細化運營。

2024年上半年，高端生活電器館潮電薈在紅星美凱龍鄭州中原全球家居1號店正式開業。未來兩年，公司將在全國佈局100家高端生活電器館，館內集合廚房小家電、清潔電器、個護產品、咖啡休閒、兒童娛樂等品類，與原有的大家電形成互補，讓消費者實現真正的全屋家電一站購。

2. 啟動第二批M+高端設計中心，共創高端家裝設計新生態

M+高端家裝設計中心定位為品類產品的超級鏈接器、優質家裝流量的第一入口、美好生活的提案者，通過聚合設計提案能力，為消費者定制個性家裝的交付能力。M+高端家裝設計中心將通過獨享招商政策、供應鏈賦能、平台生態夥伴、樓盤營銷、專屬營銷活動、設計師成長六大動作，為設計工作室提供大力度的優租長租裝修期優惠支持，合作小紅書、好好住、抖音、住小幫等新媒體平台，打造設計師影響力，與設計工作室共享資源，打造最高規格設計中心，構建設計能量的「聚合場」。

公司在河南鄭州主辦中國家裝設計生態大會暨紅星美凱龍M+高端家裝設計中心百MALL發佈會，將集結生態之力，構建以M+高端家裝設計中心為載體，「用設計串聯品類，以方案造理想家」的全新生態。在首批16家M+高端家裝設計中心落成的基礎上，正式啟動第二批84家中心的打造，預計到2025年實現M+高端家裝設計中心全國百MALL覆蓋。同時，公司還發佈了「533」優租長租免裝期政策，力邀全國更多家裝設計專業力量進駐。公司與漢斯格雅、老闆電器、柏麗、A.O.史密斯、美克家居、海信、新豪軒門窗、東鵬、威羅、博洛尼10家生態合作品牌進行了運營合作簽約，將加速探索圍繞設計生態、設計師運營等相關合作，共同挖掘存量市場的潛力。

3. 拓展新能源汽車板塊，共創汽車場域營銷新物種

從家居家電家裝一體化，到家空間與車消費的「破圈無界」，公司致力於實現大宗商品一站「家」消費的綜合服務平台。紅星美凱龍商場可將新能源車的展示中心、交付中心、營銷活動中心、體驗中心一體化，場地優勢和租金對於新能源汽車都極具競爭優勢。家居和汽車兩大產業用戶畫像高度重合，互為入口可帶來更多有效流量。

公司合力打造的汽車智能生態綜合體π空間項目在紅星美凱龍成都佳靈商場發佈。報告期內，新能源汽車門店及高端二手車門店入駐面積新增超6萬平方米，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入駐；豪車二手車進駐超10家；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。

4. 積極響應以舊換新，打通服務鏈路，激活存量市場

今年以來，「以舊換新」成為促進消費穩定增長的重點措施。公司於今年3月在全國啟動第一批15城32店以舊換新試點，一城一策，加碼家電、家具以舊換新，探索進一步打通以舊換新的全鏈路，建立標準化的流程，同時積極對接品牌工廠資源，形成以舊換新的廣泛合力。截至本報告期，公司在全國已與包括美的、海爾、海信、方太、老闆、華帝等15家頭部家電品牌達成了以舊換新合作。重慶、天津、上海、北京、濟南、山西、哈爾濱、南京、貴州興義等地公司先後發佈以舊換新「城市攻略」，聯動地方政府，通過提供以舊換新補貼、免費拖舊、換新進社區等各類以舊換新主題活動，為各地消費者帶來切實實惠。

公司上海8家商場聯合舉辦「電器以舊換新暨51換新家啟動儀式」，公司響應國家政策，消費者不僅可享受上海市政府的家電補貼政策，在此基礎上還可以疊加享受紅星美凱龍商場推出的「高端升級補貼」優惠，實現高端家電購買的「折上折」福利。大促期間，紅星美凱龍舉辦「綠色智能節活動」，線上通過視頻號、抖音等直播平台，拓展家裝廚衛消費；線下聯動20個行業品牌、超100家線下門店，進入小區全面推廣綠色智能家居消費。

5. 線上線下一體化多元化營銷，聚質優價促消費

報告期內，公司策劃315FUN肆嗨購節、五一大促、五五購物節、618大促等多檔營銷大促活動。315大促期間，公司全國各區域啟動與品牌的聯合營銷傳播「星合計劃」、M+高端家裝設計中心與小紅書、好好住、住小幫等流量平台合作、區域PK超級聯賽機制升級、奪魁榜單升級，新推出面向C端的「小藍盒尖貨榜單」。五一大促期間，公司重點攜手LAZBOY樂至寶、夢百合、九牧、HTL全球沙發大師、志邦家居、箭牌衛浴、老闆電器、雅蘭床墊等主推品牌，在全國舉辦1000+場次各類活動。五五購物節活動期間，積極參與上海市綠色智能家電消費補貼政策，同時攜手6大主推品牌，慕思床墊、林內電器、東鵬瓷磚、舒達床墊、方太電器和箭牌衛浴，推出以舊換新優惠疊加活動，為消費者提供一站式改裝、上門回收等服務。618大促全國各地商場在抖音和淘寶雙平台持續落地直播活動，江蘇、山東、天津、遼寧、安徽、北京等地開啟「超級星主播」直播專場，投入億元級超級資源，全國商場聯動，通過線上線下發放統一618超惠禮包、線上主打直播大作戰、團新家活動、線下發力以舊換新升級、M+主題活動等，全國231家商場參與了金牌導購萬人直播，為史上最大的線上運營規模。

6. 強化扶商力度，提振商戶經營

經銷商是家居行業重要單元，為經銷商提供更廣闊的發展空間，始終是公司使命責任所在。公司在廣州首次發佈「億元新店補貼」政策，提出發揮公司「展店聯動」優勢，以提供新店補貼的方式，幫助主流品類的更多優質品牌的渠道佈局落地。公司在天津舉辦全國十佳誠信青年商戶頒獎典禮，並正式宣佈商戶經營提振六大政策，包括「統一收銀速捷返款」「億元新店補貼」「生態融合+流量賦能」「聚質優價，質控價優雙護航」「家居家電以舊換新」「服務到家上門維保」。

22. 展望與前景

本集團持續以「建設溫馨和諧家園、提升消費和居家生活品位」為己任，本集團將繼續遵循「市場化經營，商場化管理」的經營管理模式，為消費者提供更好、更專業的服務，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「家居裝飾及傢俱行業全渠道平台服務商」為企業的發展目標。

我們未來的發展計劃如下：

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

企業管治及其他資料

本公司為根據中國《公司法》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日在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）主板上市。本公司的A股於2018年1月17日在上海證券交易所上市。

遵守《企業管治守則》

本集團致力於維持高水準的企業管治，以保障其股東權益。本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄C1所載企業管治守則（「企業管治守則」）之原則及守則條文。

於報告期間，本公司已遵守上市規則附錄C1企業管治守則的原則及守則條文。

遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）規定的董事及本公司監事（「監事」）進行證券交易的操守守則。本公司已向全體董事及監事作出特定查詢，全體董事及監事確認彼等截至2024年6月30日止六個月期間已遵守標準守則所載規定準則。

購買、出售或贖回上市證券

本集團於截至2024年6月30日止六個月期間概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括出售任何庫存股份)。於2024年6月30日，本公司持有1,044,800股A股庫存股(「A股庫存股」)。A股庫存股將全部用於本公司員工持股計劃或股權激勵計劃。若本公司未能在法律法規規定的期限內實施前述用途，已回購的A股庫存股將被註銷。

中期股息

董事會並無建議就截至2024年6月30日止六個月派付股息。

A股公開發行股票及所得款項用途

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，每股認購股份所籌集之淨額：人民幣9.68元／股，每股於上市當日之收市價為人民幣14.42元。有關詳情請參閱本公司日期為2018年1月2日、2018年1月16日、2018年2月7日、2018年9月7日及2024年4月1日的公告及2024年4月29日的通函，本公司已按照所披露的用途使用募集資金淨額。

截至2024年6月30日A股發行募集資金使用情況的分析如下所載：

單位：人民幣千元

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

擬投資項目		計劃 投資總額 (人民幣 千元)	報告期內已 投入金額 (人民幣 千元)	截至 報告期末 已使用 投資總額 (人民幣 千元)	截至 報告期末 的投資 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 ⁽²⁾⁽³⁾	669,084	-	666,733	2,351	已全數投入，烏魯木齊會展商場項目已完成建設並開業，剩餘未使用募集資金金額為項目節餘資金，主要為在募投項目建設過程中，公司本着合理、高效、節約的原則，從項目的實際需求出發，科學審慎地使用募集資金，在保證項目建設質量和控制風險的前提下，加強了對項目費用的監督和管控，降低了項目建設的成本和費用，節省了資金支出，使該項目在完成建設工作後仍存在部分資金節餘。根據上市規則的要求，本公司預計於2026年12月31日前使用完畢。
	長沙金霞商場項目 ⁽²⁾⁽³⁾	190,000	-	146,238	43,762	已結項。根據上市規則的要求，本公司預計於2026年12月31日前使用完畢。
新一代智慧家居 商場項目 ⁽²⁾⁽³⁾	西寧世博商場項目	110,000	-	110,013 ⁽¹⁾	-	已全數投入
		400,000	88	117,152	282,848	已終止。根據上市規則的要求，本公司預計於2026年12月31日前使用完畢。
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	88	2,721,060	328,960⁽³⁾	

附註：

- (1) 包含募集資金專戶產生並用於該項目的利息。
- (2) 茲提述本公司日期為2024年4月1日，2024年5月23日的公告以及2024年4月29日的通函，本公司第五屆董事會第三次會議、第五次監事會第三次會議及2023年年度股東週年大會審議通過了關於本公司A股部分募集資金投資項目結項、延期、中止及終止的議案（「該議案」）。依據該議案，長沙金霞商場項目已於2023年股東週年大會審議通過後結項，新一代智慧家居商場項目已於2023年度股東週年大會審議通過後終止，前述項目剩餘募集資金已永久補充流動資金（實際金額以資金轉出當日募集資金賬戶餘額為準），後續該部分資金再行產生的利息收入與手續費差額所形成的節餘款項也將用於永久補充流動資金。由於烏魯木齊會展商場項目已完成建設並開業，項目資金節餘已永久補充流動資金（實際金額以資金轉出當日募集資金賬戶餘額為準），後續該部分資金再行產生的利息收入與手續費差額所形成的節餘款項也將用於永久補充流動資金。
- (3) 截至2024年6月30日，尚未使用的募集資金總額約為人民幣328,960千元。其中，長沙金霞商場項目待支付款項約為人民幣16,943千元，新一代智慧家居商場項目待支付款項約為人民幣124千元，剩餘約人民幣311,893千元經本公司2023年年度股東週年大會審議批准後用於永久補充流動資金。於截至2024年6月30日止六個月內及截至2024年6月30日，本公司尚未使用前述資金。
- (4) 上表中合計數尾差係四捨五入所致。
- (5) 使用投資金額餘額之預期時間表乃基於董事會對業務市況之最佳估計，可能會因應市況而更改。本公司將於適當時候根據相關規則之規定公開披露時間表的變動（如有），以向其股東及潛在投資者提供最新資料。

A股非公開發行股票及所得款項用途

本公司於2021年9月向特定投資者非公開發行股票449,732,673股A股，發行價格為8.23元／股，募集資金總額為人民幣3,701,299,898.79元，扣除各項發行費用人民幣22,936,099.50元（不含稅）後，實際募集資金淨額為人民幣3,678,363,799.29元。有關詳情請參閱本公司日期為2020年5月3日、2020年6月3日、2020年6月23日、2021年4月19日、2021年5月18日、2021年10月21日及2024年4月1日的公告和本公司日期為2020年6月3日、2021年4月26日及2024年4月29日的通函，本公司已按照所披露的用途使用募集資金淨額。

截至2024年6月30日A股非公開發行募集資金使用情況的分析如下所載：

單位：人民幣千元

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

擬投資項目	計劃 投資總額 (人民幣 千元)	報告期內已 投入金額 (人民幣 千元)	截至 報告期末 已使用 投資總額 (人民幣 千元)	截至 報告期末 的投資 金額餘額 (人民幣 千元)	說明
天貓「家裝同城站」 項目 ⁽¹⁾⁽⁴⁾	220,000.0	-	-	220,000.0	已終止。根據上市規則的要求，本公司預計於2026年12月31日前使用完畢。
3D設計雲平台建設 項目 ⁽¹⁾⁽⁴⁾	283,944.7	-	6,996.1	276,948.6	已終止。根據上市規則的要求，本公司預計於2026年12月31日前使用完畢。
新一代家裝平台 系統建設項目 ⁽¹⁾⁽⁴⁾	350,000.0	-	1,581.6	348,418.4	已終止。根據上市規則的要求，本公司預計於2026年12月31日前使用完畢。
家居商場建設項目					
佛山樂從商場項目 ⁽²⁾	1,000,000.0	-	200,000.0	800,000.0	已中止（暫停），由於佛山樂從商場項目建設相對前期，考慮到本公司於2023年完成控制權及管理層的變更，結合本公司現有經營情況的戰略規劃的調整仍具有不確定性，經2023年年度股東週年大會審議，本公司中止（暫停）佛山樂從商場項目的建設。
南寧定秋商場項目	560,000.0	-	360,348.6	199,651.4	已延期，項目預計延長至2026年12月
南昌朝陽新城商場項目	160,910.0	-	160,910.0	-	已全數投入
償還公司帶息債務	1,103,509.1	-	1,103,509.1	-	已全數投入
合計	<u>3,678,363.8</u>	<u>-</u>	<u>1,833,345.4</u>	<u>1,845,018.4</u>	

註：

- (1) 茲提述本公司日期為2024年4月1日，2024年5月23日的公告以及2024年4月29日的通函，本公司第五屆董事會第三次會議、第五次監事會第三次會議及2023年年度股東週年大會審議通過了關於本公司A股部分募集資金投資項目結項、延期、中止及終止的議案（「該議案」）。根據該議案天貓「家裝同城站」項目、3D設計雲平台建設項目及新一代家裝平台系統建設項目已於2023年度股東週年大會審議通過後終止，前述項目剩餘募集資金永久補充流動資金（實際金額以資金轉出當日募集資金賬戶餘額為準），後續該部分資金再行產生的利息收入與手續費差額所形成的節餘款項也將用於永久補充流動資金。
- (2) 根據上市規則要求，本公司管理層目前預計剩餘的募集資金將於2030年底投入完成。前述預計時間，依據募集資金管理辦法的要求，將基於本公司獲得董事會及股東於本公司股東大會的同意。
- (3) 上表中合計數尾差係四捨五入所致。
- (4) 於2024年6月30日，2020年非公開發行募集資金用於永久補充流動資金的金額為人民幣845,367,000元。於截至2024年6月30日止六個月內及截至2024年6月30日，本公司尚未使用前述資金。
- (5) 使用投資金額餘額之預期時間表乃基於董事會對業務市況之最佳估計，可能會因應市況而更改。本公司將於適當時候根據相關規則之規定公開披露時間表的變動（如有），以向其股東及潛在投資者提供最新資料。

募集資金用途調整的原因

1. 長沙金霞商場項目結項

本公司「長沙金霞商場項目」已完成家居商場建設工作並於2020年7月取得了建設工程用地和規劃竣工驗收合格證，並原計劃於商場開業後達到預定可使用狀態及予以結項。但由於金霞商圈前期周邊開發進展緩慢，且據悉長沙開福區正在積極推進金霞新城開發建設並編製相關發展戰略規劃。考慮到商場招商和運營效果，本公司擬待周邊配套規劃落地後再啟動長沙金霞商場的招商工作，並將在招商完成後推動商場開業。由於長沙金霞商場建設工作已完成，以募集資金進行建設投資的需求已基本得到滿足，後續尚需待周邊配套規劃落地後啟動招商工作及推動商場開業。為了提高本公司資金使用效率，本公司已對該募投項目進行結項；後續該項目如存在進一步的資金使用需求，本公司將以自有資金進行投入。

2. 佛山樂從商場項目中止（暫停）和南寧定秋商場項延期

本公司「佛山樂從商場項目」和「南寧定秋商場項目」原計劃於2024年12月末達到預定可使用狀態，但由於建設期內受到公共衛生事件、宏觀經濟波動等諸多因素的影響，建設進度有所放緩，且本公司預計短期內建設相關商場並招商開業或無法達到預期盈利效果，因此本公司基於整體資金使用效率的考慮，放緩了相關項目的建設及資金投入節奏，使得前述項目投入進度有所延後。綜合考慮募投項目建設進展、公司中短期內商場建設開業安排、公司資金狀況等因素後，本公司擬調整部分募投項目的建設週期。具體而言，由於「南寧定秋商場項目」已經建設至地上部分，因此本公司擬適當延長該項目的建設週期，將該項目達到預定可使用狀態的建設完成日期延長至2026年12月；由於「佛山樂從商場項目」建設處於相對前期階段，考慮到本公司於2023年完成控制權及管理層的變更，公司管理層仍在結合現有經營情況調整戰略規劃，因此公司已中止（暫停）「佛山樂從商場項目」的建設，並持續就該項目施工後的調整進行討論，以優化項目實施效益，本公司將在完成可行性論證後履行必要審批決策程序並及時進行信息披露。

3. 「新一代智慧家居商場項目」、「天貓『家裝同城站』項目」、「3D設計雲平台建設項目」及「新一代家裝平台系統建設項目」終止

由於家居裝飾及家具行業新零售與線上發展趨勢的持續迭代，結合公共衛生事件對居民消費體驗、消費習慣的影響及宏觀經濟環境的波動及相關產業政策的調整，相關新零售業務在前期運營及試點中的表現亦不理想，本公司自2022年以來對於自身新零售戰略的方向、進度持續進行討論及研究。基於提升募集資金使用效率的角度考慮，本公司內部放緩了對於「新一代智慧家居商場項目」、「天貓『家裝同城站』項目」、「3D設計雲平台建設項目」及「新一代家裝平台系統建設項目」等募集資金投資項目的使用進度，並對相關項目的實施持續進行探討。

基於本公司資金狀況及當前宏觀經濟波動環境下增強抗風險能力的考慮，本公司於控股股東、實際控制人變更後，對本公司未來發展戰略及資金投入計劃進行了重新規劃及討論，並重點對需本公司資金投入的事項進行了分析並擬對相關資金投入進行控制及減少。

2019年5月，本公司與阿里巴巴達成戰略合作協議，並於當年雙十一正式開啟線上線下一體化運營。為進一步深化雙方合作，通過商場數字化升級以及品牌線上化的方式拓展公司業務邊界、使公司業務拓展不再受傳統線下經營場所空間限制，並通過線上引流的方式進一步推進線上、線下業務，本公司設立了「天貓『家裝同城站』項目」，並原計劃使用2020年非公發募集資金購置該項目所需的賣場數字化設備以及同城站直播設備。在項目實際實施過程中，本公司持續以自有資金投入「天貓『家裝同城站』項目」，包括人員支出以及日常經營支出，並出於提高資金使用效率的考慮，以成本更低的租賃方式租入相關設備開展項目建設。由於設備租賃費用與原定募集資金使用規劃不同，本公司使用自有流動資金開展了相關項目建設。截至2023年12月31日，天貓同城站累計共上線32城、73家商場，2023年全年線上流量規模破億。未來，本公司仍將以自有資金持續投入天貓同城站建設，不斷深化線上線下一體化運營戰略。但基於本公司現有資金狀況，以及出於提高資金使用效率的考慮，本公司擬在短期內主要持續以非資本性支出進行投入。

綜上，綜合考慮行業發展及迭代情況、本公司發展戰略討論、本公司資金狀況等因素，本公司已終止「新一代智慧家居商場項目」、「天貓『家裝同城站』項目」、「3D設計雲平台建設項目」及「新一代家裝平台系統建設項目」，剩餘募集資金用於永久補充流動資金。

報告期後事項

關於豁免公司、第二大股東及原實際控制人的部分自願性承諾

本公司收到本公司第二大股東紅星控股及原實際控制人車建興先生提交的《關於豁免部分自願性承諾的申請》(「豁免申請」)，申請豁免其前期做出的部分承諾，此外，本公司也擬申請豁免部分由本公司做出的自願性承諾。2024年7月12日，本公司召開第五屆董事會第十六次臨時會議、第五屆監事會第五次臨時會議，審議通過了《關於豁免公司、第二大股東及原實際控制人的部分自願性承諾的議案》，同意豁免紅星控股、車建興先生以及本公司在前期做出的部分自願性承諾。2024年8月6日，公司2024年第一次臨時股東大會審議通過了上述議案。詳情請參閱本公司日期分別為2024年7月12日、2024年8月6日於香港聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>披露的公告。

審閱中期業績

董事會下設審計委員會(「審計委員會」)，包括兩名獨立非執行董事：薛偉先生及黃建忠先生，以及一名非執行董事鄒少榮先生。薛偉先生擔任審計委員會主席。

審計委員會已審閱截至2024年6月30日止六個月的中期業績公告及本集團未經審計的截至2024年6月30日止六個月期間簡明合併財務報表。

發佈中期業績公告及中期報告

本公告將在香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)和本公司網站(www.chinaredstar.com)上發佈。本公司載有上市規則規定的資料的2024年中期報告將適時寄發予需要紙質版本的本公司股東並將刊載於香港聯交所網站和本公司網站。

承董事會命
紅星美凱龍家居集團股份有限公司
鄭永達
董事長

中國，上海
2024年8月30日

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