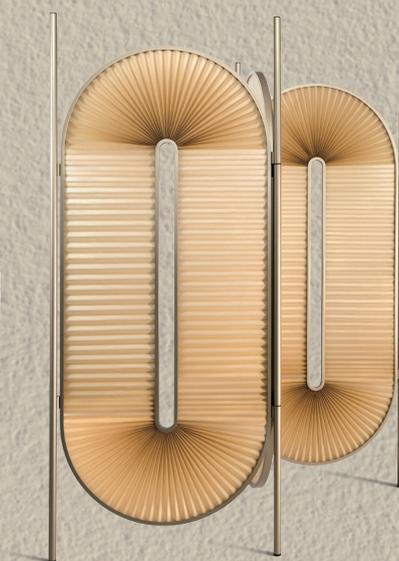




紅星美凱龍家居集團股份有限公司
Red Star Macalline Group Corporation Ltd.

(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



2024
中期報告



目錄

公司資料	2
財務及經營摘要	4
管理層討論及分析	7
企業管治及其他資料	30
簡明合併損益及其他全面收益表	47
簡明合併財務狀況表	49
簡明合併股東權益變動表	52
簡明合併現金流量表	55
簡明合併財務報表附註	58

董事會

於本報告日期，本公司董事（「董事」）會（「董事會」）之董事如下：

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

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

公司資料

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

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

於本報告日期，本公司的法律顧問如下：

有關香港及美國法律

年利達律師事務所
香港
中環
遮打道
歷山大廈11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。

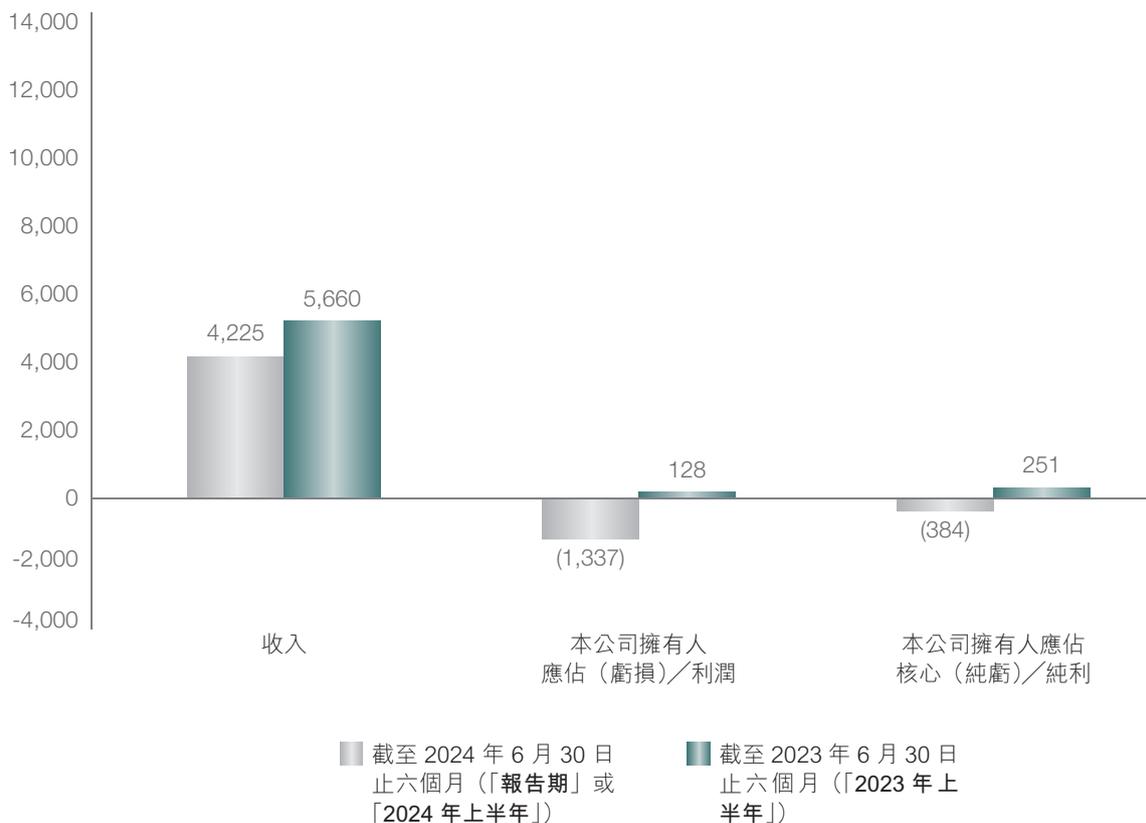
(2) 本公司擁有人應佔核心(純虧)/純利為本公司擁有人應佔(純虧)/利潤扣減與日常經營活動無關的投資性房地產公允價值變動、其他收入、其他損益及其他開支等稅後影響之結果。

(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。

財務及經營摘要

主要財務業績指標

人民幣百萬元



經營摘要

下表載列若干有關截至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。

管理層討論及分析

一、行業回顧

根據國家統計局的相關數據顯示，2024年上半年我國國內生產總值同比增長5.0%，經濟運行總體平穩。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5.4%，扣除價格因素，實際增長5.3%。2024年上半年全國居民人均消費支出比上年同期名義增長6.8%，扣除價格因素，實際增長6.7%，居民消費支出持續恢復，且增速繼續快於收入，2024年上半年居民人均消費支出名義和實際增速均快於人均可支配收入增速1.4個百分點。

2024年上半年社會消費品零售總額（「社零總額」）同比增長3.7%，社零總額中，商品零售同比增長3.2%，傢俱類同比增長2.6%，家用電器和音像器材類同比增長3.1%，建築及裝潢材料類同比下降1.2%。上半年，在各地區各部門扎實推動擴內需促消費政策落實落細的背景下，消費市場規模持續增長。

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

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。本公司將發揮龍頭企業的優勢，積極把握行業發展的良好機遇。

二、財務回顧

本集團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集團主要策略成效的基礎。有關財務業績指標詳情，請參閱第8頁之「收入」及第11頁之「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」。

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	4,224,862	100.0	5,659,926	100.0

二、財務回顧(續)

2. 銷售及服務成本

本集團的銷售及服務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。本集團的銷售及服務成本為人民幣1,427.5百萬元，較2023年同期的人民幣2,037.6百萬元下降29.9%，主要是公司委管商場相關業務、建造施工及設計以及家裝相關及商品銷售業務規模下降導致對應成本下降。

下表載列我們按業務分部劃分的銷售及服務成本：

	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	641,727	45.0	689,868	33.9
委管商場	492,072	34.5	583,162	28.6
建造施工及設計	150,496	10.5	445,467	21.9
家裝相關及商品銷售	37,116	2.6	191,063	9.4
其他	106,072	7.4	128,020	6.2
合計	1,427,483	100.0	2,037,580	100.0

二、財務回顧（續）

3. 毛利及毛利率

報告期內，本集團實現毛利人民幣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	66.2%	64.0%

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。

5. 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。

二、財務回顧(續)

6. 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。

7. 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。

8. 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。

二、財務回顧(續)

9. 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。

10. 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。

11. 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。

二、財務回顧(續)

12. 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	(153,560)	(109,844)

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。

二、財務回顧(續)

13. 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31,346.4百萬元，其中，銀行及其他借款為人民幣29,574.0百萬元、債券為人民幣1,772.4百萬元。

下表載列我們的債務狀況：

	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	5,428,056	3,184,527
合計	29,573,957	32,690,279
固定利率借款	15,498,175	16,269,128
浮動利率借款	14,075,782	16,421,151
合計	29,573,957	32,690,279
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
合計	29,573,957	32,690,279

二、財務回顧(續)

13. 債務狀況及負債比率(續)

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

	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)
美元債：		
2022美元債(3年期)	1,772,438	1,758,512
合計	1,772,438	1,758,512

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9,782.5百萬元，應於一年以上但不超過兩年償還部分為人民幣4,510.3百萬元，應於兩年以上但不超過五年償還部分為人民幣11,927.5百萬元，應於五年以上償還部分為人民幣5,126.1百萬元；本集團將於上述債務到期時及時償還。

二、財務回顧（續）

13. 債務狀況及負債比率（續）

下表載列我們的主要負債比率：

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

	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審計)	2023年 (未經審計)
利息開支償付倍數 ⁽³⁾	0.98	1.42

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、其他開支及其他收入。

二、財務回顧(續)

14. 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85,292.4百萬元之投資性房地產及固定資產、賬面餘額合計為人民幣723.9百萬元之其他權益工具投資、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305.9百萬元之限制性貨幣資金用於存放於央行存款準備金等。

15. 或有負債

本報告期末無或有負債。

16. 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。

17. 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。

18. 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。

二、財務回顧(續)

19. 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。

20. 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。

21. 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。

二、財務回顧(續)

22. 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%。

二、財務回顧(續)

22. A股員工持股計劃(續)

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。

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。

二、財務回顧(續)

22. A股員工持股計劃(續)

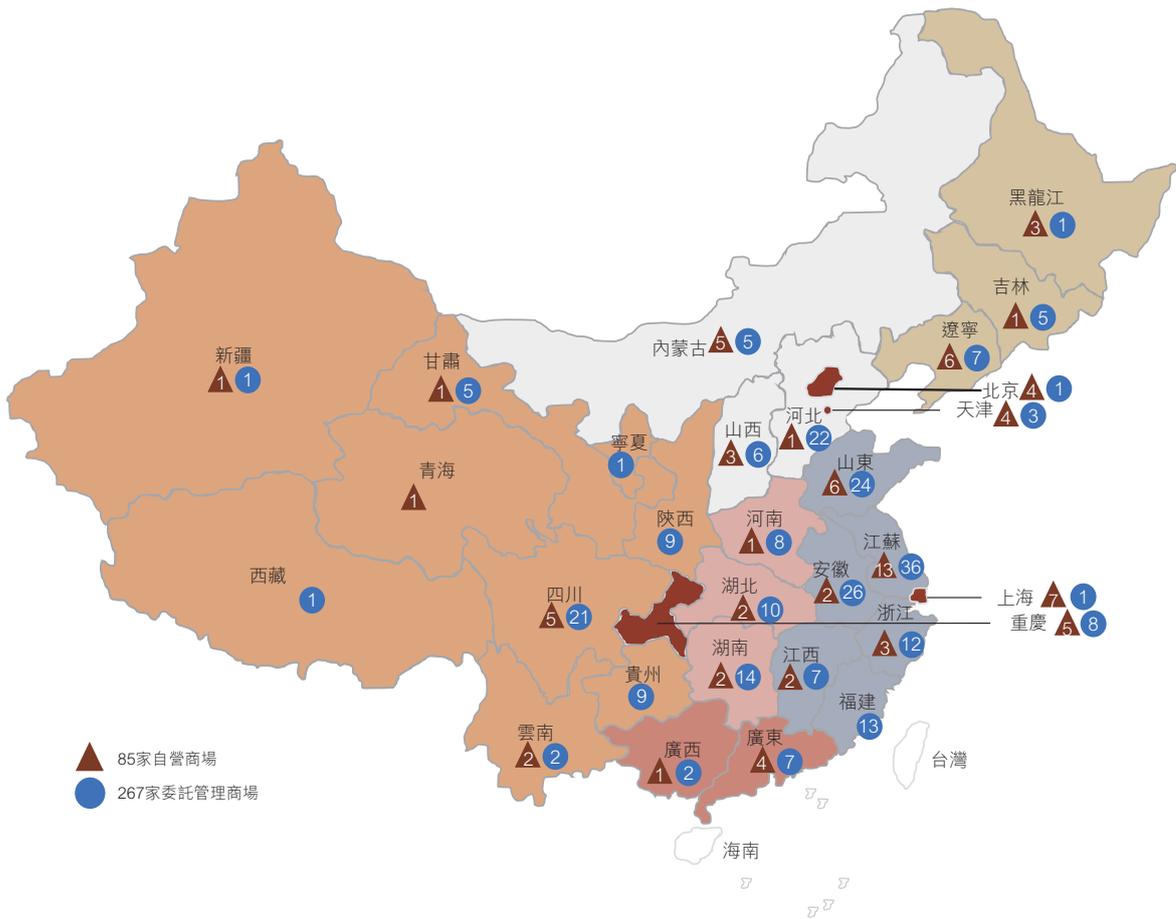
經員工持股計劃第二次持有人會議及董事會同意，員工持股計劃存續期延長至2024年1月28日，並授權管理委員會在發生本員工購股計劃所持股票因客觀原因或特殊情形無法在存續期屆滿前全部變現的情形時，自行決定暫時延長本員工購股計劃存續期及權益處置相關事宜，管理委員會應在前述影響消失後盡快繼續推進本員工購股計劃所持有的股票出售及相關清算工作。另經員工持股計劃第三次持有人會議、員工持股計劃第四次持有人會議及董事會同意，員工持股計劃存續期進一步延長至2025年9月26日。

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，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12月29日期間累計出售了通過信託計劃持有的6,162,100股本公司A股股票。截至2024年6月30日，員工持股計劃共持有本公司A股9,617,900股。

三、業務回顧

(一) 業務發展與佈局：穩健的商場發展、覆蓋全國的戰略佈局

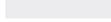
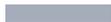
下圖載列了我們截至報告期末的商場地理分佈：



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

三、業務回顧(續)

(一) 業務發展與佈局：穩健的商場發展、覆蓋全國的戰略佈局(續)

代表顏色	區域	自營商場		委管商場	
		商場數量	經營面積小計 (平方米)	商場數量	經營面積小計 (平方米)
	北京	4	347,618	1	112,091
	上海	7	905,434	1	11,799
	天津	4	473,209	3	177,316
	重慶	5	391,936	8	264,379
	東北地區	10	1,089,905	13	677,124
	華北地區	9	549,751	33	1,579,388
	華東地區	26	2,409,531	118	6,237,043
	華中地區	5	644,753	32	1,583,379
	華南地區	5	263,879	9	460,957
	西部地區	10	809,034	49	2,212,922
	合計	85	7,885,050	267	13,316,398

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。房地產行業的萎縮進一步導致家居零售市場需求低迷，儘管多重利好房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。

出租率方面，自營商場平均出租率81.6%，委管商場平均出租率82.8%。此外，籌備的委管商場中，有287個簽約項目已取得土地使用權證／已獲得地塊。

報告期內，公司積極應對市場變化，調整經營策略。

三、業務回顧（續）

（一）業務發展與佈局：穩健的商場發展、覆蓋全國的戰略佈局（續）

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，強化紅星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。

三、業務回顧（續）

（一）業務發展與佈局：穩健的商場發展、覆蓋全國的戰略佈局（續）

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。

三、業務回顧（續）

（一）業務發展與佈局：穩健的商場發展、覆蓋全國的戰略佈局（續）

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。

三、業務回顧(續)

(一) 業務發展與佈局：穩健的商場發展、覆蓋全國的戰略佈局(續)

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、傢俱以舊換新，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。

三、業務回顧（續）

（一）業務發展與佈局：穩健的商場發展、覆蓋全國的戰略佈局（續）

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「統一收銀便捷返款」「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」。

四、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。

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》

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。

審計委員會及審閱中期報告

本公司已根據上市規則成立審計委員會（「**審計委員會**」），並制定其書面職權範圍。審計委員會的主要職責為通過就本集團財務報告流程、管理內部控制及風險管理機制的有效性提供獨立意見、監督審計流程及履行董事會賦予的其他職責與責任來協助董事會。截至本報告日期，審計委員會由2名獨立非執行董事薛偉先生及黃建忠先生以及1名非執行董事鄒少榮先生組成。薛偉先生擔任審計委員會主席，彼具有上市規則第3.10(2)及3.21條規定的適當專業資格。

審計委員會已審閱並確認本集團2024年中期報告及截至2024年6月30日止六個月的未經審計簡明合併財務報表。

董事及監事資料變動

於2024年6月30日，董事及監事確認概無其他須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露之資料。

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。

董事、監事及最高行政人員於股份、相關股份及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及淡倉；或(c)根據標準守則須通知本公司及香港聯交所之權益及淡倉列載如下：

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	持有股份／ 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	1,023,348,353 (好倉)	28.32%	23.50%
			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2024年6月30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23.50%，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1,023,348,353股A股中擁有權益。

董事、監事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉（續）

本公司及其相聯法團之股份及相關股份（續）

(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2024年6月30日，紅星美凱龍控股持有本公司1,023,348,353股A股，約佔本公司已發行股份總數的23.50%。

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	所持有股份／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	980,325,353 (好倉)	27.13%	22.51%
陳淑紅 ⁽²⁾	A股	受控法團權益	43,023,000 (好倉)	1.19%	0.99%
		配偶權益	1,023,783,953 (好倉)	28.33%	23.51%
Alibaba Group Holding Limited ⁽³⁾	A股	實益擁有人	48,620 (好倉)	0.00%	0.00%
	A股	受控法團權益	290,747,243 (好倉)	8.05%	6.68%
Taobao China Holding Limited ⁽³⁾	H股	受控法團權益	131,475,421 (好倉)	17.74%	3.02%
	A股	受控法團權益	248,219,904 (好倉)	6.87%	5.70%
Taobao Holding Limited ⁽³⁾	H股	實益擁有人	65,737,711 (好倉)	8.87%	1.51%
	A股	受控法團權益	248,219,904 (好倉)	6.87%	5.70%
浙江天貓技術有限公司 ⁽⁴⁾	H股	受控法團權益	65,737,711 (好倉)	8.87%	1.51%
	A股	受控法團權益	248,219,904 (好倉)	6.87%	5.70%

主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉 (續)

股東名稱	股份類別	身份 / 權益性質	所持有股份 / 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⁾
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%
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%

主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉（續）

附註：

- (1) 於2024年6月30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股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。

董事及監事於收購股份或債權證之權利

除於2024年中期報告所披露者外，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透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，且概無股東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。

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	3,050,008

A股公開發行股票及所得款項用途(續)

擬投資項目		截至			截至	截至	說明
		計劃 投資總額	報告期初的 投資金額餘額	報告期內已 投入金額	報告期末 已使用 投資總額	報告期末 的投資 金額餘額	
		(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)	
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	2,351	-	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。

A股公開發行股票及所得款項用途(續)

擬投資項目	計劃 投資總額	截至		截至	截至	說明
		報告期初的 投資金額餘額	報告期內已 投入金額	報告期末 已使用 投資總額	報告期末 的投資 金額餘額	
	(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)	
長沙金霞商場項目 ⁽²⁾⁽³⁾	190,000	43,762	-	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。
西寧世博商場項目	110,000	-	-	110,013 ⁽¹⁾	-	已全數投入
新一代智慧家居 商場項目 ⁽²⁾⁽³⁾	400,000	282,936	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	329,048	88	2,721,060	328,960⁽³⁾	

A股公開發行股票及所得款項用途（續）

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	3,678,363.8

A股非公開發行股票及所得款項用途(續)

擬投資項目	計劃 投資總額 (人民幣千元)	截至		截至	截至	說明
		報告期初的 投資金額餘額 (人民幣千元)	報告期內已 投入金額 (人民幣千元)	報告期末 已使用 投資總額 (人民幣千元)	報告期末 的投資 金額餘額 (人民幣千元)	
天貓「家裝同城站」 項目 ⁽¹⁾⁽⁴⁾	220,000.0	220,000.0	-	-	220,000.0 ⁽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。
3D設計雲平台建設 項目 ⁽¹⁾⁽⁴⁾	283,944.7	276,948.6	-	6,996.1	276,948.6 ⁽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。
新一代家裝平台 系統建設項目 ⁽¹⁾⁽⁴⁾	350,000.0	348,418.4	-	1,581.6	348,418.4 ⁽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	800,000.0	-	200,000.0	800,000.0 ⁽²⁾	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	199,651.4	-	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	3,678,363.8	1,845,018.4	-	1,833,345.4	1,845,018.4	

A股非公開發行股票及所得款項用途（續）

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約為人民幣845.4百萬元。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。

募集資金用途調整的原因（續）

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。

募集資金用途調整的原因（續）

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

由於家居裝飾及傢俱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。

募集資金用途調整的原因（續）

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（續）

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。

重大法律訴訟

截至2024年6月30日止六個月，本集團並無任何重大法律訴訟或仲裁事項。董事亦不知悉任何尚未了結或對本集團構成威脅的任何重大法律訴訟或索賠。

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。

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

		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		
收入	4	4,224,862	5,659,926
銷售及服務成本		(1,427,483)	(2,037,580)
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		(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)
應佔聯營公司業績淨額		1,515	70,193
應佔合營企業業績淨額		(37,689)	18,574
財務成本	7	(1,300,450)	(1,258,002)
稅前(虧損)/利潤		(1,536,449)	288,200
所得稅抵免/(開支)	8	113,193	(174,751)
期內(虧損)/利潤	9	(1,423,256)	113,449

後附財務報表附註為本財務報表的組成部份

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)
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		(82,110)	(29,105)
其後可能重分類進損益的項目：			
財務報表折算產生的匯兌差額		280	1,659
其他綜合損失，扣除稅項		(81,830)	(27,446)
期內綜合(虧損)/收益總額		(1,505,086)	86,003
應佔期內(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

後附財務報表附註為本財務報表的組成部份

簡明合併財務狀況表

於2024年6月30日

	附註	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)
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	13	2,827,012	2,978,655
使用權資產	13	7,882	10,787
無形資產	13	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	16	550,130	444,253
保證金、預付款項及其他應收款	15	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	14	1,138,503	1,203,320
應收票據	14	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	15	1,688,992	1,871,973
銀行結餘及現金	17	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

後附財務報表附註為本財務報表的組成部份

簡明合併財務狀況表

於2024年6月30日

	附註	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)
流動負債			
應付貿易款項及其他應付款項	18	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	19	9,782,460	12,976,625
其他流動負債	21	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	19,791,497	19,713,654
債券	20	1,772,438	1,758,512
租賃負債		2,246,992	2,822,379
其他應付款	18	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	21	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

後附財務報表附註為本財務報表的組成部份

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		
股東權益			
股本	22	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

後附財務報表附註為本財務報表的組成部份

簡明合併股東權益變動表

截至2024年6月30日止六個月

	以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的投資性房地產儲備									
	股本 人民幣千元	資本公積 人民幣千元	收益的儲備 人民幣千元 (附註a)	房地產儲備 人民幣千元 (附註b)	匯兌差額 人民幣千元 (附註c)	盈餘公積 人民幣千元 (附註d)	未分配利潤 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益合計 人民幣千元
於2023年12月31日及										
2024年1月1日(經審計)	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
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(1,336,774)	(1,336,774)	(86,482)	(1,423,256)
公允價值變動	-	-	(79,639)	-	-	-	-	(79,639)	(2,471)	(82,110)
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	280	-	-	280	-	280
期內全面虧損合計	-	-	(79,639)	-	280	-	(1,336,774)	(1,416,133)	(88,953)	(1,505,086)
收購非控股權益	-	296	-	-	-	-	-	296	(296)	-
附屬公司股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	2,988	2,988
對股東的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	(21,363)	(21,363)
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	-	-	(57,078)	-	-	-	57,078	-	-	-
其他	-	(1,126)	-	-	-	-	-	(1,126)	10,837	9,711
於2024年6月30日(未經審計)	4,354,733	7,249,468	406,011	81,398	429	2,293,731	36,029,661	50,415,431	3,213,954	53,629,385

後附財務報表附註為本財務報表的組成部份

簡明合併股東權益變動表

截至2024年6月30日止六個月

	股本 人民幣千元	資本公積 人民幣千元	以公允價值 計量且其變動 計入其他綜合 計入其他綜合		匯兌差額 人民幣千元 (附註c)	盈餘公積 人民幣千元 (附註d)	未分配利潤 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益合計 人民幣千元
			收益的儲備 人民幣千元 (附註a)	投資性 房地產儲備 人民幣千元 (附註b)						
於2022年12月31日及										
2023年1月1日(經審計)	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
期內利潤	-	-	-	-	-	-	128,196	128,196	(14,747)	113,449
公允價值變動	-	-	(29,847)	-	-	-	-	(29,847)	742	(29,105)
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	1,659	-	-	1,659	-	1,659
期內全面收益合計	-	-	(29,847)	-	1,659	-	128,196	100,008	(14,005)	86,003
收購非控股權益	-	(4,297)	-	-	-	-	-	(4,297)	4,297	-
處置附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	1,171	1,171
派付股息	-	-	-	-	-	-	(348,295)	(348,295)	-	(348,295)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,000)	(8,000)
附屬公司所有權權益變動	-	-	-	-	-	-	-	-	9,347	9,347
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	-	-	(132,365)	-	-	-	132,365	-	-	-
於2023年6月30日(未經審計)	4,354,733	6,872,295	769,717	81,398	1,058	2,293,731	39,821,449	54,194,381	3,548,561	57,742,942

後附財務報表附註為本財務報表的組成部份

簡明合併股東權益變動表

截至2024年6月30日止六個月

附註：

- (a) 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。
- (b) 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。
- (c) 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。
- (d) 根據中華人民共和國（「中國」）的相關法律法規，本公司在中國設立的附屬公司須將其根據中國會計準則及法規確定的淨利潤的10%轉入準備金，直到準備金餘額達到其各自註冊資本的50%。轉入準備金須在向該等附屬公司的所有者分配股息前作出。準備金可用於抵銷之前年度的虧損（如有），並可按現有股權所有者權益比例轉換為資本，但發行後的餘額不得低於其註冊資本的25%。

後附財務報表附註為本財務報表的組成部份

簡明合併現金流量表

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)
經營活動			
稅前(虧損)/利潤		(1,536,449)	288,200
經調整：			
無形資產攤銷		19,530	20,420
投資性房地產公允價值變動	12	1,177,523	296,248
以公允價值計量且其變動計入當期損益(「以公允價值計量且其變動計入當期損益」)的金融工具公允價值變動		85,531	4,960
物業、廠房及設備折舊		103,729	143,814
使用權資產折舊		2,905	8,988
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」)的金融工具的股息收入	5	(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		(800)	-
未變現匯兌虧損		11,011	-
財務成本	7	1,300,450	1,258,002
處置聯營公司及合營企業的(收益)/虧損	6	(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	6	2,450	21,820
租賃變更的(收益)/虧損	6	(24,257)	48,410
處置物業、廠房及設備的(收益)/虧損	6	(591)	15,249
預期信用損失模型下之減值虧損，扣除撥回		474,770	252,246
利息收入	5	(67,889)	(79,573)
處置附屬公司的收益淨額	8	-	(4,689)
應佔聯營公司業績淨額		(1,515)	(70,193)
應佔合營企業業績淨額		37,689	(18,574)
撤減存貨	6	71,857	-
撤銷物業、廠房及設備	6	5,025	-
撤銷無形資產	6	771	-
營運資金變動前的經營現金流量		1,641,948	2,191,373
存貨的變動		19,986	31,625
合同資產變動		174,512	(75,033)
應收貿易款項及其他應收款項變動		177,343	262,268
預收租金及服務費變動		(292,041)	314,802
應付貿易款項及其他應付款項變動		(1,773,519)	(64,467)
合同負債變動		(236,735)	(276,317)
遞延收益變動		(46,472)	(5,156)
其他流動負債變動		(184)	(185)
其他非流動負債變動		(62,525)	(80,585)
經營(所用)/所得現金		(397,687)	2,298,325
已付所得稅		(423,579)	(230,087)
經營活動(所用)/所得現金淨額		(821,266)	2,068,238

後附財務報表附註為本財務報表的組成部份

簡明合併現金流量表

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)
投資活動		
已收股息	15,382	44,879
應收貸款減少	29,954	6,059
已收利息	23,041	9,361
支付限制性銀行存款	(205,310)	(128,522)
存放原到期日三個月以上的銀行存款	(17,085)	(19,000)
出售附屬公司所得款項	-	(444)
處置聯營公司及合營企業所得款項	17,809	81,967
處置無形資產所得款項	537	306
處置物業、廠房及設備所得款項	1,032	118,679
購買物業、廠房及設備	(22,753)	(44,584)
購買無形資產	(337)	(15,053)
購買投資性房地產	(171,797)	(196,201)
購買以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融工具	(24,221)	(88,060)
收購附屬公司其他權益的付款	(2,055)	-
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	140,613	446,145
贖回以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融工具	29	405,620
提取原到期日三個月以上的銀行存款	13,000	18,000
提取限制性銀行存款	89,094	95,313
投資活動(所用)/所得現金淨額	(113,067)	734,465

後附財務報表附註為本財務報表的組成部份

簡明合併現金流量表

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)
融資活動		
關聯方及第三方的墊款	8,146,978	466,713
附屬公司股東注資	3,388	-
向附屬公司非控股股東派付股息	(30,757)	(17,209)
已付利息	(1,089,648)	(1,247,263)
新取得銀行及其他借款所得款項	7,286,202	2,118,995
償還銀行及其他借款	(10,111,585)	(2,246,537)
贖回債券	-	(500,829)
償還租賃負債	(308,846)	(247,274)
收購附屬公司額外權益的付款	(10,400)	-
向關聯方及第三方的還款	(3,104,341)	(1,239,770)
融資活動所得／(所用) 現金淨額	780,991	(2,913,174)
現金及現金等價物減少淨額	(153,342)	(110,471)
匯率變動的影響	(218)	627
期初現金及現金等價物	2,506,800	2,608,264
期末現金及現金等價物 (以銀行結餘及現金表示)	2,353,240	2,498,420

後附財務報表附註為本財務報表的組成部份

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。

本公司註冊辦事處和主要營業地點的地址分別在中期報告的公司資料章節披露。本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）的主要活動是經營和管理家居購物中心。本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，人民幣亦為本集團的功能貨幣。

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. 編製基礎 (續)

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。

3. 主要會計政策 (續)

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，本集團首次對國際會計準則委員會發佈的經修訂國際財務報告準則進行了以下修訂，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的應用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號及國際財務報告準則第7號修訂案	金融工具的分類及計量 ²
國際財務報告準則第18號	財務報表中的列報與披露 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 生效日期待定。

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。

於達致本集團之呈報分部時概無匯總經營分部。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。

4. 分部資料及收入(續)

以下為按可呈報及經營分部列出的本集團的收入及業績分析。

	自有／租賃商場 人民幣千元 (未經審計)	委管商場 人民幣千元 (未經審計)	建造施工及設計 人民幣千元 (未經審計)	家裝相關 及商品銷售 人民幣千元 (未經審計)	其他 人民幣千元 (未經審計)	合計 人民幣千元 (未經審計)
截至2024年6月30日止六個月						
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						(1,300,450)
稅前虧損						(1,536,449)

簡明合併財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

4. 分部資料及收入 (續)

	自有／租賃商場 人民幣千元 (未經審計)	委管商場 人民幣千元 (未經審計)	建造施工及設計 人民幣千元 (未經審計)	家裝相關 及商品銷售 人民幣千元 (未經審計)	其他 人民幣千元 (未經審計)	合計 人民幣千元 (未經審計)
截至2023年6月30日止六個月						
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						(1,258,002)
稅前利潤						288,200

營業收入載列如下：

	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
	4,224,862	5,659,926

4. 分部資料及收入(續)

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 (未經審計)	建造施工 及設計 人民幣千元 (未經審計)	家裝相關 及商品銷售 人民幣千元 (未經審計)	其他 人民幣千元 (未經審計)	合計 人民幣千元 (未經審計)
截至2024年6月30日止六個月					
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

簡明合併財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

4. 分部資料及收入(續)

	委管商場 人民幣千元 (未經審計)	建造施工 及設計 人民幣千元 (未經審計)	家裝相關 及商品銷售 人民幣千元 (未經審計)	其他 人民幣千元 (未經審計)	合計 人民幣千元 (未經審計)
截至2023年6月30日止六個月					
主要經營地區					
中國大陸	1,076,901	531,535	220,719	423,341	2,252,496
確認收入時間					
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	1,076,901	531,535	220,719	423,341	2,252,496

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	800	—
違約賠償收入	468	392
項目終止收入	6,698	—
	99,943	146,906

簡明合併財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

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(附註)	(117,797)	5,386
	(273,992)	(241,926)

附註：其他虧損主要包括本集團因項目終止及其他事項產生的損失。

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
	1,301,052	1,426,575
減：合資格資產成本的資本化金額	(602)	(168,573)
	1,300,450	1,258,002

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(抵免)/開支包含：		
當期所得稅：		
中國企業所得稅	235,624	89,328
本期間遞延稅項	(348,817)	85,423
	(113,193)	174,751

8. 所得稅(抵免)／開支(續)

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%。

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

簡明合併財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

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 (未經審計)	2023年 人民幣 (未經審計)
每股基本及攤薄(虧損)/收益	(0.31)	0.03

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：利潤)與每股基本虧損(截至2023年6月30日止六個月：利潤)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 (未經審計)	2023年 (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)	(1,336,774)	128,196
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

簡明合併財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

12. 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（2023年12月31日：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。租賃合同並無包含剩餘價值擔保及／或承租人於租期結束時購買物業的權利。

	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	(677,054)	(192,072)	(676,918)	(1,546,044)
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)
在建物業竣工	495,000	(495,000)	—	—
公允價值變動	(677,899)	(162,147)	(337,477)	(1,177,523)
於2024年6月30日（未經審計）	86,042,200	8,461,000	2,802,000	97,305,200

12. 投資性房地產 (續)

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。

已採用收益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資本化以釐定市值。

在採用直接比較法對若干處於前期開發階段的投資性房地產進行估值時，已假設物業權益現時可即時出售，並參考有關市場中現有可供比較的銷售交易。

在採用剩餘法對其他開發中的投資性房地產進行估值時，已假設相關投資性房地產將根據最新開發計劃開發及竣工。形成估值意見的過程中，參考了有關市場中現有可供比較的案例，亦已計及於評估日期與施工階段相關的應計施工成本及專業費用，以及完成開發預計將產生的其餘成本及費用。

估計物業的公允價值時，物業的最高及最佳用途為當前用途。

下表提供有關如何確定該等投資性房地產的公允價值(尤其是使用的估值方法及輸入值)的資料，以及根據公允價值計量輸入值的可觀察程度對公允價值計量進行分類的公允價值層次。

簡明合併財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

12. 投資性房地產 (續)

於2024年6月30日 (未經審計)

	公允價值層次	估值方法	重大不可觀察 輸入值	範圍區間	主要輸入數據 增加對公允 價值的影響
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)	人民幣12元至 人民幣238元	增加
			資本化率	6.0%至7.0%	下跌
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370元至 人民幣15,130元	增加
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)	人民幣57元至 人民幣78元	增加
			資本化率	6%至7%	下跌
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)	人民幣25元至 人民幣223元	增加
			資本化率	4.5%至6.5%	下跌

12. 投資性房地產 (續)

於2023年12月31日 (經審計)

	公允價值層級	估值方法	重大不可觀察 輸入值	範圍區間	主要輸入數據 增加對公允 價值的影響
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)	人民幣14元至 人民幣241元	增加
			資本化率	6.0%至7.0%	下跌
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	增加
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)	人民幣57元至 人民幣78元	增加
			資本化率	6%至7%	下跌
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)	人民幣45元至 人民幣19,046元	增加
			資本化率	6%至7%	下跌

12. 投資性房地產 (續)

於截至2024年及2023年6月30日止六個月，並無轉入或轉出第三層次的情況。

於截至2024年6月30日止六個月，物業再估值時的未變現虧損金額為人民幣1,177,523千元（截至2023年6月30日止六個月：人民幣296,248千元），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2024年6月30日及2023年12月31日的賬面值分別為人民幣3,579,000千元及人民幣3,304,000千元。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82,800,000千元（2023年12月31日：人民幣85,231,000千元）被抵押為本集團的銀行及其他借款的擔保，詳情見附註19。

13. 物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產

於截至2024年6月30日止六個月，本集團收購物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產總成本分別為人民幣22,753千元、人民幣0元及人民幣337千元（2023年6月30日：分別為人民幣16,906千元、人民幣0元及人民幣22,671千元）。

14. 應收賬款／應收票據

	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	(1,487,920)	(1,966,173)
	1,138,503	1,203,320
應收票據	3,140	6,176
	1,141,643	1,209,496

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	(1,487,920)	(1,966,173)
	1,138,503	1,203,320

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。

於2024年6月30日及2023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。

簡明合併財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

15. 保證金、預付款項及其他應收款

	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)
即期部分：		
預付款項	260,413	291,327
保證金	103,669	90,896
應收利息	38,038	35,999
應收股利	31,000	31,000
預繳稅金(附註a)	609,584	659,693
其他(附註e)	1,051,106	1,168,708
	2,093,810	2,277,623
減：預期信用損失／減值損失撥備	(404,818)	(405,650)
即期部分合計	1,688,992	1,871,973
遠期部分：		
保證金	89,305	89,305
租賃保證金	70,490	72,290
預付物業購置款(附註d)	121,507	321,059
其他	503,639	515,899
	784,941	998,553
減：預期信用損失撥備	(187,869)	(134,308)
	597,072	864,245
預付工程款及土地補償代墊款	1,429,733	1,416,377
土地整理相關收益權(附註c)	1,835,868	1,835,868
	3,265,601	3,252,245
減：減值損失(附註b)	(953,659)	(952,968)
	2,311,942	2,299,277
遠期部分合計	2,909,014	3,163,522

15. 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1,429,733千元(2023年12月31日：人民幣1,416,377千元)和人民幣1,835,868千元(2023年12月31日：人民幣1,835,868千元)的若干預付工程款及與土地整理有關的墊款和收益權的可收回金額進行減值評估。截至2024年6月30日止六個月，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理有關的墊款和收益權的賬面金額分別確認減值人民幣239,180千元(2023年12月31日：人民幣238,489千元)及人民幣714,479千元(2023年12月31日：人民幣714,479千元)。
- (c) 於2018年8月，本集團以人民幣10億元對價取得了銀泰(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) 於2024年6月30日及2023年12月31日，預付物業購置款主要為本集團本期間/年度為購置數棟商業物業和辦公樓所支付的預付款項。
- (e) 於2024年6月30日及2023年12月31日，其他包括代收代付商戶款約為人民幣177,055千元(2023年12月31日：人民幣278,671千元)。

16. 限制性銀行存款

	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)
銀行融資質押的存款	244,182	64,863
其他限制性銀行存款	305,948	379,390
	550,130	444,253

於2024年6月30日，已凍結限制性銀行存款約人民幣214,525千元(2023年12月31日：人民幣275,655千元)。

簡明合併財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

17. 銀行結餘及現金

	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)
現金	8,915	27,202
原到期日為3個月或以下之銀行存款	2,344,325	2,479,598
現金及現金等價物	2,353,240	2,506,800
原到期日為3個月以上之銀行存款	27,085	23,000
銀行結餘及現金	2,380,325	2,529,800

18. 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)	1,511,060	2,054,926
應付票據	66,594	13,552
商戶預付款	271,501	905,877
已收保證金	3,000,800	3,063,003
應付合夥人款項(附註b)	8,297,268	3,396,591
應付物業購置款	278,735	192,910
應付建築商款項	299,319	329,862
應付職工薪酬	396,056	455,238
其他應付稅項	426,503	556,874
其他(附註c)	1,590,439	1,735,713
	16,138,275	12,704,546
減：即期部分	(15,643,925)	(12,194,197)
遠期部分(附註b)	494,350	510,349

18. 應付貿易款項及其他應付款項 (續)

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
	1,511,060	2,054,926

(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有資金盈餘後通過協議償還，或在一年後按需償還。因此，約人民幣494,350千元(2023年12月31日：人民幣510,349千元)應確認為非流動部分應付款項。

(c) 其他應付款項主要為分別約人民幣144,113千元及人民幣353,056千元(2023年12月31日：分別為人民幣103,114千元及人民幣332,794千元)的應付利息及應計費用。

簡明合併財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

19. 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(附註a)	23,078,870	26,074,003
無擔保(附註a)	1,067,031	3,431,749
商業地產抵押貸款支持證券(附註b)	5,428,056	3,184,527
	29,573,957	32,690,279
減：即期部分	(9,782,460)	(12,976,625)
遠期部分	19,791,497	19,713,654
固定利率借款	15,498,175	16,269,128
浮動利率借款	14,075,782	16,421,151
	29,573,957	32,690,279
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
	29,573,957	32,690,279
減：流動負債項下所示一年內到期的款項	(9,782,460)	(12,976,625)
一年以後到期的款項	19,791,497	19,713,654

19. 銀行及其他借款（續）

附註：

- (a) 於2024年6月30日及2023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) 本公司於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18紅美次的人民幣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2024年6月30日，本金金額約人民幣1,797,602千元（2023年12月31日：人民幣2,214,000千元）重新分類為流動負債。

於2024年1月25日，本公司發行家居商場資產支持證券「紅星美凱龍上海全球家居1號店南館資產支持專項計劃」。該資產支持專項計劃以位於真北路1058號及1108號以及怒江北路558號、558-2號、558-3號及598號家居商場的產權及其佔地範圍內的土地使用權為抵押，而專項計劃包括優先檔及次級檔。優先發行規模為人民幣36.4億元，年收益率為4.2%，期限為17.85年，按固定季度償還本息。次級發行規模為人民幣10百萬元，無固定收益率，獲取超額收益，期限為17.85年，到期一次性還本。於2024年6月30日，該款項中人民幣54,600,000元分類為流動負債。

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	3.88-8.00	4.25-8.00

浮動利率銀行借款的利率以中國人民銀行的基準利率為依據。

本集團的銀行及其他借款以人民幣計價。

簡明合併財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

20. 債券

	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)
美元債：		
2022美元債(3年期)(附註a)	1,802,171	1,786,370
減：一年內到期的債券利息	(29,733)	(27,858)
債券的非流動部分	1,772,438	1,758,512

附註：

- (a) 截至2022年12月31日止年度，本集團發行了美元2.497億元的美債，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。

債券的變動載列如下：

	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)
於期／年初	1,786,370	2,312,488
贖回2020年度第一期中期票據	-	(500,000)
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)
利息及已攤銷發行成本	50,916	96,173
年內已付利息	(46,126)	(120,951)
折算差額	11,011	29,489
於期／年末	1,802,171	1,786,370

21. 其他非流動負債

	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)
提前採購20年物業服務收取的一次性折扣款(附註a)	815,239	851,878
其他(附註b)	139,043	165,113
減：即期部分	(73,093)	(73,277)
	881,189	943,714

附註：

- (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，據此約定本集團的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。截至2024年6月30日，尚未攤銷的餘額總計人民幣815,239千元(2023年12月31日：人民幣851,878千元)，其中人民幣73,093千元(2023年12月31日：人民幣73,277千元)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139,043千元(2023年12月31日：人民幣165,113千元)計入非流動負債，收入將於2025年7月至2028年2月期間在損益中確認。

22. 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 股份數目 千股	A股 股份數目 千股	股本 人民幣千元
於2024年1月1日(經審計)及2024年6月30日 (未經審計)	741,286	3,613,447	4,354,733

每股股份發行面值為人民幣1元。

簡明合併財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

23. 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	308,688	353,688
	1,047,534	1,505,025

24. 公允價值計量及評估過程

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值。

該等金融資產及金融負債的公允價值（特別是所使用的估值技術及輸入值），及公允價值計量歸入的公允價值層次水平（第一層次至第三層次）乃根據公允價值計量輸入值的可觀測程度釐定。

- 第一層次公允價值計量乃基於相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）；
- 第二層次公允價值計量為根據除第一層次內報價之外資產或負債直接（即價格）或間接（即源自價格）可觀察的輸入值進行的計量；及
- 第三層次公允價值計量指透過運用並非基於可觀察市場數據之資產或負債輸入值（即不可觀察輸入值）的估值技術進行的計量。

24. 公允價值計量及評估過程 (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各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2024年6月30日的公允價值層次

	第一層次 人民幣千元 (未經審計)	第二層次 人民幣千元 (未經審計)	第三層次 人民幣千元 (未經審計)	合計 人民幣千元 (未經審計)
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	—	—	53,855	53,855
— 基金	—	—	81,111	81,111
— 權益工具投資	—	—	163,605	163,605
以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的權益工具	441,528	2,787	1,050,456	1,494,771

於2023年12月31日的公允價值層次

	第一層次 人民幣千元 (經審計)	第二層次 人民幣千元 (經審計)	第三層次 人民幣千元 (經審計)	合計 人民幣千元 (經審計)
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

簡明合併財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

24. 公允價值計量及評估過程 (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	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審計)	公允價值層次	估值技術及重要不可觀察輸入值	主要輸入數據 增加對公允價 值的影響
1) 債權工具投資	53,855	489,210	第三層次	現金流量折現法 風險調整折現率：6% (2023年12月31日：6%) (附註a)	下跌
2) 基金	81,111	81,111	第三層次	現金流量折現法 風險調整折現率：8% (2023年12月31日：8%)	下跌
3) 權益工具投資－以公允價值計量且其變動計入損益	163,605	260,025	第三層次	現金流量折現法 風險調整折現率：8%至14% (2023年12月31日：8%至14%) (附註b)	下跌
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	1,050,456	1,132,733	第三層次	可比公司法 流動性折扣率：79%至86% (2023年12月31日：80%至88%) (附註c)	下跌

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) 流動性折現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。

期內第一層次與第二層次之間並無轉換。

24. 公允價值計量及評估過程 (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2023年1月1日(經審計)	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日及2024年1月1日(經審計)	1,132,733	570,321	260,025
計入損益	-	(61)	(85,470)
計入其他綜合收益	(67,273)	-	-
添置	-	24,221	-
出售/結算	(15,004)	(29)	(10,950)
已結算	-	(459,486)	-
於2024年6月30日(未經審計)	1,050,456	134,966	163,605

附註：本期間並無轉入或轉出第三層次的情況。

簡明合併財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

25. 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	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)
陽光海天停車控股有限公司及其附屬公司	商品購買	1,261	256
廈門建發美酒匯酒業有限公司	商品購買	471	—
上海建發酒業銷售管理有限公司	商品購買	299	—
廈門建發恒融供應鏈有限公司	商品購買	432	—
廈門建發國際酒業集團有限公司	商品購買	143	—
廈門建發酒業銷售管理有限公司	商品購買	76	50
上海天合智慧科技股份有限公司及其附屬公司	商品購買	11	—
阿里雲計算有限公司	商品購買	7	454

25. 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	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)
上海紅星雲計算科技有限公司	商品購買	-	7,609
中船郵輪產業發展(上海)有限公司	商品購買	-	174
惠州美好生活傢俱有限公司	商品購買	-	90
浙江龍凱影業有限公司	商品購買	-	35
重慶澤瑞商業管理有限公司	商品購買	-	30
亞細亞新材(北京)建築材料有限公司	商品購買	-	10
淘寶(中國)軟件有限公司	商品購買	-	3
南京市浦口區立力成傢俱經營部	商品購買	-	2
		2,700	8,713

註：自關聯方商品購買：本期間，本集團以市場價為基礎與關聯方進行商品交易。

簡明合併財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

25. 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	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)
中船郵輪產業發展(上海)有限公司	存款結息	88	91
成都東泰商城有限公司	存款結息	16	22
蕪湖明輝商業管理有限公司	存款結息	3	3
		107	116

註：向關聯方支付存款的利息：本期間，本集團以市場價為基礎與關聯方進行交易。

25. 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	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)
山東銀座家居有限公司及其附屬公司	聯合營銷	2,207	2,704
武漢市正凱物流有限公司	聯合營銷	1,163	644
蕪湖明輝商業管理有限公司	聯合營銷	591	193
成都東泰商城有限公司	聯合營銷	238	248
廣州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	聯合營銷	89	62
濟寧鴻瑞市場經營管理有限公司	聯合營銷	63	–
深圳紅星美凱龍商業管理有限公司	聯合營銷	–	160
陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司	聯合營銷	–	77
		4,351	4,088

註：關聯方向本集團提供聯合營銷服務；本期間，本集團以市場價為基礎與關聯方進行交易。

簡明合併財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

25. 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	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)
揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場置業有限公司	廣告位租賃費／管理費	163	94
蕪湖明輝商業管理有限公司	廣告位租賃費／管理費	76	156
山東銀座家居有限公司及其附屬公司	廣告位租賃費／管理費	39	101
濟寧鴻瑞市場經營管理有限公司	廣告位租賃費／管理費	8	105
徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司	廣告位租賃費／管理費	-	106
徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城有限公司	廣告位租賃費／管理費	-	71
陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司	廣告位租賃費／管理費	-	40
		286	673

註：關聯方向本集團提供廣告位租賃／管理服務：本期間，本集團以市場價為基礎與關聯方進行交易。

25. 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	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)
上海美凱龍物業管理服務有限公司及其附屬公司	接受勞務／服務	335,408	339,070
浙江天貓技術有限公司	接受勞務／服務	12,916	11,283
上海嘉展建築裝潢工程有限公司	接受勞務／服務	2,005	2,090
杭州阿里媽媽軟件服務有限公司	接受勞務／服務	442	3,802
北京國富縱橫文化科技諮詢股份有限公司	接受勞務／服務	434	841
紅星美凱龍控股集團有限公司	接受勞務／服務	124	–
鄭州星鉑房地產開發有限公司	接受勞務／服務	217	–
上海紅星雲計算科技有限公司	接受勞務／服務	70	6,549
淘寶（中國）軟件有限公司	接受勞務／服務	49	49

簡明合併財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

25. 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	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)
重慶金曉星悅家居有限公司	接受勞務／服務	29	-
阿里雲計算有限公司	接受勞務／服務	23	27
上海星之域商業經營管理有限公司	接受勞務／服務	-	7,585
上海鑫誠安建設有限公司	接受勞務／服務	-	592
杭州蟻巢供應鏈服務有限公司	接受勞務／服務	-	264
上海美凱龍愛家房地產管理諮詢有限公司	接受勞務／服務	-	242
阿里巴巴（中國）網絡技術有限公司	接受勞務／服務	-	112
浙江阿里巴巴通信技術有限公司	接受勞務／服務	-	104
阿里（四川）網絡技術有限公司	接受勞務／服務	-	8
成都東泰商城有限公司	接受勞務／服務	-	5
		351,717	372,623

註：關聯方向本集團提供勞務：本期間，本集團以市場價為基礎與關聯方進行交易。

25. 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）

向關聯方出售商品和提供勞務

	交易內容	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)
上海美凱龍物業管理服務有限公司及其附屬公司	出售商品	40,173	—
蘭州紅星商業管理有限公司	出售商品	506	473
山東銀座家居有限公司及其附屬公司	出售商品	131	21
雲南遠擇品唯物業管理有限公司	出售商品	112	205
蕪湖明輝商業管理有限公司	出售商品	99	141
武漢市正凱物流有限公司	出售商品	84	44
廣州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	出售商品	47	51
上海或京商業管理有限公司及其附屬公司	出售商品	47	24
上海威來適裝飾科技有限公司	出售商品	41	62
成都東泰商城有限公司	出售商品	32	37

簡明合併財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

25. 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）

向關聯方出售商品和提供勞務（續）

	交易內容	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)
西安佳和興家居有限責任公司	出售商品	22	–
超級智慧家(上海)物聯網科技有限公司	出售商品	16	56
杭州諾貝爾陶瓷有限公司	出售商品	9	9
上海天合智慧科技股份有限公司及其附屬公司	出售商品	1	12
丹陽市融錦宏星置業發展有限公司	出售商品	–	1,709
深圳紅星美凱龍商業管理有限公司	出售商品	–	73
乾智(北京)文化發展有限公司	出售商品	–	35
陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司	出售商品	–	34
紅星美凱龍控股集團有限公司	出售商品	–	18
晟葆(上海)智慧科技有限公司	出售商品	–	2
		41,320	3,006

註：向關聯方出售商品：本期間，本集團以市場價為基礎與關聯方進行交易。

25. 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）

向關聯方出售商品和提供勞務（續）

	交易內容	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)
上海美凱龍物業管理服務有限公司	提供勞務	31,656	32,551
衢州市慧城奧萊商業管理有限公司	提供勞務	12,977	145,270
湛江市海新美凱投資有限公司	提供勞務	2,995	4,810
西安佳和興家居有限責任公司	提供勞務	647	–
上海紅星美凱龍置業有限公司	提供勞務	457	40
上海愛琴海商業集團股份有限公司	提供勞務	348	–
成都東泰商城有限公司	提供勞務	221	813
上海聯泓房地產開發有限公司	提供勞務	212	–
武漢怡然物業管理有限公司	提供勞務	121	–
廣州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	提供勞務	119	239
湖北怡悅物業管理有限公司	提供勞務	89	–
超級智慧家(上海)物聯網科技有限公司	提供勞務	42	72

簡明合併財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

25. 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)

向關聯方出售商品和提供勞務 (續)

	交易內容	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)
上海或京商業管理有限公司及其附屬公司	提供勞務	34	57
上海威來適裝飾科技有限公司	提供勞務	23	10
上海麗浩創意設計有限公司	提供勞務	8	-
揚州星龍房地產開發有限公司	提供勞務	-	13,961
上海愛琴海商務管理有限公司	提供勞務	-	2,415
上海星之域商業經營管理有限公司	提供勞務	-	1,013
常州愛琴海奧萊商業管理有限公司	提供勞務	-	353
上海黃浦紅星小額貸款有限公司	提供勞務	-	15
晟葆(上海)智慧科技有限公司	提供勞務	-	11
上海天合智慧科技股份有限公司及其附屬公司	提供勞務	-	2
		49,949	201,632

25. 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）

向關聯方出售商品和提供勞務（續）

	交易內容	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)
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	2,613	1,462
濟寧鴻瑞市場經營管理有限公司	品牌委管服務	2,123	2,123
武漢市正凱物流有限公司	品牌委管服務	1,415	1,415
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	1,415	1,415
陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司	品牌委管服務	943	943
西安佳和興家居有限責任公司	品牌委管服務	943	–
蕪湖明輝商業管理有限公司	品牌委管服務	849	849
徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城有限公司	品牌委管服務	23	896
		10,324	9,103

註：向關聯方提供品牌委管服務：本期間，本集團以市場價為基礎與關聯方進行交易。

簡明合併財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

25. 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）

向關聯方出售商品和提供勞務（續）

	交易內容	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)
上海中質美凱龍經貿發展有限公司	服務收入	1,525	–
武漢市正凱物流有限公司	服務收入	1,469	–
杭州諾貝爾陶瓷有限公司	服務收入	848	6,980
超級智慧家(上海)物聯網科技有限公司	服務收入	428	164
紅星美凱龍控股集團有限公司	服務收入	256	–
廣州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	服務收入	151	191
成都東泰商城有限公司	服務收入	66	107
蕪湖明輝商業管理有限公司	服務收入	47	28
上海天合智慧科技股份有限公司及其附屬公司	服務收入	15	29
蕪湖美和資產管理有限公司	服務收入	–	4,340
浙江天貓技術有限公司	服務收入	–	998
美時智慧家居(深圳)有限公司	服務收入	–	877
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	–	47
		4,805	13,855

25. 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）

向關聯方出售商品和提供勞務（續）

	交易內容	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)
重慶星遠凱建商業管理有限公司	設計諮詢收入	1,094	–
湛江市海新美凱投資有限公司	設計諮詢收入	119	–
義烏美龍置業有限公司	設計諮詢收入	–	943
徐州茂星置業有限公司	設計諮詢收入	–	425
漯河星匯置業有限公司	設計諮詢收入	–	94
		1,213	1,462

	交易內容	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)
廈門建發融資擔保有限公司	擔保費	5	–

簡明合併財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

25. 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	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)
超級智慧家(上海)物聯網科技有限公司	商場舖位	1,869	2,413
杭州諾貝爾陶瓷有限公司	商場舖位	1,864	7,738
上海或京商業管理有限公司及其附屬公司	商場舖位	1,393	1,316
上海威來適裝飾科技有限公司	商場舖位	371	287
北京盒馬網絡科技有限公司	商場舖位	296	297
上海天合智慧科技股份有限公司及其附屬公司	商場舖位	190	384
杭州諾貝爾商業服務有限公司	商場舖位	31	-
晟葆(上海)智慧科技有限公司	商場舖位	-	288
安咖家居用品(上海)有限公司	商場舖位	-	80
美時智慧家居(深圳)有限公司	商場舖位	-	46
上海紅星美凱龍置業有限公司	辦公室	1,416	-

25. 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	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)
上海愛琴海商業集團股份有限公司	辦公室	1,169	–
上海聯泓房地產開發有限公司	辦公室	712	–
上海麗浩創意設計有限公司	辦公室	27	–
常州龍耀股權投資管理有限公司	辦公室	17	17
上海星之域商業經營管理有限公司	辦公室	–	15,382
鄭州星鉑房地產開發有限公司	辦公室	–	76
陽光海天停車控股有限公司	停車庫	24,664	29,506
上海紅星美凱龍置業有限公司	停車庫	37	–
上海愛琴海商業集團股份有限公司	停車庫	13	–
上海新華成城資產管理有限公司	停車庫	–	6,349
上海紅星停車管理有限公司	停車庫	–	667
		34,069	64,846

簡明合併財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

25. 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	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)
常州市紅星裝飾城	商場舖位	11,641	不適用
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	-	72
蕪湖明輝商業管理有限公司	商場舖位	21	60
雲南遠擇品唯物業管理有限公司	停車場	711	711
陳淑紅	員工宿舍	-	57
		12,373	1,358

25. 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

於2024年6月30日

	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
	(未經審計)			
紅星美凱龍控股集團有限公司(註1)	43,200	2022年9月8日	2024年9月7日	否
紅星美凱龍控股集團有限公司(註2)	750,000	2020年10月23日	2032年10月22日	否
紅星美凱龍控股集團有限公司(註3)	450,000	2020年6月16日	2030年6月16日	否
紅星美凱龍控股集團有限公司(註4)	412,500	2020年12月26日	2035年12月25日	否
紅星美凱龍控股集團有限公司(註5)	88,000	2019年12月19日	2029年12月19日	否
紅星美凱龍控股集團有限公司(註6)	204,000	2020年1月17日	2030年1月17日	否
紅星美凱龍控股集團有限公司(註7)	276,808	2019年6月20日	2029年6月20日	否
紅星美凱龍控股集團有限公司(註8)	167,000	2020年1月15日	2026年9月17日	否
紅星美凱龍控股集團有限公司(註9)	312,500	2019年12月27日	2031年12月27日	否

簡明合併財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

25. 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)

於2024年6月30日 (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
	(未經審計)			
紅星美凱龍控股集團有限公司 (註10)	588,000	2020年3月25日	2030年3月25日	否
紅星美凱龍控股集團有限公司 (註11)	48,750	2020年6月8日	2030年12月10日	否
紅星美凱龍控股集團有限公司 (註12)	448,700	2019年7月1日	2029年6月20日	否
紅星美凱龍控股集團有限公司 (註13)	220,000	2018年7月13日	2028年7月10日	否
紅星美凱龍控股集團有限公司 (註14)	300,000	2021年12月24日	2024年12月23日	否
紅星美凱龍控股集團有限公司 (註15)	500,000	2022年7月7日	2025年7月6日	否
紅星美凱龍控股集團有限公司 (註16)	200,000	2021年8月20日	2024年8月26日	否
紅星美凱龍控股集團有限公司 (註17)	173,482	2019年11月28日	2029年11月27日	否
紅星美凱龍控股集團有限公司 (註18)	264,600	2020年3月20日	2028年3月20日	否

25. 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)

於2024年6月30日 (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
	(未經審計)			
車建興 (註19)	35,000	2017年12月15日	2027年12月15日	否
車建興 (註20)	1,350,616	2020年3月3日	2030年3月2日	否
車建興 (註21)	152,000	2016年6月17日	2026年6月16日	否
車建興 (註22)	119,500	2017年1月5日	2025年6月20日	否
車建興、陳淑紅 (註23)	165,000	2022年12月28日	2026年11月29日	否
車建興、陳淑紅 (註24)	1,680,000	2022年6月15日	2037年6月15日	否
車建興、陳淑紅 (註25)	1,772,438	2022年8月17日	2026年3月17日	否
車建興、陳淑紅 (註26)	771,765	2023年3月29日	2033年3月20日	否
廈門建發股份有限公司 (註27)	3,619,160	2024年1月25日	2041年11月12日	否

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3：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4：該借款另以上海紅星美凱龍家具有限公司的投資性房地產作為抵押。

註5：該借款另以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6：該借款另以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。

25. 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)

於2024年6月30日 (續)

- 註7： 該借款另以鄭州紅星美凱龍國際家居有限公司的投资性房地產作為抵押。
- 註8： 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资性房地產作為抵押。
- 註9： 該借款另以寧波紅星美凱龍家居購物廣場有限公司的投资性房地產作為抵押。
- 註10： 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资性房地產作為抵押。
- 註11： 該借款另以上海賽程企業管理有限公司的固定資產作為抵押。
- 註12： 該借款另以杭州偉量機電五金市場有限公司的投资性房地產作為抵押。
- 註13： 該借款另以蘇州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司的投资性房地產作為抵押。
- 註14： 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资性房地產作為抵押。
- 註15： 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资性房地產作為抵押。
- 註16： 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资性房地產作為抵押。
- 註17： 該借款另以柳州紅星美凱龍家居有限公司的投资性房地產作為抵押。
- 註18： 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资性房地產作為抵押。
- 註19： 該借款另以上海山海藝術傢俱有限公司的投资性房地產作為抵押。
- 註20： 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资性房地產作為抵押。
- 註21： 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资性房地產作為抵押。
- 註22： 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资性房地產作為抵押。

25. 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)

於2024年6月30日 (續)

註23： 該借款另以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24： 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25： 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26： 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。

註27： 該借款另以上海新偉置業有限公司的投資性房地產作為抵押。

2. 關聯方應收／應付款項

	於2024年6月30日		於2023年12月31日	
	賬面餘額	壞賬準備	賬面餘額	壞賬準備
	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (經審計)	人民幣千元 (經審計)
應收賬款				
揚州星龍房地產開發有限公司	45,351	45,351	45,351	45,351
上海新華成城資產管理有限公司	40,000	40,000	40,000	40,000
上海星之域商業經營管理有限公司	32,525	32,525	46,291	46,291
上海嘉展建築裝潢工程有限公司	-	-	13,000	13,000

簡明合併財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

25. 關聯方交易（續）

2. 關聯方應收／應付款項（續）

	於2024年6月30日		於2023年12月31日	
	賬面餘額	壞賬準備	賬面餘額	壞賬準備
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審計)	(未經審計)	(經審計)	(經審計)
應收賬款（續）				
丹陽市融錦宏星置業發展有限公司	9,819	442	10,412	469
上海美凱龍物業管理服務有限公司及其附屬公司	7,599	342	23,233	1,045
西安佳和興家居有限責任公司	4,723	2,469	3,814	1,556
深圳華生大家居集團有限公司	4,000	4,000	4,000	4,000
徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司	3,825	1,129	1,056	288
義烏美龍置業有限公司	3,730	1,545	3,730	1,011
湛江市海新美凱投資有限公司	3,643	476	3,805	454
浙江中廣電器集團股份有限公司	3,500	3,500	3,500	3,500
慈溪星凱置業有限公司	3,333	838	3,333	723
南昌浩然置業有限公司	2,530	1,793	2,530	2,530
長春紅星美凱龍房地產開發有限公司	2,495	2,495	2,495	139
寧波凱龍置業有限公司	2,469	225	2,291	127
陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司	2,350	794	1,350	368

25. 關聯方交易（續）

2. 關聯方應收／應付款項（續）

	於2024年6月30日		於2023年12月31日	
	賬面餘額 人民幣千元 (未經審計)	壞賬準備 人民幣千元 (未經審計)	賬面餘額 人民幣千元 (經審計)	壞賬準備 人民幣千元 (經審計)
應收賬款（續）				
衡水星龍房地產開發有限公司	2,019	1,204	2,123	185
深圳紅星美凱龍商業管理有限公司	1,804	387	1,804	332
徐州茂星置業有限公司	1,750	501	1,750	257
天津星凱房地產開發有限公司	1,650	1,650	1,650	1,650
常州市金壇維億建設工程有限公司	1,500	1,500	1,500	1,500
徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城有限公司	1,494	870	1,470	506
上海紅星美凱龍置業有限公司	1,490	67	6	-
上海美凱龍愛家房地產管理諮詢有限公司	1,483	1,483	1,483	1,483
濟南星龍房地產開發有限公司	1,100	953	1,100	958
長興榮皓貿易有限公司	1,026	46	1,026	46
西寧遠鴻房地產開發有限公司	975	306	975	200

簡明合併財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

25. 關聯方交易（續）

2. 關聯方應收／應付款項（續）

	於2024年6月30日		於2023年12月31日	
	賬面餘額 人民幣千元 (未經審計)	壞賬準備 人民幣千元 (未經審計)	賬面餘額 人民幣千元 (經審計)	壞賬準備 人民幣千元 (經審計)
應收賬款（續）				
南通星龍房地產開發有限公司	960	439	960	80
蕪湖明輝商業管理有限公司	930	267	38	2
上海愛琴海商業集團股份有限公司	835	38	—	—
天津美龍房地產開發有限公司	833	833	833	833
昆明遠鴻匯房地產有限公司	498	366	498	126
大連星凱商業管理有限公司	479	156	120	101
重慶金科中俊房地產開發有限公司	409	409	409	89
杭州諾貝爾陶瓷有限公司及其附屬公司	399	18	87	4
太原雙明智坤房地產開發有限公司	396	86	876	49
重慶星遠凱建商業管理有限公司	360	33	—	—
安咖家居用品（上海）有限公司	326	15	1,016	46

25. 關聯方交易 (續)

2. 關聯方應收／應付款項 (續)

	於2024年6月30日		於2023年12月31日	
	賬面餘額	壞賬準備	賬面餘額	壞賬準備
	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (經審計)	人民幣千元 (經審計)
應收賬款 (續)				
廣州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	286	13	52	2
太原雙明凱龍房地產開發有限公司	255	23	255	55
上海聯泓房地產開發有限公司	225	10	–	–
超級智慧家(上海)物聯網科技有限公司	112	5	5	–
紹興星凱置業有限公司	106	44	106	43
成都東泰商城有限公司	75	3	45	2
太原星光寰宇房地產開發有限公司	70	3	70	3
上海紅星星龍商業管理有限公司	53	16	53	14
象山美龍置業有限公司	44	44	44	18
武漢怡然物業管理有限公司	43	2	43	2
上海麗浩創意設計有限公司	38	2	–	–
象山凱勝置業有限公司	34	34	34	34
湖北怡悅物業管理有限公司	32	1	–	–

簡明合併財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

25. 關聯方交易（續）

2. 關聯方應收／應付款項（續）

	於2024年6月30日		於2023年12月31日	
	賬面餘額 人民幣千元 (未經審計)	壞賬準備 人民幣千元 (未經審計)	賬面餘額 人民幣千元 (經審計)	壞賬準備 人民幣千元 (經審計)
應收賬款（續）				
余姚星凱置業有限公司	32	1	32	1
山西紅星新世界置業有限公司	18	1	18	1
山東銀座家居有限公司	16	1	-	-
上海龍紅影院管理有限公司	12	1	12	1
鹽城凱龍置業有限公司	7	-	7	-
上海美影企業管理有限公司	3	-	3	-
柳州紅星美凱龍置業有限公司	-	-	317	14
常州愛琴海奧萊商業管理有限公司	-	-	143	6
上海威來適裝飾科技有限公司	-	-	65	3
	196,069	149,755	231,219	169,498

25. 關聯方交易（續）

2. 關聯方應收／應付款項（續）

	於2024年6月30日		於2023年12月31日	
	賬面餘額	壞賬準備	賬面餘額	壞賬準備
	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (經審計)	人民幣千元 (經審計)
預付款項				
上海美凱龍物業管理服務有限公司 及其附屬和分公司	16,329	—	3,429	—
杭州阿里媽媽軟件服務有限公司	1,167	—	201	—
上海或京商業管理有限公司及其分公司	902	—	902	—
上海智諦智慧科技有限公司	765	—	765	—
天津利時諮詢服務有限公司	750	—	—	—
上海嘉展建築裝潢工程有限公司	573	—	573	—
陽光海天停車控股有限公司及其附屬和分公司	210	—	320	—
上海紅星雲計算科技有限公司	177	—	177	—
蕪湖明輝商業管理有限公司	79	—	79	—
阿里雲計算有限公司	71	—	46	—
濟寧鴻瑞市場經營管理有限公司	43	—	50	—
淘寶（中國）軟件有限公司	35	—	88	—

簡明合併財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

25. 關聯方交易（續）

2. 關聯方應收／應付款項（續）

	於2024年6月30日		於2023年12月31日	
	賬面餘額	壞賬準備	賬面餘額	壞賬準備
	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (經審計)	人民幣千元 (經審計)
預付款項（續）				
揚州紅星美凱龍全球家居生活廣場置業有限公司	16	—	132	—
阿里巴巴（中國）網絡技術有限公司	11	—	11	—
陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司	4	—	4	—
亞細亞新材（北京）建築材料有限公司	2	—	2	—
重慶金科中俊房地產開發有限公司	1	—	1	—
山東銀座家居有限公司及其附屬公司	—	—	39	—
常州愛琴海奧萊商業管理有限公司	—	—	60	—
廈門建發美酒匯酒業有限公司	—	—	10	—
重慶金曉星悅家居有限公司	—	—	30	—
成都星遠置業有限公司	247,705	123,853	247,705	123,853
蕪湖紅星美凱龍股權投資基金管理有限公司	9,800	—	9,800	—
	278,640	123,853	264,424	123,853

25. 關聯方交易（續）

2. 關聯方應收／應付款項（續）

	於2024年6月30日		於2023年12月31日	
	賬面餘額	壞賬準備	賬面餘額	壞賬準備
	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (經審計)	人民幣千元 (經審計)
其他應收款				
上海名藝商業企業發展有限公司	198,872	9,944	200,872	21,641
成都東泰商城有限公司	31,000	–	31,000	–
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
徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司	4,281	313	3,167	284
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	239	3,265	292
上海美凱龍物業管理服務有限公司 及其附屬公司和分公司	4,670	342	8,441	748
上海雲紳智慧科技有限公司	1,200	1	1,200	1
徐州紅星美凱龍國際傢俱裝飾城有限公司	783	57	2,151	193
武漢市正凱物流有限公司	279	20	279	25
上海聯泓房地產開發有限公司	244	18	244	22
重慶金科中俊房地產開發有限公司	240	–	240	–

簡明合併財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

25. 關聯方交易（續）

2. 關聯方應收／應付款項（續）

	於2024年6月30日		於2023年12月31日	
	賬面餘額 人民幣千元 (未經審計)	壞賬準備 人民幣千元 (未經審計)	賬面餘額 人民幣千元 (經審計)	壞賬準備 人民幣千元 (經審計)
其他應收款（續）				
浙江天貓技術有限公司	210	—	210	—
深圳紅星美凱龍商業管理有限公司	200	—	213	—
濟南星龍房地產開發有限公司	100	—	100	—
上海麗浩創意設計有限公司	37	3	67	6
上海紅星停車管理有限公司	34	3	31	3
常州愛琴海奧萊商業管理有限公司	30	2	30	3
鄭州星鉑房地產開發有限公司	3	1	3	—
陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司	—	—	2,208	198
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	—
西安紅星佳鑫家居有限公司	25	—	25	—
	254,769	20,239	263,057	32,712

25. 關聯方交易 (續)

2. 關聯方應收／應付款項 (續)

	於2024年6月30日		於2023年12月31日	
	賬面餘額	壞賬準備	賬面餘額	壞賬準備
	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (經審計)	人民幣千元 (經審計)
合同資產				
衢州市慧城奧萊商業管理有限公司	211,426	19,261	213,640	11,882
西安佳和興家居有限責任公司	91,699	8,354	96,272	11,290
湛江市海新美凱投資有限公司	43,079	3,924	48,351	2,689
揚州星龍房地產開發有限公司	40,024	40,024	40,294	40,294
鹽城凱龍置業有限公司	2,458	224	2,538	141
上海洛昶企業管理有限公司	2,081	190	3,678	205
長春紅星美凱龍房地產開發有限公司	2,026	299	2,026	244
寧波凱龍置業有限公司	386	158	571	173
衡水星龍房地產開發有限公司	197	18	294	16
西寧遠鴻房地產開發有限公司	182	17	182	10
象山凱勝置業有限公司	141	13	141	8

簡明合併財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

25. 關聯方交易（續）

2. 關聯方應收／應付款項（續）

	於2024年6月30日		於2023年12月31日	
	賬面餘額	壞賬準備	賬面餘額	壞賬準備
	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (經審計)	人民幣千元 (經審計)
合同資產（續）				
太原雙明智坤房地產開發有限公司	129	41	129	41
寧波匯鑫置業有限公司	127	40	127	40
柳州紅星美凱龍置業有限公司	86	26	86	26
大連星凱商業管理有限公司	46	15	46	15
	394,087	72,604	408,375	67,074

25. 關聯方交易（續）

2. 關聯方應收／應付款項（續）

	於2024年6月30日		於2023年12月31日	
	賬面餘額 人民幣千元 (未經審計)	壞賬準備 人民幣千元 (未經審計)	賬面餘額 人民幣千元 (經審計)	壞賬準備 人民幣千元 (經審計)
應收貸款				
西安佳和興家居有限責任公司	46,400	464	46,400	464
廣州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	5,000	50	5,000	50
西安佳和興家居有限責任公司	526,351	5,264	506,239	5,062
深圳紅星美凱龍商業管理有限公司	29,426	29,426	29,426	29,426
廣州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	-	-	78	1
西安佳和興家居有限責任公司	7,000	70	-	-
	614,177	35,274	587,143	35,003

簡明合併財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

25. 關聯方交易 (續)

2. 關聯方應收／應付款項 (續)

	於2024年6月30日		於2023年12月31日	
	賬面餘額	壞賬準備	賬面餘額	壞賬準備
	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (經審計)	人民幣千元 (經審計)
應收票據				
湛江市海新美凱投資有限公司	2,000	-	3,230	-

	於2024年	於2023年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (經審計)
應付賬款		
上海嘉展建築裝潢工程有限公司	9,464	10,291
上海鑫誠安建設有限公司	7,876	15,438
上海美凱龍物業管理服務有限公司及其附屬公司和分公司	4,972	30,570
上海紅星雲計算科技有限公司	3,383	3,883
上海遠星寰宇房地產集團有限公司及其分公司	2,587	2,587
美宅(上海)建築科技有限公司及其附屬公司	2,211	2,211
阿里雲計算有限公司	661	871
北京國富縱橫文化科技諮詢股份有限公司	243	445

25. 關聯方交易（續）

2. 關聯方應收／應付款項（續）

	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)
應付賬款（續）		
上海帝景餐飲管理有限公司	213	-
成都東泰商城有限公司	206	206
中船郵輪產業發展(上海)有限公司	190	190
上海盛域資訊技術有限公司	126	126
杭州諾貝爾陶瓷有限公司及其分公司	103	101
陽光海天停車控股有限公司及其附屬公司和分公司	99	28
廈門建發恒融供應鏈有限公司	76	-
廈門建發國際酒業集團有限公司	56	-
廈門建發美酒匯酒業有限公司	19	5
廈門建發酒業銷售管理有限公司	3	-
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
	32,488	67,019

簡明合併財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

25. 關聯方交易（續）

2. 關聯方應收／應付款項（續）

	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)
其他應付款		
廈門建發股份有限公司	5,933,720	83,437
成都東泰商城有限公司	123,381	106,776
紅星美凱龍控股集團有限公司	76,175	76,175
深圳紅星美凱龍家居生活廣場有限公司	35,323	35,323
西安佳和興家居有限責任公司	29,077	52,012
聯發集團有限公司	20,903	20,903
武漢市正凱物流有限公司	5,671	4,438
上海紅星雲計算科技有限公司	3,231	3,231
陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司	2,604	-
廣州火數銀花資訊科技有限公司	2,600	2,300
上海鑫誠安建設有限公司	2,345	2,345
山東銀座家居有限公司	2,339	91,674
深圳紅星美凱龍商業管理有限公司	2,229	174
上海或京商業管理有限公司	1,647	140
美宅(上海)建築科技有限公司及其附屬公司	1,639	1,735
上海美凱龍物業管理服務有限公司及其附屬公司和分公司	1,492	75,892

25. 關聯方交易 (續)

2. 關聯方應收／應付款項 (續)

	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)
其他應付款 (續)		
杭州諾貝爾陶瓷有限公司及其分公司	1,378	1,271
超級智慧家(上海)物聯網科技有限公司	908	958
蕪湖明輝商業管理有限公司	627	1,718
上海嘉展建築裝潢工程有限公司	592	592
上海遠星寰宇房地產集團有限公司及其分公司	463	463
廣州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	434	575
杭州諾貝爾集團有限公司及其分公司	294	49
上海愛琴海商業集團股份有限公司	212	-
重慶遠洋紅星企業發展有限公司	200	200
上海紅星美凱龍置業有限公司	190	-
上海星龍房地產開發有限公司	186	186
濟寧鴻瑞市場經營管理有限公司	181	610
上海聯泓房地產開發有限公司	129	132
杭州諾貝爾商業服務有限公司	81	81
美時智慧家居(深圳)有限公司	80	80
江蘇佰麗愛家家居科技有限公司	71	95

簡明合併財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

25. 關聯方交易 (續)

2. 關聯方應收／應付款項 (續)

	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)
其他應付款 (續)		
蘇州市蘇品宅配文化有限公司	61	51
廈門絲柏科技有限公司	52	52
上海威來適裝飾科技有限公司	50	50
安咖家居用品(上海)有限公司	50	50
常州市紅星傢俱總廠有限公司	42	42
亞細亞新材(北京)建築材料有限公司	40	40
陳淑紅	31	32
上海天合智慧科技股份有限公司	27	27
揚州凱龍管理諮詢有限公司	21	12
杭州菲氏浴廚用品有限公司	20	20
北京國富縱橫文化科技諮詢股份有限公司	15	15
南京市浦口區立力成傢俱經營部	5	5
深圳國富縱橫產教科技有限公司	-	24
晟葆(上海)智慧科技有限公司	不適用	240
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
	6,250,816	564,231

25. 關聯方交易 (續)

2. 關聯方應收／應付款項 (續)

	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)
預收賬款		
上海聯泓房地產開發有限公司	268	—
杭州諾貝爾集團有限公司及其分公司	229	—
上海或京商業管理有限公司	159	—
北京盒馬網絡科技有限公司	126	105
杭州諾貝爾陶瓷有限公司	93	258
超級智慧家(上海)物聯網科技有限公司	89	337
亞細亞新材(北京)建築材料有限公司	3	3
常州龍耀股權投資管理有限公司	—	6
杭州諾貝爾商業服務有限公司	—	11
	967	720

簡明合併財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

25. 關聯方交易（續）

2. 關聯方應收／應付款項（續）

	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)
合同負債		
陽光海天停車控股有限公司及其附屬公司和分公司	49,328	39,261
上海喬彤企業管理有限公司	2,939	2,939
杭州諾貝爾陶瓷有限公司及其附屬公司	1,792	2,716
夢工廠家居(深圳)有限公司	1,336	-
美時智慧家居(深圳)有限公司	642	642
衡水星龍房地產開發有限公司	448	448
昆明遠鴻匯房地產有限公司	265	-
淮安新美龍置業有限公司	217	217
柳州紅星美凱龍置業有限公司	83	382
天津美凱龍置業有限公司	75	75
湛江市海新美凱投資有限公司	61	58
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	30
成都東泰商城有限公司	28	28
上海洪美置業有限公司	16	16

25. 關聯方交易（續）

2. 關聯方應收／應付款項（續）

	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)
合同負債（續）		
廣州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	9	-
安咖家居用品(上海)有限公司	-	604
上海中貿美凱龍經貿發展有限公司	-	22
寧波凱龍置業有限公司	-	6
	57,300	47,475

	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)
租賃負債		
常州市紅星裝飾城	17,461	5,820
上海或京商業管理有限公司及其附屬公司	150	-
	17,611	5,820

簡明合併財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

25. 關聯方交易（續）

2. 關聯方應收／應付款項（續）

	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)
非流動其他應付款		
蕪湖紅星美凱龍股權投資基金管理有限公司	9,800	9,800

	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)
其他非流動負債		
陽光海天停車控股有限公司及其附屬公司和分公司	139,043	165,113
	139,043	165,113

25. 關聯方交易 (續)

2. 關聯方應收／應付款項 (續)

	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		
短期借款		
廈門國際銀行股份有限公司	185,535	2,196,550
上海紅星美凱龍商業保理有限公司	9,418	9,418
廈門建發融資租賃有限公司	114,131	-
	309,084	2,205,968

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：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審計)	2023年 (未經審計)
主要管理人員薪酬	13,351	13,514