

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12月31日止年度業績公告

紅星美凱龍家居集團股份有限公司(「本公司」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」)截至2024年12月31日止年度(「報告期」)之合併年度業績，連同2023年12月31日止年度的比較數字。有關本公告內的財務業績已獲本公司審計委員會(「審計委員會」)審閱。

財務摘要

	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
	(人民幣千元，另有註明者除外)	
收入	7,821,266	11,514,983
毛利	4,987,001	7,033,253
毛利率	63.8%	61.1%
年內虧損	(3,727,843)	(2,570,418)
本公司擁有人應佔虧損	(3,492,042)	(2,412,713)
本公司擁有人應佔虧損率	-44.6%	-21.0%
本公司擁有人應佔核心純虧 ⁽²⁾	(1,327,428)	(856,433)
本公司擁有人應佔核心純虧率 ⁽³⁾	-17.0%	-7.4%
每股虧損(基本及攤薄)	人民幣(0.80)元	人民幣(0.55)元
每股股息(含稅)	人民幣0元	人民幣0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。

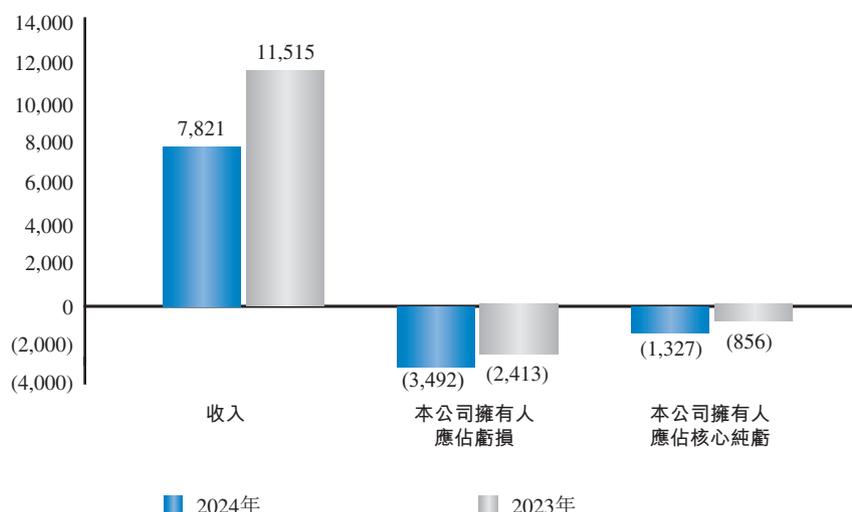
(2) 本公司擁有人應佔核心純虧為本公司擁有人應佔虧損扣減與日常經營活動無關的投資性房地產公允價值變動、其他收入、其他損益及其他開支等稅後影響之結果。

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

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 12月31日	於2023年 12月31日
商場數量	334	362
商場經營面積(平方米)	20,325,659	21,724,717
覆蓋城市數量	202	215
自營商場數量	77	87
自營商場經營面積(平方米)	7,512,689	7,984,656
自營商場平均出租率	83.0%	82.8%
委管商場數量	257	275
委管商場經營面積(平方米)	12,812,969	13,740,061
委管商場平均出租率	82.5%	85.7%

附註：

(1) 定義見本公司日期為2015年6月16日的招股章程(「招股章程」)。

合併損益及其他全面收益表
截至2024年12月31日止年度

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收入	5	7,821,266	11,514,983
銷售及服務成本		<u>(2,834,265)</u>	<u>(4,481,730)</u>
毛利		4,987,001	7,033,253
其他收入	6	220,064	319,480
其他損益淨額	7	(526,280)	(1,200,524)
銷售及分銷開支		(1,028,348)	(1,483,138)
行政開支		(1,451,715)	(1,762,508)
研發費用		(13,366)	(19,631)
投資性房地產公允價值變動淨額	13	(2,879,022)	(1,546,044)
預期信用虧損模式下之減值虧損，扣除撥回		(1,104,858)	(1,303,571)
應佔聯營公司的業績淨額		36,839	65,295
應佔合營企業的業績淨額		(28,711)	12,409
財務成本	8	<u>(2,531,193)</u>	<u>(2,654,625)</u>
稅前虧損		(4,319,589)	(2,539,604)
所得稅抵免／(開支)	9	<u>591,746</u>	<u>(30,814)</u>
年內虧損	10	<u>(3,727,843)</u>	<u>(2,570,418)</u>

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
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		(128,670)	(225,987)
<i>其後可能重分類進損益的項目：</i>			
應佔聯營公司的其他綜合收益		4,407	—
財務報表折算產生的匯兌差額		<u>671</u>	<u>750</u>
其他綜合虧損		<u>(123,592)</u>	<u>(225,237)</u>
年內綜合虧損總額		<u>(3,851,435)</u>	<u>(2,795,655)</u>
應佔年度虧損：			
本公司擁有人		(3,492,042)	(2,412,713)
非控股權益		<u>(235,801)</u>	<u>(157,705)</u>
		<u><u>(3,727,843)</u></u>	<u><u>(2,570,418)</u></u>
應佔綜合虧損總額：			
本公司擁有人		(3,614,409)	(2,639,982)
非控股權益		<u>(237,026)</u>	<u>(155,673)</u>
		<u><u>(3,851,435)</u></u>	<u><u>(2,795,655)</u></u>
每股虧損			
基本及攤薄虧損(每股人民幣元)	12	<u><u>(0.80)</u></u>	<u><u>(0.55)</u></u>

合併財務狀況表
於2024年12月31日

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
投資性房地產	13	95,104,200	98,480,200
物業、廠房及設備		2,673,532	2,978,655
使用權資產		4,792	10,787
無形資產		64,171	97,830
商譽		97,597	97,597
於聯營公司的權益		2,334,650	2,415,082
於合營企業的權益		994,557	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		160,879	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		1,230,892	1,757,631
遞延所得稅資產		3,909,149	3,145,906
應收貸款		243,921	324,064
限制性銀行存款		640,670	444,253
保證金、預付款項及其他應收款項		2,841,274	3,163,522
非流動資產合計		110,300,284	114,202,971
流動資產			
存貨		53,065	159,514
應收貸款		1,818,274	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		144,634	570,321
應收賬款	14	585,204	1,203,320
應收票據		14,126	6,176
合同資產		1,008,634	1,386,743
保證金、預付款項及其他應收款項		1,557,162	1,871,973
銀行結餘及現金		3,153,986	2,529,800
流動資產合計		8,335,085	9,983,638
資產總計		118,635,369	124,186,609

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
流動負債			
應付貿易款項及其他應付款項	15	18,791,802	12,194,197
預收租金及服務費		730,600	876,845
合同負債		749,289	1,137,850
應交稅費		178,161	378,302
租賃負債		601,377	954,445
銀行及其他借款	16	6,016,153	12,976,625
其他流動負債		72,908	73,277
債券		1,790,841	—
流動負債合計		28,931,131	28,591,541
流動負債淨額		(20,596,046)	(18,607,903)
總資產減流動負債		89,704,238	95,595,068
非流動負債			
遞延所得稅負債		13,774,518	14,037,866
銀行及其他借款	16	21,247,400	19,713,654
債券		—	1,758,512
租賃負債		1,624,283	2,822,379
其他應付款		472,937	510,349
遞延收益		160,612	210,046
合同負債		414,245	455,413
其他非流動負債		705,692	943,714
非流動負債合計		38,399,687	40,451,933
資產淨值		51,304,551	55,143,135
股東權益			
股本	17	4,354,733	4,354,733
儲備		43,843,517	47,477,661
本公司擁有人應佔權益		48,198,250	51,832,394
非控股權益		3,106,301	3,310,741
權益總額		51,304,551	55,143,135

合併財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

1. 公司基本情況

經上海紅星美凱龍企業管理有限公司(一家在中華人民共和國(「中國」)註冊成立的有限責任公司)改制後，本公司於2011年1月6日依據中國法律在中國註冊成立為一家中外合資股份有限公司。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年度報告的公司資料部分披露。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。

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

2. 編製基礎

2.1 計量基礎

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

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

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

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

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

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

2.2 持續經營

截至2024年12月31日止年度，本集團錄得虧損人民幣3,727,843千元，本集團於2024年12月31日的流動負債淨額為人民幣20,596,046千元。

- 管理層已評估本集團自2025年1月1日起12個月的持續經營，並在考慮本集團持有的未使用銀行貸款額度及本集團截至2024年12月31日所做的預期經營現金流入及融資安排後，認為本集團因於2024年12月31日因流動負債淨額面臨的流動性風險在控制範圍內，以上對本集團的持續經營及財務狀況並無重大影響。
- 繼續與銀行及金融機構洽談融資事宜。

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

3. 國際財務報告準則修訂案的應用

於本年度強制性有效的國際財務報告準則修訂案

於本年度，本集團首次應用以下國際會計準則理事會發佈的新訂及經修訂國際財務報告準則，這些修訂對本集團自2024年1月1日起編製合併財務報表的年度期間具有強制性效力：

國際財務報告準則第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

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

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則第7號修訂案	修訂金融工具分類及計量 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 ¹
國際財務報告準則會計準則修訂案 國際會計準則第21號修訂案	國際財務報告準則會計準則年度改進 – 第11冊 ³ 缺乏可兌換性 ²
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	涉及依賴自然能源生產電力的合同 ³
國際財務報告準則第18號	財務報表呈列及披露 ⁴

¹ 待確定日期或以後開始之年度報告期間生效。

² 於2025年1月1日或以後開始之年度報告期間生效。

³ 於2026年1月1日或以後開始之年度報告期間生效。

⁴ 於2027年1月1日或以後開始之年度報告期間生效。

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

4. 重要會計政策概要

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

5. 分部資料及收入

本集團根據經營活動類型組織成不同的業務分部。該等業務分部為編製資料並將該資料向本集團主要經營決策者（即本公司之主席）報告的基礎，用於資源分配及業績評估。本集團依照國際財務報告準則第8號進行的經營分部確定為以下四個業務分部：

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

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

建築裝飾服務：該分部收入來自提供建造施工設計及裝飾服務。

其他：該分部收入來自為客戶提供其他綜合服務，包括聯合營銷、戰略諮詢、商品零售、保潔服務、互聯網服務等。

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／（虧損）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、預期信用虧損模型下之減值虧損、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抵免／（開支）的情況下賺得的利潤／（造成的虧損）。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。

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

以下為按可呈報及經營分部列出的本集團的收入及業績分析。

	自有／ 租賃商場 人民幣千元	委管商場 人民幣千元	建築 裝飾服務 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至2024年12月31日止年度					
來自外部客戶的分部收入	<u>5,360,019</u>	<u>1,460,146</u>	<u>332,128</u>	<u>668,973</u>	<u>7,821,266</u>
分部利潤／(虧損)	<u>2,461,295</u>	<u>(44,989)</u>	<u>(66,085)</u>	<u>191,319</u>	<u>2,541,540</u>
未分配項目：					
其他收入					220,064
其他損益淨額					(526,280)
總部行政開支					(34,602)
研發費用					(13,366)
投資性房地產公允價值變動淨額					(2,879,022)
預期信用虧損模型下之 減值虧損，扣除撥回					(1,104,858)
應佔聯營公司業績淨額					36,839
應佔合營企業業績淨額					(28,711)
財務成本					<u>(2,531,193)</u>
稅前虧損					<u>(4,319,589)</u>
其他資料：					
折舊	<u>97,966</u>	<u>11,125</u>	<u>2,371</u>	<u>91,665</u>	<u>203,127</u>
攤銷	<u>289</u>	<u>25,234</u>	<u>975</u>	<u>11,123</u>	<u>37,621</u>

	自有／ 租賃商場 人民幣千元	委管商場 人民幣千元	建築 裝飾服務 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至2023年12月31日止年度 來自外部客戶的分部收入	<u>6,780,669</u>	<u>2,030,714</u>	<u>1,478,097</u>	<u>1,225,503</u>	<u>11,514,983</u>
分部利潤／(虧損)	<u>3,381,871</u>	<u>190,442</u>	<u>(266,293)</u>	<u>524,351</u>	<u>3,830,371</u>
未分配項目：					
其他收入					319,480
其他損益淨額					(1,200,524)
總部行政開支					(42,764)
研發費用					(19,631)
投資性房地產公允價值變動淨額					(1,546,044)
預期信用虧損模型下之 減值虧損，扣除撥回					(1,303,571)
應佔聯營公司業績淨額					65,295
應佔合營企業業績淨額					12,409
財務成本					<u>(2,654,625)</u>
稅前虧損					<u>(2,539,604)</u>
其他資料：					
折舊	<u>149,281</u>	<u>14,129</u>	<u>17,484</u>	<u>96,390</u>	<u>277,284</u>
攤銷	<u>289</u>	<u>23,313</u>	<u>3,024</u>	<u>14,229</u>	<u>40,855</u>

營業收入列示如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
來自簽署合約的客戶的收入	2,426,913	4,679,789
租賃及相關收入	5,394,353	6,835,194
	<u>7,821,266</u>	<u>11,514,983</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	建築 裝飾服務 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至2024年12月31日止年度				
主要經營地區				
中國大陸	<u>1,460,146</u>	<u>332,128</u>	<u>634,639</u>	<u>2,426,913</u>
收入確認時間				
在某一時點確認收入				
商品銷售收入	-	1,988	35,881	37,869
其他收入	-	-	171,053	171,053
在某一時段內確認收入				
委託經營管理收入	1,460,146	-	-	1,460,146
建造施工及設計收入	-	271,396	-	271,396
裝修收入	-	58,744	-	58,744
其他收入	-	-	427,705	427,705
合計	<u>1,460,146</u>	<u>332,128</u>	<u>634,639</u>	<u>2,426,913</u>

	委管商場 人民幣千元	建築 裝飾服務 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至2023年12月31日止年度				
主要經營地區				
中國大陸	<u>2,030,714</u>	<u>1,478,097</u>	<u>1,170,978</u>	<u>4,679,789</u>
收入確認時間				
在某一時點確認收入				
商品銷售收入	–	20,354	44,227	64,581
其他收入	–	–	477,057	477,057
在某一時段內確認收入				
委託經營管理收入	2,030,714	–	–	2,030,714
建造施工及設計收入	–	1,212,210	–	1,212,210
裝修收入	–	245,533	–	245,533
其他收入	–	–	649,694	649,694
合計	<u><u>2,030,714</u></u>	<u><u>1,478,097</u></u>	<u><u>1,170,978</u></u>	<u><u>4,679,789</u></u>

地理區域資料

根據業務所在地，集團的所有收入和經營業績均來自中國。

集團非流動資產的資料按資產的地理位置列報如下。

	非流動資產	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
中國	103,512,056	107,313,379
開曼群島	91,804	93,468
	<u><u>103,603,860</u></u>	<u><u>107,406,847</u></u>

註：

非流動資產不包括金融工具和遞延所得稅資產。

6. 其他收入

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
下列利息收入		
— 銀行存款	16,854	14,536
— 其他貸款及應收款項	93,828	152,781
	<hr/>	<hr/>
利息收入總額	110,682	167,317
政府撥款		
— 稅收返還款及各類補貼	33,882	33,921
— 專項產業扶持資金	21,878	37,153
— 其他政策獎勵扶持資金	71	40
土地配套費補貼和燃氣空調設備補貼	5,886	5,850
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	14,431	53,682
以公允價值計量且其變動計入當期損益(「以公允價值計量 且其變動計入當期損益」)的金融工具的股息收入	1,852	10,101
違約賠償收入	3,623	1,038
項目終止收入	27,759	10,378
	<hr/>	<hr/>
	220,064	319,480

7. 其他損益淨額

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
處置聯營公司及合營企業的收益／(虧損)	13,964	(94,350)
處置以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融工具的收益	2,215	183
處置物業、廠房及設備的虧損	(7,043)	(11,064)
處置無形資產虧損	(974)	(19)
出售及註銷附屬公司的收益淨額	-	16,600
租賃變更的虧損	(36,379)	(44,608)
土地整理相關收益權減值虧損	-	(315,070)
於聯營公司的權益減值虧損	-	(131,053)
於合營企業的權益減值虧損	-	(34,829)
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具的 公允價值變動	(96,496)	(44,744)
慈善捐款	-	(57)
補償支出	(37,289)	(14,575)
撤銷物業、廠房及設備	-	(6,988)
撤銷無形資產	-	(302)
撇減存貨	(71,857)	(92,139)
匯兌虧損	(32,677)	(30,885)
其他(附註a)	(259,744)	(396,624)
	<u>(526,280)</u>	<u>(1,200,524)</u>

附註：

- (a) 報告期內，其他虧損包括(1)經由本公司相關部門評估後作出終止繼續投入決策的個別項目，終止項目產生的相關虧損人民幣139,564千元(2023年：人民幣253,156千元)；(2)因資產回購義務產生的估計虧損人民幣0元(2023年：人民幣65,000千元)；及(3)因未按約執行合同需承擔的估計虧損人民幣0元(2023年：人民幣40,000千元)。

8. 財務成本

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
銀行及其他借款利息	2,293,629	2,587,565
租賃負債利息	137,843	188,915
債券利息	100,324	96,173
	<u>2,531,796</u>	<u>2,872,653</u>
減：合資格資產成本的資本化金額	(603)	(218,028)
	<u>2,531,193</u>	<u>2,654,625</u>

9. 所得稅

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
所得稅開支包含：		
當期所得稅：		
中國企業所得稅	264,145	181,610
上年度撥備不足／(超額)	<u>74,968</u>	<u>(99,543)</u>
	339,113	82,067
本年度遞延稅項	<u>(930,859)</u>	<u>(51,253)</u>
所得稅(抵免)／開支	<u><u>(591,746)</u></u>	<u><u>30,814</u></u>

10. 年內虧損

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
年內虧損已扣除(計入)下列各項：		
員工成本(包括董事酬金)		
薪金及其他福利	1,988,877	2,367,509
退休福利計劃供款	<u>188,343</u>	<u>217,335</u>
員工成本總額	<u><u>2,177,220</u></u>	<u><u>2,584,844</u></u>
核數師薪酬	6,500	6,500
確認為開支的存貨成本	43,033	124,649
物業、廠房及設備折舊	199,585	270,504
使用權資產折舊	3,542	6,780
無形資產攤銷	37,621	40,855
廣告及宣傳費用	<u>613,267</u>	<u>890,759</u>
投資性房地產租金收入總額	(5,394,353)	(6,835,194)
減：投資性房地產所引致的直接營業支出	<u>1,377,783</u>	<u>1,490,506</u>
	<u><u>(4,016,570)</u></u>	<u><u>(5,344,688)</u></u>

11. 股息

年內確認為分派的本公司普通股股東獲派股息：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
2022年末期股息(每股人民幣0.034元)	–	148,025
特別分紅(每股人民幣0.046元)	–	200,270
	<u>–</u>	<u>348,295</u>

董事會決議不就截至2024年12月31日止年度宣派末期股息(截至2023年12月31日止年度：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」)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，董事會建議分派特別分紅每10股人民幣0.46元(「特別分紅」)。特別分紅人民幣200,270千元已於2023年6月26日在股東週年大會上獲批准，並已於2023年8月25日派付。

12. 每股虧損

截至2024年及2023年12月31日，每股基本及攤薄虧損乃按以下數據計算：

	2024年 人民幣元	2023年 人民幣元
每股基本及攤薄虧損	<u>(0.80)</u>	<u>(0.55)</u>

每股基本虧損按照本公司擁有人應佔虧損除以普通股的加權平均數計算。

於截至2024年及2023年12月31日止年度，本集團並無任何已發行潛在攤薄普通股。截至2024年及2023年12月31日止年度，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

截至2024年及2023年12月31日，每股基本及攤薄虧損的具體計算如下：

	2024年	2023年
虧損		
本公司擁有人應佔年內淨虧損(人民幣千元)	<u>(3,492,042)</u>	<u>(2,412,713)</u>
普通股數目		
本公司普通股的加權平均數(千股)	<u>4,354,733</u>	<u>4,354,733</u>

13. 投資性房地產

	已竣工 投資性 房地產 人民幣千元	在建物業 人民幣千元	租賃物業 人民幣千元	合計 人民幣千元
公允價值				
於2023年1月1日	86,781,000	8,928,000	4,313,185	100,022,185
購置	51,960	367,072	63,228	482,260
租賃變更	–	–	(135,494)	(135,494)
資產處置	(44,000)	–	–	(44,000)
轉入物業、廠房及設備	(298,707)	–	–	(298,707)
公允價值變動	(677,054)	(192,072)	(676,918)	(1,546,044)
於2023年12月31日及2024年1月1日	85,813,199	9,103,000	3,564,001	98,480,200
購置	543,293	33,853	44,783	621,929
租賃變更	–	–	(1,178,058)	(1,178,058)
在建工程轉入	495,000	(495,000)	–	–
物業、廠房及設備以及存貨轉入	59,151	–	–	59,151
公允價值變動	(1,760,443)	(342,853)	(775,726)	(2,879,022)
於2024年12月31日	85,150,200	8,299,000	1,655,000	95,104,200

14. 應收賬款

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
應收賬款	2,150,467	3,169,493
減：預期信用虧損撥備	(1,565,263)	(1,966,173)
	585,204	1,203,320

截至報告期末，根據發票日期及扣除預期信用虧損後的應收賬款的賬齡分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年以內	479,448	738,301
1至2年	292,672	453,273
2至3年	207,154	413,187
3年以上	1,171,193	1,564,732
減：預期信用虧損撥備	<u>(1,565,263)</u>	<u>(1,966,173)</u>
	<u>585,204</u>	<u>1,203,320</u>

15. 應付貿易款項及其他應付款項

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
應付貿易款項 (附註a)	<u>1,402,974</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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年以內	437,320	1,139,438
1至2年	492,452	503,801
2至3年	236,228	266,271
3年以上	<u>236,974</u>	<u>145,416</u>
	<u>1,402,974</u>	<u>2,054,926</u>

16. 銀行及其他借款

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
銀行及其他借款：		
有擔保	23,594,412	26,074,003
無擔保	67,185	3,431,749
商業地產抵押貸款支持證券	<u>3,601,956</u>	<u>3,184,527</u>
	27,263,553	32,690,279
減：即期部分	<u>(6,016,153)</u>	<u>(12,976,625)</u>
遠期部分	<u>21,247,400</u>	<u>19,713,654</u>
固定利率借款	13,680,480	16,269,128
浮動利率借款	<u>13,583,073</u>	<u>16,421,151</u>
	<u>27,263,553</u>	<u>32,690,279</u>
借款償還期：		
1年以內或按要求償還	6,016,153	12,976,625
1年以上，但不超過2年	6,705,318	3,898,734
2年以上，但不超過5年	9,181,876	9,015,530
5年以上	<u>5,360,206</u>	<u>6,799,390</u>
	27,263,553	32,690,279
減：流動負債項下所示一年內到期的款項	<u>(6,016,153)</u>	<u>(12,976,625)</u>
一年以後到期的款項	<u>21,247,400</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：		
	2024年 %	2023年 %
銀行及其他借款：		
固定利率銀行及其他借款	3.10-10.00	3.80-15.40
浮動利率銀行及其他借款	<u>3.55-6.80</u>	<u>4.25-8.00</u>

浮動利率以中國人民銀行公佈的貸款市場報價利率為依據。

本集團的銀行及其他借款以人民幣計價。

17. 股本

本公司截至2024年及2023年12月31日止年度的已發行股本變動情況如下：

	H股 股數 千股	A股 股數 千股	股本 人民幣千元
於2023年1月1日、2023年12月31日、 2024年1月1日及2024年12月31日	<u>741,286</u>	<u>3,613,447</u>	<u>4,354,733</u>

每股股份發行面值為人民幣1元。

管理層討論及分析

一 行業回顧

2024年，面對外部壓力加大、內部困難增多的複雜嚴峻形勢，在黨中央堅強領導下，全國上下深入貫徹落實黨中央、國務院決策部署，堅持穩中求進工作總基調，國民經濟運行總體平穩、穩中有進，特別是及時部署出台一攬子增量政策後，社會信心有效提振。

根據國家統計局的相關數據顯示，2024年全年我國國內生產總值同比增長5.0%，經濟總量首次突破人民幣130萬億元，穩居全球第二位。在各地區、各部門深入落實惠民舉措，更大力度穩就業、促增收的背景下，全國居民人均可支配收入比上年同期名義增長5.3%，扣除價格因素，實際增長5.1%，與經濟增長同步。2024年全國居民人均消費支出比上年同期名義增長5.2%，扣除價格因素，實際增長5.1%。

2024年全年社會消費品零售總額（「社零總額」）同比增長3.5%，社零總額中，商品零售同比增長3.2%，家具類同比增長3.6%，比上年上升0.8個百分點，家用電器和音像器材類同比增長12.3%，上升11.8個百分點，建築及裝潢材料類同比下降2.0%。2024年第四季度，在消費品以舊換新政策加力帶動下，家具類、家用電器和音像器材類、建築及裝潢材料類、汽車類商品零售額合計拉動社零總額增長約1個百分點。總的來看，2024年9月26日中央政治局會議（以下簡稱「926會議」）召開之後，出台的一攬子增量政策有效地擴大了市場需求、提升了市場活躍度、增強了發展信心，對2024年第四季度經濟回升和全年目標順利實現起到了決定性作用。

2024年人口總量有所下降，但我國仍有14億多人口，人口規模優勢和超大規模市場優勢將長期存在。2024年城鎮化水平繼續提高，城鎮人口佔全國人口比重（城鎮化率）為67.00%，比上年末提高0.84個百分點，城鎮化空間佈局持續優化，新型城鎮化質量穩步提高。

房地產與經濟發展、民生改善都有緊密聯繫，對國民經濟具有重要影響。2024年，針對房地產市場的複雜形勢，926會議明確提出「促進房地產市場止跌回穩」，多個部門抓緊完善土地、財稅、金融等政策，各地區也因城施策、一城一策、精準施策。房地產市場在政策組合拳作用下積極變化增多，市場信心在逐步提振。隨著存量政策和增量政策的有效落實，下階段房地產市場有望繼續改善。從中長期來看，我國新型城鎮化還沒有完成，剛需和改善性住房需求還有潛力，更多安全舒適、綠色智慧的好房子需求還會增加，房地產市場發展新模式也將逐步構建，這都將有助於房地產市場平穩健康發展。

隨著居民收入水平的增長、品質化需求的持續增加、綠色環保理念的深入人心、持續推進的城鎮化進程、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，家居裝飾及傢俱行業將迎來持續穩步的發展。公司將發揮龍頭企業的優勢，積極把握行業發展的良好機遇。

一 業務回顧

2024年，受國內經濟形勢和房地產家居後週期消費的震盪調整，行業加速出清，商場出租率同比階段性下降；同時，本公司作為家居零售領域的領軍企業，對部分商戶減免了部分租金及管理費；此外，本公司積極調整戰略與商場品類佈局，引入家裝、新能源汽車等品類，使得短期內本公司的相關收入呈暫時的下降態勢。隨著國家多部委出台的一攬子刺激政策紮實落地，如下調房貸利率等稅費、進一步加力擴圍實施大規模設備更新和消費品以舊換新政策等，本公司將把握行業發展機遇，致力提升運營效率，改善經營業績。

截至報告期末，本公司經營77家自營商場，平均出租率為83.0%，257家不同管理深度的委管商場，平均出租率為82.5%，通過戰略合作經營7家家居商場，此外，本公司以特許經營方式授權33家特許經營家居建材項目，共包括405家家居建材店／產業街。覆蓋全國30個省、直轄市、自治區的202個城市，總經營面積20,325,659平方米。

一、3+星生態戰略推進，業態融合與場景創新

本公司以「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，共同創造好產品、好服務和創新的場景價值。報告期內本公司大力拓展智能電器主題館，M+高端設計中心，推進餐飲品類全覆蓋，汽車品類招商入駐，同時鼓勵休閒娛樂、超市、教培等生活業態品類引進，釋放潛力品類經營面積，完善業態內品類組合，提升商場綜合競爭力。

高端家電方面，2024年3月，本公司在廈門舉辦「中國高端電器行業生態大會」，正式發佈「3+星生態」戰略，明確高端電器為「智慧生活場景芯片」，提出「高端電器智選最優渠道」目標。未來兩年，本公司將在全國佈局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。

家裝業務方面，2024年1月，本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，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，截至報告期末，已完成規劃出租率81.3%。

新業態業務方面，2024年本公司著力於研究適合紅星美凱龍體系的新業態品類，制定規劃指引，建立跨業態合作典型品牌陣營。截止報告期末，新業態（含汽車、餐飲等）經營面積為91萬平方米，同比提升28.6萬平方米。其中新能源汽車業態方面，本公司成立了上海建美智慧汽車服務有限公司，負責新能源汽車的板塊的招商和運營，發佈汽車業態的「3,100規劃」，即3年內孵化出汽車業態的新賽道，汽車業態總經營面積突破100萬平方米的規劃。截至報告期末，本公司已與25家車企品牌合作，佈局26個城市，經營面積16.4萬平方米，同比面積增長6萬平方米。

未來十年，紅星美凱龍家居賣場將形成建材家具佔比經營面積60%，電器佔比15%，家裝佔比15%，新業態10%的業態新格局。

二、以舊換新成效顯著，凸顯運營實力

2024年國家及各地「以舊換新」政策密集出台，本公司積極響應，拉動終端消費需求。2024年3月，本公司在全國15城32店成功跑通「以舊換新」全鏈路流程，針對多元場景深度挖掘，構建標準化流程體系，同時積極對接品牌工廠資源，形成以舊換新的廣泛合力，確保消費者各環節體驗順暢。

2024年第4季度，全國範圍開啟大規模家電家居以舊換新消費補貼活動，本公司充分利用龍頭線下渠道紅利，展現卓越的組織行動執行力，積極對接政府、行業協會，組織幫助商戶完成資質申請，政策、流程宣講等工作，同時及時向政府反饋政策推進中遇到的問題和改進建議，有效推動地方補貼政策的細化和順利執行。截至報告期末，實現全國249家商場覆蓋，2024年第4季度公司全國賣場以舊換新訂單數72.4萬單，銷售額人民幣66.9億，中央補貼金額人民幣11.5億，補貼佔銷售額17%左右，龍頭聚集效應顯著，切實拉動消費，充實商戶營收。

三、數智化賦能業務運營，降本增效提升轉化

2024年，本公司數智化升級聚焦於「戰略業務支撐」與「系統整合」兩大領域，確保核心業務戰略的有效實施。

商戶端，推出「招商扣點合同」、「商戶通」及「M+臻選設計師」三大產品。消費者端，推出了「紅星美凱龍小程序」、「SCRM系統」，並為「全國以舊換新業務」提供系統支持。面向管理端，完成了「招商電子合同」優化升級，確保了續簽工作的高效穩定進行，提高了合同簽訂效率。系統整合方面，通過對本公司龍翼管理系統的迭代升級，實現發展、招商、營運、物業系統的全面融合；將同質化的合同和訂單能力打造為中台，有效避免了未來新業務開展時的重複建設。

四、線上線下全平台營銷升級，助推戰略轉型商場經營

首倡「3+星生態」戰略，圍繞業務策劃高端家裝生態大會、高端電器行業大會、千商大會等大事件，助力業務轉型升級；推動並傳播昆明、瀋陽等落地成功的標桿商場案例，構建全新招商模版；借助行業大咖資源，鏈接主流媒體發聲，全年傳播量高達2.2億，夯實紅星美凱龍業務轉型戰略主張。

聚焦本公司主營業務，打造M+高端家裝設計中心用戶心智，圍繞「設計生意」核心主題，協助重點商場策劃設計師論壇、設計游學、16城M+大賽等高質量活動；同步開發設計師小程序，利用服務權益增加設計師黏性，以數據量化設計師的貢獻度，助推設計師的入駐和運營。

緊跟汽車業態發展，成功推動「π」空間首發及成都落地，積極參與廣州車展前論壇，高頻產出原創內容，累計獲媒體報道60餘次，內容曝光超5,000萬，視頻播放量超百萬，成功打響「家居+汽車」新業態佈局的第一槍。推動一線與建發房產、聯發房產的樓盤深度合作，帶動超人民幣9,000萬銷售增長。

緊跟國家「以舊換新」、「國補」政策熱點，借勢主流媒體，搶佔「以舊換新」、「適老化」等業務先機，策劃發佈系列內容，增強品牌工廠感知，實現業務傳播曝光，賦能大促開展。鎖定S級大交通傳播渠道，與品牌共建高曝投放。

積極拓展線上流量運營矩陣，賦能商場經營，構建起「天貓同城站」+「抖音本地生活」雙主陣地為核心的線上流量運營矩陣，跑通家居行業小紅書運營鏈路，打造可複製的成功案例，並梳理小紅書家居行業運營操作手冊1.0，為後續全國商場小紅書運營提供可快速上手的操作指導和可複製案例。

五、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，始終是紅星美凱龍使命責任所在。報告期內，本公司在廣州首次發佈「億元新店補貼」政策，提出發揮紅星美凱龍「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。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」。

一 財務回顧

1. 收入

報告期內，本集團實現收入為人民幣7,821.3百萬元，相比2023年的人民幣11,515.0百萬元下降32.1%。報告期內，自營商場的租金及相關收入下降21.0%，主要是受相關產業發展波動影響，商場和商戶的經營情況均受到影響，商場的出租率和租金出現階段性下滑。同時，為支持商戶，本公司穩商留商優惠增加。報告期內，委管商場相關收入下降28.1%，主要是委管商場數量減少，以及委管項目履約進度延緩所致。此外，建築裝飾服務收入和其他收入較2023年也有不同幅度下降。

下表載列我們按分部劃分的收入：

	截至12月31日止年度			
	2024年		2023年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
自有／租賃商場	5,360,019	68.5	6,780,669	59.0
委管商場	1,460,146	18.7	2,030,714	17.6
建築裝飾服務	332,128	4.2	1,478,097	12.8
其他	668,973	8.6	1,225,503	10.6
合計	<u>7,821,266</u>	<u>100.0</u>	<u>11,514,983</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4,987.0百萬元，相比2023年的人民幣7,033.3百萬元下降29.1%，綜合毛利率為63.8%，相比2023年的61.1%上升2.7個百分點，主要是建築裝飾服務較上年同期毛利轉正所致。

下表載列我們按業務分部劃分的毛利率：

	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
自有／租賃商場	73.7%	78.1%
委管商場	38.4%	43.8%
建築裝飾服務	14.8%	-1.3%
其他	63.6%	70.5%
合計	<u>63.8%</u>	<u>61.1%</u>

3. 銷售及分銷開支

報告期內，本集團銷售及分銷開支為人民幣1,028.3百萬元（佔營業收入的13.1%），相比2023年的人民幣1,483.1百萬元（佔營業收入的12.9%）下降30.7%，主要是報告期內廣告及宣傳費用等項開支下降所致。

4. 行政開支

報告期內，本集團行政開支為人民幣1,451.7百萬元（佔營業收入的18.6%），相比2023年的人民幣1,762.5百萬元（佔營業收入的15.3%）下降17.6%，主要是報告期內人工開支減少所致。

5. 財務成本

報告期內，本集團的財務成本由2023年的人民幣2,654.6百萬元下降至2024年的人民幣2,531.2百萬元，減少4.6%，主要是報告期內本集團有息負債規模減小及相關融資成本下降所致。

6. 所得稅抵免／（開支）

報告期內，本集團所得稅抵免為人民幣591.7百萬元，相比2023年的所得稅開支人民幣30.8百萬元下降2,021.1%，主要是由於本年度虧損範圍增加所致。

7. 本公司擁有人應佔年度虧損總額、本公司擁有人應佔核心純虧及每股收益

報告期內，本公司擁有人應佔年度虧損總額為人民幣3,492.0百萬元，相比2023年的本公司擁有人應佔年度虧損總額人民幣2,412.7百萬元上升44.7%；本公司擁有人應佔核心純虧為人民幣1,327.4百萬元，相比2023年的本公司擁有人應佔核心純虧人民幣856.4百萬元上升55.0%。

	截至12月31日止年度		增加／減少
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	
本公司擁有人應佔年度虧損總額	(3,492,042)	(2,412,713)	44.7%
本公司擁有人應佔年度虧損率	-44.6%	-21.0%	上升23.6個百分點
本公司擁有人應佔核心純虧	(1,327,428)	(856,433)	55.0%
本公司擁有人應佔核心純虧率	-17.0%	-7.4%	上升9.6個百分點

報告期內本集團每股虧損為人民幣0.80元，2023年同期每股虧損為人民幣0.55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585.2百萬元（其中，應收賬款餘額為人民幣2,150.5百萬元，已計提的壞賬準備為人民幣1,565.3百萬元），相比2023年末的人民幣1,203.3百萬元減少人民幣618.1百萬元。

9. 投資性房地產及公允價值變動收益

截至報告期末，本集團投資性房地產賬面價值為人民幣95,104.2百萬元，相比2023年末的人民幣98,480.2百萬元減少人民幣3,376.0百萬元，報告期內本集團投資性房地產實現公允價值變動虧損人民幣2,879.0百萬元。主要是為了支持商戶持續經營，穩商留商優惠增加，致集團租金收入及管理費收入的階段性下滑，投資性房地產估值也相應下調。

10. 資本開支

報告期內，本集團資本開支為人民幣370.3百萬元（2023年：人民幣351.3百萬元），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年支出增加5.4%，主要是本報告期內新增自有商場購置支出所致。

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3,154.0百萬元（其中現金及現金等價物餘額為人民幣3,111.8百萬元），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）增加人民幣624.2百萬元（其中現金及現金等價物增加人民幣605.0百萬元）。

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量淨額	216,374	2,363,641
投資活動產生的現金流量淨額	631,159	701,361
籌資活動所用的現金流量淨額	(242,637)	(3,165,956)
匯率變動對現金及現金等價物的影響	137	(510)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	<u>605,033</u>	<u>(101,464)</u>

報告期內，本集團經營活動產生的淨現金流入為人民幣216.4百萬元，相比2023年淨現金流入人民幣2,363.6百萬元減少了人民幣2,147.2百萬元，主要是報告期內受總體經濟環境波動的影響，經營現金流入減少所致。

報告期內，本集團投資活動產生的淨現金流入為人民幣631.2百萬元，相比2023年淨現金流入人民幣701.4百萬元減少流入人民幣70.2百萬元，主要是報告期內收回投資和處置資產收到的現金較上期減少所致。

報告期內，本集團籌資活動產生的淨現金流出為人民幣242.6百萬元，相比2023年淨現金流出人民幣3,166.0百萬元減少流出人民幣2,923.4百萬元，主要是報告期內取得和償還債務的淨現金流量增加所致。

12. 主要負債比率

	於2024年 12月31日	於2023年 12月31日
資產負債率 ⁽¹⁾	56.8%	55.6%
淨資本負債率 ⁽²⁾	54.8%	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83,155.6百萬元投資性房地產、固定資產、賬面餘額合計為人民幣562.6百萬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等，獲得借款的餘額為人民幣29,016.4百萬元；本集團將餘額為人民幣335.7百萬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724.8百萬元；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233.1百萬元。

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11,553名員工（於2023年12月31日：14,461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。2024年，本集團薪酬開支總額為人民幣2,177.2百萬元（2023年：人民幣2,584.8百萬元）。同時，本集團亦持續投入資源為員工提供多種類型的教育及培訓機會，旨在規範管理工作及提升經營績效，並不斷改善員工的知識技術水準和業務實踐能力。

展望

本集團始終以「建設溫馨和諧家園、提升消費和居家生活品位」為己任。2025年及以後，本集團將繼續遵循「市場化經營，商場化管理」的經營管理模式，為消費者提供更好、更專業的服務，進而鞏固市場領導地位，鞏固「紅星美凱龍」品牌在消費者心目中的家居生活專家地位，以建成中國最領先的、最專業的「全渠道泛家居業務平台服務商」為企業的發展目標。

本集團未來的發展計劃如下：

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

末期股息

董事會議決不建議派付截至2024年12月31日止年度的末期股息。

期後事項

1. 關於豁免本公司部分自願性承諾

本公司於2023年8月15日完成第一大股東變更之後，為了更好地盤活公司資產，同時解決在建項目工程停工及資產閒置等問題，對於項目土地上相關物業的可售部分，本公司擬通過分批預售滾動開發的方式，在盡可能少佔用本公司主營業務現金流前提下，利用項目自身開發預售資金和項目融資(如有)提升項目資金周轉效率，逐步通過建成交付項目來完成資產處置並回籠資金，以此提升公司長期可持續經營能力，同時避免因項目土地長期閒置或項目工程長期停工而帶來的經濟損失，因此擬申請豁免本次承諾(定義見下文)。

本次承諾包括：

- 「1、本公司目前不從事房地產開發業務，本公司對物業的建設及持有情況符合國家房地產宏觀調控政策要求；未來本公司的經營活動將會遵守國家房地產宏觀調控政策要求；及
2. 本公司目前持有的物業以及本公司2020年度非公開發行A股股票募投項目涉及物業均不存在用於房地產開發銷售(含分割銷售等)的情形，且本公司不會將該等物業用於涉及房地產開發銷售業務的用途。」

(合稱「**本次承諾**」)

本次豁免該承諾，僅系公司擬將部分項目土地和項目工程中的可售部分，通過預售的方式進行銷售，以盤活和處置資產以獲取流動資金，而預售方式需要辦理房地產業務開發資質所致；本承諾豁免後本公司不涉及改變主營業務的情形。

2025年3月5日，本次申請豁免事項已經第五屆董事會第三十二次臨時會議、第五屆監事會第七次臨時會議審議通過，尚待本公司股東於2025年4月2日召開的本公司2025年第二次臨時股東大會審議。

詳情請參閱本公司日期分別為2025年3月6日於國內指定媒體和2025年3月5日於香港聯合交易所有限公司(「**香港聯交所**」)網站<http://www.hkexnews.hk>披露的公告。

2. 董事及高管變更

王文懷先生因相關工作安排原因，向董事會提出辭去非執行董事職務，並同時辭去董事會戰略與投資委員會（「**戰略與投資委員會**」）職務。在本公司股東大會選舉產生新任董事前，王文懷先生仍將繼續履行其作為董事及董事會相關專門委員會委員的相關職責。公司分別於2025年1月25日及2025年2月19日，召開第五屆董事會第三十次臨時會議及本公司2025年度第一次臨時股東大會，審議通過《關於增補李玉鵬先生為公司第五屆董事會非執行董事的議案》，提名增補李玉鵬先生擔任本公司第五屆董事會非執行董事，並擔任戰略與投資委員會委員。

鄭永達先生因工作原因，申請辭去本公司第五屆董事會董事長職務，並不再擔任戰略與投資委員會主席。辭任後，鄭永達先生仍將擔任本公司非執行董事及董事會戰略與投資委員會、提名委員會和薪酬與考核委員會委員。

董事會於2025年3月21日召開第五屆董事會第三十三次臨時會議，審議通過了《關於選舉董事長的議案》《關於董事調職的議案》，李玉鵬先生將由非執行董事調任為執行董事，並選舉李玉鵬先生為第五屆董事會董事長，同時擔任戰略與投資委員會主席一職，任期自本次董事會審議通過之日起至第五屆董事會任期屆滿之日止，任期屆滿，可以連選連任。

鑒於上述情況，於2025年3月25日，本公司已完成工商變更登記手續並取得由上海市市場監督管理局換發的《營業執照》。

本公司與前副總經理蔣小忠先生經協商於2025年2月1日起解除勞動合同，蔣小忠先生離職後將不再擔任公司副總經理及公司任何職務。

詳情請參閱本公司日期分別為2025年1月27日、2025年2月20日、2025年3月22日及2025年3月26日於國內指定媒體和2025年1月26日、2025年2月19日、2025年3月21日及2025年3月25日於香港聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>披露的公告。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定有權出席將於2025年5月23日（星期五）舉行之應屆股東週年大會的H股股東身份，本公司將於2025年5月20日（星期二）至2025年5月23日（星期五）期間（包括首尾兩日）暫停辦理H股股份過戶登記手續。所有股份過戶文件連同相關股票及過戶表格須於2025年5月19日（星期一）下午四時三十分前送交本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

凡於2025年5月20日（星期二）名列本公司股東名冊的股東均有權出席本公司股東週年大會及於會上投票。

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。本公司已採納聯交所證券上市規則（「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於截至2024年12月31日止年度內且直到本公告日期的期間內已遵守標準守則所載規定準則。

購買、出售或贖回上市證券

本集團於截至2024年12月31日止年度期間概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券（包括出售任何庫存股份）。於2024年12月31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。

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12月31日A股發行募集資金使用情況的分析如下所載：

單位：人民幣千元

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

擬投資項目	計劃 投資總額 (人民幣 千元)	調整後的 投資總額 (人民幣 千元)	截至 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)	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	-	-	245,137	-	已全數投入
呼和浩特玉泉 商場項目	76,825	76,825	-	-	76,825	-	已全數投入
東莞萬江商場 項目	164,145	164,145	-	-	164,145	-	已全數投入
哈爾濱松北 商場項目	294,809	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	-	666,733	-	已全數投入

擬投資項目	計劃 投資總額 (人民幣 千元)	調整後的 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)
長沙金霞商場 項目 ⁽²⁾⁽³⁾	190,000	163,181	43,762	-	146,238	16,943	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	110,000	-	-	110,013 ⁽¹⁾	-	已全數投入
新一代智慧家居 商場項目 ⁽²⁾⁽³⁾	400,000	117,276	282,936	88	117,152	124	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	-	-	400,000	-	已全數投入
補充流動資金	150,008	150,008	-	-	150,008	-	已全數投入
償還帶息債務 項目	350,000	350,000	-	-	350,000	-	已全數投入
永久補充流動 資金 ⁽³⁾	-	311,893	-	40,000	40,000	271,893	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。
合計	3,050,008	3,050,008	329,048	40,088	2,761,060	288,960	

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12月31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12月31日止年度，本公司已使用前述用於永久補充流動資金的人民幣4,000萬元。
- (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12月31日A股非公開發行募集資金使用情況的分析如下所載：

單位：人民幣千元

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

擬投資項目	計劃 投資總額 (人民幣 千元)	調整后的 投資總額 (人民幣 千元)	截至 報告期初的 投資金額 餘額 (人民幣 千元)	截至 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	-	-	0 ⁽⁴⁾	已終止。
3D設計雲平台建設項目 ⁽¹⁾⁽⁴⁾	283,944.7	6,996.1	276,948.6	-	6,996.1	0 ⁽⁴⁾	已終止。根據上市規則的要求，募集資金已使用完畢。

擬投資項目		計劃 投資總額 (人民幣 千元)	調整后的 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)	
新一代家裝平台 系統建設 項目 ⁽¹⁾⁽⁴⁾		350,000.0	1,581.6	348,418.4	-	1,581.6	0 ⁽⁴⁾ 已終止。根據上市規則的要求，募集資金已使用完畢。
家居商場建設 項目	佛山樂從商場 項目 ⁽²⁾	1,000,000.0	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	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	-	-	160,910.0	- 已全數投入
償還公司帶息 債務		1,103,509.1	1,103,509.1	-	-	1,103,509.1	- 已全數投入
永久補充流動 資金 ⁽¹⁾⁽⁴⁾		-	845,367.0	-	845,367.0	845,367.0	- 已全數投入
合計		<u>3,678,363.8</u>	<u>3,678,363.8</u>	<u>1,845,018.4</u>	<u>845,367.0</u>	<u>2,678,712.4</u>	<u>999,651.4</u>

註：

- 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。
- 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12月31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。
- (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。

審計委員會

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

本公司審計委員會已審閱截至2024年12月31日止年度的年度業績公告及經審核綜合年度財務報表。

先機會計師事務所有限公司有關初步公告的工作

本集團核數師先機會計師事務所有限公司已對本集團截至2024年12月31日止年度之初步業績公告所載的合併財務狀況表、合併損益表、合併全面收益表及相關附註之財務數字與本集團本年度之合併財表初稿進行核對，而有關數額屬一致。先機會計師事務所有限公司就此方面所進行之工作並不會構成遵照香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱聘用則或香港核證聘用準則而進行核證聘用，故核數師不會就本初步業績公告作出任何意見或核證結論。

發佈年度業績公告及2024年年報

本公告將在香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.chinaredstar.com)上發佈。於適當時間，本公司載有《上市規則》規定的全部資料的2024年年度報告將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
李玉鵬
董事長

中國，上海
2025年3月27日

於本公告日期，本公司的執行董事為李玉鵬、車建興、施姚峰及楊映武；非執行董事為鄭永達、鄒少榮、李建宏、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。