

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2022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」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2022年12月31日止年度(「報告期」)之綜合年度業績，連同2021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核委員會(「審核委員會」)審閱。

財務摘要

截至12月31日止年度

2022年 2021年

(人民幣千元，
另有註明者除外)

收入	14,138,320	15,512,792
毛利	8,844,699	10,160,616
毛利率	62.6%	65.5%
年內利潤總額	816,884	2,100,698
本公司擁有人應佔利潤	678,566	1,963,619
本公司擁有人應佔獲利率	4.8%	12.7%
本公司擁有人應佔核心純利	1,672,882	1,578,470
本公司擁有人應佔核心純利率	11.8%	10.1%
每股收益(基本及攤薄)	人民幣0.16元	人民幣0.49元
每股股息(含税)	人民幣0.034元	人民幣0.10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。

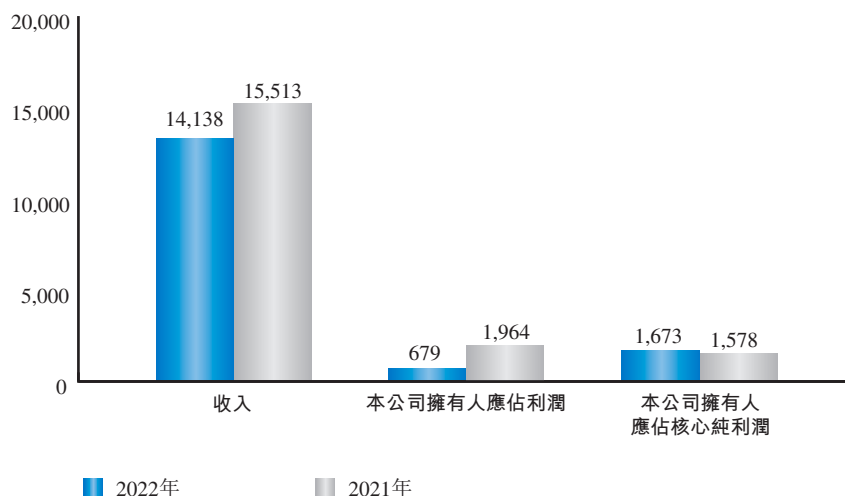
(2) 本公司擁有人應佔核心純利為本公司擁有人應佔利潤扣減與日常經營活動無關的投資物業公允價值變動、其他收入、其他損益及其他開支等稅後影響之結果。

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

主要財務業績指標

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

附註：

(1) 定義見本公司日期為2015年6月16日的招股章程(「招股章程」)。

綜合損益及其他全面收益表
截至2022年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	5	14,138,320	15,512,792
銷售及服務成本		<u>(5,293,621)</u>	<u>(5,352,176)</u>
毛利		8,844,699	10,160,616
其他收入	6	447,559	397,095
其他損益	7	(590,361)	388,888
銷售及分銷開支		(1,555,295)	(2,063,509)
行政開支		(1,861,835)	(2,489,272)
開發開支		(46,329)	(60,662)
投資物業公允價值變動		(725,834)	(246,727)
預期信貸虧損模式下之減值虧損		(385,205)	(533,256)
無形資產減值損失		–	(219,586)
應佔聯營企業利潤(虧損)		1,032	1,146
應佔合營企業利潤(虧損)		(27,465)	44,048
財務成本	8	<u>(2,503,313)</u>	<u>(2,694,541)</u>
稅前利潤		1,597,653	2,684,240
所得稅開支	9	<u>(780,769)</u>	<u>(583,542)</u>
年內利潤總額	10	<u>816,884</u>	<u>2,100,698</u>

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
附註	人民幣千元	人民幣千元
其他綜合收益		
不能重分類進損益的其他綜合收益／(損失)		
其他權益工具投資公允價值變動	(661,135)	670,374
將重分類進損益的其他綜合(損失)／收益		
公允價值套期的有效部份	(86,871)	18,917
自用房地產轉換為以公允價值模式計量的 投資性房地產	—	3,735
財務報表折算產生的匯兌差額	3,102	(4,976)
其他綜合收益／(損失)的稅後淨額	(744,904)	688,050
年內綜合收益總額	71,980	2,788,748
應佔年度利潤總額		
本公司擁有人	678,566	1,963,619
非控股權益	138,318	137,079
	816,884	2,100,698
應佔全面收益總額		
本公司擁有人	(64,954)	2,652,690
非控股權益	136,934	136,058
	71,980	2,788,748
每股收益		
基本及攤薄每股收益(每股人民幣元)	12	0.16
		0.49

綜合財務狀況表

於2022年12月31日

	附註	於2022年 12月31日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2021年 1月1日 人民幣千元
資產				
非流動資產				
投資性房地產	13	100,022,185	100,773,070	98,518,040
固定資產		3,082,253	3,248,814	3,272,649
使用權資產		39,257	99,497	–
無形資產		107,285	137,430	374,606
商譽		97,597	97,597	97,597
於聯營企業的權益		2,701,530	2,767,462	2,695,105
於合營企業的權益		1,055,532	1,161,628	1,008,790
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融工具		332,275	370,775	396,925
以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的金融工具		2,586,569	4,169,971	4,206,678
遞延所得稅資產		3,027,514	2,696,061	1,571,838
應收貸款		975,130	1,040,139	1,002,359
限制性銀行存款		302,205	783,803	584,057
應收融資租賃款項		–	–	12,172
預付款項		4,001,743	4,395,741	4,800,590
非流動資產合計		118,331,075	121,741,988	118,541,406
流動資產				
存貨		302,869	329,088	328,296
應收貸款		1,405,903	1,381,384	1,719,770
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融工具		921,838	1,018,693	249,772
應收賬款	14	1,962,169	1,957,650	1,934,826
應收票據		19,016	86,554	5,873
合同資產		1,818,468	1,705,475	1,375,364
應收融資租賃款項		–	–	16,701
應收款項及預付款項		2,094,857	2,270,330	2,995,089
銀行結餘及現金		2,626,264	6,119,913	5,927,035
流動資產合計		11,151,384	14,869,087	14,552,726
資產總計		129,482,459	136,611,075	133,094,132

		於2022年 12月31日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2021年 1月1日 人民幣千元
	附註			
流動負債				
應付貿易款項及其他應付款項	15	12,996,449	13,450,938	12,399,145
預收租金及服務費合同負債		873,855	1,692,678	960,787
合同負債		1,839,930	1,925,077	2,287,549
應交稅費		1,005,648	609,815	472,026
租賃負債		940,871	1,192,502	888,112
銀行及其他借款	16	7,100,362	9,282,811	10,597,964
其他流動負債		73,648	74,021	—
債券		530,829	3,903,697	4,033,264
流動負債合計		25,361,592	32,131,539	31,638,847
流動負債淨額		(14,210,208)	(17,262,452)	(17,086,121)
總資產減流動負債		104,120,867	104,479,536	101,455,285
非流動負債				
遞延所得稅負債		14,020,244	13,776,570	12,927,204
銀行及其他借款	16	24,508,990	24,897,325	26,045,528
債券		1,723,400	532,620	4,432,635
租賃負債		3,421,588	4,151,154	4,225,943
其他應付款		556,241	537,182	569,845
遞延收益		218,121	213,856	224,943
合同負債		582,559	865,805	794,761
其他非流動負債		1,087,008	925,526	—
非流動負債合計		46,118,151	45,900,038	49,220,859
資產淨值		58,002,716	58,579,498	52,234,426
股東權益				
股本	17	4,354,733	4,354,733	3,905,000
儲備		50,092,232	50,596,561	44,711,497
本公司擁有人應佔權益		54,446,965	54,951,294	48,616,497
非控股權益		3,555,751	3,628,204	3,617,929
權益總額		58,002,716	58,579,498	52,234,426

綜合財務報表附註

截至2022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,前身為上海紅星美凱龍家居傢飾品有限公司)改制後,本公司於2011年1月6日依據中國法律在中華人民共和國註冊成立中外合資股份有限公司。本公司的母公司及最終控股公司為紅星美凱龍控股集團有限公司(「紅星美凱龍控股」,前身為上海紅星美凱龍投資有限公司),一家在中國註冊成立的有限責任公司。最終控股股東為車建興先生。

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

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

綜合財務報表以人民幣(「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

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

管理層已評估其自二零二三年一月一日起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二零二二年十二月三十一日所做的預期營運現金流入及融資安排後,認為本集團因截至二零二二年十二月三十一日因流動負債淨面臨的流動性風險在控制範圍內,以上對本集團的持續經營及財務狀況並無重大影響。因此,這些合併財務報表是在持續經營基礎上編製的。

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

歷史成本通常以換取商品和服務時提供對價的公允價值為基準。

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

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

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

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

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

合併財務報表的調整

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

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

對合併財務報表的影響

下表披露了本集團管理層對由於合併財務報表的編製基礎從會計準則變更為國際財務報告準則截至2022年12月31日止年度的合併損益表和其他綜合收益，以及截至2021年及2022年12月31日和2021年1月1日的合併財務狀況表每一行項目中所做的調整。未受更改影響的科目未包括在內。因此，所披露的小計和合計不能根據所提供的數額重新計算。

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

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

根據企業會計準則，租賃物業獲確認為使用權資產，並按歷史成本入賬。

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

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

合併財務狀況表 (摘錄)	2021年	調整	2021年
	1月1日		1月1日
	調整至	調整	報告數
	IFRS前	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
使用權資產	3,852,597	(3,852,597)	–
投資性房地產	93,150,000	5,368,040	98,518,040
遞延所得稅資產	1,541,067	30,771	1,571,838
遞延所得稅負債	12,517,572	409,632	12,927,204
資產淨值	51,097,844	1,136,582	52,234,426
資本及儲備			
儲備	43,658,220	1,053,277	44,711,497
非控股權益	3,534,624	83,305	3,617,929
權益總額	51,097,844	1,136,582	52,234,426
合併財務狀況表 (摘錄)	2021年	調整	2021年
	12月31日		12月31日
	調整至	調整	報告數
	IFRS前	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
使用權資產	3,899,862	(3,800,365)	99,497
投資性房地產	95,575,000	5,198,070	100,773,070
遞延所得稅資產	2,670,233	25,828	2,696,061
遞延所得稅負債	13,401,316	375,254	13,776,570
資產淨值	57,531,219	1,048,279	58,579,498
資本及儲備			
儲備	49,627,067	969,494	50,596,561
非控股權益	3,549,419	78,785	3,628,204
權益總額	57,531,219	1,048,279	58,579,498
合併損益表及其他綜合收益表 (摘錄)	2021年	調整	2021年
	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
銷售及服務成本	(5,946,476)	594,300	(5,352,176)
其他損益	479,808	(90,920)	388,888
投資物業公允價值變動	374,390	(621,117)	(246,727)
稅前利潤	2,801,977	(117,737)	2,684,240
所得稅開支	(612,976)	29,434	(583,542)
年內利潤總額	2,189,001	(88,303)	2,100,698
根據所有權分類			
本公司擁有人應佔年度利潤	2,047,402	(83,783)	1,963,619
非控股權益	141,599	(4,520)	137,079
每股收益			
基本及攤薄每股收益	0.51		0.49

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

合併財務狀況表(摘錄)	2022年		2022年
	12月31日 (調整至 IFRS前)	調整	12月31日 (報告數)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
使用權資產	3,009,298	(2,970,041)	39,257
投資性房地產	95,709,000	4,313,185	100,022,185
遞延所得稅資產	2,998,869	28,645	3,027,514
遞延所得稅負債	13,655,813	364,431	14,020,244
資產淨值	56,995,358	1,007,358	58,002,716
資本及儲備			
儲備	49,192,872	899,360	50,092,232
非控股權益	3,447,753	107,998	3,555,751
權益總額	56,995,358	1,007,358	58,002,716
合併損益表及其他綜合收益表(摘錄)	2022年		2022年
	(調整至 IFRS前)	調整	(報告數)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銷售及服務成本	(5,887,052)	593,431	(5,293,621)
其他損益	(597,809)	7,448	(590,361)
投資物業公允價值變動	(70,393)	(655,441)	(725,834)
稅前利潤	1,652,215	(54,562)	1,597,653
所得稅開支	(794,409)	13,640	(780,769)
年內利潤總額	857,806	(40,922)	816,884
根據所有權分類			
本公司擁有人應佔年度利潤	748,701	(70,135)	678,566
非控股權益	109,104	29,214	138,318
每股收益			
基本及攤薄每股收益	0.17		0.16

3. 國際財務報告準則（「IFRS」）修訂和IFRS解釋委員會（「委員會」）議程決定的應用

於本年度強制性有效的國際財務報告準則修訂本

於本年度，本集團首次對IASB發佈的國際財務報告準則進行了以下修訂，這些修訂對本集團自2022年1月1日起編製合併財務報表的年度期間具有強制性效力：

國際財務報告準則第3號修訂案	對概念框架的參考
國際財務報告準則第16號修訂案	2021年6月30日之後的Covid-19相關租金優惠
國際會計準則第16號修訂案	財產、廠房和設備－預定用途前的收益
香港會計準則第37號修訂案	虧損合同－履行合同的成本
國際財務報告準則的修訂案	國際財務報告準則2018-2020年度改進

本年度對國際財務報告準則的修訂對本集團本年度及以往年度的財務狀況及業績及／或該等合併財務報表中所載的披露並無重大影響。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則

本集團尚未應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第17號 （包括國際財務報告準則第17號的 2020年6月及2021年12月修訂案）	保險合約 ¹
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 ²
國際財務報告準則第16號修訂案	於售後租回的租賃負債 ¹
國際會計準則第1號修訂案	將負債分類為流動或非流動 ³
國際會計準則第1號修訂案	附帶契諾的非流動負債 ³
國際會計準則第1號修訂案及 國際財務報告準則常規聲明第2號	會計政策的披露 ¹
國際會計準則第8號修訂案	會計估計的定義 ¹
國際會計準則第12號修訂案	因單一交易產生的資產及負債相關遞延稅項 ¹

1 於2023年1月1日或以後開始之年度期間生效。

2 待確定日期或以後開始之年度期間生效。

3 於2024年1月1日或以後開始之年度期間生效。

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

4. 重要會計政策概要

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，綜合財務報表包括《聯交所證券上市規則》(「上市規則」)及香港公司條例(「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，但投資物業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

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。根據《國際財務報告準則》第八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。

建造施工及設計：該分部收入來自在為委管商場業主及外部物業業主提供建築安裝和裝飾服務。

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。

在確定業務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、投資物業公允價值變動、其他損益、其他開支、應佔聯營公司利潤、應佔合營企業利潤、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。該利潤向集團的主要經營決策者報告，用於資源分配和績效評估。

分部資產及負債以及其他分部資料未予呈列，因該等資料沒非定期向主要主要經營決策者報告以用於資源分配及業績評估。

以下為本集團按營業分部劃分的營業收入及業績：

	自有／ 租賃商場 人民幣千元	委管商場 人民幣千元	建造施工 及設計 人民幣千元	家裝相關 及商品銷售 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計數 人民幣千元
截至2022年12月31止年度						
來自外部客戶的分部收入	<u>7,867,647</u>	<u>2,375,962</u>	<u>1,233,331</u>	<u>641,384</u>	<u>2,019,996</u>	<u>14,138,320</u>
分部運營利潤	<u>4,598,821</u>	<u>195,396</u>	<u>62,640</u>	<u>(214,945)</u>	<u>822,877</u>	<u>5,464,789</u>
未分配項目：						
其他收入						447,559
其他損益						(590,361)
總部行政開支						(37,220)
開發開支						(46,329)
投資物業公允價值變動						(725,834)
信用減值損失						(385,205)
應佔聯營企業利潤(業績)						1,032
應佔合營企業利潤						(27,465)
財務成本						(2,503,313)
稅前利潤						<u>1,597,653</u>

	自有／ 租賃商場 人民幣千元	委管商場 人民幣千元	建造施工 及設計 人民幣千元	家裝相關 及商品銷售 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計數 人民幣千元
截至2021年12月31止年度 來自外部客戶的分部收入	<u>8,094,818</u>	<u>3,256,245</u>	<u>1,498,608</u>	<u>1,395,547</u>	<u>1,267,574</u>	<u>15,512,792</u>
分部運營利潤	<u>4,424,183</u>	<u>740,700</u>	<u>249,936</u>	<u>(158,788)</u>	<u>392,793</u>	<u>5,648,824</u>
未分配項目：						
其他收入						397,095
其他損益						388,888
總部行政開支						(40,989)
開發開支						(60,662)
投資物業公允價值變動						(246,727)
信用減值損失						(533,256)
無形資產減值損失						(219,586)
應佔聯營企業利潤(業績)						1,146
應佔合營企業利潤						44,048
財務成本						<u>(2,694,541)</u>
稅前利潤						<u>2,684,240</u>

按照收入類型分類如下

	2022 人民幣千元	2021 人民幣千元
來自簽署合約的客戶的收入	6,193,737	7,280,385
出租及相關服務	<u>7,944,583</u>	<u>8,232,407</u>
合計	<u>14,138,320</u>	<u>15,512,792</u>

與客戶之間合同產生的營業收入分解情況如下：

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

	委管商場 人民幣千元	建造施工 及設計 人民幣千元	家裝相關 及商品銷售 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計數 人民幣千元
截至2021年12月31止年度					
主要經營地區					
中國大陸	3,256,244	1,498,608	1,395,547	1,129,986	7,280,385
收入確認時間					
在某一時點確認收入					
工程項目商業管理諮詢費收入	26,415	-	-	-	26,415
商品銷售收入	-	-	298,871	-	298,871
其他收入	-	-	-	267,080	267,080
在某一時段內確認收入					
項目前期品牌諮詢委託管理服務收入	667,209	-	-	-	667,209
項目年度品牌諮詢委託管理服務收入	2,230,812	-	-	-	2,230,812
商業諮詢費及招商佣金收入	331,808	-	-	-	331,808
建造施工及設計收入	-	1,498,608	-	-	1,498,608
裝修收入	-	-	1,096,676	-	1,096,676
其他收入	-	-	-	862,906	862,906
合計	3,256,244	1,498,608	1,395,547	1,129,986	7,280,385

6. 其他收入

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

7. 其他損益

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
處置聯營企業的收益	633	38,979
處置以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融工具的收益／(虧損)	30,127	(28,325)
處置物業、廠房及設備的收益	3,197	13,583
處置其他權益工具收益	—	31,012
出售附屬公司的(虧損)／收益	(338)	448,897
租賃變更的收益／(損失)	53,295	(90,920)
公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具的 公允價值變動虧損	(574,829)	—
與土地整理相關的收益權減值損失	(48,327)	(2,669)
慈善捐款	(5,977)	(31,043)
補償支出	(6,515)	(11,372)
匯兌(虧損)／收益	(13,373)	47,306
其他	(28,254)	(26,560)
合計	<u>(590,361)</u>	<u>388,888</u>

8. 財務成本

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

9. 所得稅費用

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
所得稅費用包含：		
當期所得稅：		
中國企業所得稅	684,503	724,884
上年度撥備(超額)/不足	<u>(26,580)</u>	<u>24,155</u>
合計	657,923	749,039
當期遞延所得稅	<u>122,846</u>	<u>(165,497)</u>
所得稅費用	<u><u>780,769</u></u>	<u><u>583,542</u></u>

10. 年內利潤

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年內利潤已扣除/(計入)下列各項		
員工成本(包括董事)		
薪金及其他福利	2,743,027	3,498,493
退休福利計劃供款	<u>273,395</u>	<u>294,460</u>
員工成本總額	<u><u>3,016,422</u></u>	<u><u>3,792,953</u></u>
核數師薪酬	6,762	10,519
確認為開支的存貨成本	167,480	392,425
物業、廠房及設備折舊	314,221	337,028
無形資產攤銷	40,180	48,439
廣告及推廣支出	847,582	1,333,666
投資物業租金收入及相關管理費	(7,867,647)	(8,094,818)
減：投資物業直接經營開支	<u><u>1,512,648</u></u>	<u><u>1,258,980</u></u>

11. 股息

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
2021年底(每股人民幣0.1元)	435,473	—
2020年底(未分紅)	—	—
	<u>435,473</u>	<u>—</u>

於本報告期結束之日後，董事會建議派付截至2022年12月31日止年度之一般末期股息每股人民幣0.034元(截止2021年12月31日止年度之一般末期股息每股人民幣0.1元)。派息惟須待本公司股東(「股東」)於2023年6月26日舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)批准後方可實施。預計派付股息日期為2023年8月26日或前後。

12. 每股收益

截至2022年及2021年12月31日，基本每股收益及攤薄每股收益的計算如下：

	2022年 人民幣元	2021年 人民幣元
基本及攤薄每股收益	<u>0.16</u>	<u>0.49</u>

基本每股收益按照歸屬於本公司普通股股東的當期淨利潤，除以發行在外普通股的加權平均數計算。

於資產負債表日至本綜合財務狀況表批准報出日期間內未發生導致發行在外普通股或潛在普通股數量變化的事項。

截至2022年及2021年12月31日，基本每股收益及攤薄每股收益的計算以下列數據為依據：

	2022年	2021年
利潤		
本公司擁有人應佔年內利潤(人民幣千元)	<u>678,566</u>	<u>1,963,619</u>
普通股數目		
公司加權平均普通股數目(千股)	<u>4,354,733</u>	<u>4,004,941</u>

13. 投資性房地產

	建成物業	在建物業	轉租資產	合計
公允價值模式				
於2021年1月1日	81,482,000	11,668,000	5,368,040	98,518,040
購置	2,297,052	1,016,632	489,877	3,803,561
收購附屬公司	584,492	–	165,914	750,406
資產處置	–	–	(204,644)	(204,644)
租賃變更	(1,479,000)	(461,000)	–	(1,940,000)
在建工程／固定資產轉入	92,434	–	–	92,434
在建物業完工	4,745,000	(4,745,000)	–	–
公允價值變動	615,022	(240,632)	(621,117)	(246,727)
	<u>88,337,000</u>	<u>7,238,000</u>	<u>5,198,070</u>	<u>100,773,070</u>
於2021年12月31日及2022年1月1日	88,337,000	7,238,000	5,198,070	100,773,070
購置	83,364	631,029	8,141	722,534
收購附屬公司	–	–	–	–
資產處置	(510,000)	–	–	(510,000)
租賃變更	–	–	(237,585)	(237,585)
公允價值變動	(1,129,364)	1,058,971	(655,441)	(725,834)
	<u>(1,129,364)</u>	<u>1,058,971</u>	<u>(655,441)</u>	<u>(725,834)</u>
於2022年12月31日	<u>86,781,000</u>	<u>8,928,000</u>	<u>4,313,185</u>	<u>100,022,185</u>

14. 應收賬款

	於2022年 12月31日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
應收賬款	3,584,087	3,367,403
減：呆賬撥備	(1,621,918)	(1,409,753)
	<u>1,962,169</u>	<u>1,957,650</u>

在資產負債表日按照賬齡呈列的應收賬款分析，主要參考期末確認收入的日期及預期信用損失情況

少於1年	1,254,540	1,206,128
1-2年	527,175	486,544
2-3年	358,767	450,663
3年以上	1,443,605	1,224,068
減：呆賬撥備	<u>(1,621,918)</u>	<u>(1,409,753)</u>
	<u>1,962,169</u>	<u>1,957,650</u>

15. 應付貿易款項及其他應付款項

於2022年12月31日，包括在應付貿易款項及其他應付款項內的應付貿易款項餘額為2,452,582千元人民幣(2021年12月31日：2,400,880千元人民幣)

	於2022年 12月31日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
應付貿易款項(附註a)	<u>2,452,582</u>	<u>2,400,800</u>

附註

a： 報告期末應付貿易款項的賬齡分析如下：

	於2022年 12月31日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
一年以內	<u>2,452,582</u>	<u>2,400,800</u>

16. 銀行及其他借款

	於2022年 12月31日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
銀行及其他借款：		
有擔保	28,269,466	28,071,849
無擔保	50,080	665,970
商業抵押擔保證券	3,289,806	5,442,317
	<u>31,609,352</u>	<u>34,180,136</u>
減：即期部分	(7,100,362)	(9,282,811)
	<u>24,508,990</u>	<u>24,897,325</u>
遠期部分		
固定利率借款	11,573,044	8,023,149
浮動利率借款	20,036,308	26,156,987
	<u>31,609,352</u>	<u>34,180,136</u>

借款償還期

	於2022年 12月31日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
一年以內或按要求償還	7,100,362	9,282,811
一年以上，但不超過兩年	7,295,674	4,089,316
兩年以上，但不超過五年	8,305,398	11,765,963
五年以上	8,907,918	9,042,046
	<u>31,609,352</u>	<u>34,180,136</u>
減：流動負債項下所示一年內到期的款項	(7,100,362)	(9,282,811)
	<u>24,508,990</u>	<u>24,897,325</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：

	2022 %	2021 %
銀行及其他借款：		
固定利率借款	4.79-15.40	3.40-15.40
浮動利率借款	3.65-8.00	4.25-8.00

17. 股本

公司2021年12月31日至2022年12月31日對外發行股份變動情況如下：

	H股 股數 千股	A股 股數 千股	股本 股數 千股
於2021年1月1日	741,286	3,163,714	3,905,000
對外發行股份	—	449,733	449,733
於2021年12月31日、2022年1月1日及 2022年12月31日	<u>741,286</u>	<u>3,613,447</u>	<u>4,354,733</u>

每股面值為1元人民幣。

管理層討論及分析

一 行業回顧

2022年，面對複雜嚴峻的國際環境等多重挑戰，在黨中央堅強領導下，全國上下認真貫徹落實黨中央、國務院決策部署，堅持穩中求進工作總基調，切實抓好穩經濟各項政策舉措落實，國民經濟頂住壓力總體保持恢復態勢。

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

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

2022年人口總量略有下降，但我國仍有14億多人口，人口規模優勢和超大規模市場優勢將長期存在。2022年城鎮化水準繼續提高，城鎮人口佔全國人口比重（城鎮化率）為65.22%，比上年末提高0.50個百分點，城鎮化空間佈局持續優化，新型城鎮化品質穩步提高。

房地產是國民經濟重要行業，雖然當前處於調整階段，但未來房地產市場發展具備不少有利條件。一是我國仍然處在城鎮化持續發展階段，我國城鎮化率與發達國家相比仍然不高；二是房地產市場合理需求將逐步釋放，各地出台不少措施支持剛性和改善型住房需求，有助於提高購房者購房意願；三是房地產市場供給有望逐步改善，堅持「房住不炒」，出台相關政策，目的是讓房地產回歸本位，減少其金融屬性，同時多主體供給、多管道保障、購租並舉住房制度不斷完善，新的健康的房地產市場有望加快建立。

長期來看，居民收入水準的增長、品質化需求的持續增加、綠色環保理念的深入人心、持續推進的城鎮化進程、新的健康的房地產市場的加快建立、存量房翻新需求的持續增長等因素，都將為家居裝飾及傢俱行業帶來持續穩步的發展。公司將發揮龍頭企業的優勢，積極把握行業發展的良好機遇。

一 業務回顧

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

1. 業務發展與佈局：持續拓展下沉市場，建立覆蓋全國的全渠道商業網絡

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

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

截至報告期末，本集團經營了94家自營商場，284家委管商場，通過戰略合作經營8家家居商場⁽¹⁾，57家特許經營家居建材項目⁽²⁾，共包括476家家居建材店／產業街⁽³⁾。本集團經營的自營商場和委管商場，覆蓋全國30個省、直轄市、自治區的223個城市，商場總經營面積22,508,291平方米。

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

截至報告期末，本公司經營284家委管商場，總經營面積14,138,489平方米，平均出租率86.7%。其中，三線及以下城市委管商場經營面積佔比約70%，委管商場助力本公司實現區域補位元並以輕資產模式實現下沉市場的快速滲透。報告期內，本公司新開12家委管商場，關閉7家委管商場，另有1家自營商場轉為委管商場。截至報告期末，本公司籌備的委管商場中，有315個簽約項目已取得土地使用權證／已獲得地塊。隨著全國社會經濟的整體水準的平穩發展、城鎮化戰略持續推進和居民人均可支配收入不斷提升，本公司將在全國範圍內重點加快委管商場的發展步伐。

附註：

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

1.2 家裝家居一體化

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

本公司加大新一代家裝平台系統專案的建設，家裝系統平台方面，通過更好家業務實際使用的情況回饋，持續不斷的完善家裝核心業務流管理系統，對家裝核心業務的線上流程進行優化反覆運算，在材料、訂單、供應鏈管理、工程施工現場、決算管理等功能模組進行了大幅優化，利用系統計算優勢，提高了業務效率，降低了錯誤風險；利用資料驅動業務，為不同業務環節提供了多個資料包表，為業務決策調整提供了有力支援；同時針對不同業務環境的移動化辦公場景，在移動端開發了多個數位化工具，提高了業務規範，提升了管理效能，並為2023年提供全面的C端消費者數位化服務提供了有效的資料基礎。

1.3 線上線下一體化

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

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

2. 營運管理持續升級，以用戶心智為出發點，踐行「輕資產、重運營」戰略

2.1 招商管理

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

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

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

2.2 營銷管理

報告期內，充分整合品牌工廠和商戶的行銷資源，基於全國性大促、「超級品類節」以及「超級尖選王牌」和「超級同城購」為核心的面向品牌而開展的同城行銷場景，進一步提升流量運營能力，實現跨品類跨品牌的聯單複購；通過不斷完善優質案例庫及落地執行規範，提升聯合行銷專案對品牌工廠、商戶的銷售回報，從而帶動更多品牌工廠、經銷商投入效果類廣告投放預算參與聯合行銷。在家居行業逐步進入存量競爭、流量日益分散的大背景下，聯合行銷模式高效快速地整合家居行業資源，實現資源分享並降低行銷成本。

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

2.3 營運管理

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

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

一 財務回顧

1. 收入

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

下表載列我們按分部劃分的收入：

	截至12月31日止年度			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
自有／租賃商場	7,867,647	55.6	8,094,818	52.1
委管商場	2,375,962	16.8	3,256,245	21.0
建造施工及設計	1,223,331	8.7	1,498,608	9.7
家裝相關及商品銷售	641,384	4.5	1,395,547	9.0
其他	2,019,996	14.4	1,267,574	8.2
合計	<u>14,138,320</u>	<u>100.00</u>	<u>15,512,792</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8,844.7百萬元，相比2021年的人民幣10,160.6百萬元下降13.0%，綜合毛利率為62.6%，相比2021年的65.5%下降2.9個百分點，主要是由於報告期內推出免租政策以及總體經濟波動影響所致。

下表載列我們按業務分部劃分的毛利率：

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
自有／租賃商場	80.8%	84.4%
委管商場	40.7%	52.4%
建造施工及設計	15.3%	27.3%
家裝相關及商品銷售	23.9%	20.5%
其他	58.5%	72.9%
合計	<u>62.6%</u>	<u>65.5%</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1,555.3百萬元（佔營業收入的11.0%），相比2021年的人民幣2,063.5百萬元（佔營業收入的13.3%）下降24.6%，主要是本集團2022年應對宏觀經濟波動採取針對性措施，降本增效，嚴格控制品牌宣傳推廣等活動支出導致廣告及文宣費用下降。

4. 行政開支

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

5. 財務成本

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

6. 所得稅開支

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

7. 本公司擁有人應佔年度利潤總額、本公司擁有人應佔核心純利及每股收益

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

	截至12月31日止年度		增加／減少
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	
本公司擁有人應佔年度利潤總額	678,566	1,963,619	-65.4%
本公司擁有人應佔年度利潤率	4.8%	12.7%	減少7.9%個百分點
本公司擁有人應佔核心純利	1,672,882	1,578,470	6.0%
本公司擁有人應佔核心純利率	11.8%	10.2%	增加1.6個百分點

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

8. 應收賬款

截至報告期末，本集團應收賬款賬面價值為人民幣1,962.2百萬元（其中，應收賬款餘額為人民幣3,584.1百萬元，已計提的壞賬準備為人民幣1,621.9百萬元），相比2021年末的人民幣1,957.7百萬元增加人民幣4.5百萬元。

9. 投資性房地產及公允價值變動收益

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

10. 資本開支

報告期內，本集團資本開支為人民幣1,049.4百萬元（2021年：人民幣2,388.2百萬元），主要包括投資性房地產的購置支出和建設開發支出。2022年較2021年支出下降56.1%，主要是本集團深化輕資產、重運營、降槓桿的經營戰略，有效控制資本開支，將進一步加大拓展輕資產業務。

11. 銀行結餘及現金與現金流量

截至報告期末，本集團持有貨幣資金為人民幣2,626.3百萬元（其中現金及現金等價物餘額為人民幣2,608.2百萬元），相比2021年末人民幣6,119.9百萬元（其中現金及現金等價物餘額為人民幣6,098.0百萬元）減少人民幣3,493.6百萬元（其中現金及現金等價物減少人民幣3,489.7百萬元）。

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量淨額	3,879,003	5,380,669
投資活動產生的現金流量淨額	687,695	(126,814)
籌資活動產生的現金流量淨額	(8,059,246)	(5,053,633)
匯率變動對現金及現金等價物的影響	2,825	(3,298)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	<u>(3,489,723)</u>	<u>196,925</u>

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

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

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

12. 主要負債比率

下表載列我們的主要負債比率：

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

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

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、聯營公司及合夥企業的重大收購及出售事項

本公司於報告期內無有關附屬公司、聯營公司及合夥企業的重大收購及出售事項。

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1,413百萬元；此外，本集團已與其合夥人訂立協議，承諾與合夥人共同開發的投資性房地產投資的金額為人民幣217百萬元。

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

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18,101名員工（於2021年12月31日：21,514名員工）。本集團按照《中華人民共和國勞動法》和員工所在當地有關規定與員工簽訂勞動合同，根據員工的績效表現、工作經驗和市場工資水準確定員工的基本工資和獎金水準，並為員工繳納社會保險及住房公積金。2022年，本集團薪酬開支總額為人民幣3,092.7百萬元（2021年：人民幣3,792.9百萬元）。同時，本集團亦持續投入資源為員工提供多種類型的教育及培訓機會，旨在規範管理工作及提升經營績效，並不斷改善員工的知識技術水準和業務實踐能力。

展望

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。2023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」的業務模式轉型，進一步夯實市場領導地位；
2. 深度開展家裝業務，打通家裝消費的全週期服務；
3. 踐行數字化改革，深耕新零售；
4. 優化資本結構，繼續踐行降槓桿戰略；
5. 持續改善本公司治理、規範運作，踐行社會責任。

末期股息

董事會建議派付截至2022年12月31日止年度之一般末期股息每股人民幣0.034元。以截至2022年12月31日的總股本4,354,732,673股扣除公司A股回購專戶的股份1,044,800股，即以4,353,687,873股為基數，即總計派付人民幣148,025,387.68元的末期股息，其中向A股股東派付現金股利為人民幣122,821,676.13元，向H股股東派付現金股利為人民幣25,203,711.56元，惟須待股東週年大會及批准後方可實施。預計派付股息日期為2023年8月26日或前後。

期後事項

關於權益變動及控制權擬變更事項

廈門建發股份有限公司（於上海證券交易所上市，證券代碼：600153.SH，「建發股份」）與紅星控股、車建興先生於2023年1月13日共同簽署《股份轉讓框架協議》，建發股份有意受讓紅星控股持有的本公司29.95%的股份，並於2023年1月17日共同簽署了附生效條件的《廈門建發股份有限公司與紅星美凱龍控股集團有限公司及車建興先生關於紅星美凱龍家居集團股份有限公司之股份轉讓協議》。若本次股份轉讓順利實施，紅星控股將以協議轉讓的方式減持本公司1,304,242,436股A股股份（以下簡稱「標的股份」），建發股份持有本公司股份的比例將從0%增加至29.95%股份。2023年2月23日，紅星控股通知，建發股份收到香港證券及期貨事務監察委員會執行人員（「執行人員」）出具的相關確認文件。根據建發股份提交的申請文件，執行人員裁定，本次交易不會觸發相關要約收購義務。

2023年1月18日及1月19日，阿里巴巴（中國）網絡技術有限公司（「阿里巴巴」）作為紅星美凱龍控股集團有限公司2019年非公開發行可交換公司債券（第一期）（「本期債券」）的唯一持有人，以可交債換股的方式將其持有的部分本期債券合計轉換為公司248,219,904股A股股份（「本次可交債換股」）。本次可交債換股完成後，阿里巴巴及其一致行動人合計持有本公司股份的比例將從4.30%增加至9.9976%，不觸及要約收購。

上述事項完成後，紅星控股及其一致行動人合計持有本公司股份的比例將從60.55%下降至24.90%，根據《上市公司收購管理辦法》《上海證券交易所股票上市規則》等規定，本公司實際控制人將變更為廈門市人民政府國有資產監督管理委員會（「廈門市國資委」），本公司控股股東將變更為建發股份。

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

關於豁免及變更本公司控股股東及實際控制人減持意向承諾事項

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

關於董事變更及董監事會延期換屆

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

鄭永達先生、王文懷先生、鄒少榮先生、李建宏先生的任職已經本公司2023年第一次臨時股東大會審議通過。

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

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

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

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

控股股東及其一致行動人之間股份轉讓完成

2023年2月27日至2023年3月3日，紅星控股已將其持有的68,023,000股公司無限售條件流通股通過大宗交易方式轉讓給其一致行動人常州美開信息科技有限公司（「常州美開」），佔本公司總股本的1.56%，轉讓均價為人民幣5.17元／股。上述股份過戶登記手續已經辦理完成。常州美開為紅星控股的全資子公司，常州美開受讓此部分股份後將鎖定6個月，即2023年3月3日至2023年9月2日。

詳情請參閱本公司日期為2023年3月4日於國內指定媒體和3月3日於香港聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>披露的公告。

控股股東股份被凍結、輪候凍結、解除輪候凍結相關事項

本公司於2023年2月2日收到《股權司法凍結及司法劃轉通知》（2023司凍0202-1號）、《協助執行通知書》（(2023)滬74執保21號），獲知紅星控股所持部分公司股份被凍結、標記，其中，84,738股A股為司法凍結，289,730,439 A股被司法標記，前次司法凍結股份總數為127,270,314股A股。

2023年2月15日，紅星控股持有的本公司446,085,491股A股股份因涉及借款糾紛，被山東省濟南市市中區人民法院提請輪候凍結。2023年2月17日，債權人已解除上述輪候凍結。2023年2月16日，紅星控股獲知，其持有的本公司29,000,000股A股股份被青島市市北區人民法院申請司法凍結。截至2023年2月18日，紅星控股所持本公司股份被司法凍結股數為156,355,052股A股，司法標記數量為289,730,439股A股，佔本公司總股本10.24%。

詳情請參閱本公司日期分別為2023年2月4日、2月18日於國內指定媒體和2月3日、2月17日於香港聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>披露的公告。

回購進展

2022年4月24日，本公司第四屆董事會第四十三次臨時會議審議通過了《關於審議回購公司股份的議案》，同意本公司使用不低於人民幣1.5億元且不超過人民幣3億元（均包含本數）的自有或自籌資金回購公司A股股份。自報告期結束至本公告日期，本公司未回購股份。

詳情請參閱本公司日期分別為2023年2月2日及3月4日於國內指定媒體和2月1日及3月3日於香港聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>披露的公告。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定有權出席將於2023年6月26日舉行之應屆股東週年大會的H股股東身份，本公司將於2023年6月21日（星期三）至2023年6月26日（星期一）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2023年6月20日（星期二）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室。

凡於2023年6月21日（星期三）營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東均有權出席股東週年大會及於會上投票。

遵守《企業管治守則》

於報告期間，除本公告披露及偏離守則條文第C.2.1條外，本公司已遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「《上市規則》」）附錄十四《企業管治守則》（「企業管治守則」）的原則及守則條文。

偏離《企業管治守則》第C.2.1條守則條文

車建興先生（「車先生」）為本公司董事長及首席執行官。鑒於有關車先生的經驗、個人資歷及於本集團擔任的職務，以及車先生自2007年6月以來一直擔任本公司首席執行官及總經理，董事會認為車先生除擔任董事長外，繼續擔任本公司首席執行官有利於本集團業務前景及營運效率。儘管這將構成偏離《企業管治守則》的第C.2.1條守則條文，董事會認為該架構將不會影響董事會及本公司管理層之間的權責平衡，原因為：(i)董事會將作出的任何決策須經至少大多數董事批准，且本公司董事會目前13名董事中有5名為獨立非執行董事，符合《上市規則》所規定的董事會的三分之一，本公司認為董事會擁有足夠的權力制衡；(ii)車先生及其他董事知悉並承諾履行其作為董事的受信責任，這些責任要求（其中包括）其應為本集團的利益及以符合本集團最佳利益的方式行事，並基於此為本集團作出決策；及(iii)董事會由經驗豐富的優質人才組成，確保董事會權責平衡，這些人才會定期會面以討論影響本集團營運的事宜。此外，本集團的整體戰略及其他主要業務、財務及經營政策乃經董事會及高級管理層詳盡討論後共同制定。

董事會將繼續審核本集團企業管治架構的有效性，以評估是否需要使董事長與總經理的職務相互分離。

遵守標準守則

本公司已採納《上市規則》附錄十所載《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2022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

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

月份	回購數量 (股)	每股最高 成交價 (元)	每股最低 成交價 (元)	資金總額 (元，不 含交易 費用)
2022年7月	384,800	5.21	5.2	2,004,308
2022年9月	660,000	4.63	4.42	2,999,172.17

除本公告所披露者外，於報告期內，本集團於報告期內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

A股公開發行及所得款項用途

本公司A股於2018年1月17日在上海證券交易所上市並開始買賣，股份代號為601828，每股發行價人民幣10.23元，發行規模315,000,000股。本次發行募集資金總金額為人民幣3,222,450,000.00元，而經扣除A股發行成本人民幣172,442,150.37元後的募集資金淨額為人民幣3,050,007,849.63元（「A股發行募集資金」），每股認購股份所籌集之淨額：人民幣9.68元／股，每股於上市當日之收市價為人民幣14.42元。有關詳情請參閱本公司日期為2018年1月2日、2018年1月16日、2018年2月7日及2018年9月7日的公告，本公司已按照所披露的用途使用募集資金淨額。截至報告期末，本集團累計已使用約89%所得款項淨額用於約定的募集資金投資項目及補充流動資金。

截至2022年12月31日A股發行募集資金使用情況的分析如下所載：

單位：人民幣千元

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

擬投資項目		計劃投資 總額 (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 期末投資 金額餘額 (人民幣 千元)	說明
家居商場建設項目	天津北辰商場項目	245,137	245,137	—	已全數投入
	呼和浩特玉泉商場項目	76,825	76,825	—	已全數投入
	東莞萬江商場項目	164,145	164,145	—	已全數投入
	哈爾濱松北商場項目	294,809	294,809	—	已全數投入
	烏魯木齊會展商場項目 ⁽¹⁾	669,084	666,733	2,351 ⁽¹⁾	已全數投入 預計 2025年12月 投入完成
	長沙金霞商場項目	190,000	146,238	43,762	投入完成
	西寧世博商場項目	110,000	110,013 ⁽²⁾	(13)	已全數投入
	小計	<u>1,750,000</u>	<u>1,703,900⁽¹⁾</u>	46,100	—
新一代智慧家居商場 項目		400,000	114,745	285,255	預計2024年 12月投入完成
償還銀行借款		400,000	400,000	—	已全數投入
補充流動資金		150,008	150,008	—	已全數投入
償還帶息債務項目		350,000	350,000	—	已全數投入
合計		<u>3,050,008</u>	<u>2,718,653</u>	331,356	—

附註：

(1) 本公司將視後續資金安排確定剩餘募集資金實際用途。

(2) 包含募集資金專戶產生並用於該項目的利息。

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，發行價格為8.23元／股，募集資金總額為人民幣3,701,299,898.79元，扣除各項不含稅發行費用人民幣22,936,099.50元後，實際募集資金淨額為人民幣3,678,363,799.29元。有關詳情請參閱本公司日期為2020年5月3日、2020年6月3日、2020年6月23日、2021年4月19日、2021年5月18日及2021年10月21日的公告和本公司日期為2020年6月3日及2021年4月26日的通函。截至報告期末，本公司已累計使用2021年度非公開發行股票資金的約50%投入上述募集資金投資項目。

截至2022年12月31日A股非公開發行募集資金使用情況的分析如下所載：

單位：人民幣千元

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

擬投資項目	計劃投資 總額 (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 期末投資 金額餘額 (人民幣 千元)	說明
天貓「家裝同城站」項目	220,000.0	-	220,000.0	預計2024年 12月投入完成
3D設計雲平台建設項目	283,944.7	23,946.2	276,998.6	預計2024年 12月投入完成
新一代家裝平台系統 建設項目	350,000.0	169,762.4	348,418.4	預計2024年 12月投入完成
家居商場建設項目				
佛山樂從商場項目	1,000,000.0	200,000.0	800,000.0	預計2024年 12月投入完成
南寧定秋商場項目	560,000.0	360,348.6	199,651.4	預計2024年 12月投入完成
南昌朝陽新城 商場項目	160,910.0	160,910.0	-	已全數投入
	<u>1,720,910.0</u>	<u>914,967.2</u>	<u>999,651.4</u>	-
償還公司帶息債務	<u>1,103,509.1</u>	<u>1,103,509.1</u>	<u>-</u>	已全數投入
合計	<u>3,678,363.8</u>	<u>2,018,476.3</u>	<u>1,845,068.4</u>	-

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

審核委員會

於本公告日董事會下設審計委員會（「**審計委員會**」），包括獨立非執行董事錢世政先生、李均雄先生、王嘯先生及非執行董事鄒少榮先生。錢世政先生擔任審計委員會主席。

本公司審核委員會已審閱截至2022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。

國衛會計師事務所有限公司有關初步公告的工作

本集團核數師國衛會計師事務所有限公司已對本集團截至2022年12月31日止年度之初步業績公告所載的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及相關附註之財務數字與本集團本年度之綜合財表初稿所列額作比較，而有關數額屬一致。國衛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之審核、審閱或其他核證聘用，故核數師不會就本初步業績公告作出任何核證。

發佈年度業績公告及2022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2022年年度報告將寄發予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
車建興
董事長

中國，上海
2023年3月30日

於本公告日期，本公司的執行董事為車建興及李建宏；非執行董事為陳朝輝、蔣翔宇、胡曉、鄭永達、王文懷及鄒少榮；及獨立非執行董事為錢世政、李均雄、王嘯、趙崇佚及秦虹。