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

2025 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	28
簡明合併損益及其他全面收益表	46
簡明合併財務狀況表	48
簡明合併股東權益變動表	51
簡明合併現金流量表	53
簡明合併財務報表附註	56

公司資料

董事會

於本報告日，本公司董事(「**董事**」)會(「**董事會**」)之董事如下：

執行董事

李玉鵬先生*(董事長)*
車建興先生
施姚峰先生
楊映武先生

非執行董事

葉衍榴女士
鄒少榮先生
徐國峰先生

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

職工董事

鄭建傑先生

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
葉衍榴女士

提名委員會

陳善昂先生*(主席)*
蔡慶輝先生
黃建忠先生
葉衍榴女士
車建興先生

戰略與投資委員會

李玉鵬先生*(主席)*
葉衍榴女士
鄒少榮先生
車建興先生
施姚峰先生
徐國峰先生
黃建忠先生

公司秘書

歐正女士 *(ACG; HKACG)*

授權代表

李玉鵬先生
楊映武先生

註冊辦事處

中國
上海市
浦東新區
臨御路518號
6樓F801室

中國總部

中國
上海市
閔行區
申長路1466弄2號／5號
美凱龍環球中心

香港主要營業地點

香港銅鑼灣
勿地臣街1號
時代廣場
2座31樓

H股證券登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17樓1712-1716號舖

法律顧問

有關中國法律

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

容誠(香港)會計師事務所有限公司
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

財務摘要

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	（人民幣千元，另有註明者除外）	
	（未經審計）	（未經審計）
收入	**3,337,076**	4,224,862
毛利	**2,210,002**	2,797,379
毛利率	**66.2%**	66.2%
期內虧損	**(2,108,206)**	(1,423,256)
本公司擁有人應佔虧損	**(1,954,786)**	(1,336,774)
本公司擁有人應佔虧損率	**-58.6%**	-31.6%
本公司擁有人應佔核心純虧[2]	**(393,939)**	(383,784)
本公司擁有人應佔核心純虧率[3]	**-11.8%**	-9.1%
每股虧損（基本及攤薄）	**人民幣(0.45)元**	人民幣(0.31)元

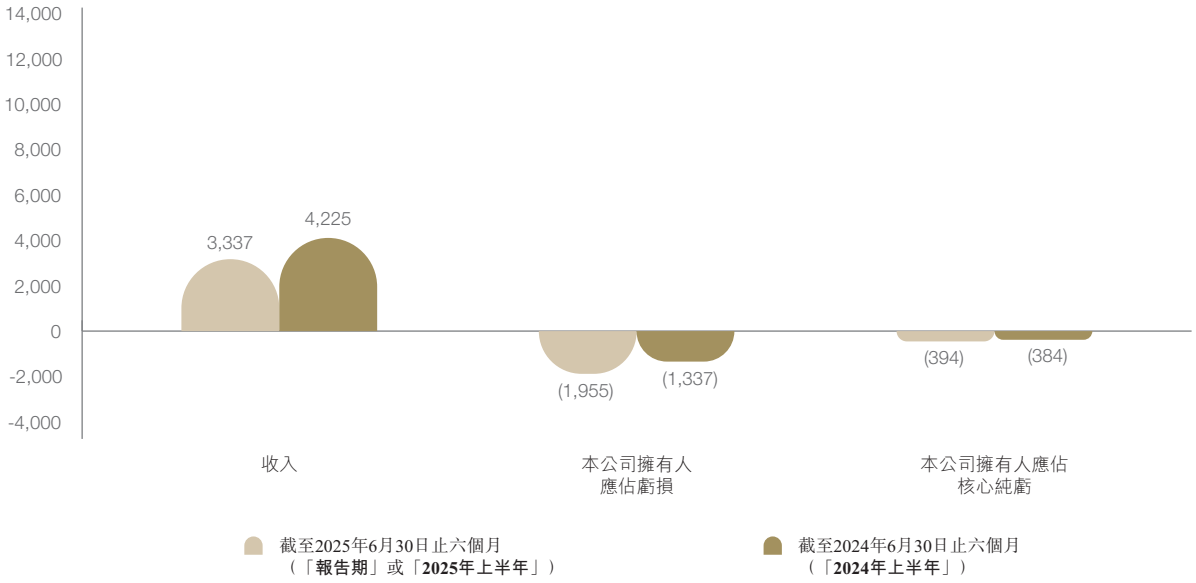
附註： (1) 倘本報告的中文版本與英文版本存在分歧，則以中文版本為準。

(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税後影響之結果。

(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

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2025年6月30日	於2024年6月30日
商場數量	**311**	352
商場經營面積*(平方米)*	**19,361,762**	21,201,448
覆蓋城市數量	**189**	210
自營商場數量	**76**	85
自營商場經營面積*(平方米)*	**7,490,428**	7,885,050
自營商場平均出租率	**84.2%**	81.6%
委管商場數量	**235**	267
委管商場經營面積*(平方米)*	**11,871,334**	13,316,398
委管商場平均出租率	**81.3%**	82.8%

附註： (1) 見本公司2024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，2025年上半年我國國內生產總值同比增長5.3%，增速比去年同期和全年均提升0.3個百分點，經濟運行穩中有進。2025年上半年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5.4%；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5.3%。在宏觀政策有效實施的積極背景下，2025年上半年居民收入和消費支出均實現平穩增長。

2025年上半年社會消費品零售總額（以下簡稱「**社零總額**」）同比增長5.0%，社零總額中，商品零售同比增長5.1%，傢俱類同比增長22.9%，家用電器和音像器材類同比增長30.7%，建築及裝潢材料類同比增長2.6%，房地產後週期品類受益於消費品以舊換新政策，表現亮眼。總體而言，2025年上半年中國消費市場，在一系列擴內需、促消費政策帶動下趨於活躍，發展態勢向好，對經濟增長的拉動作用進一步增強，2025年上半年最終消費支出對經濟增長貢獻率為52.0%，拉動GDP增長2.8個百分點；下半年隨着刺激消費補貼政策陸續出台，各地繼續出台相關措施促消費，消費市場有望保持穩健增長態勢。

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。今年以來，各地區「因城施策」出台相關措施推動房地產市場止跌回穩。從統計數據來看，相關政策措施成效明顯，2025年上半年房地產市場雖然有所波動，但總體上朝着止跌回穩的方向邁進，主要表現在：一，市場交易量有所改善，商品房交易較為活躍，銷售降幅同比收窄，尤其是二手房，交易量實現同比增長；二，市場價格降幅整體收窄，部分城市有所上漲；三，房地產市場資金來源有所改善。房地產市場目前處於築底和轉型階段，相關指標有所起伏波動，存量政策和增量政策的有效落實將更大力度地推動房地產市場止跌回穩。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。

一、行業回顧(續)

隨着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持續建設、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。

二、財務回顧

本集團主要財務業績指標可被分類為收入、本公司擁有人應佔虧損、本公司擁有人應佔核心純虧。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10頁之「本公司擁有人應佔期間虧損總額、本公司擁有人應佔核心純虧及每股虧損」。

1. 收入

報告期內，本集團實現收入為人民幣3,337.1百萬元，相比2024年同期的人民幣4,224.9百萬元下降21.0%。報告期內，自營商場的租金及相關收入下降15.6%，主要是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，委管商場收入較2024年同期下降26.4%，主要是受委管商場數量減少的影響。此外，建築裝飾服務收入和其他收入較2024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			
	2025年(未經審計)		2024年(未經審計)	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
自有／租賃商場	**2,450,706**	**73.4**	2,903,166	68.7
委管商場	**609,371**	**18.3**	827,466	19.6
建築裝飾服務	**103,613**	**3.1**	212,098	5.0
其他	**173,386**	**5.2**	282,132	6.7
合計	**3,337,076**	**100.0**	4,224,862	100.0

二、財務回顧（續）

2. 營業成本

本集團的營業成本主要包括自有／租賃商場經營管理成本、委託管理服務成本、建築裝飾服務成本等。本集團的營業成本為人民幣1,127.1百萬元，較2024年同期的人民幣1,427.5百萬元下降21.0%，主要是建築裝飾服務業務成本減少，以及公司降本增效、人工開支下降所致。

下表載列我們按分部劃分的成本：

	截至6月30日止六個月			
	2025年（未經審計）		2024年（未經審計）	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
自有／租賃商場	**599,334**	**53.2**	641,727	45.0
委管商場	**345,862**	**30.7**	492,072	34.5
建築裝飾服務	**98,068**	**8.7**	167,820	11.7
其他	**83,810**	**7.4**	125,864	8.8
合計	**1,127,074**	**100.0**	1,427,483	100.0

3. 毛利及毛利率

報告期內，本集團實現毛利人民幣2,210.0百萬元，相比2024年同期的人民幣2,797.4百萬元下降21.0%；本集團綜合毛利率為66.2%，與2024年期間相同。

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	
	2025年（未經審計）	2024年（未經審計）
自有／租賃商場	**75.5%**	77.9%
委管商場	**43.2%**	40.5%
建築裝飾服務	**5.4%**	20.9%
其他	**51.7%**	55.4%
合計	**66.2%**	66.2%

二、財務回顧（續）

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366.3百萬元（佔收入的11.0%），相比2024年同期的人民幣463.2百萬元（佔收入的11.0%）下降20.9%，主要是2025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596.2百萬元（佔收入的17.9%），相比2024年同期的人民幣700.4百萬元（佔收入的16.6%）下降14.9%，主要是2025年上半年人工開支、辦公行政開支下降所致。

6. 財務成本

報告期內，本集團的財務成本為人民幣1,095.3百萬元，相比2024年同期的人民幣1,300.5百萬元下降15.8%，主要是報告期內相關融資成本進一步下降所致。

7. 所得稅

報告期內，本集團所得稅開支為人民幣37.6百萬元，相比2024年同期所得稅抵免人民幣113.2百萬元增加133.2%，主要是由於報告期內遞延所得稅費用增加所致。

8. 本公司擁有人應佔期間虧損總額、本公司擁有人應佔核心純虧及每股虧損

報告期內，本公司擁有人應佔期間虧損總額為人民幣1,954.8百萬元，相比2024年同期的本公司擁有人應佔期間虧損總額人民幣1,336.8百萬元上升46.2%；本公司擁有人應佔核心純虧為人民幣393.9百萬元，相比2024年同期的本公司擁有人應佔核心純虧人民幣383.8百萬元上升2.6%。

二、財務回顧(續)

8. 本公司擁有人應佔期間虧損總額、本公司擁有人應佔核心純虧及每股虧損(續)

	截至6月30日止六個月		
	2025年 人民幣千元 (未經審計)	2024年 人民幣千元 (未經審計)	增加／減少
本公司擁有人應佔期間虧損總額	**(1,954,786)**	(1,336,774)	46.2%
本公司擁有人應佔期間虧損率	**-58.6%**	-31.6%	增加27個百分點
本公司擁有人應佔核心純虧	**(393,939)**	(383,784)	2.6%
本公司擁有人應佔核心純虧率	**-11.8%**	-9.1%	增加2.7個百分點

報告期內本集團每股虧損為人民幣0.45元，2024年同期每股虧損為人民幣0.31元。

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556.8百萬元(其中，應收賬款餘額為人民幣2,145.2百萬元，已計提的壞賬準備為人民幣1,588.4百萬元)，相比2024年末的人民幣585.2百萬元減少人民幣28.4百萬元。

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95,609.2百萬元，相比2024年末的人民幣95,104.2百萬元上升人民幣505.0百萬元，報告期內本集團新增物業人民幣2,454.7百萬元，同時產生公允價值變動損失人民幣2,274.0百萬元。主要系報告期內為了支持商戶持續經營，本集團穩商留商優惠增加所致。

二、財務回顧（續）

11. 資本開支

報告期內，本集團資本開支為人民幣137.9百萬元（2024年同期：人民幣194.9百萬元），主要包括投資性房地產的購置支出和建設開發支出。2025年的支出較2024年同期下降29.2%，主要是報告期內本集團有效控制資本開支所致。

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3,222.0百萬元（其中現金及現金等價物餘額為人民幣3,181.9百萬元），相比2024年末人民幣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）增加人民幣68.0百萬元（其中現金及現金等價物增加人民幣70.1百萬元）。

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 （未經審計）	2024年 人民幣千元 （未經審計）
經營活動產生／（使用）的現金流量淨額	**201,887**	(821,266)
投資活動使用的現金流量淨額	**(946,418)**	(113,067)
籌資活動產生的現金流量淨額	**814,594**	780,991
匯率變動對現金及現金等價物的影響	**(32)**	(218)
現金及現金等價物增加／（減少）淨額	**70,031**	(153,560)

報告期內，本集團經營活動產生的淨現金流入為人民幣201.9百萬元，相比2024年同期淨現金流出人民幣821.3百萬元增加產生淨流入人民幣1,023.2百萬元，主要是報告期內經營性現金流出減少所致。

報告期內，本集團投資活動產生的淨現金流出為人民幣946.4百萬元，相比2024年同期淨現金流出人民幣113.1百萬元增加產生淨流出人民幣833.3百萬元，主要是報告期內取得子公司支付的現金較上期增加所致。

二、財務回顧（續）

12. 銀行結餘及現金與現金流量（續）

報告期內，本集團籌資活動產生的淨現金流入為人民幣814.6百萬元，相比2024年同期淨現金流入人民幣781.0百萬元多產生淨流入人民幣33.6百萬元，主要是報告期內償付利息所支付的現金減少所致。

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31,960.9百萬元，其中，銀行及其他借款為人民幣30,174.4百萬元，債券為人民幣1,786.5百萬元。

下表載列我們的債務狀況：

	於2025年6月30日 人民幣千元 （未經審計）	於2024年12月31日 人民幣千元 （經審計）
銀行及其他借款：		
有擔保	**24,039,281**	23,594,412
無擔保	**10,011**	67,185
商業地產抵押貸款支持證券	**6,125,103**	3,601,956
合計	**30,174,395**	27,263,553
固定利率借款	**16,095,038**	13,680,480
浮動利率借款	**14,079,357**	13,583,073
合計	**30,174,395**	27,263,553
借款償還期：		
1年以內或按要求償還	**5,371,952**	6,016,153
1年以上，但不超過2年	**7,748,165**	6,705,318
2年以上，但不超過5年	**12,213,592**	9,181,876
5年以上	**4,840,686**	5,360,206
合計	**30,174,395**	27,263,553

二、財務回顧(續)

13. 債務狀況及負債比率(續)

	於2025年6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2024年12月31日 人民幣千元 (經審計)
實際利率區間		
固定利率借款	**3.70-10.00**	3.10-10.00
浮動利率借款	**3.50-6.80**	3.55-6.80
美元債:		
2022美元債(3年期)	**1,786,477**	1,790,841
合計	**1,786,477**	1,790,841

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7,158.4百萬元,應於一年以上但不超過兩年償還部分為人民幣7,748.2百萬元,應於兩年以上但不超過五年償還部分為人民幣12,213.6百萬元,應於五年以上償還部分為人民幣4,840.7百萬元;本集團將於上述債務到期時及時償還。

下表載列我們的主要負債比率:

	於2025年 6月30日 (未經審計)	於2024年 12月31日 (經審計)
資產負債率[1]	**58.3%**	56.8%
淨資本負債率[2]	**62.7%**	54.8%

	截至6月30日止六個月	
	2025年 (未經審計)	2024年 (未經審計)
利息開支償付倍數[3]	**1.11**	0.98

二、財務回顧(續)

13. 債務狀況及負債比率(續)

附註：

(1) 資產負債比率按各期末總負債除以總資產計算。

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

(3) 利息開支償付倍數指各期間的經調整未扣除利息、稅項、折舊及攤銷的盈利除以資本化之前的利息支出。經調整未扣除利息、稅項、折舊及攤銷的盈利指稅前利潤，加回財務成本、折舊、攤銷及減值，經進一步調整以扣除公允價值變動損失、應佔聯營公司業績、應佔合營企業業績、其他損益、其他支出及其他收入。

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82,618.9百萬元的投資性房地產及固定資產、賬面餘額為人民幣507.1百萬元的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31,950.9百萬元；本集團將餘額為人民幣410.6百萬元的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。

二、財務回顧（續）

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720.5百萬元；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69.2百萬元。

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10,037名員工（2024年同期：13,145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858.6百萬元（2024年同期：人民幣1,116.6百萬元）。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、股東大會分別於2021年2月6日及2021年3月19日決議批准員工持股計劃相關決議案。

員工持股計劃不涉及本公司發行新的股份或其他任何新證券的期權，參加員工持股計劃的人員範圍為本公司董事、監事、高級管理人員及下屬公司管理及核心骨幹人員，總人數不超過800人。

員工持股計劃的資金來源全部為參與員工的自籌資金，本公司並未向員工持股計劃投入資金。員工持股計劃籌集資金總額上限為人民幣30,000.00萬元，以「份」作為認購單位，每份份額為人民幣1.00元。任一持有人所持有本計劃份額所對應的本公司股票數量不超過本公司股本總額的0.1%。

員工持股計劃委託具備資產管理資質的專業機構設立定向計劃並進行管理。股票來源為股東大會審議通過本員工持股計劃後的六個月內，通過二級市場購買等法律法規允許的方式取得並持有本公司股票。截至2021年5月13日，員工持股計劃已完成股票的全部購買，其通過「陝國投•美凱龍第三期員工持股單一資金信託計劃」(以下簡稱「**信託計劃**」)累計買入本公司股票15,780,000股，約佔本報告日期本公司總股本的0.36%，成交均價為人民幣9.50元／股，成交金額合計為人民幣14,994.30萬元。

二、財務回顧（續）

22. A股員工持股計劃（續）

員工持股計劃所持股票鎖定期為12個月，自公告最後一筆標的股票過戶至信託計劃名下之日起計算，即2021年5月13日至2022年5月12日。於2022年5月12日，鎖定期已屆滿。鎖定期屆滿後的12個月內，管理委員會有權授權資產管理機構根據員工持股計劃的安排和當時市場的情況，出售或轉出所購買的本公司股票。

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

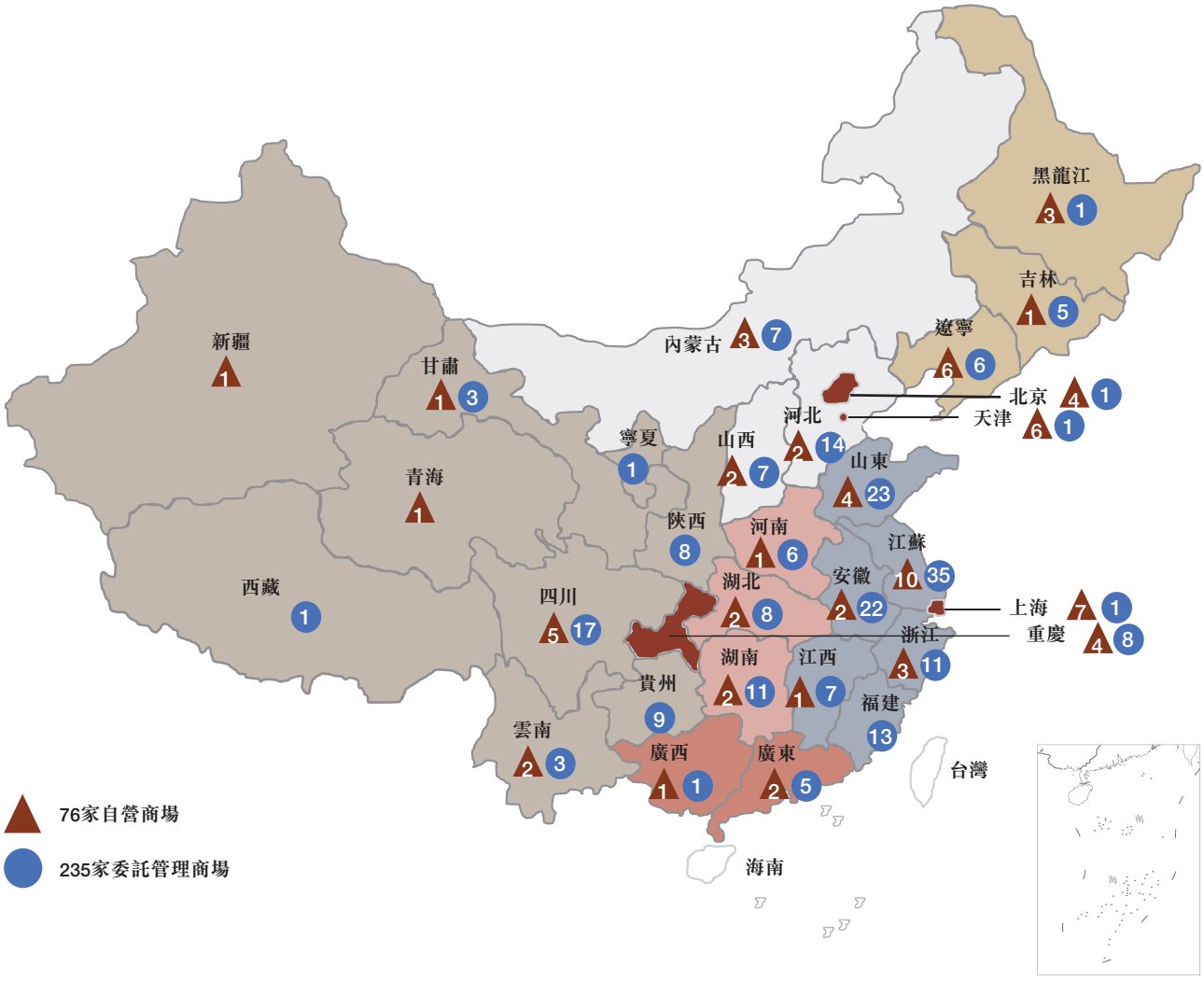
鑒於本員工持股計劃有部分持有人向員工持股計劃管理委員會（「**管理委員會**」）表示了不再在本員工持股計劃展期過程中繼續持有員工持股計劃份額的意向，並書面出具了《紅星美凱龍家居集團股份有限公司第三期員工持股計劃份額在展期期間提前出售確認函》，在員工持股計劃鎖定期屆滿後，管理委員會為行使管理員工持股計劃利益分配、決定標的股票出售及分配的權利，委託陝西省國際信託股份有限公司於2023年5月8日至2023年12月29日、2024年9月18日至2024年9月30日期間累計出售了通過信託計劃持有的9,963,800股本公司A股股票。截至本報告披露日，本員工持股計劃所持有的本公司5,816,200股A股股票已全部出售完畢。根據本員工持股計劃管理辦法的相關規定，待資產清算和分配工作完成後，本員工持股計劃終止。

三、業務回顧

1. 業務發展與佈局

成熟的覆蓋全國的全渠道商業網絡，持續提升租金精細化管理

下圖載列了我們截至報告期末的商場地理分佈：



註： 地區分布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）

1. 業務發展與佈局（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	347,828	1	112,179
	上海	7	904,513	1	11,799
	天津	6	611,881	1	40,996
	重慶	4	324,256	8	244,491
	東北地區	10	1,102,189	12	660,012
	華北地區	7	448,091	28	1,497,758
	華東地區	20	2,104,813	111	5,775,337
	華中地區	5	644,683	25	1,287,545
	華南地區	3	181,892	6	323,199
	西部地區	10	820,283	42	1,918,019
	合計	76	7,490,428	235	11,871,334

三、業務回顧（續）

1. 業務發展與佈局（續）

2025年上半年，家居建材行業受多重原因影響遭遇供應波動和需求下滑的雙重夾擊，使得家居零售市場的需求減弱，從而對目前商場的經營情況造成階段性影響。本公司作為家居零售領域的領軍企業，為助力入駐的中小微企業穩健發展，對部分商戶減免了部分租金及管理費用。同時，本公司積極調整戰略與商場品類佈局，以優惠的商業條件吸引設計師、家裝公司、新能源汽車等優質品牌入駐。以上綜合影響造成現階段商場出租率和租金水平較公司歷史平均出租情況出現一定幅度的下降，對本公司持有的投資性房地產的價值造成影響。

隨着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、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，本公司所處行業的高質量發展將獲得新一輪支撐，相關消費需求迎來築底反彈，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2025年6月30日，本公司經營76家自營商場，平均出租率為84.2%，235家不同管理深度的委管商場，平均出租率為81.3%，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23家特許經營家居建材項目，共包括369家家居建材店／產業街。覆蓋全國30個省、直轄市、自治區的189個城市，商場總經營面積為19,361,762平方米。

報告期內，公司積極應對市場變化，發揮政策利好，推進戰略規劃。

三、業務回顧(續)

2. 本公司穩步推進「3+星生態」，業態融合模式加速

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，公司升級高端電器戰略，加速推進M+高端設計中心，汽車品類招商入駐，餐飲品類全覆蓋，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。

高端電器已經成為公司增長最快的業務板塊之一，截至2025年6月底，本公司電器經營面積佔比9.4%，未來三年，本公司將在全國打造40座高端電器生態標桿，實現一城一標桿「Mega-E智電綠洲」。面對消費需求分層化、下沉市場換新紅利釋放等行業變化，公司戰略重心將從高端單點突破轉向生態協同共贏，通過擴充品類、豐富品牌、完善服務來滿足不同市場、不同圈層人群的需求，以「高端引領+分層覆蓋」策略撬動全維度市場增長。2025年上半年「Mega-E智電綠洲」首店開業，升級後的「Mega-E智電綠洲」新增潮電薈、用戶服務中心、零碳生活家等場景創新。「零碳生活家」展廳聚焦家庭能源管理，首次將「零碳家庭解決方案」打造為可觸達可體驗的消費場景。

三、業務回顧(續)

2. 本公司穩步推進「3+星生態」，業態融合模式加速(續)

家裝業務方面，截至2025年6月底，紅星美凱龍M+設計中心已完成打造達73.1萬平方米，引入1,000多家設計工作室，合作近5,000位優秀設計師，設計生態規模效應凸顯。M+生態的三大戰略支點促進戰略執行：一是「533優租政策」構築准入護城河：5折租金、3年長租約、3個月免租期，疊加直達電梯、專享空間配套等硬件特權，大幅降低設計師創業門檻；二是「退而結網」運營哲學：將招商與運營深度融合，通過專人專崗體系化運營，構建品牌－消費者－設計師的生態共同體，實現商業價值與個人成長的雙向賦能；三是「全域流量融合」工程：整合線下社區深耕(以舊換新／樓盤合作／樣板間)、線上數字營銷矩陣(小紅書／抖音／好好住)、品牌聯動(品牌日／聯盟)等多元渠道，打造線上線下流量閉環，為M+家裝設計中心注入持續增長動能。

新業態新能源汽車業態方面，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，發布汽車業態的「3100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，汽車業務已進駐50家商場，覆蓋44個城市，合作超30個品牌，經營面積26.1萬平方米，較2024年底的經營面積增長9.7萬平方米。

三、業務回顧(續)

3. 積極響應以舊換新，撬動存量釋放消費動能

本公司積極響應並深度對接國家「以舊換新」政策，憑借提前佈局的瀋陽、武漢、重慶、廈門11家區域子公司本地化服務能力，高效推動「政府補貼+企業讓利」的雙補模式在全國落地。報告期內，公司全國賣場以舊換新訂單數74.3萬單，銷售額人民幣73.1億元，中央補貼金額人民幣11.7億元，補貼佔銷售額16%左右，龍頭效應顯著。

4. 聚焦數智化賦能，提升管理效能

2025年上半年，本公司數智化升級聚焦於「戰略業務支撐」「流程提效」「模型驅動」及「智能應用」四大領域，通過系統交付、流程優化、數據建模及AI技術應用，全方位支撐業務發展與管理效能提升。

戰略業務支撐方面，多端協同優化，強化業務韌性。招商管理端，新增優惠詳情輔助對比、租金均價自動計算及同樓層／品類數據對比功能，提升審核質量與效率；強化租金核銷功能，實現核銷金額自動計算與校驗，強化租金合規管控。消費者端，升級迭代紅星美凱龍小程序、打造煥新小程序(「以舊換新」下單、支付、優惠閉環)和盈創慧選小程序(綁定商品／套餐／設計)，對用戶提供商品零售服務；推進SCRM系統二期迭代，實現客戶渠道拓展、信息聚合、企微對接，全渠道客戶統一運營，截至2025年6月末，公司沉澱有效客資147萬，外呼人次3.6萬+，接通率65%，有效降低獲客成本。

三、業務回顧(續)

4. 聚焦數智化賦能，提升管理效能(續)

模型驅動數據賦能方面，構建商戶評估模型與出租率提升激勵模型，為商場經營決策提供依據；上線部分數據模型，覆蓋財務基礎數據分析、商品模型、流量模型及顧客畫像等領域；同步開發營銷投產比模型，計算ROI並分析營銷活動效果，優化資源投放；推進人才儀表盤項目，完成員工基礎集市、接口開發及看板設計，助力人才管理。

智能應用方面，AI技術加速業務創新AI平台與基座建設。技術架構部搭建AI服務平台，對接阿里雲百煉、火山引擎等大模型，提供統一API與ChatBot-H5組件，支持業務快速接入；完成OA門戶AI助手內部試用，支持員工內部數據搜索與問答；AI場景應用方面，推進紅星美凱龍小程序智能客服，提供7×24小時實時響應；推進AI培訓助手，支持知識推薦與測試評估；已開發一盤貨AI購物助手，優化商品推薦與交互體驗；啟動數坊AI助手，集成報表、指標、數倉知識庫，助力數據高效應用。

5. 線上線下深度融合，用戶流量全域運營

升級線上流量矩陣，種草年輕消費者，本公司通過抖音本地生活億級流量扶持、小紅書流量券發放，美團、高德、天貓同城站等平台合作，聯動超級星主播／金牌導購萬人直播，構建「線上種草－線下體驗」閉環；

三、業務回顧（續）

5. 線上線下深度融合，用戶流量全域運營（續）

線下方面，做實以舊換新，聯合品牌營銷開啟政企雙補。為更好對接國補市補政策，完成北京、天津、瀋陽、杭州、重慶等11家子公司註冊，通過本地化服務幫助品牌、商戶及消費者共享政策紅利。開啟萬盤服務計劃，整合上下游資源，進駐最後一公里。通過網格化拓展以建發房產和聯發集團為代表的房企樓盤資源，融合M+中心設計服務，打造專屬家裝套餐及權益，為樓盤業主提供一站式專享家裝服務。共建到家服務體系，以口碑促復購。深入社區樓盤服務，推出家電清洗、家居保養、空氣治理等系列到家服務，延伸售後服務體系，打造「無憂煥新」體驗。

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。

四、展望與前景（續）

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. 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。

企業管治及其他資料

本公司為根據中國《公司法》於2011年1月6日在中國註冊成立的中外合資股份有限公司。本公司的H股於2015年6月26日在香港聯合交易所有限公司(「**香港聯交所**」)主板上市。本公司的A股於2018年1月17日在上海證券交易所上市。

遵守《企業管治守則》

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

於報告期間，本公司已遵守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2025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)條及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2025年中期報告及截至2025年6月30日止六個月的未經審計簡明合併財務報表。

董事、監事資料及最高行政人員資料變動

根據上市規則第13.51B條，於報告期內本公司董事、監事及最高行政人員之資料變動載列如下：

姓名	職位	變動詳情	變動原因
王文懷先生	非執行董事	於2025年2月19日辭任非執行董事及董事會戰略與投資委員會委員職務	工作安排原因
李玉鵬先生	非執行董事	於2025年2月19日獲委任為非執行董事及董事會戰略與投資委員會委員	–
鄭永達先生	非執行董事、董事長	於2025年3月21日辭任董事長及董事會戰略與投資委員會主席職務	工作調動原因
李玉鵬先生	執行董事、董事長	於2025年3月21日由非執行董事調任為執行董事及獲委任為董事長及董事會戰略與投資委員會主席	–
鄭永達先生	非執行董事	於2025年5月16日辭任非執行董事、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職務	工作調動原因

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5月17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5月16日於香港聯交所網站http://www.hkexnews.hk披露的公告。

除上述披露者外，於報告期內，概無其他根據上市規則第13.51B條須予披露有關任何本公司董事、監事及最高行政人員之資料變動。

購買、出售或贖回上市證券

本集團於截至2025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2025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，A股庫存股將被註銷。

董事、監事及最高行政人員於股份、相關股份或債權證之權益及淡倉

於報告期末，本公司董事、監事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中持有須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部通知本公司及香港聯交所之權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或被視為持有之權益及淡倉)；或(b)須記入根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內之權益或淡倉；或(c)根據標準守則須通知本公司及香港聯交所之權益或淡倉列載如下：

本公司及其相聯法團之股份及相關股份

(i) 本公司

股東名稱	職銜	股份類別	權益性質	持有股份／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] (於2025年7月18日辭任首席執行官)	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(於2025年7月18日辭任)	非執行董事	A股	實益擁有人	1,134,330(好倉)	0.03%	0.03%

董事、監事及最高行政人員於股份、相關股份或債權證之權益及淡倉(續)

本公司及其相聯法團之股份及相關股份(續)

(i) 本公司(續)

附註:

(1) 於2025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。

(2) 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。

(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2025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或於本公司或其相聯法團的股份、相關股份或債權證中,擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須予通知本公司及香港聯交所(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或被視為持有之權益及淡倉);(b)登記於根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊內;或(c)根據標準守則須另行知會本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於報告期末，於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須通知本公司及香港聯交所之權益或淡倉，及根據證券及期貨條例第336條須記入所述登記冊內之權益或淡倉，及被直接及／或間接視作於附有權利可於任何情況下在本公司股東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%
		受控法團權益	43,023,000(好倉)	1.19%	0.99%
陳淑紅[2]	A股	配偶權益	1,023,783,953(好倉)	28.33%	23.51%
		實益擁有人	48,620(好倉)	0.00%	0.00%
Alibaba Group Holding Limited[3]	A股	受控法團權益	290,747,243(好倉)	8.05%	6.68%
	H股	受控法團權益	114,622,963(好倉)	15.46%	2.63%
Taobao China Holding Limited[3]	A股	受控法團權益	290,747,243(好倉)	8.05%	6.68%
	H股	實益擁有人	72,311,482(好倉)	9.75%	1.66%
Taobao Holding Limited[3]	A股	受控法團權益	290,747,243(好倉)	8.05%	6.68%
	H股	受控法團權益	72,311,482(好倉)	9.75%	1.66%
浙江天貓技術有限公司[4]	A股	受控法團權益	290,747,243(好倉)	8.05%	6.68%

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	290,747,243(好倉)	8.05%	6.68%
杭州灝月企業管理有限公司[4]	A股	實益擁有人	290,747,243(好倉)	8.05%	6.68%
Alibaba Investment Limited[3]	H股	受控法團權益	42,311,481(好倉)	5.71%	0.97%
New Retail Strategic Opportunities Fund GP, L.P.[3]	H股	受控法團權益	42,311,481(好倉)	5.71%	0.97%
New Retail Strategic Opportunities Fund, L.P.[3]	H股	受控法團權益	42,311,481(好倉)	5.71%	0.97%
New Retail Strategic Opportunities GP Limited[3]	H股	受控法團權益	42,311,481(好倉)	5.71%	0.97%
New Retail Strategic Opportunities Investments 4 Limited[3]	H股	實益擁有人	42,311,481(好倉)	5.71%	0.97%
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2025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42,311,481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被視作於42,311,481股H股中擁有權益。

Taobao China Holding Limited直接持有本公司72,311,482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被視作於72,311,482股H股中擁有權益。

Alibaba Group Holding Limited被視作於114,622,963股H股中擁有權益。

(4) 淘寶(中國)軟件有限公司及浙江天貓技術有限公司各自持有杭州灝月企業管理有限公司的57.59%及35.75%股權。因此,淘寶(中國)軟件有限公司及浙江天貓技術有限公司被視作於杭州灝月企業管理有限公司持有的290,747,243股A股中擁有權益。

(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,黃敏利先生被視作於Man Wah Investments Limited持有的47,904,600股H股中擁有權益。

許慧卿女士為黃敏利先生的配偶,故根據證券及期貨條例,許慧卿女士被視為或當作於黃敏利先生擁有或視為擁有權益的全部股份中擁有權益。

(6) UBS Trustees (B.V.I.) Limited為Xi Xi Development Limited(「**Xi Xi Development**」)的受託人及唯一股東,而Xi Xi Development為New Fortune Star Limited(「**New Fortune Star**」)的唯一股東,New Fortune Star持有中國聯塑集團控股有限公司(「**中國聯塑**」)68.28%股權,而中國聯塑為富匯資本投資有限公司(「**富匯資本**」)的唯一股東。該信託是由黃聯禧先生於2017年3月22日成立的。

因此,根據證券及期貨條例的披露規定,UBS Trustees (B.V.I.) Limited被視為於Xi Xi Development、New Fortune Star、中國聯塑及富匯資本各自所持本公司的股權中擁有權益。

除上文披露者外,於報告期末,董事、監事或本公司最高行政人員並不知悉任何人士(董事、監事或本公司最高行政人員除外)於本公司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分部須向本公司及香港聯交所披露或須登記於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益或淡倉。

董事及監事於收購股份或債權證之權利

除於2025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2025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2025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		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	-	-	666,733	-	已全數投入
	長沙金霞商場項目[2][3]	190,000	163,181	16,943	-	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

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 (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
新一代智慧家居商場項目[2][3]	400,000	117,276	124	–	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	271,893	333,000	373,000	–	已全數投入
合計	3,050,008	3,050,008	288,960	333,000	3,084,060	17,067	

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年度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2025年6月30日，本公司首次公開發售A股股份募集的永久營運資金已被悉數運用。用於永久營運資金補充的總金額為人民幣373,000千元，其中包括用於永久營運資金補充的原始投資金額(即人民幣311,893千元)、未置換的發行費用、累計銀行存款利息及誤轉金額(即人民幣61,107千元)。此外，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。

(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2025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)*	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
天貓「家裝同城站」項目[1][4]		220,000.0	–	0	–	–	0[4]	已終止。根據上市規則的要求，募集資金已使用完畢。
3D設計雲平台建設項目[1][4]		283,944.7	6,996.1	0	–	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。
新一代家裝平台系統建設項目[1][4]		350,000.0	1,581.6	0	–	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。

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)*	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
	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	–	已全數投入
合計		3,678,363.8	3,678,363.8	999,651.4	–	2,678,712.4	999,651.4	

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2025年6月30日,2020年非公開發行募集資金用於永久補充流動資金的金額為人民幣845,367,000元。於報告期內,本公司已全數使用前述資金。

(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。

重大法律訴訟

截至2025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

董事及高管變更

經公司股東廈門建發股份有限公司推薦,董事會提名委員會審查同意,2025年6月11日,公司召開第五屆董事會第三十九次臨時會議,審議通過《關於增補葉衍榴女士為公司第五屆董事會非執行董事的議案》,提名增補葉衍榴女士擔任第五屆董事會非執行董事,並在葉衍榴女士當選為非執行董事後,擔任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職務。任期為自股東大會選舉通過之日起至第五屆董事會任期屆滿之日止。該事項已經2025年7月4日舉行之2025年第四次臨時股東大會審議通過。

報告期後事項(續)

董事及高管變更(續)

公司執行董事、總經理車建興先生因個人原因，已於2025年7月18日向董事會申請辭去總經理職務，彼仍在公司擔任執行董事、董事會戰略與投資委員會及提名委員會委員職務。根據公司實際經營需要，經公司董事長提名，並經董事會提名委員會審查同意，公司於2025年7月18日召開第五屆董事會第四十一次臨時會議，審議通過《關於聘任公司總經理的議案》，同意聘任公司執行董事、副總經理施姚峰先生為公司總經理，任期自董事會審議通過之日起至第五屆董事會屆滿之日止。

公司非執行董事李建宏先生因個人原因，已於2025年7月18日向董事會申請辭去非執行董事職務及董事會戰略與投資委員會職務。經公司股東紅星美凱龍控股推薦，董事會提名委員會審查同意，提名增補徐國峰先生擔任第五屆董事會非執行董事，並在徐國峰先生當選為非執行董事後，擔任董事會戰略與投資委員會委員職務。任期為自股東大會選舉通過之日起至第五屆董事會任期屆滿之日止。該事項已經第五屆董事會第四十一次臨時會議及2025年8月15日舉行之2025年第五次臨時股東大會審議通過。

根據《公司法》及《公司章程》的有關規定，公司需增補1名職工董事。公司於2025年8月21日召開職工代表大會，選舉鄭建傑先生為第五屆董事會職工董事。任期為自職工代表大會選舉通過之日起至第五屆董事會任期屆滿之日止。

公司副總經理車國興先生因個人原因，希望將更多時間投入其個人事務，已於2025年8月31日辭任本公司副總經理職務。

公司非執行董事許迪女士及宋廣斌先生因工作調動原因，已於2025年9月3日辭任非執行董事職務。本公司將按照相關法定程序，擇日啟動新任董事的補選工作，並將於適當時候就有關委任另行公告。

報告期後事項(續)

董事及高管變更(續)

詳情請參閱本公司日期分別為2025年6月12日、7月5日、7月19日、8月16日、8月22日及9月5日於國內指定媒體和日期分別為2025年6月11日、7月4日、7月18日、7月24日、8月15日、8月21日及9月4日於香港聯交所網站http://www.hkexnews.hk披露的公告，以及本公司日期分別為2025年6月13日、7月28日於香港聯交所網站披露的通函。

取消監事會暨修訂公司章程及部分治理制度

根據《公司法》《上市公司章程指引》(2025年修訂)等相關法律法規、指引要求，並結合實際情況，公司擬取消監事會，由董事會審計委員會行使《公司法》中規定的監事會的職權，並廢止《紅星美凱龍家居集團股份有限公司監事會議事規則》等監事會相關制度，同時對《公司章程》《股東會議事規則》(原《股東大會議事規則》)《董事會議事規則》《獨立非執行董事工作制度》《對外擔保管理制度》等制度中的部分條款進行修訂。該等事項已分別於2025年7月25日及2025年8月15日召開的第五屆董事會第四十二次臨時會議、2025年第五次臨時股東大會審議通過。

詳情請參閱本公司日期分別為2025年7月26日、8月16日於國內指定媒體和日期分別為2025年7月25日、8月15日於香港聯交所網站http://www.hkexnews.hk披露的公告，以及本公司日期為2025年7月28日於香港聯交所網站披露的通函。

報告期後事項(續)

股東及高級管理人員減持股份計劃

公司於2025年7月26日披露股東杭州灝月企業管理有限公司和董事會秘書邱喆女士減持計劃公告，減持期間為2025年9月1日至2025年11月30日。於2025年9月10日，邱喆女士本次減持計劃已實施完畢。詳情請參閱本公司日期分別為2025年7月26日及9月11日於國內指定媒體和日期為2025年7月25日及9月10日於香港聯交所網站http://www.hkexnews.hk披露的公告。

持股5%以上股東所持公司股份擬被司法強制執行

公司收到紅星美凱龍控股轉發的上海市浦東新區人民法院(2025)滬0115執18930號的執行裁定書，被執行人常州美開信息科技有限公司持有的公司43,023,000股A股股份達到可售狀態後按市場價在45個交易日內依據被執行人常州美開信息科技有限公司的指令通過集中競價方式賣出，並將該股票賣出後的款項轉入上海市浦東新區人民法院賬戶。詳情請參閱本公司日期為2025年8月22日於國內指定媒體和日期為2025年8月21日於香港聯交所網站http://www.hkexnews.hk披露的公告。

基於紅星美凱龍控股重整一案已發生法律效力，紅星美凱龍控股持有的本公司155,493,495股A股股票(佔本公司總股本的約3.57%)將全部直接以抵債形式向普通債權人進行分配。紅星美凱龍控股已將所持的本公司17,329,143股A股股票分別劃轉至紅星美凱龍控股債權人及其指定的證券賬戶；同時已將所持的本公司137,788,613股A股股票劃轉至紅星美凱龍控股集團有限公司破產企業財產處置專用賬戶。本次劃轉股票共計155,117,756股A股，尚有375,739股A股待後續劃轉。

詳情請參閱本公司日期分別為2025年6月11日及9月5日於國內指定媒體和日期為2025年6月10日及9月4日於香港聯交所網站http://www.hkexnews.hk披露的公告。

報告期後事項(續)

董事會秘書、聯席公司秘書、副總經理、授權代表及法律程序代理人辭任、委任授權代表、及委任公司秘書及法律程序代理人

公司於2025年9月15日收到邱喆女士提交的書面辭任報告。邱女士因個人職業規劃原因，已辭任董事會秘書、本公司聯席公司秘書(「**聯席公司秘書**」)、本公司副總經理及上市規則第3.05條項下的本公司授權代表(「**授權代表**」)職務。同日，伍秀薇女士因工作調動已辭任本公司的聯席公司秘書及根據香港法例第622章公司條例第16部及上市規則第19A.13(2)條所規定獲授權代表本公司於香港接收法律程序文件及通知的代理人(「**法律程序代理人**」)。

公司於2025年9月15日召開第五屆董事會第四十四次臨時會議，同意本公司執行董事、副總經理及財務負責人楊映武先生代行董事會秘書職責，直至董事會聘任新的董事會秘書之日止。董事會亦同意聘任楊先生擔任香港聯交所電子呈交系統(ESS)獲授權人士。本公司將按照規定盡快完成董事會秘書的聘任工作，並將於適當時候就有關委任另行公告。

董事會亦已根據上市規則第3.05條的規定，委任董事長兼執行董事李玉鵬先生為授權代表；並同時委任歐正女士為本公司唯一公司秘書及法律程序代理人。

詳情請參閱本公司日期為2025年9月16日於國內指定媒體和日期為2025年9月15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2025年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月 **2025年** ***人民幣千元*** **（未經審計）**	2024年 *人民幣千元* （未經審計）
收入	4	**3,337,076**	4,224,862
銷售及服務成本		**(1,127,074)**	(1,427,483)
毛利		**2,210,002**	2,797,379
其他收入	5	**72,575**	99,943
其他損益淨額	6	**9,011**	(273,992)
銷售及分銷開支		**(366,320)**	(463,150)
行政開支		**(596,225)**	(700,373)
研發費用		**(3,247)**	(7,339)
投資性房地產公允價值變動淨額		**(2,274,001)**	(1,177,523)
預期信用損失模型下之減值虧損，扣除撥回		**(116,365)**	(474,770)
應佔聯營公司業績淨額		**70,911**	1,515
應佔合營企業業績淨額		**18,298**	(37,689)
財務成本	7	**(1,095,295)**	(1,300,450)
稅前虧損		**(2,070,656)**	(1,536,449)
所得稅（開支）／抵免	8	**(37,550)**	113,193
期內虧損	9	**(2,108,206)**	(1,423,256)

簡明合併損益及其他全面收益表

截至2025年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月 **2025年** ***人民幣千元*** **（未經審計）**	2024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		**(186,018)**	(82,110)
其後可能重分類進損益的項目：			
財務報表折算產生的匯兑差額		**(189)**	280
其他綜合虧損，扣除税項		**(186,207)**	(81,830)
期內綜合虧損總額		**(2,294,413)**	(1,505,086)
應佔期內虧損：			
本公司擁有人		**(1,954,786)**	(1,336,774)
非控股權益		**(153,420)**	(86,482)
		(2,108,206)	(1,423,256)
應佔全面虧損總額：			
本公司擁有人		**(2,140,993)**	(1,416,133)
非控股權益		**(153,420)**	(88,953)
		(2,294,413)	(1,505,086)
每股虧損			
基本及攤薄虧損（每股人民幣元）	11	**(0.45)**	(0.31)

簡明合併財務狀況表

於2025年6月30日

	附註	於2025年6月30日 *人民幣千元* （未經審計）	於2024年12月31日 *人民幣千元* （經審計）
非流動資產			
投資性房地產	12	**95,609,200**	95,104,200
物業、廠房及設備	13	**2,238,057**	2,673,532
使用權資產	13	**3,355**	4,792
無形資產	13	**54,055**	64,171
商譽		**97,597**	97,597
於聯營公司的權益		**2,346,909**	2,334,650
於合營企業的權益		**1,012,855**	994,557
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		**98,938**	160,879
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		**722,804**	1,230,892
遞延所得稅資產		**3,667,019**	3,909,149
應收貸款		**228,888**	243,921
限制性銀行存款	16	**752,808**	640,670
保證金、預付款項及其他應收款	15	**2,793,379**	2,841,274
非流動資產合計		**109,625,864**	110,300,284
流動資產			
存貨		**46,421**	53,065
應收貸款		**1,741,784**	1,818,274
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具		**7,205**	144,634
應收賬款	14	**556,764**	585,204
應收票據	14	**8,356**	14,126
合同資產		**877,487**	1,008,634
保證金、預付款項及其他應收款	15	**1,558,435**	1,557,162
銀行結餘及現金	17	**3,221,962**	3,153,986
流動資產合計		**8,018,414**	8,335,085
資產總計		**117,644,278**	118,635,369

簡明合併財務狀況表
於2025年6月30日

	附註	於2025年6月30日 *人民幣千元* （未經審計）	於2024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	**18,123,235**	18,791,802
預收租金及服務費		**553,838**	730,600
合同負債		**674,661**	749,289
應交稅費		**171,954**	178,161
租賃負債		**516,175**	601,377
銀行及其他借款	19	**5,371,952**	6,016,153
其他流動負債	21	**72,724**	72,908
債券	20	**1,786,477**	1,790,841
流動負債合計		**27,271,016**	28,931,131
流動負債淨額		**(19,252,602)**	(20,596,046)
總資產減流動負債		**90,373,262**	89,704,238
非流動負債			
遞延所得稅負債		**13,389,476**	13,774,518
銀行及其他借款	19	**24,802,443**	21,247,400
租賃負債		**1,493,272**	1,624,283
其他應付款	18	**466,399**	472,937
遞延收益		**157,650**	160,612
合同負債		**373,037**	414,245
其他非流動負債	21	**669,422**	705,692
非流動負債合計		**41,351,699**	38,399,687
資產淨值		**49,021,563**	51,304,551

	附註	於2025年6月30日 *人民幣千元* （未經審計）	於2024年12月31日 *人民幣千元* （經審計）
股東權益			
股本	22	**4,354,733**	4,354,733
儲備		**41,702,524**	43,843,517
本公司擁有人應佔權益		**46,057,257**	48,198,250
非控股權益	24	**2,964,306**	3,106,301
權益總額		**49,021,563**	51,304,551

簡明合併股東權益變動表

截至2025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）	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2024年12月31日及2025年1月1日（經審計）	4,354,733	7,230,563	279,212	81,398	820	2,293,731	33,957,793	48,198,250	3,106,301	51,304,551
期內虧損	–	–	–	–	–	–	(1,954,786)	(1,954,786)	(153,420)	(2,108,206)
公允價值變動	–	–	(186,018)	–	–	–	–	(186,018)	–	(186,018)
換算海外業務的匯兌差額	–	–	–	–	(189)	–	–	(189)	–	(189)
期內全面虧損合計	–	–	(186,018)	–	(189)	–	(1,954,786)	(2,140,993)	(153,420)	(2,294,413)
附屬公司股東注資	–	–	–	–	–	–	–	–	1,685	1,685
對股東的分配	–	–	–	–	–	–	–	–	(2,400)	(2,400)
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	–	–	(57,163)	–	–	–	57,163	–	–	–
其他	–	–	–	–	–	–	–	–	12,140	12,140
於2025年6月30日（未經審計）	4,354,733	7,230,563	36,031	81,398	631	2,293,731	32,060,170	46,057,257	2,964,306	49,021,563

	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）	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

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%。

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

簡明合併現金流量表

截至2025年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月 2025年 *人民幣千元* （未經審計）	 2024年 *人民幣千元* （未經審計）
經營活動			
稅前虧損		**(2,070,656)**	(1,536,449)
經調整：			
無形資產攤銷		**13,695**	19,530
投資性房地產公允價值變動	12	**2,274,001**	1,177,523
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		**53,849**	85,531
物業、廠房及設備折舊		**77,263**	103,729
使用權資產折舊		**1,489**	2,905
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	**(3,564)**	(6,798)
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		**(7,483)**	(800)
未變現匯兌虧損		**(5,487)**	11,011
財務成本	7	**1,095,295**	1,300,450
處置聯營公司及合營企業的收益	6	**(12,300)**	(12,994)
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	6	**(5,093)**	2,450
租賃變更的虧損／（收益）	6	**10,485**	(24,257)
處置物業、廠房及設備的收益	6	**(13,567)**	(591)
預期信用損失模型下之減值虧損，扣除撥回		**116,365**	474,770
利息收入	5	**(20,793)**	(67,889)
應佔聯營公司業績淨額		**(70,911)**	(1,515)
應佔合營企業業績淨額		**(18,298)**	37,689
撇減存貨	6	**–**	71,857
撇銷物業、廠房及設備	6	**900**	5,025
撇銷無形資產	6	**–**	771
營運資金變動前的經營現金流量		**1,415,190**	1,641,948
存貨的變動		**7,880**	19,986
合同資產變動		**77,079**	174,512
應收貿易款項及其他應收款項變動		**334,100**	177,343
預收租金及服務費變動		**(184,115)**	(292,041)
應付貿易款項及其他應付款項變動		**(1,160,682)**	(1,773,519)
合同負債變動		**(115,836)**	(236,735)
遞延收益變動		**(2,962)**	(46,472)
其他流動負債變動		**(184)**	(184)
其他非流動負債變動		**(36,270)**	(62,525)
經營所得／（所用）現金		**334,200**	(397,687)
已付所得稅		**(132,313)**	(423,579)
經營活動所得／（所用）現金淨額		**201,887**	(821,266)

	附註	截至6月30日止六個月 2025年 *人民幣千元* （未經審計）	 2024年 *人民幣千元* （未經審計）
投資活動			
收購附屬公司所得現金流入		**871**	–
已收股息		**25,240**	15,382
授出貸款		**(94,997)**	(63,006)
已收利息		**9,645**	23,041
支付限制性銀行存款		**(161,527)**	(205,310)
就收購附屬公司付款		**(959,637)**	–
存放原到期日三個月以上的銀行存款		**(51)**	(17,085)
處置聯營公司及合營企業所得款項		**33,185**	17,809
處置無形資產所得款項		**181**	537
處置物業、廠房及設備所得款項		**5,587**	1,032
購買物業、廠房及設備		**(19,722)**	(22,753)
購買無形資產		**(491)**	(337)
購買投資性房地產		**(117,700)**	(171,797)
購買以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具		**(88,192)**	(24,221)
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		**141,185**	140,613
贖回以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具		**215,408**	29
償還應收貸款		**17,574**	92,960
收購權益工具投資預付款退款		**1,629**	–
提取原到期日三個月以上的銀行存款		**2,106**	13,000
提取限制性銀行存款		**43,288**	89,094
投資活動所用現金淨額		**(946,418)**	(113,067)

簡明合併現金流量表

截至2025年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月 **2025年** ***人民幣千元*** **（未經審計）**	2024年 *人民幣千元* （未經審計）
融資活動			
關聯方及第三方的墊款		**77,359**	46,978
廈門建發墊款		**4,834,000**	8,100,000
附屬公司股東注資		**1,685**	3,388
向附屬公司非控股股東派付股息		**(6,220)**	(30,757)
已付利息		**(855,059)**	(1,089,648)
新取得銀行及其他借款所得款項		**7,723,737**	7,286,202
償還銀行及其他借款		**(4,805,403)**	(10,111,585)
償還租賃負債		**(205,770)**	(308,846)
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		**(1,340,021)**	(780,536)
向廈門建發的還款		**(4,609,714)**	(2,323,805)
融資活動所得現金淨額		**814,594**	780,991
現金及現金等價物增加／（減少）淨額		**70,063**	(153,342)
匯率變動的影響		**(32)**	(218)
期初現金及現金等價物		**3,111,833**	2,506,800
期末現金及現金等價物（以銀行結餘及現金表示）		**3,181,864**	2,353,240

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。

2.2 持續經營

截至2025年6月30日止期間,本集團錄得虧損人民幣2,108,206千元,本集團於2025年6月30日的流動負債淨額為人民幣19,252,602千元。

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2025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2025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2025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會計準則而產生的額外會計政策／會計政策變動，截至2025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2024年12月31日止年度的年度合併財務報表所呈列的相同。

於本期間強制性有效的國際財務報告準則會計準則修訂本

於本中期期間，本集團首次應用以下國際會計準則理事會發佈的新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則，這些修訂對本集團自2025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：

國際會計準則第21號修訂案	缺乏可兑換性

本中期期間對經修訂國際財務報告準則會計準則對本集團於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。

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、保潔服務及互聯網服務等。

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、預期信用損失模式下之減值虧損、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)／抵免的情況下賺得／產生的利潤／(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。

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*	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2025年6月30日止六個月(未經審計)					
來自外部客戶的分部收入	**2,450,706**	**609,371**	**103,613**	**173,386**	**3,337,076**
分部利潤／(虧損)	**1,215,547**	**85,887**	**(27,089)**	**(8,550)**	**1,265,795**
未分配項目：					
其他收入					**72,575**
其他損益淨額					**9,011**
總部行政開支					**(18,338)**
研發費用					**(3,247)**
投資性房地產公允價值變動淨額					**(2,274,001)**
預期信用損失模型下之減值虧損，扣除撥回					**(116,365)**
應佔聯營公司業績淨額					**70,911**
應佔合營企業業績淨額					**18,298**
財務成本淨額					**(1,095,295)**
稅前虧損					**(2,070,656)**

4. 分部資料及收入(續)

	自有／租賃商場 *人民幣千元*	委管商場 *人民幣千元*	建築裝飾服務 *人民幣千元*	其他 *人民幣千元*	合計 *人民幣千元*
截至2024年6月30日止六個月(未經審計)					
來自外部客戶的分部收入	2,903,166	827,466	212,098	282,132	4,224,862
分部利潤／(虧損)	1,572,817	66,409	(18,963)	35,250	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)

營業收入載列如下：

	截至6月30日止六個月 **2025年** ***人民幣千元*** **(未經審計)**	2024年 *人民幣千元* (未經審計)
來自簽署合約的客戶的收入	**861,311**	1,310,547
租賃及相關收益	**2,475,765**	2,914,315
	3,337,076	4,224,862

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)	建築裝飾服務 *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2025年6月30日止六個月(未經審計)				
主要經營地區				
中國大陸	609,371	103,613	148,327	861,311
收入確認時間				
在某一時點確認收入				
商品銷售收入	–	5,038	6,721	11,759
其他收入	–	15,539	27,022	42,561
在某一時段內確認收入				
委託經營管理收入	609,371	–	–	609,371
建築服務收入	–	79,667	–	79,667
裝修服務收入	–	3,369	–	3,369
其他收入	–	–	114,584	114,584
合計	609,371	103,613	148,327	861,311

4. 分部資料及收入(續)

	委管商場 *人民幣千元* (未經審計)	建築裝飾服務 *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(未經審計)				
主要經營地區				
中國大陸	827,466	212,098	270,983	1,310,547
確認收入時間				
在某一時點確認收入				
商品銷售收入	–	–	16,225	16,225
其他收入	–	–	49,714	49,714
在某一時段內確認收入				
委託經營管理收入	827,466	–	–	827,466
建築服務收入	–	167,414	–	167,414
裝修服務收入	–	44,684	–	44,684
其他收入	–	–	205,044	205,044
合計	827,466	212,098	270,983	1,310,547

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。

本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 **於2025年6月30日** ***人民幣千元*** **(未經審計)**	於2024年12月31日 *人民幣千元* (經審計)
中國	103,615,597	103,512,056
開曼群島	86,091	91,804
	103,701,688	103,603,860

5. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	*人民幣千元*
	（未經審計）	（未經審計）
下列利息收入		
一 銀行存款	**5,028**	8,116
一 其他貸款及應收款項	**15,765**	59,773
利息收入總額	**20,793**	67,889
政府撥款	**32,194**	14,366
土地配套費補貼和燃氣空調設備補貼	**2,962**	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	**3,564**	6,798
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	**7,483**	800
違約賠償收入	**941**	468
項目終止收入	**4,638**	6,698
	72,575	99,943

6. 其他損益淨額

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	*人民幣千元*
	（未經審計）	（未經審計）
處置聯營公司及合營企業的收益	**12,300**	12,994
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)	**5,093**	(2,450)
處置物業、廠房及設備的收益	**13,567**	591
租賃變更的(虧損)／收益	**(10,485)**	24,257
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	**(53,849)**	(85,531)
慈善捐款	**–**	(30)
補償支出	**(4,954)**	(13,191)
核銷物業、廠房及設備	**(900)**	(5,025)
核銷無形資產	**–**	(771)
撇減存貨	**–**	(71,857)
匯兑收益／(虧損)	**4,294**	(15,182)
其他(附註)	**43,945**	(117,797)
	9,011	(273,992)

註：

截至2024年6月30日止六個月，其他虧損主要包括本集團因項目終止等事項產生的損失。

7. 財務成本

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	*人民幣千元*
	（未經審計）	（未經審計）
銀行及其他借款利息	**1,006,536**	1,172,710
租賃負債利息	**41,082**	77,426
債券利息	**47,677**	50,916
	1,095,295	1,301,052
減：合資格資產成本的資本化金額	**–**	(602)
	1,095,295	1,300,450

8. 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	*人民幣千元*
	（未經審計）	（未經審計）
所得稅開支／（抵免）包含：		
當期所得稅：		
中國企業所得稅	**105,713**	235,624
本期間遞延稅項	**(68,163)**	(348,817)
所得稅開支／（抵免）	**37,550**	(113,193)

8. 所得稅(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及重慶兩江新區紅星美凱龍商業管理有限公司,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

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	*人民幣千元*
	（未經審計）	（未經審計）
期內虧損已扣除／(計入)下列各項：		
員工成本(包括董事酬金)		
薪金及其他福利	**778,325**	961,922
退休福利計劃供款	**80,270**	95,508
員工成本總額	**858,595**	1,057,430
確認為開支的存貨成本	**8,060**	21,879
物業、廠房及設備折舊	**77,263**	103,729
使用權資產折舊	**1,489**	2,905
無形資產攤銷	**13,695**	19,530
廣告及宣傳費用	**222,904**	271,788
投資性房地產租金收入總額	**(2,475,765)**	(2,914,315)
減：投資性房地產所引致的直接營業支出	**599,278**	641,727
	(1,876,487)	(2,272,588)

10. 股息

董事會決議，對於截至2025年6月30日止六個月期間(截至2024年6月30日止六個月期間：無)，不予宣派中期股息。

11. 每股虧損

截至2025年及2024年6月30日，每股基本及攤薄虧損乃按以下數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣	*人民幣*
	（未經審計）	（未經審計）
每股基本及攤薄虧損	**(0.45)**	(0.31)

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2025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2024年6月30日止六個月：無）。因此，截至2025年6月30日止六個月，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

截至2025年及2024年6月30日，每股基本及攤薄虧損的具體計算如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	（未經審計）	（未經審計）
虧損		
本公司擁有人應佔期內淨虧損（人民幣千元）	**(1,954,786)**	(1,336,774)
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

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（2024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2024年1月1日（經審計）	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日及2025年1月1日（經審計）	**85,150,200**	**8,299,000**	**1,655,000**	**95,104,200**
購置	**75,105**	**1,294**	**–**	**76,399**
租賃變更	**–**	**–**	**(33,554)**	**(33,554)**
物業、廠房、設備及存貨轉入	**373,797**	**–**	**–**	**373,797**
出售	**(15,927)**	**–**	**–**	**(15,927)**
收購附屬公司（附註24）	**2,378,286**	**–**	**–**	**2,378,286**
公允價值變動	**(1,992,261)**	**(96,294)**	**(185,446)**	**(2,274,001)**
於2025年6月30日（未經審計）	**85,969,200**	**8,204,000**	**1,436,000**	**95,609,200**

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。

已採用收益法對若干已竣工投資性房地產、處於最後階段的在建房地產及租賃物業進行估值，計及自現有租賃獲得的物業租金收入及於現有市場中可取得的租金收入，並計及租賃的可復歸潛在收入，已按適當的資本化率將有關租金收入資本化以釐定市值。

在採用直接比較法對若干處於前期開發階段的投資性房地產及若干已竣工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。

其他開發中的投資性房地產之估值乃採用假設開發法釐定。該估值假設該等投資性房地產將根據既定開發計劃開發至可使用狀態。為確定其公允價值，估值師參考相關市場可獲取且具可比性的租賃數據進行直接比較，並扣除自估值日期起至開發完成日期止預期產生的施工成本及專業費用。

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。

12. 投資性房地產(續)

於2025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	主要輸入數據變動對公允價值的影響	賬面價值 人民幣千元
已竣工投資性房地產及處於開發最後階段的房地產	第三層次	收益法	單位可出租面積價格(每平方米／月)	人民幣12元至人民幣232元	增加	86,885,200
			資本化率	3.5%至6.5%	下跌	
已竣工投資性房地產	第三層次	直接比較法	投資性房地產單位面積價格(每平方米)	人民幣6,413元至人民幣14,641元	增加	1,701,000
處於開發階段早期的投資性房地產	第三層次	直接比較法及成本法	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33,627元	增加	3,824,000
其他在建投資性房地產	第三層次	假設開發法	投資性房地產單位面積價格(每平方米)	人民幣56元至人民幣78元	增加	1,763,000
			資本化率	6%	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19元至人民幣191元	增加	1,436,000
			資本化率	2.95%至6.95%	下跌	
						95,609,200

12. 投資性房地產(續)

於2024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	主要輸入數據變動對公允價值的影響	賬面價值 人民幣千元
已竣工投資性房地產及處於開發最後階段的房地產	第三層次	收益法	單位可出租面積價格(每平方米／月)	人民幣12元至人民幣208元	增加	86,034,200
			資本化率	4.5%至7.0%	下跌	
已竣工投資性房地產	第三層次	直接比較法	投資性房地產單位面積價格(每平方米)	人民幣6,627元至人民幣14,897元	增加	1,734,000
處於開發階段早期的投資性房地產	第三層次	直接比較法及成本法	投資性房地產單位面積價格(每平方米)	人民幣374元至人民幣34,406元	增加	3,871,000
其他在建投資性房地產	第三層次	假設開發法	投資性房地產單位面積價格(每平方米)	人民幣59元至人民幣82元	增加	1,810,000
			資本化率	5.0%至6.0%	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13元至人民幣223元	增加	1,655,000
			資本化率	3.45%至6.45%	下跌	
						95,104,200

12. 投資性房地產(續)

於截至2025年及2024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2025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2,274,001千元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣1,177,523千元)，於損益中確認。

截至2025年6月30日，本公司持有一項投資性房地產，其賬面價值為人民幣2,169,000千元(2024年12月31日：人民幣2,198,000千元)，其位於項目合作夥伴持有土地使用權的土地上。土地用途為科研設計用地，且該土地使用權分類為劃撥用地。

截至2025年6月30日，本公司持有通過轉讓取得的商場物業，其賬面價值為人民幣192,000千元(2024年12月31日：人民幣209,000千元)。由於該等物業存在歷史遺留的土地相關問題，所有權轉讓登記手續尚未完成。

除上述外，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2025年6月30日及2024年12月31日的賬面值分別為人民幣815,000千元及人民幣1,185,000千元。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80,607,200千元(2024年12月31日：人民幣80,746,200千元)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2025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19,722千元、人民幣1,460千元及人民幣491千元(2024年6月30日：分別為人民幣22,753千元、人民幣0元及人民幣337千元)。

於截至2025年6月30日止六個月，本集團透過收購附屬公司收購物業、廠房及設備，總成本為人民幣2,338千元。

14. 應收賬款／應收票據

	於2025年6月30日 *人民幣千元* （未經審計）	於2024年12月31日 *人民幣千元* （經審計）
應收賬款	**2,145,211**	2,150,467
減：預期信用損失撥備	**(1,588,447)**	(1,565,263)
	556,764	585,204
應收票據	**8,356**	14,126
	565,120	599,330
應收票據按以下方式計量：		
－ 按攤銷成本	**2,779**	2,361
－ 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益	**5,577**	11,765
	8,356	14,126

14. 應收賬款／應收票據（續）

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2025年6月30日 *人民幣千元* （未經審計）	於2024年12月31日 *人民幣千元* （經審計）
1年以內	**397,468**	479,448
1至2年	**325,142**	292,672
2至3年	**269,030**	207,154
3年以上	**1,153,571**	1,171,193
減：預期信用損失撥備	**(1,588,447)**	(1,565,263)
	556,764	585,204

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2025年6月30日及2024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。

15. 保證金、預付款項及其他應收款

	於2025年6月30日 *人民幣千元* （未經審計）	於2024年12月31日 *人民幣千元* （經審計）
即期部分：		
預付款項	**253,630**	265,414
保證金	**103,971**	64,496
應收利息	**244**	173
應收股利	**31,000**	31,000
預繳稅金（附註a）	**617,757**	597,603
其他（附註e）	**805,309**	933,850
	1,811,911	1,892,536
減：預期信用損失／減值損失撥備	**(253,476)**	(335,374)
即期部分合計	**1,558,435**	1,557,162
遠期部分：		
保證金	**116,505**	115,305
租賃保證金	**29,290**	65,490
預付物業購置款（附註d）	**109,750**	111,151
預付股權收購款	**301,005**	310,605
其他	**88,707**	118,871
	645,257	721,422
減：預期信用損失撥備	**(191,538)**	(210,509)
	453,719	510,913
預付工程款及土地補償代墊款	**1,456,760**	1,447,461
土地整理相關收益權（附註c）	**1,835,868**	1,835,868
	3,292,628	3,283,329
減：減值損失（附註b）	**(952,968)**	(952,968)
	2,339,660	2,330,361
遠期部分合計	**2,793,379**	2,841,274

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1,456,760千元(2024年12月31日：人民幣1,447,461千元)和人民幣1,835,868千元(2024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2025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撥備人民幣238,489千元(2024年12月31日：人民幣238,489千元)及人民幣714,479千元(2024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2025年6月30日及2024年12月31日，預付物業購置款主要為本集團為購置數棟商業物業和辦公樓所支付的預付款項。

(e) 於2025年6月30日及2024年12月31日，其他包括代收代付商戶款約為人民幣156,525千元(2024年12月31日：人民幣180,370千元)。

16. 限制性銀行存款

	於2025年6月30日 ***人民幣千元*** **(未經審計)**	於2024年12月31日 *人民幣千元* (經審計)
銀行融資質押的存款	**342,214**	304,969
其他限制性銀行存款	**410,594**	335,701
	752,808	640,670

於2025年6月30日，限制性銀行存款約人民幣325,211千元(2024年12月31日：人民幣247,240千元)因訴訟等原因而被凍結。本公司董事認為，該等訴訟不會對本集團的財務條件、財務狀況或現金流量造成重大不利影響。

17. 銀行結餘及現金

	於2025年6月30日 *人民幣千元* （未經審計）	於2024年12月31日 *人民幣千元* （經審計）
現金	**2,326**	5,931
原到期日為3個月或以下之銀行存款	**3,179,538**	3,105,902
現金及現金等價物	**3,181,864**	3,111,833
原到期日為3個月以上之銀行存款	**40,098**	42,153
銀行結餘及現金	**3,221,962**	3,153,986

18. 應付貿易款項及其他應付款項

	於2025年6月30日 *人民幣千元* （未經審計）	於2024年12月31日 *人民幣千元* （經審計）
應付貿易款項（附註a）	**1,283,357**	1,402,974
應付票據	**–**	309,173
商戶預付款	**370,464**	535,756
已收商戶保證金	**2,667,568**	2,765,296
應付廈門建發的款項（附註b）	**9,350,563**	8,677,442
應付合夥人款項（附註c）	**2,416,135**	2,425,886
應付物業購置款	**162,647**	218,027
應付建築商款項	**241,762**	275,053
應付職工薪酬	**327,404**	471,198
其他應付稅項	**355,077**	401,167
其他（附註d）	**1,414,657**	1,782,767
	18,589,634	19,264,739
減：即期部分	**(18,123,235)**	(18,791,802)
遠期部分（附註c）	**466,399**	472,937

18. 應付貿易款項及其他應付款項(續)

附註:

(a) 截至報告期末,根據發票日期的應付貿易款項的賬齡分析如下:

	於2025年6月30日 *人民幣千元* (未經審計)	於2024年12月31日 *人民幣千元* (經審計)
1年以內	**611,097**	437,320
1至2年	**234,647**	492,452
2至3年	**203,543**	236,228
3年以上	**234,070**	236,974
	1,283,357	1,402,974

(b) 應付廈門建發款項包括應付股息人民幣83,437千元(2024年12月31日:人民幣83,437千元)、貸款人民幣9,000,000千元(2024年12月31日:人民幣8,426,612千元)及應付利息人民幣267,126千元(2024年12月31日:人民幣167,393千元)。該貸款按3%至3.6%(2024年12月31日:3%至4%)計息,並須於一年內(2024年12月31日:提款日起3個月內)償還。

(c) 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466,399千元(2024年12月31日:人民幣472,937千元)應確認為非流動部分應付款項。

(d) 其他主要為分別約人民幣80,405千元及人民幣331,644千元(2024年12月31日:分別為人民幣82,958千元及人民幣386,483千元)的應付利息及應計費用。

19. 銀行及其他借款

	於2025年6月30日 *人民幣千元* （未經審計）	於2024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）	**24,039,281**	23,594,412
無擔保（附註a）	**10,011**	67,185
商業地產抵押貸款支持證券（附註b）	**6,125,103**	3,601,956
	30,174,395	27,263,553
減：即期部分	**(5,371,952)**	(6,016,153)
遠期部分	**24,802,443**	21,247,400
固定利率借款	**16,095,038**	13,680,480
浮動利率借款	**14,079,357**	13,583,073
	30,174,395	27,263,553
借款償還期：		
1年以內或按要求償還	**5,371,952**	6,016,153
1年以上，但不超過2年	**7,748,165**	6,705,318
2年以上，但不超過5年	**12,213,592**	9,181,876
5年以上	**4,840,686**	5,360,206
	30,174,395	27,263,553
減：流動負債項下所示一年內到期的款項	**(5,371,952)**	(6,016,153)
一年以後到期的款項	**24,802,443**	21,247,400

19. 銀行及其他借款(續)

附註：

(a) 於2025年6月30日及2024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) 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」。該專項計劃以位於真北路1058號及1108號以及怒江路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。該專項計劃包括優先檔及次級檔。優先檔發行規模為人民幣36.4億元，年收益率為4.2%，期限為17.85年，按固定時間表每季度償還本息。次級檔發行規模為人民幣1百萬元，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。一年內的本金還款計劃為人民幣6,552萬元，已重新分類為流動負債。

公司於2025年5月16日發行「國壽投資－拓尊資產支持計劃」。該資產支持計劃將北京紅星美凱龍世博傢俱廣場有限公司以及煙台紅星美凱龍家居有限公司分別持有的北京至尊MALL物業資產及煙台紅星美凱龍建材生活商場共同作為底層資產，資產支持計劃包括優先順序和次級。其中優先順序發行規模為人民幣26.82億元，年收益率為4.35%，存續期為18年，按季付息，按約定還本。次級發行規模為0.68億元，無固定收益率，存續期為18年，到期一次性還本。

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2025年6月30日 **%** **(未經審計)**	於2024年12月31日 % (經審計)
銀行借款：		
固定利率銀行借款	**3.70-10.00**	3.10-10.00
浮動利率銀行借款	**3.50-6.80**	3.55-6.80

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。

20. 債券

	於2025年6月30日 *人民幣千元* （未經審計）	於2024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）	**1,816,210**	1,820,574
	1,816,210	1,820,574
減：一一年內到期的債券本金金額	**(1,786,477)**	(1,790,841)
減：一一年內到期的債券利息	**(29,733)**	(29,733)
債券的非流動部分	**–**	–

附註：

(a) 2022年8月16日，本集團發行了美元2.497億元的美元債，固定利率，票面利率5.20%。該債券存續期為3年，到期日為2025年8月26日，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。本集團已於2025年8月26日悉數償還債券。

債券的變動載列如下：

	於2025年6月30日 *人民幣千元* （未經審計）	於2024年12月31日 *人民幣千元* （經審計）
於期／年初	**1,820,574**	1,786,370
利息及已攤銷發行成本	**47,677**	100,324
年內已付利息	**(46,554)**	(92,513)
折算差額	**(5,487)**	26,393
於期／年末	**1,816,210**	1,820,574

21. 其他非流動負債

	於2025年6月30日 *人民幣千元* （未經審計）	於2024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）	**742,146**	778,600
減：即期部分	**(72,724)**	(72,908)
	669,422	705,692

附註：

(a) 本集團於2022年與旭輝永升（海南）投資有限公司（以下簡稱「旭輝永升」）簽訂協議，約定本集團的71家自營商場未來20年的物業服務，由旭輝永升的附屬公司上海美凱龍物業管理服務有限公司提供，並收取折扣款，該折扣應在後續接受物業服務的期間分攤，沖減物業服務成本。截至2025年6月30日，尚未攤銷的餘額總計人民幣742,146千元（2024年12月31日：人民幣778,600千元），其中人民幣72,724千元（2024年12月31日：人民幣72,908千元）將於下一財政年度攤銷。

22. 股本

本公司截至2025年6月30日止期間的已發行股本變動情況如下：

	H股股數 *千股*	A股股數 *千股*	股本 *人民幣千元*
於2025年1月1日（經審計）及2025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。

23. 承諾

	於2025年6月30日 *人民幣千元* （未經審計）	於2024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	**720,465**	724,752
投資承諾	**69,225**	233,115
	789,690	957,867

24. 收購子公司

(1) 煙台紅星國際家居管理有限公司（「煙台紅星」）及其附屬公司

於2025年5月7日，本集團以現金代價人民幣980,000千元收購煙台紅星100%股權。煙台紅星及其附屬公司主要從事兩家位於天津的紅星美凱龍家居商場的經營管理。

(2) 唐山豐南物業項目

2025年4月16日，本集團以公允價值為人民幣30,000千元的應收款置出為對價，取得唐山豐南物業項目（唐山豐南物業項目下的公司包括唐山斐凱房地產開發有限公司、保定斐寧網路科技有限公司、保定斐雋網路科技有限公司、保定斐珉環保科技有限公司及保定斐斌環保科技有限公司（合稱「唐山豐南物業項目公司」）下54.62%的權益份額，於本次交易前，本集團持有唐山豐南物業項目45.38%的權益。置換完成後，本集團對唐山豐南物業項目公司持股比例為100%。

25. 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。

25. 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2025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當期損益的金融資產				
– 理財計劃	–	7,205	–	7,205
– 權益工具投資	–	–	98,938	98,938
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產				
– 應收票據	–	5,577	–	5,577
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益工具	288,949	727	433,128	722,804

於2024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當期損益的金融資產				
– 債權工具投資	–	–	63,523	63,523
– 基金	–	–	81,111	81,111
– 權益工具投資	–	–	160,879	160,879
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產				
– 應收票據	–	11,765	–	11,765
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益工具	569,313	2,625	658,954	1,230,892

25. 公允價值計量及評估過程(續)

於2024年12月31日的公允價值層次(續)

金融資產／金融負債	**2025年6月30日** ***人民幣千元*** **(未經審計)**	2024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	**–**	63,523	第三層次	現金流量折現法 風險調整折現率：不適用 (2024年12月31日：6%)(附註a)	下跌
2)基金	**–**	81,111	第三層次	現金流量折現法 風險調整折現率：8% (2024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	**98,938**	160,879	第三層次	現金流量折現法 風險調整折現率：8%至14% (2024年12月31日：12%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	**433,128**	658,954	第三層次	可比公司法 流動性折扣率：96%至97% (2024年12月31日：82%至83%) (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當期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減少，反之亦然。

期內第一層次與第二層次之間並無轉換。

25. 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當期損益的債權工具 *人民幣千元*	以公允價值計量且其變動計入當期損益的權益工具 *人民幣千元*
於2024年1月1日(經審計)	1,132,733	570,321	260,025
轉出第三層次	(298,258)	–	–
計入損益	–	(126)	(96,370)
計入其他綜合收益	(127,046)	–	–
添置	–	891,627	15,174
出售／結算	(48,475)	(1,317,188)	(17,950)
於2024年12月31日及2025年1月1日(經審計)	**658,954**	**144,634**	**160,879**
計入損益	**–**	**–**	**(53,849)**
計入其他綜合收益	**(93,456)**	**–**	**–**
添置	**–**	**77,866**	**10,214**
轉入附屬公司	**–**	**–**	**(18,206)**
出售／結算	**(132,370)**	**(215,295)**	**(100)**
於2025年6月30日(未經審計)	**433,128**	**7,205**	**98,938**

附註:本期間並無轉入或轉出第三層次的情況。

26. 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	
		2025年	2024年
		人民幣千元	*人民幣千元*
		（未經審計）	（未經審計）
廈門建發恒融供應鏈有限公司	商品購買	**1,203**	432
廈門建發美酒匯酒業有限公司	商品購買	**666**	471
廈門建發國際酒業集團有限公司	商品購買	**311**	143
浙江天貓技術有限公司及與阿里巴巴集團有實質關係的其他公司	商品購買	**8**	7
陽光海天停車控股有限公司及其子公司	商品購買	**–**	1,261
上海建發酒業銷售管理有限公司	商品購買	**–**	299
廈門建發酒業銷售管理有限公司	商品購買	**–**	76
上海天合智能科技股份有限公司及其附屬公司	商品購買	**–**	11
		2,188	2,700

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。

26. 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	
		2025年	2024年
		人民幣千元	*人民幣千元*
		（未經審計）	（未經審計）
蕪湖明輝商業管理有限公司	存款結息	**2**	3
成都東泰商城有限公司	存款結息	**–**	16
中船郵輪產業發展（上海）有限公司	存款結息	**不適用**	88
		2	107

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。

26. 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	
		2025年	2024年
		人民幣千元	*人民幣千元*
		（未經審計）	（未經審計）
山東銀座家居有限公司及其附屬公司	聯合營銷	**1,832**	2,207
蕪湖明輝商業管理有限公司	聯合營銷	**294**	591
成都東泰商城有限公司	聯合營銷	**236**	238
武漢市正凱物流有限公司	聯合營銷	**210**	1,163
濟寧鴻瑞市場經營管理有限公司	聯合營銷	**75**	63
廣州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	聯合營銷	**不適用**	89
		2,647	4,351

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。

26. 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	
		2025年	2024年
		人民幣千元	*人民幣千元*
		（未經審計）	（未經審計）
蕪湖明輝商業管理有限公司	廣告位租賃費／管理費	**38**	76
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
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
濟寧鴻瑞市場經營管理有限公司	廣告位租賃費／管理費	**–**	8
		38	286

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。

26. 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	
		2025年	2024年
		人民幣千元	*人民幣千元*
		（未經審計）	（未經審計）
上海美凱龍物業管理服務有限公司及其分支機構	接受勞務／服務	**322,052**	335,408
浙江天貓技術有限公司及與阿里巴巴集團有實質關係的其他公司	接受勞務／服務	**7,214**	13,431
廈門建發商業管理有限公司及其附屬公司及分公司	接受勞務／服務	**3,687**	–
杭州建美場景科技有限公司	接受勞務／服務	**2,736**	–
廈門國際會展酒店有限公司		**67**	–
廈門海悅山莊酒店有限公司		**64**	–
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
紅星美凱龍控股集團有限公司	接受勞務／服務	**–**	124
上海紅星雲計算科技有限公司	接受勞務／服務	**–**	70

26. 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	
		2025年	2024年
		人民幣千元	*人民幣千元*
		（未經審計）	（未經審計）
上海嘉展建築裝潢工程有限公司	接受勞務／服務	**不適用**	2,005
鄭州星鉑房地產開發有限公司	接受勞務／服務	**不適用**	217
重慶金曉星悅家居有限公司	接受勞務／服務	**不適用**	29
		335,820	351,718

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。

26. 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	
		2025年	2024年
		人民幣千元	*人民幣千元*
		（未經審計）	（未經審計）
廈門建發融資擔保有限公司	擔保費	**1**	5

	交易內容	截至6月30日止六個月	
		2025年	2024年
		人民幣千元	*人民幣千元*
		（未經審計）	（未經審計）
廈門建發股份有限公司	利息開支	**158,077**	74,088
廈門建發融資租賃有限公司	利息開支	**5,668**	–
廈門國際銀行股份有限公司上海徐匯支行	利息開支	**14,521**	–
		163,745	74,088

26. 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	
		2025年	2024年
		人民幣千元	*人民幣千元*
		（未經審計）	（未經審計）
上海建發物資有限公司	出售商品	**879**	–
中冶置業（福建）有限公司	出售商品	**113**	–
山東銀座家居有限公司及其附屬公司	出售商品	**83**	131
廈門建發汽車有限公司及其附屬公司及分公司	出售商品	**30**	–
武漢市正凱物流有限公司	出售商品	**28**	84
揚州凱龍管理諮詢有限公司	出售商品	**15**	–
成都東泰商城有限公司	出售商品	**13**	32
廈門建宇實業有限公司	出售商品	**13**	–
蕪湖明輝商業管理有限公司	出售商品	**9**	99
超級智慧家（上海）物聯網科技有限公司	出售商品	**1**	16

26. 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	
		2025年	2024年
		人民幣千元	*人民幣千元*
		（未經審計）	（未經審計）
上海威來適裝飾科技有限公司	出售商品	**–**	41
西安佳和興家居有限責任公司	出售商品	**–**	22
杭州諾貝爾陶瓷有限公司及其分公司	出售商品	**–**	9
上海天合智能科技股份有限公司及其附屬公司	出售商品	**–**	1
雲南遠擇品唯物業管理有限公司	出售商品	**不適用**	112
廣州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	出售商品	**不適用**	47
上海或京商業管理有限公司及其分公司	出售商品	**不適用**	47
		1,184	641

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。

26. 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	
		2025年	2024年
		人民幣千元	*人民幣千元*
		（未經審計）	（未經審計）
上海美凱龍物業管理服務有限公司及其分公司	提供勞務	**28,457**	31,656
上海兆閔房地產開發有限公司	提供勞務	**4,659**	–
建發物業服務集團有限公司及其子公司及分公司	提供勞務	**1,384**	211
太倉建盛房地產開發有限公司	提供勞務	**1,010**	–
武漢市正凱物流有限公司	提供勞務	**943**	1,469
上海紅星美凱龍置業有限公司	提供勞務	**455**	457
上海愛琴海商業集團股份有限公司	提供勞務	**430**	348
西安佳和興家居有限責任公司	提供勞務	**282**	647
成都東泰商城有限公司	提供勞務	**254**	287
上海中貿美凱龍經貿發展有限公司	提供勞務	**234**	1,525

26. 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	
		2025年	2024年
		人民幣千元	*人民幣千元*
		（未經審計）	（未經審計）
上海聯泓房地產開發有限公司	提供勞務	**212**	212
揚州凱龍管理諮詢有限公司	提供勞務	**168**	–
廈門海悅山莊酒店有限公司	提供勞務	**75**	–
杭州諾貝爾陶瓷有限公司及分公司	提供勞務	**68**	848
超級智慧家（上海）物聯網科技有限公司	提供勞務	**32**	470
蕪湖明輝商業管理有限公司	提供勞務	**28**	47
美時智能家居（深圳）有限公司	提供勞務	**27**	–
廈門建發居住科技有限公司	提供勞務	**11**	–
上海威來適裝飾科技有限公司	提供勞務	**10**	23
廈門建發汽車有限公司及其附屬公司及分公司	提供勞務	**9**	–
杭州建美場景科技有限公司	提供勞務	**7**	–

26. 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	
		2025年	2024年
		人民幣千元	*人民幣千元*
		（未經審計）	（未經審計）
上海天合智能科技股份有限公司及其附屬公司	提供勞務	**6**	15
建發（重慶）有限公司	提供勞務	**2**	–
衢州市慧城奧萊商業管理有限公司	提供勞務	**–**	12,977
湛江市海新美凱投資有限公司	提供勞務	**–**	2,995
上海麗浩環保科技有限公司	提供勞務	**–**	8
紅星美凱龍控股集團有限公司	提供勞務	**–**	256
廣州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司	提供勞務	**不適用**	269
上海或京商業管理有限公司及其分公司	提供勞務	**不適用**	34
		38,763	54,754

26. 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	
		2025年	2024年
		人民幣千元	*人民幣千元*
		（未經審計）	（未經審計）
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	**943**	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**	943
蕪湖明輝商業管理有限公司	品牌委管服務	**849**	849
徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司	品牌委管服務	**–**	2,613
濟寧鴻瑞市場經營管理有限公司	品牌委管服務	**–**	2,123
徐州紅星美凱龍國際家具裝飾城有限公司	品牌委管服務	**–**	23
		5,093	10,324

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。

26. 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	
		2025年	2024年
		人民幣千元	*人民幣千元*
		（未經審計）	（未經審計）
湛江市海新美凱投資有限公司	設計諮詢收入	**314**	119
重慶星遠凱建商業管理有限公司	設計諮詢收入	**–**	1,094
		314	1,213

26. 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	
		2025年	2024年
		人民幣千元	*人民幣千元*
		（未經審計）	（未經審計）
上海愛琴海商業集團股份有限公司	辦公室	**1,084**	1,169
上海紅星美凱龍置業有限公司	辦公室	**1,062**	1,416
上海聯泓房地產開發有限公司	辦公室	**712**	712
杭州建美場景科技有限公司	辦公室	**23**	–
上海麗浩環保科技有限公司	辦公室	**–**	27
常州龍耀股權投資管理有限公司	辦公室	**–**	17
杭州諾貝爾陶瓷有限公司及其分公司	商場舖位	**757**	1,895
廈門建發汽車有限公司及其附屬公司及分公司	商場舖位	**516**	–
上海威來適裝飾科技有限公司	商場舖位	**371**	371
超級智慧家（上海）物聯網科技有限公司	商場舖位	**334**	1,869

26. 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	
		2025年	2024年
		人民幣千元	*人民幣千元*
		（未經審計）	（未經審計）
浙江天貓技術有限公司及與阿里巴巴集團有實質關係的其他公司	商場鋪位	**296**	296
上海天合智能科技股份有限公司及其附屬公司	商場鋪位	**191**	190
上海或京商業管理有限公司及其分公司	商場鋪位	**不適用**	1,393
廈門建發汽車有限公司及其附屬公司	停車庫	**206**	–
廈門建發居住科技有限公司	停車庫	**69**	–
上海紅星美凱龍置業有限公司	停車庫	**30**	37

26. 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	
		2025年	2024年
		人民幣千元	*人民幣千元*
		（未經審計）	（未經審計）
上海愛琴海商業集團股份有限公司	停車庫	**7**	13
陽光海天停車控股有限公司及其子公司	停車庫	**–**	24,664
廈門建發倉儲有限公司	倉庫	**1,189**	–
		6,847	34,069

26. 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	
		2025年	2024年
		人民幣千元	*人民幣千元*
		（未經審計）	（未經審計）
雲南遠擇品唯物業管理有限公司	停車庫	**不適用**	711
蕪湖明輝商業管理有限公司	商場舖位	**–**	21
常州市紅星裝飾城	商場舖位	**11,641**	–
		11,641	**732**

(3) 關聯方擔保

接受關聯方擔保

於2024年6月30日

	擔保金額	擔保起始日	擔保到期日	擔保是否履行完畢
	人民幣千元			
	（未經審計）			
紅星美凱龍控股集團有限公司（註1）	**221,308**	**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2）	**457,944**	**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3）	**41,250**	**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4）	**361,700**	**2019年7月1日**	**2029年6月20日**	**否**

26. 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）

	擔保金額 *人民幣千元* （未經審計）	擔保起始日	擔保到期日	擔保是否履行完畢
紅星美凱龍控股集團有限公司（註5）	180,000	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及車建興（註6）	300,000	2022年7月7日	2025年7月6日	否
柳州紅星美凱龍置業有限公司及車建興（附註7）	146,039	2019年11月28日	2029年11月27日	否
車建興（附註8）	1,215,616	2020年3月3日	2030年3月2日	否
車建興（附註9）	90,500	2016年6月17日	2026年6月16日	否
車建興及陳淑紅（附註10）	76,330	2022年12月28日	2026年11月29日	否
車建興及陳淑紅（附註11）	1,600,000	2022年6月15日	2037年6月15日	否
車建興及陳淑紅（附註12）	1,790,841	2022年8月17日	2025年8月26日	否
車建興（附註13）	739,286	2023年3月29日	2033年3月20日	否
廈門建發股份有限公司（附註14）	438,750	2024年11月22日	2028年1月6日	否
廈門建發股份有限公司（附註14）	100,000	2025年1月6日	2028年1月6日	否
廈門建發股份有限公司（附註15）	3,563,560	2024年1月25日	2041年11月26日	否
廈門建發股份有限公司（附註16）	980,000	2024年11月28日	2027年11月14日	否

26. 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）

	擔保金額 *人民幣千元* （未經審計）	擔保起始日	擔保到期日	擔保是否履行完畢
廈門建發股份有限公司及聯發集團有限公司（附註17）	2,682,000	2025年5月16日	2043年5月15日	否
廈門建發股份有限公司（附註18）	600,000	2025年6月26日	2030年6月26日	否

註1： 該借款另以本集團附屬公司鄭州紅星美凱龍國際家居有限公司的投資性房地產作為抵押。

註2： 該借款另以本集團附屬公司南寧紅星美凱龍世博家居展覽中心有限公司的投資性房地產作為抵押。

註3： 該借款另以本集團附屬公司上海賽程企業管理有限公司的固定資產作為抵押。

註4： 該借款另以本集團附屬公司杭州偉量機電五金市場有限公司的投資性房地產作為抵押。

註5： 該借款另以本集團附屬公司蘇州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司的投資性房地產作為抵押。

註6： 該借款另以本集團附屬公司合肥紅星美凱龍世博家居廣場有限公司的投資性房地產作為抵押。

註7： 該借款另以本集團附屬公司柳州紅星美凱龍家居有限公司的投資性房地產作為抵押。

註8： 該借款另以本集團附屬公司上海山海藝術傢俱有限公司的投資性房地產作為抵押。

註9： 該借款另以本集團附屬公司重慶紅星美凱龍博覽家居生活廣場有限責任公司的投資性房地產作為抵押。

註10： 該借款另以本集團附屬公司成都天府新區紅星美凱龍世貿家居有限公司的投資性房地產作為抵押。

註11： 該借款另以本集團附屬公司北京紅星美凱龍國際家具建材廣場有限公司及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。

26. 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）

註12： 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及重慶星凱科家居有限公司的投資性房地產作為抵押。

註13： 該借款另以本集團附屬公司濟南紅星美凱龍世博家居生活廣場有限公司及北京紅星美凱龍國際家具建材廣場有限公司的投資性房地產作為抵押。

註14： 該借款另以本集團附屬公司寧波紅星美凱龍家居購物廣場有限公司的投資性房地產作為抵押。

註15： 該借款另以本集團附屬公司上海新偉置業有限公司的投資性房地產作為抵押。

註16： 該借款另以本集團附屬公司常州世界家具家居廣場有限公司、常州美凱龍國際電腦家電裝飾城有限公司、常州紅陽家居生活廣場有限公司及重慶紅星美凱龍中坤家居生活廣場有限責任公司的投資性房地產作為抵押。

註17： 該借款另以本集團附屬公司北京紅星美凱龍世博家具廣場有限公司及煙台紅星美凱龍家居有限公司的投資性房地產作為抵押。

註18： 該借款另以本集團附屬公司南昌紅星美凱龍環球家居博覽中心有限責任公司的投資性房地產作為抵押。

(4) 關聯方擔保

接受關聯方擔保

2024年12月31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
紅星美凱龍控股集團有限公司（附註1）	249,058	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（附註2）	131,000	2020年1月15日	2026年9月17日	否

26. 關聯方交易（續）

1. 本集團與關聯方的主要交易（續）

(4) 關聯方擔保（續）

接受關聯方擔保（續）

	擔保金額 *人民幣千元*	擔保起始日	擔保到期日	擔保是否履行完畢
紅星美凱龍控股集團有限公司（附註3）	532,944	2020年3月25日	2020年3月25日	否
紅星美凱龍控股集團有限公司（附註4）	45,000	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（附註5）	405,700	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（附註6）	200,000	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及車建興（附註7）	300,000	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及車建興（附註8）	160,056	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及車建興（附註9）	216,900	2020年3月20日	2028年3月20日	否
車建興（附註10）	1,315,616	2020年3月3日	2030年3月2日	否
車建興（附註11）	124,500	2016年6月17日	2026年6月16日	否
車建興、陳淑紅（附註12）	109,000	2022年12月28日	2026年11月29日	否
車建興、陳淑紅（附註13）	1,640,000	2022年6月15日	2037年6月15日	否

26. 關聯方交易（續）

1. 本集團與關聯方的主要交易（續）

(4) 關聯方擔保（續）

接受關聯方擔保（續）

	擔保金額 *人民幣千元*	擔保起始日	擔保到期日	擔保是否履行完畢
車建興、陳淑紅（附註14）	1,790,841	2022年8月17日	2026年3月17日	否
車建興、陳淑紅（附註15）	756,775	2023年3月29日	2033年3月20日	否
廈門建發股份有限公司（附註16）	450,000	2024年11月22日	2027年11月22日	否
廈門建發股份有限公司（附註17）	3,593,680	2024年1月25日	2041年11月12日	否
廈門建發股份有限公司（附註18）	967,400	2024年11月8日	2027年11月14日	否

註1： 該借款另以本集團附屬公司鄭州紅星美凱龍國際家居有限公司的投資性房地產作為抵押。

註2： 該借款另以南昌紅星美凱龍環球家居博覽中心有限責任公司的投資性房地產作為抵押。

註3： 該借款另以本集團附屬公司南寧紅星美凱龍世博家居展覽中心有限公司的投資性房地產作為抵押。

註4： 該借款另以本集團附屬公司上海賽程企業管理有限公司的物業、廠房及設備作為抵押。

註5： 該借款另以本集團附屬公司杭州偉量機電五金市場有限公司的投資性房地產作為抵押。

註6： 該借款另以本集團附屬公司蘇州紅星美凱龍世博家居廣場有限公司的投資性房地產作為抵押。

註7： 該借款另以本集團附屬公司合肥紅星美凱龍世博家居廣場有限公司的投資性房地產作為抵押。

註8： 該借款另以柳州紅星美凱龍家居有限公司的投資性房地產作為抵押。

註9： 該借款另以本集團附屬公司佛山郡達企業管理有限公司的投資性房地產作為抵押。

註10： 該借款另以本集團附屬公司上海山海藝術傢俱有限公司投資性房地產作為抵押。

註11： 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固定資產作為抵押。

26. 關聯方交易（續）

1. 本集團與關聯方的主要交易（續）

(4) 關聯方擔保（續）

接受關聯方擔保（續）

註12： 該借款另以本集團附屬公司成都天府新區紅星美凱龍世貿家居有限公司的投資性房地產作為抵押。

註13： 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14： 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及重慶星凱科家居有限公司的投資性房地產作為抵押。

註15： 該借款另以本集團附屬公司濟南紅星美凱龍世博家居生活廣場有限公司及北京紅星美凱龍國際家具建材廣場有限公司的投資性房地產作為抵押。

註16： 該借款另以本集團附屬公司寧波紅星美凱龍家居購物廣場有限公司的投資性房地產作為抵押。

註17： 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。

註18： 該借款另以本集團附屬公司常州世界家具家居廣場有限公司、常州美凱龍國際電腦家電裝飾城有限公司、常州紅陽家居生活廣場有限公司及重慶紅星美凱龍中坤家居生活廣場有限責任公司的投資性房地產作為抵押。

2. 關聯方應收／應付款項

	於2025年6月30日		於2024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				
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**	32,525	32,525
上海美凱龍物業管理服務有限公司及其分公司	**12,708**	**572**	6,051	272

26. 關聯方交易（續）

2. 關聯方應收／應付款項（續）

	於2025年6月30日		於2024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）				
西安佳和興家居有限責任公司	**6,627**	**4,504**	5,620	3,397
濟寧鴻瑞市場經營管理有限公司	**4,250**	**2,641**	4,250	2,112
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**	**2,377**	3,825	1,779
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**	**1,688**	3,333	2,038
陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司	**2,850**	**1,421**	1,850	776
深圳紅星美凱龍商業管理有限公司	**1,804**	**556**	1,804	444
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家具裝飾城有限公司	**1,494**	**1,266**	1,494	1,043
重慶星遠凱建商業管理有限公司	**1,360**	**248**	1,360	161
長興榮皓貿易有限公司	**1,026**	**46**	1,026	46

26. 關聯方交易（續）

2. 關聯方應收／應付款項（續）

	於2025年6月30日		於2024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）				
蕪湖明輝商業管理有限公司	**930**	**403**	–	–
湛江市海新美凱投資有限公司	**562**	**47**	818	74
大連星凱商業管理有限公司	**479**	**242**	479	293
建發物業服務集團有限公司及其子公司及分公司	**401**	**18**	506	23
上海美凱龍愛家房地產管理諮詢有限公司	**123**	**123**	123	123
紹興星凱置業有限公司	**106**	**106**	106	106
成都東泰商城有限公司	**89**	**4**	120	5
上海麗浩環保科技有限公司	**67**	**3**	67	3
上海紅星星龍商業管理有限公司	**53**	**33**	53	31
揚州凱龍管理諮詢有限公司	**45**	**2**	–	–
象山美龍置業有限公司	**44**	**44**	44	44
廈門建發居住科技有限公司	**36**	**2**	–	–
象山凱勝置業有限公司	**34**	**34**	34	34

26. 關聯方交易（續）

2. 關聯方應收／應付款項（續）

	於2025年6月30日		於2024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）				
山東銀座家居有限公司及其子公司	**33**	**1**	–	–
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
武漢市正凱物流有限公司	**15**	**1**	16	1
杭州諾貝爾陶瓷有限公司及其分公司	**13**	**1**	50	2
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	–
超級智慧家（上海）物聯網科技有限公司	**5**	**–**	5	–
上海美影企業管理有限公司	**3**	**–**	3	–
衢州市慧城奧萊商業管理有限公司	**–**	**–**	1,422	169
上海聯泓房地產開發有限公司	**–**	**–**	37	2
	123,909	**97,911**	116,090	94,506

26. 關聯方交易（續）

2. 關聯方應收／應付款項（續）

	於2025年6月30日		於2024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）
預付款項				
上海美凱龍物業管理服務有限公司及其分公司	**12,139**	**–**	2,930	–
美宅（上海）建築科技有限公司	**411**	**–**	411	–
浙江天貓技術有限公司及與阿里巴巴集團有實質關係的其他公司	**391**	**–**	96	–
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	**57**	**–**	19	–
濟寧鴻瑞市場經營管理有限公司	**43**	**–**	43	–
廈門建發汽車有限公司及其附屬及分公司	**22**	**–**	–	–
上海美凱龍愛家房地產管理諮詢有限公司	**16**	**–**	–	–
廈門建發恒融供應鏈有限公司	**12**	**–**	–	–
上海天合智能科技股份有限公司	**11**	**–**	11	–
建發（重慶）有限公司	**8**	**–**	–	–

26. 關聯方交易（續）

2. 關聯方應收／應付款項（續）

	於2025年6月30日		於2024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）
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	**8**	**–**	8	–
廈門建發國際酒業集團有限公司	**5**	**–**	–	–
陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司	**4**	**–**	4	–
亞細亞新材料科技股份公司	**2**	**–**	2	–
天津利時諮詢服務有限公司	**–**	**–**	750	–
廈門海悅山莊酒店有限公司	**–**	**–**	64	–
廈門國際會展酒店有限公司	**–**	**–**	52	–
廈門建發美酒匯酒業有限公司	**–**	**–**	14	–
徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司	**–**	**–**	13	–
	13,306	**–**	4,594	–

26. 關聯方交易（續）

2. 關聯方應收／應付款項（續）

	於2025年6月30日		於2024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）
其他應收款				
上海名藝商業企業發展有限公司	**157,800**	**7,890**	161,800	8,090
成都東泰商城有限公司	**31,000**	**–**	31,000	–
蕪湖明輝商業管理有限公司	**26,272**	**1,314**	27,072	1,360
上海美凱龍物業管理服務有限公司及其分公司	**5,257**	**407**	11,095	1,330
陝西鴻瑞家居生活廣場有限公司	**3,884**	**301**	4,795	301
徐州紅星美凱龍全球家居生活廣場有限公司	**3,710**	**285**	3,712	233
上海紅星雲計算科技有限公司	**5,632**	**436**	3,474	218
上海愛琴海商務管理有限公司	**3,265**	**853**	3,265	853
上海雲紳智能科技有限公司	**1,200**	**1**	1,200	1
浙江天貓技術有限公司及與阿里巴巴集團有實質關係的其他公司	**432**	**17**	928	45

26. 關聯方交易（續）

2. 關聯方應收／應付款項（續）

	於2025年6月30日		於2024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）
其他應收款（續）				
深圳紅星美凱龍商業管理有限公司	**200**	**–**	200	–
中裝集採（北京）資訊技術有限公司	**10**	**1**	–	–
常州愛琴海奧萊商業管理有限公司	**30**	**2**	30	2
徐州紅星美凱龍國際家具裝飾城有限公司	**6**	**–**	1,646	103
上海紅星停車管理有限公司	**–**	**–**	24	2
	238,698	**11,507**	250,241	12,538

26. 關聯方交易（續）

2. 關聯方應收／應付款項（續）

	於2025年6月30日		於2024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）
合同資產				
衢州市慧城奧萊商業管理有限公司	**189,085**	**26,150**	198,168	23,503
西安佳和興家居有限責任公司	**71,718**	**14,864**	82,540	14,583
湛江市海新美凱投資有限公司	**42,101**	**10,069**	42,582	5,050
鹽城凱龍置業有限公司	**2,458**	**340**	2,458	292
寧波凱龍置業有限公司	**571**	**197**	571	149
寧波匯鑫置業有限公司	**127**	**45**	127	44
大連星凱商業管理有限公司	**46**	**16**	46	16
象山凱勝置業有限公司	**34**	**26**	141	17
	306,140	**51,707**	326,633	43,654

26. 關聯方交易（續）

2. 關聯方應收／應付款項（續）

	於2025年6月30日		於2024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）
應收貸款				
蕪湖紅星美凱龍股權投資基金管理有限公司	**9,800**	**–**	9,800	–
西安佳和興家居有限責任公司	**573,606**	**5,736**	593,084	5,931
深圳紅星美凱龍商業管理有限公司	**29,426**	**29,426**	29,426	29,426
西安紅星佳鑫家居有限公司	**25**	**–**	25	–
	612,857	**35,162**	632,335	35,357

	於2025年6月30日	於2024年12月31日
	人民幣千元	*人民幣千元*
	（未經審計）	（經審計）
應付賬款		
上海鑫誠安建設有限公司	**6,476**	6,476
上海紅星雲計算科技有限公司	**3,308**	3,308
上海美凱龍物業管理服務有限公司及其分公司	**2,567**	–
南京建發清潔能源有限公司	**564**	–
杭州建美場景科技有限公司	**499**	–

26. 關聯方交易（續）

2. 關聯方應收／應付款項（續）

	於2025年6月30日 *人民幣千元* （未經審計）	於2024年12月31日 *人民幣千元* （經審計）
應付賬款（續）		
成都東泰商城有限公司	**206**	206
廈門建發恒融供應鏈有限公司	**173**	98
大域信息科技（上海）有限公司	**126**	126
北京國富縱橫文化科技諮詢股份有限公司	**120**	120
杭州諾貝爾陶瓷有限公司及其分公司	**101**	101
浙江天貓技術有限公司及與阿里巴巴集團有實質關係的其他公司	**55**	1,075
廈門建發美酒匯酒業有限公司	**34**	94
上海美凱龍愛家房地產管理諮詢有限公司	**16**	–
廈門建發國際酒業集團有限公司	**10**	22
廈門國際會展酒店有限公司	**4**	–
上海天合智能科技股份有限公司及其附屬公司	**3**	–
廈門會展國際旅行社有限公司	**–**	385
	14,262	12,011

26. 關聯方交易（續）

2. 關聯方應收／應付款項（續）

	於2025年6月30日 *人民幣千元* （未經審計）	於2024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	**9,350,563**	8,677,442
陽光海天停車控股有限公司及其子公司	**169,458**	169,458
成都東泰商城有限公司	**139,199**	136,700
廈門建發融資租賃有限公司	**541,799**	38,445
聯發集團有限公司	**20,903**	20,903
上海鑫誠安建設有限公司	**11,894**	150
西安佳和興家居有限責任公司	**8,593**	29,780
上海萬鴻投資管理有限公司	**7,500**	7,500
廣州火數銀花信息科技有限公司	**7,350**	4,500
廈門建發恒遠文化發展有限公司	**4,265**	4,265
上海紅星雲計算科技有限公司	**3,231**	3,231
美宅（上海）建築科技有限公司	**1,652**	1,652
深圳紅星美凱龍商業管理有限公司	**1,427**	1,287
杭州諾貝爾陶瓷有限公司及其分公司	**1,152**	1,192
超級智慧家（上海）物聯網科技有限公司	**795**	805
山東銀座家居有限公司及其子公司	**792**	426

26. 關聯方交易（續）

2. 關聯方應收／應付款項（續）

	於2025年6月30日 *人民幣千元* （未經審計）	於2024年12月31日 *人民幣千元* （經審計）
其他應付款（續）		
武漢市正凱物流有限公司	**514**	733
上海樹家醫學科技有限公司	**273**	–
上海愛琴海商業集團股份有限公司	**273**	–
上海紅星美凱龍置業有限公司	**267**	–
廈門建發倉儲有限公司	**218**	163
上海美凱龍物業管理服務有限公司及其分公司	**200**	–
蕪湖明輝商業管理有限公司	**170**	691
柏億（武漢）汽車銷售有限公司	**130**	130
上海聯泓房地產開發有限公司	**129**	129
美時智能家居（深圳）有限公司	**80**	80
廈門建發汽車有限公司	**53**	–
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
濟寧鴻瑞市場經營管理有限公司	**43**	125
常州市紅星傢俱總廠有限公司	**42**	42

26. 關聯方交易（續）

2. 關聯方應收／應付款項（續）

	於2025年6月30日 *人民幣千元* （未經審計）	於2024年12月31日 *人民幣千元* （經審計）
其他應付款（續）		
亞細亞新材料科技股份公司	**40**	40
上海天合智能科技股份有限公司及附屬公司	**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
深圳紅星美凱龍家居生活廣場有限公司	**13**	–
蘇州市蘇品宅配文化有限公司	**11**	11
杭州建美場景科技有限公司	**5**	–
上海麗浩環保科技有限公司	**5**	–
南京市浦口區立力成傢俱經營部	**5**	5
廈門建發恒融供應鏈有限公司	**–**	16
	10,273,279	9,100,127

26. 關聯方交易（續）

2. 關聯方應收／應付款項（續）

應付票據

	於2025年6月30日 *人民幣千元* （未經審計）	於2024年12月31日 *人民幣千元* （經審計）
璞發（上海）電子商務有限公司	–	43,877

	於2025年 6月30日 *人民幣千元* （未經審計）	於2024年 12月31日 *人民幣千元* （經審計）
預收租金及服務費		
廈門建發倉儲有限公司	**375**	360
超級智慧家（上海）物聯網科技有限公司	**140**	56
浙江天貓技術有限公司及與阿里巴巴集團有實質關係的其他公司	**105**	133
柏億（武漢）汽車銷售有限公司	**103**	138
杭州諾貝爾陶瓷有限公司及其分公司	**76**	428
廈門建發居住科技有限公司	**48**	36
亞細亞新材料科技股份公司	**3**	3
上海威來適裝飾科技有限公司	**–**	196
	850	1,350

26. 關聯方交易（續）

2. 關聯方應收／應付款項（續）

	於2025年6月30日 *人民幣千元* （未經審計）	於2024年12月31日 *人民幣千元* （經審計）
合同負債		
杭州諾貝爾陶瓷有限公司及其分公司	**832**	902
太倉建盛房地產開發有限公司	**704**	–
武漢市正凱物流有限公司	**537**	1,952
美時智能家居（深圳）有限公司	**236**	264
上海樹家醫學科技有限公司	**147**	–
天津美凱龍置業有限公司	**–**	75
廈門海悅山莊酒店有限公司	**75**	–
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
上海中貿美凱龍經貿發展有限公司	**21**	21
上海洪美置業有限公司	**15**	15
寧波凱龍置業有限公司	**6**	–
廈門建發生活資材有限責任公司	**–**	2,673
湛江市海新美凱投資有限公司	**–**	1,226
廈門建宇實業有限公司	**–**	46
	2,634	7,235

26. 關聯方交易（續）

2. 關聯方應收／應付款項（續）

	於2025年6月30日 *人民幣千元* （未經審計）	於2024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	–	5,820

	於2025年 6月30日 *人民幣千元* （未經審計）	於2024年 12月31日 *人民幣千元* （經審計）
其他應付款（非流動）		
蕪湖紅星美凱龍股權投資基金管理有限公司	**9,800**	9,800

26. 關聯方交易（續）

2. 關聯方應收／應付款項（續）

	於2025年6月30日 人民幣千元 （未經審計）	於2024年12月31日 人民幣千元 （經審計）
短期借款		
廈門國際銀行股份有限公司上海徐匯支行	**185,487**	195,276

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 2025年 人民幣千元 （未經審計）	2024年 人民幣千元 （未經審計）
主要管理人員薪酬	**9,535**	13,351