

• 证券代码：601828

证券简称：美凯龙

## 红星美凯龙家居集团股份有限公司投资者关系活动记录表

编号：2026-02

投资者关系活动类别	<input checked="" type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 路演活动 <input type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 其他
参与单位名称及人员姓名	张海涛 申万宏源证券 何川 巨杉（上海）资产管理有限公司 杨明韬 上海鹏山资产管理有限公司 李曦辰 阳光资产管理股份有限公司 张小郭 创金合信基金管理有限公司 张放 幸福人寿 孙瑞 中加基金管理有限公司 毕建强 前海开源基金（深圳）管理有限公司 刘勇 光大证券股份有限公司（自营） 王娟 天治基金管理有限公司 熊思嘉 广发证券 方榕佳 中金基金管理有限公司 李丹 和泰人寿保险股份有限公司 史国财 仁桥（北京）资产管理有限公司
时间	2026年4月30日 15:00-16:00
地点	线上交流
公司总部接待人员姓名	董事会秘书 曹澍 投资者关系高级经理 王凝洁
投资者关系活动主要内容介绍	1. 介绍 2026 年一季度财务情况 截至 2026 年 3 月 31 日，公司经营 73 家自营商场，214 家不同管理深度的委管商场，较 2025 年 12 月底，公司自营商场关闭 1 家，委管商场关闭 4 家。自营商场出租率 85.6%，较 2025 年 12 月末有 0.6% 的回升。 2026 年第一季度营业收入为人民币 15.48 亿元，较上年同期的 16.15 亿元下降了 0.67 亿元，其中自营及租赁板块的收入为 11.97 亿

元，与上年同期的 12.09 亿元相比，下降了 0.12 亿元，保持了基本稳定，主要是由于自营数量从 2025 年期初的 74 家下降至 2026 年期初的 72 家。委管商场数量减少亦导致委管相关的收入下降 0.50 亿元。

营业成本和销售费用合计较 2025 年一季度减少了 1.8 亿元，主要是由于家居运营板块降本增效。营业成本的下降主要是由于人工成本减少；销售费用的下降主要是因为企划费用的下降导致。财务费用为 5 亿元较 2025 年一季度减少了 0.6 亿元，主要由于本期利息支出下降。

整体上看，单体商场的经营质量已明显提升。公司 2026 年第一季度的归母净利润较上年同期已显著改善，由上年同期的亏损 5.13 亿元上升至本报告期的 0.48 亿元，主要是由于单体商场的盈利能力显著改善，投资性房地产公允价值变动损失大幅缩窄（损失 5064 万），以及公司持续降本增效、降低融资成本，期间费用大幅降低所致。经营产生的利润方面，本期剔除公允价值变动、减值和各类营业外收支等非常规项目，本年经营产生的利润为 2.2 亿元，已大幅改善。本期公司的经营活动现金净流入也出现了显著提升，由上年同期的-1.12 亿元大幅提升至本报告期的 4.13 亿元，主要是公司本年提效控费导致经营性流出减少所致。

2. 26Q1 经营活动现金流超过 4 亿元，背后的原因？

答：主要是公司本年提效控费导致经营性流出减少所致。

3. 26Q1 卖场的客流表现？家居以旧换新结束以后，对公司经营的影响？

答：家居以旧换新政策收紧我们商场的 GMV 会受到一定的影响是静态层面的，从动态来讲，我们从原来高端电器到现在 MEGA-E 电器 2.0 的转化，其实也是一个流量增加的经营举措，我们在动态中去调整这些变化。我们在商场增设服务中心，推动公司业务从商业租赁去转化，

从服务价值上做一些新的 GMV 的增值。对门店来讲，这两年我们也在积极的做一些服务上的提升，回归到商业服务的本身。美凯龙现在各地服务到家平台有楚小美、皖小美、渝小美、苏小龙等，这些都是为消费者未来的他们的家居的一些清洗、维护、维修、延保上做一些新的服务增值，对未来 GMV 的增加也是有非常大的积极作用的。

另外最近二手房回暖以及地产政策刺激交易量回暖，传导到家居卖场应该是有个 3-6 个月的时间，后续交易性房产需求刺激及存量装修的刚需还是能带动场内的销售。另外公司现在重要的品类比如智能家电、新零售类家居、新能源汽车这种，属于成长性的品类，也会对未来场内 GMV 带来一定的增长。

4. 租金水平过去变化趋势？是否有提租的规划？

答：租金一季度相较去年底还是有略微下降，新的战略品类例如电器、家装前期会有折扣，今年的目标是在一季度的基础上稳住租金单价，同步继续提升 5% 的出租率。

5. 公司新五年战略规划的介绍？

答：新五年战略将美凯龙未来战略定位明确为“家居生活新商业运营商与家居产业生态服务商”，一是聚焦主业升级，成为“家居生活新商业运营商”：聚焦家居行业为用户提供更美好的生活，通过提升商业内容、做好商业运营、闭环商业模式、增长空间价值。二是拓展第二曲线，成为“家居产业生态服务商”：与家居商业同频共振，打造第二增长曲线平衡整体业务规模，承担服务型角色定位，将服务范围拓展至产业链上游如品牌工厂等，提升全产业链整体运作效率。

战略路径如下：

1. 聚焦商业模式的构建，今年很明确的是要推进轻重资产分离，分拆两大专业化的主体，实现重资产经营与轻资产运营双赢驱动，重资产持有业务这块，将聚焦存量资产精细化运营，公司成立了专项工作小组将通过盘活、汰换及资本化运作实现价值最大化，目前还在推进

	<p>REITs 项目的申报。</p> <p>2. 优化商业内容供给，通过套餐化、场景化、家居生活百货化等方式，实现我们内容的破局，重塑我们家居卖场的吸引力，统一运营所有自持、委管及加盟等形式的在管商场，赋能人货场，强化商业内容，拓展管理规模。</p> <p>3. 深耕存量市场，精准捕捉改善的需求，布局前置获客的网络，巩固存量市场份额和商业模式的闭环。</p> <p>4. 拓展我们的第二增长曲线，依托我们在家居行业的积淀的一些优势，发展我们的家居供应链业务，依托建发的资源优势，探索包括但不限于为品牌工厂提供经销商赋能、进口服务等全链路服务，打造“降本增效 + 资源整合”的供应链服务体系，另外探索布局公装、出海（SaaS + 供应链）等业务，延伸产业服务边界，增强抗风险韧性与长期竞争力。</p> <p>6. 后续是否还有投房的公允价值变动损失？</p> <p>答：公司的投房公允价值是采用收益法来评估，2025 年年报的调整客观公允的反映行业深度调整期公司核心资产的当前价值，一季度由于关店和租金单价下降影响，投房减值 5064 万元，对财报的影响较小。</p>
附件清单(如有)	无
日期	2026 年 4 月 30 日