

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)

截至2026年6月30日止六個月的中期業績公告

紅星美凱龍家居集團股份有限公司(「本公司」或「紅星美凱龍」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」或「我們」)截至2026年6月30日止六個月(「報告期」或「2026年上半年」)之未經審計合併中期業績，連同截至2025年6月30日止六個月(「2025年上半年」)的比較數字。

財務摘要

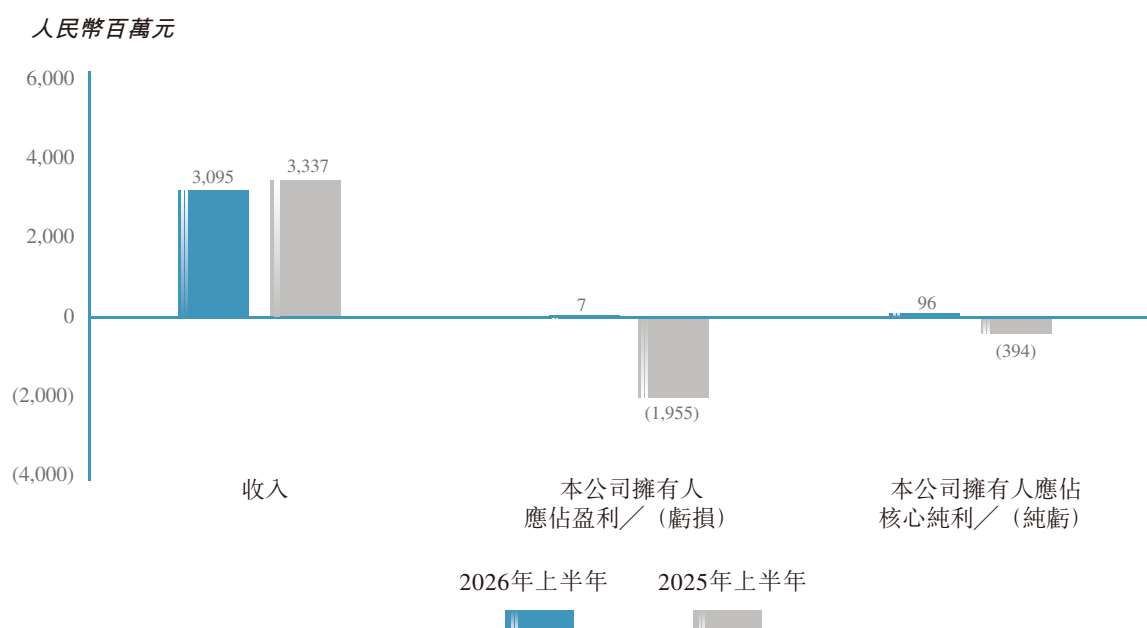
	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	(人民幣千元，另有註明者除外)	
	(未經審計)	(未經審計)
收入	3,094,685	3,337,076
毛利	2,142,265	2,210,002
毛利率	69.2%	66.2%
期內盈利／(虧損)	18,771	(2,108,206)
本公司擁有人應佔盈利／(虧損)	6,981	(1,954,786)
本公司擁有人應佔盈利／(虧損)率	0.2%	-58.6%
本公司擁有人應佔核心純利／(純虧) ⁽²⁾	96,148	(393,939)
本公司擁有人應佔核心純利／ (純虧)率 ⁽³⁾	3.1%	-11.8%
每股盈餘／(虧損)(基本及攤薄)	人民幣0.00元	人民幣(0.45)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／(純虧)為本公司擁有人應佔盈利／(虧損)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／(純虧)率是指本公司擁有人應佔核心純利／(純虧)除以收入的比率。

主要財務業績指標



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2026年 6月30日	於2025年 6月30日
商場數量	283	311
商場經營面積(平方米)	17,848,512	19,361,762
覆蓋城市數量	178	189
自營商場數量	72	76
自營商場經營面積(平方米)	7,207,954	7,490,428
自營商場平均出租率	86.9%	84.2%
委管商場數量	211	235
委管商場經營面積(平方米)	10,640,559	11,871,334
委管商場平均出租率	78.4%	81.3%

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」)。

簡明合併損益及其他全面收益表
截至2026年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
		2026年 人民幣千元 (未經審計)	2025年 人民幣千元 (未經審計)
附註			
收入	4	3,094,685	3,337,076
銷售及服務成本		(952,420)	(1,127,074)
毛利		2,142,265	2,210,002
其他收入	5	38,070	72,575
其他損益淨額	6	23,380	9,011
銷售及分銷開支		(261,262)	(366,320)
行政開支		(537,641)	(596,225)
研發費用		(987)	(3,247)
投資物業公允價值變動淨額	12	(234,200)	(2,274,001)
預期信用損失模型下之減值虧損， 扣除撥回		(48,658)	(116,365)
應佔聯營公司的業績淨額		61,455	70,911
應佔合營企業的業績淨額		10,629	18,298
財務成本	7	(1,024,171)	(1,095,295)
稅前盈利／(虧損)		168,880	(2,070,656)
所得稅開支	8	(150,109)	(37,550)
期內盈利／(虧損)	9	18,771	(2,108,206)

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
附註	(未經審計)	(未經審計)

其他綜合虧損

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	(73,788)	(186,018)
----------------	----------	-----------

其後可能重分類進損益的項目：

財務報表折算產生的匯兌差額	(1,384)	(189)
---------------	---------	-------

其他綜合虧損的稅後淨額

	(75,172)	(186,207)
--	----------	-----------

期內綜合虧損總額

	(56,401)	(2,294,413)
--	----------	-------------

應佔期間盈利／(虧損)：

本公司擁有人	6,981	(1,954,786)
--------	-------	-------------

非控股權益	11,790	(153,420)
-------	--------	-----------

	18,771	(2,108,206)
--	--------	-------------

應佔綜合(虧損)／盈利總額：

本公司擁有人	(67,976)	(2,140,993)
--------	----------	-------------

非控股權益	11,575	(153,420)
-------	--------	-----------

	(56,401)	(2,294,413)
--	----------	-------------

每股盈餘／(虧損)

基本及攤薄盈餘／(虧損)

(每股人民幣元)

11	0.00	(0.45)
----	------	--------

簡明合併財務狀況表

於2026年6月30日

		於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
	附註		
資產			
非流動資產			
投資物業	12	73,546,800	74,119,800
物業、廠房及設備		1,863,468	1,973,368
使用權資產		654	1,775
無形資產		36,599	42,716
於聯營公司的權益		1,788,590	1,584,049
於合營企業的權益		787,168	782,066
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		92,875	93,400
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		380,301	508,784
遞延所得稅資產		2,546,049	2,534,914
應收貸款		207,897	216,940
限制性銀行存款		359,634	412,930
保證金、預付款項及其他應收款項		684,246	832,461
非流動資產合計		82,294,281	83,103,203
流動資產			
存貨		26,422	25,927
應收貸款		1,107,876	1,100,792
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融工具		216	112
應收賬款	13	445,081	449,348
應收票據		164	278
合同資產		264,624	411,207
保證金、預付款項及其他應收款項		1,085,161	1,227,754
銀行結餘及現金		3,141,975	2,808,460
流動資產合計		6,071,519	6,023,878
資產總計		88,365,800	89,127,081

		於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
	附註		
流動負債			
應付貿易款項及其他應付款項	14	20,154,286	17,811,179
預收租金及服務費		510,843	624,055
合同負債		474,140	575,123
應交稅費		176,492	183,321
租賃負債		483,483	555,163
銀行及其他借款	15	8,693,658	9,676,448
其他流動負債		71,568	72,541
流動負債合計		30,564,470	29,497,830
流動負債淨額		(24,492,951)	(23,473,952)
總資產減流動負債		57,801,330	59,629,251
非流動負債			
遞延所得稅負債		9,355,012	9,428,323
銀行及其他借款	15	20,380,488	21,716,059
租賃負債		1,514,056	1,614,677
其他應付款		369,577	440,966
遞延收益		151,727	154,688
合同負債		329,003	341,504
其他非流動負債		597,854	633,152
非流動負債合計		32,697,717	34,329,369
資產淨值		25,103,613	25,299,882
股東權益			
股本	16	4,353,688	4,354,733
儲備		19,440,669	19,507,600
本公司擁有人應佔權益		23,794,357	23,862,333
非控股權益		1,309,256	1,437,549
權益總額		25,103,613	25,299,882

簡明合併財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

1. 基本情況

經上海紅星美凱龍企業管理有限公司(一家在中華人民共和國(「中國」)註冊成立的有限責任公司)改制後，本公司於2011年1月6日依據中國法律在中國註冊成立為一家中外合資股份有限公司。本公司董事(「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，人民幣亦為本公司及其附屬公司的功能貨幣。

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。

簡明合併財務報表應與本公司年報所載之本集團截至2025年12月31日止年度按照國際財務報告準則會計準則編製的年度合併財務報表一併閱讀。

2.2 持續經營

本集團於2026年6月30日的流動負債淨額為人民幣24,492,951千元。

鑒於該等情況，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2026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2026年6月30日所做的預期經營現金流入及融資安排後，認為本集團因於2026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，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

除投資物業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2026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2025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經修訂國際財務報告準則會計準則，這些修訂對本集團自2026年1月1日起的年度期間編製本集團的簡明合併財務報表具有強制性效力：

國際財務報告準則會計準則修訂案	國際財務報告準則會計準則
	年度改進—第11冊
國際財務報告準則第9號及	修訂金融工具分類及計量
國際財務報告準則第7號修訂案	
國際財務報告準則第9號及	涉及依賴自然能源生產電力的
國際財務報告準則第7號修訂案	合約

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提供啟動、諮詢及管理服務，以發展及管理本集團自有品牌下的商場。

建築裝飾服務：該分部收入來自提供建造施工設計及裝飾服務。

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

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。分部盈利／(虧損)乃指各分部在未分配其他收入、其他損益、研發費用、投資物業公允價值變動、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的情況下賺得／產生的盈利／(虧損)。該盈利／(虧損)向本集團的主要經營決策者報告，用於資源分配及業績評估。於達致本集團可呈報分部時概無匯總經營分部。

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

以下為按可呈報及經營分部列出的本集團的收入及業績分析。

	自有/ 租賃商場 人民幣千元	委管商場 人民幣千元	建築 裝飾服務 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至2026年6月30日止六個月 (未經審計)					
來自外部客戶的分部收入	2,381,678	507,218	30,752	175,037	3,094,685
分部盈利/(虧損)	1,261,923	92,185	(36,538)	33,723	1,351,293
未分配項目：					
其他收入					38,070
其他損益淨額					23,380
總部行政開支					(7,931)
研發費用					(987)
投資物業公允價值變動淨額					(234,200)
預期信用損失模型下之減值虧損， 扣除撥回					(48,658)
應佔聯營公司業績淨額					61,455
應佔合營企業業績淨額					10,629
財務成本					(1,024,171)
稅前盈利					<u>168,880</u>

	自有/ 租賃商場 人民幣千元	委管商場 人民幣千元	建築 裝飾服務 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至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
分部盈利/(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)
投資物業公允價值變動淨額					(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					(1,095,295)
稅前虧損					<u>(2,070,656)</u>

營業收入列示如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審計)	2025年 人民幣千元 (未經審計)
來自簽署合約的客戶的收入	663,716	861,311
租賃及相關收益	<u>2,430,969</u>	<u>2,475,765</u>
	<u>3,094,685</u>	<u>3,337,076</u>

與客戶之間合同產生的營業收入分析情況如下：

	委管商場 人民幣千元	建築 裝飾服務 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至2026年6月30日止六個月 (未經審計)				
主要地區市場				
中國大陸	507,218	30,752	125,746	663,716
收入確認時間				
在某一時點確認收入				
商品銷售收入	-	-	2,445	2,445
其他收入	-	11,969	6,922	18,891
在某一時段內確認收入				
委託經營管理收入	507,218	-	-	507,218
裝修、建造施工及設計服務收入	-	18,783	-	18,783
其他收入	-	-	116,379	116,379
合計	507,218	30,752	125,746	663,716
截至2025年6月30日止六個月 (未經審計)				
主要地區市場				
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
裝修、建造施工及設計服務收入	-	83,036	-	83,036
其他收入	-	-	114,584	114,584
合計	609,371	103,613	148,327	861,311

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2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
中國	78,592,073	79,211,604
開曼群島	35,467	35,467
	<u>78,627,540</u>	<u>79,247,071</u>

5. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審計)	2025年 人民幣千元 (未經審計)
下列利息收入		
—銀行存款	2,602	5,028
—其他貸款及應收款項	15,197	15,765
利息收入總額	17,799	20,793
政府撥款	7,209	32,194
土地配套費補貼和燃氣空調設備補貼	2,962	2,962
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	3,856	3,564
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	12	7,483
違約賠償收入	1,242	941
項目終止收入	4,990	4,638
	<u>38,070</u>	<u>72,575</u>

6. 其他損益淨額

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025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(虧損)/收益	(46,525)	12,300
終止確認附屬公司的收益	88,236	—
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	—	5,093
處置物業、廠房及設備的收益	3,355	13,567
處置無形資產的虧損	(3,122)	—
租賃變更的收益/(虧損)	643	(10,485)
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)
補償支出	(11,796)	(4,954)
核銷物業、廠房及設備	(596)	(900)
匯兌收益	1,007	4,294
其他	(7,822)	43,945
	<u>23,380</u>	<u>9,011</u>

7. 財務成本

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025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	990,899	1,006,536
租賃負債利息	33,272	41,082
債券利息	—	47,677
	<u>1,024,171</u>	<u>1,095,295</u>

8. 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025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	123,293	105,713
本期間遞延稅項	<u>26,816</u>	<u>(68,163)</u>
所得稅開支	<u><u>150,109</u></u>	<u><u>37,550</u></u>

9. 期內盈利／(虧損)

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025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	698,685	778,325
退休福利計劃供款	<u>67,041</u>	<u>80,270</u>
員工成本總額	<u><u>765,726</u></u>	<u><u>858,595</u></u>
確認為開支的存貨成本	559	8,060
物業、廠房及設備折舊	65,902	77,263
使用權資產折舊	1,419	1,489
無形資產攤銷	11,723	13,695
廣告及宣傳費用	<u><u>150,336</u></u>	<u><u>222,904</u></u>
投資物業租金收入總額	(2,430,969)	(2,475,765)
減：投資物業所引致的直接營業支出	<u><u>583,412</u></u>	<u><u>599,278</u></u>
	<u><u>(1,847,557)</u></u>	<u><u>(1,876,487)</u></u>

10 股息

董事會決議，對於截至2026年6月30日止六個月期間(截至2025年6月30日止六個月期間：無)，不予宣派中期股息。

11. 每股盈餘／(虧損)

截至2026年及2025年6月30日，每股基本及攤薄盈餘／(虧損)乃按以下數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣元 (未經審計)	2025年 人民幣元 (未經審計)
每股基本及攤薄盈餘／(虧損)	<u>0.00</u>	<u>(0.45)</u>

每股基本盈餘／(虧損)按照本公司擁有人應佔盈利／(虧損)除以普通股的加權平均數計算。

於截至2026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2025年6月30日止六個月：無)。因此，截至2026年及2025年6月30日止六個月，每股攤薄盈餘／(虧損)與每股基本盈餘／(虧損)相同。

截至2026年及2025年6月30日，每股基本及攤薄盈餘／(虧損)的具體計算如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審計)	2025年 人民幣千元 (未經審計)
盈利／(虧損)		
本公司擁有人應佔期內		
淨盈利／(虧損)(人民幣千元)	<u>6,981</u>	<u>(1,954,786)</u>
普通股數目		
本公司普通股的加權平均數(千股)	<u>4,354,335</u>	<u>4,354,733</u>

12. 投資物業

	已竣工 投資物業 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2025年1月1日(經審計)	85,150,200	8,299,000	1,655,000	95,104,200
添置	132,756	5,564	490,328	628,648
收購附屬公司	2,364,672	—	—	2,364,672
租賃變更	—	—	(236,644)	(236,644)
資產處置	(22,831)	—	—	(22,831)
物業、廠房及設備以及 在建物業轉入／(轉出)	1,175,089	(678,000)	—	497,089
公允價值變動	<u>(22,563,087)</u>	<u>(1,285,564)</u>	<u>(366,683)</u>	<u>(24,215,334)</u>
於2025年12月31日及 2026年1月1日(經審計)	66,236,799	6,341,000	1,542,001	74,119,800
添置	—	37,659	—	37,659
租賃變更	—	—	(1,635)	(1,635)
物業、廠房、設備以及 在建物業轉入	73,024	—	—	73,024
資產處置	(36,648)	—	(7,200)	(43,848)
終止確認附屬公司(附註18)	(404,000)	—	—	(404,000)
公允價值變動	<u>(77,375)</u>	<u>(24,659)</u>	<u>(132,166)</u>	<u>(234,200)</u>
於2026年6月30日(未經審計)	<u>65,791,800</u>	<u>6,354,000</u>	<u>1,401,000</u>	<u>73,546,800</u>

13. 應收賬款

	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
應收賬款	2,053,885	1,980,193
減：預期信用損失撥備	<u>(1,608,804)</u>	<u>(1,530,845)</u>
	<u>445,081</u>	<u>449,348</u>

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2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
1年以內	467,156	415,138
1至2年	148,627	150,151
2至3年	199,409	248,301
3年以上	1,238,693	1,166,603
減：預期信用損失撥備	<u>(1,608,804)</u>	<u>(1,530,845)</u>
	<u>445,081</u>	<u>449,348</u>

14. 應付貿易款項及其他應付款項

	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
應付貿易款項(附註a)	<u>815,031</u>	<u>962,350</u>

附註：

(a) 截至報告期末，應付貿易款項的賬齡分析如下：

	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
1年以內	428,770	409,207
1至2年	146,280	129,997
2至3年	127,190	213,529
3年以上	<u>112,791</u>	<u>209,617</u>
	<u>815,031</u>	<u>962,350</u>

15. 銀行及其他借款

	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
銀行及其他借款：		
有擔保	21,371,271	23,737,426
無擔保	—	10,012
商業地產抵押貸款支持證券	7,702,875	7,645,069
	<u>29,074,146</u>	<u>31,392,507</u>
減：即期部分	(8,693,658)	(9,676,448)
遠期部分	<u>20,380,488</u>	<u>21,716,059</u>
固定利率借款	12,334,633	14,435,932
浮動利率借款	16,739,513	16,956,575
	<u>29,074,146</u>	<u>31,392,507</u>
	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審計)
借款償還期：		
1年以內或按要求償還	8,693,658	9,676,448
1年以上，但不超過2年	7,019,440	5,234,551
2年以上，但不超過5年	8,803,476	11,986,536
5年以上	4,557,572	4,494,972
	<u>29,074,146</u>	<u>31,392,507</u>
減：流動負債項下所示一年內到期的款項	(8,693,658)	(9,676,448)
一年以後到期的款項	<u>20,380,488</u>	<u>21,716,059</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：

	於2026年 6月30日 %	於2025年 12月31日 %
	(未經審計)	(經審計)
銀行借款：		
固定利率銀行借款	3.00-7.00	3.00-7.00
浮動利率銀行借款	<u>2.80-6.35</u>	<u>3.10-6.35</u>

浮動利率以中國人民銀行公佈的貸款市場報價利率為依據。

本集團的銀行及其他借款以人民幣計價。

16. 股本

本公司截至2026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、2025年12月31日、 2026年1月1日(經審計)	741,286	3,613,447	4,354,733
註銷回購股份暨減少註冊資本 (附註)	<u>-</u>	<u>(1,045)</u>	<u>(1,045)</u>
於2026年6月30日(未經審計)	<u>741,286</u>	<u>3,612,402</u>	<u>4,353,688</u>

每股股份發行面值為人民幣1元。

附註：

本公司分別於2025年12月19日及2026年1月16日召開第五屆董事會第五十次臨時會議及2026年第一次臨時股東會，會上審議並通過註銷回購A股股份暨減少註冊資本的議案。根據相關決議案，本公司於2026年4月22日註銷於其回購專用證券賬戶內持有的1,044,800股A股股份並相應減少其註冊資本。

17. 承諾

於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)	於2025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：

與收購及興建投資物業有關的資本開支	692,671	714,280
投資承諾	<u>43,318</u>	<u>69,225</u>
	<u>735,989</u>	<u>783,505</u>

18. 終止確認附屬公司

(a) 註銷附屬公司

上海紅星美凱龍科技發展有限公司、上海紅星美凱龍信息科技有限公司及浙江紅星美凱龍商業經營管理有限公司已於截至2026年6月30日止期間註銷。

(b) 清盤附屬公司

上海甄多采商貿有限公司、上海甄多采裝科工程設計有限公司及上海甄多采智裝建築工程有限公司已於截至2026年6月30日止期間清盤。

(c) 失去對附屬公司的控制權

此外，由於本集團終止對成都長益紅星美凱龍家居市場經營管理有限公司(「**成都長益**」)的營運及管理控制，故喪失對其之控制權。本集團所持成都長益的餘下股權於失去控制權，並分類為於聯營公司的權益。

管理層討論及分析

一 財務回顧

1. 收入

報告期內，本集團實現收入為人民幣3,094.7百萬元，相比2025年同期的人民幣3,337.1百萬元下降7.3%。報告期內，自營商場的租金及相關收入下降2.8%，主要是家居零售市場進入深度重構期，存量競爭加劇，本集團持續通過減免租金及管理收入的方式穩商留商。同時，本集團積極調整戰略與品類佈局，以優惠的商業條件吸引優質業態及品牌入駐，並在拓展初期給予租金及管理費優惠所致。報告期內，委管商場收入較2025年同期下降16.8%，主要是受委管商場數量減少的影響。此外，建築裝飾服務收入較2025年同期下降70.3%，主要是工程項目數量減少及項目進度放緩結算減少所致。

下表載列我們按分部劃分的收入：

	截至6月30日止六個月			
	2026年(未經審計)		2025年(未經審計)	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
自有／租賃商場	2,381,678	77.0	2,450,706	73.4
委管商場	507,218	16.4	609,371	18.3
建築裝飾服務	30,752	1.0	103,613	3.1
其他	175,037	5.6	173,386	5.2
合計	<u>3,094,685</u>	<u>100.0</u>	<u>3,337,076</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2,142.3百萬元，相比2025年同期的人民幣2,210.0百萬元下降3.1%；本集團綜合毛利率為69.2%，相比2025年同期66.2%增加3.0個百分點，主要是委管商場及其他業務毛利率較上年同期有不同幅度上升所致。

下表載列我們按業務分部劃分的毛利率：

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	(未經審計)	(未經審計)
自有／租賃商場	75.5%	75.5%
委管商場	45.7%	43.2%
建築裝飾服務	6.4%	5.4%
其他	62.9%	51.7%
合計	<u>69.2%</u>	<u>66.2%</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261.3百萬元(佔收入的8.4%)，相比2025年同期的人民幣366.3百萬元(佔收入的11.0%)下降28.7%，主要是2026年上半年廣告及宣傳費用等各類費用下降所致。

4. 行政開支

報告期內，本集團行政開支為人民幣537.6百萬元(佔收入的17.4%)，相比2025年同期的人民幣596.2百萬元(佔收入的17.9%)下降9.8%，主要是2026年上半年人工開支及專業服務費等各類費用下降所致。

5. 財務成本

報告期內，本集團的財務成本為人民幣1,024.2百萬元，相比2025年同期的人民幣1,095.3百萬元下降6.5%，主要是報告期內相關融資成本進一步下降所致。

6. 所得稅

報告期內，本集團所得稅開支為人民幣150.1百萬元，相比2025年同期所得稅開支人民幣37.6百萬元增加299.2%，主要是由於報告期內遞延所得稅費用增加所致。

7. 本公司擁有人應佔期間盈利／(虧損)總額、本公司擁有人應佔核心純利／(純虧)及每股盈餘／(虧損)

報告期內，本公司擁有人應佔期間盈利總額為人民幣7.0百萬元，相比2025年同期的本公司擁有人應佔期間虧損總額人民幣1,954.8百萬元上升100.4%；本公司擁有人應佔核心純利為人民幣96.1百萬元，相比2025年同期的本公司擁有人應佔核心純虧人民幣393.9百萬元上升124.4%。

	截至6月30日止六個月		增加／減少
	2026年 人民幣千元 (未經審計)	2025年 人民幣千元 (未經審計)	
本公司擁有人 應佔期間盈利／(虧損)總額	6,981	(1,954,786)	100.4%
本公司擁有人 應佔期間盈利／(虧損)率	0.2%	-58.6%	58.8%
本公司擁有人 應佔核心純利／(純虧)	96,148	(393,939)	124.4%
本公司擁有人 應佔核心純利／(純虧)率	3.1%	-11.8%	14.9%

報告期內本集團每股盈餘為人民幣0.00元，2025年同期每股虧損為人民幣0.45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445.1百萬元(其中，應收賬款餘額為人民幣2,053.9百萬元，已計提的壞賬準備為人民幣1,608.8百萬元)，相比2025年末的人民幣449.3百萬元減少人民幣4.2百萬元。

9. 投資物業及公允價值變動損失

截至報告期末，本集團投資物業賬面價值為人民幣73,546.8百萬元，相比2025年末的人民幣74,119.8百萬元減少人民幣573.0百萬元，報告期內本集團終止確認附屬公司導致物業減少人民幣404.0百萬元，同時產生公允價值變動損失人民幣234.2百萬元。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。

10. 資本開支

報告期內，本集團資本開支為人民幣123.3百萬元(2025年同期：人民幣137.9百萬元)，主要包括投資物業的購置支出和建設開發支出。2026年的支出較2025年同期下降10.6%，主要是報告期內本集團有效控制資本開支所致。

11. 銀行結餘及現金與現金流量

截至報告期末，本集團持有貨幣資金為人民幣3,142.0百萬元(其中現金及現金等價物餘額為人民幣3,122.1百萬元)，相比2025年末人民幣2,808.5百萬元(其中現金及現金等價物餘額為人民幣2,788.6百萬元)增加人民幣333.5百萬元(其中現金及現金等價物增加人民幣333.5百萬元)。

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審計)	2025年 人民幣千元 (未經審計)
經營活動產生的現金流量淨額	882,934	201,887
投資活動產生／(使用)的現金 流量淨額	16,538	(946,418)
籌資活動(使用)／產生的現金 流量淨額	(565,622)	814,594
匯率變動對現金及現金等 價物的影響	(335)	(32)
現金及現金等價物增加淨額	<u>333,515</u>	<u>70,031</u>

報告期內，本集團經營活動產生的淨現金流入為人民幣882.9百萬元，相比2025年同期淨現金流入人民幣201.9百萬元增加淨流入人民幣681.0百萬元，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入為人民幣16.5百萬元，相比2025年同期淨現金流出人民幣946.4百萬元增加淨流入人民幣962.9百萬元，主要是上個報告期內取得附屬公司支付現金所致。

報告期內，本集團籌資活動產生的淨現金流出為人民幣565.6百萬元，相比2025年同期淨現金流入人民幣814.6百萬元多產生淨流出人民幣1,380.2百萬元，主要是報告期內籌資性現金流入減少所致。

12. 主要負債比率

	於2026年 6月30日 (未經審計)	於2025年 12月31日 (經審計)
資產負債率 ⁽¹⁾	71.6%	71.6%
淨資本負債率 ⁽²⁾	111.3%	121.6%

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／質押賬面價值總額為人民幣63,137.5百萬元的投資物業及固定資產、賬面餘額為人民幣187.2百萬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30,284.2百萬元；本集團餘額為人民幣334.9百萬元的限制性貨幣資金主要為凍結款項等。

14. 或有負債

本報告期末無或有負債。

15. 財務資源

本集團未來的資金主要來源於經營活動產生的現金、銀行借款、發行債券及股東提供的股本出資。為了確保本集團資金得以有效運用，本集團將持續定期監管流動資金需要，遵守借貸契約，確保維持充足現金儲備及適當的信貸額度以應付流動資金需求。

16. 有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售事項

本公司於報告期內無有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售事項。

17. 資本承諾

截至報告期末，本集團已簽訂合約但未於財務報表中確認的有關收購及開發投資性房地產的資本開支金額為人民幣692.7百萬元；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43.3百萬元。

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為少量的外幣存款。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8,197名員工(2025年同期：10,037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765.7百萬元(2025年同期：人民幣858.6百萬元)。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。

21. 於本報告期，本公司持續優化商場佈局和品類結構，加強對核心自營商場的精細化運營管理，持續推進組織優化和費用管控。報告期內營業成本、銷售費用和管理費用合計同比大幅下降，盈利能力和現金流情況得到顯著改善。同時，根據國家統計局數據，2026年5月房價指標持續邊際好轉，投資物業的市場估值企穩，報告期間投資物業的公允價值變動損失和相關資產的減值損失同比大幅收窄。本公司擁有人應佔盈利扭虧為盈。

截至2026年6月30日，本公司經營72家自營商場，平均出租率為86.9%，211家不同管理深度的委管商場，平均出租率為78.4%，通過戰略合作經營6家家居商場，此外，公司以特許經營方式授權16家特許經營家居建材項目，共包括331家家居建材店／產業街。

報告期內本公司持續推進「3+星生態」戰略，升級業態。

電器業務方面，全年規劃在全國13個核心城市完成首批MEGA-E智電綠洲升級打造，未來三年計劃升級40座並打造100家城市旗艦店。2026年上半年，MEGA-E落地兩家，分別是重慶至尊Mall的西南首座MEGA-E智電綠洲及新鄉牧野廣場MEGA-E智電綠洲。場景創新方面，六大創新場景矩陣已初步成型。MEGA-E智電綠洲推出「潮電薈、影音匯、廚房空間、Ecolife、適老康養、零碳綠能」六大創新場景，其中潮電薈、影音匯、Ecolife三大品類集合場景於5月在重慶全國首發。

家裝業態方面，本公司上半年發佈「30+10+1」業務新戰略——即本公司將打造30個城市旗艦M+高端家裝設計中心、落地10個材料圖書館、搭建1個全國性設計師俱樂部平台，以設計為紐帶重構家裝產業生態鏈。截至報告期末，全國26家樣板商場打造完成，引入1,800多家設計工作室，合作超過4,700位優秀設計師，M+小程序上線至報告期末，匯聚超過8,300位設計師，帶動銷售人民幣3.1億。2026年目標實現「一Mall一M+」全覆蓋，構建中國最大的家裝設計服務網絡。

新零售家具業務方面，標桿場館加速落地。截至報告期末，全國新零售家具相關經營總面積達26.6萬平方米，2024至2025年該品類經營面積增速均位列本集團所有品類首位。本公司計劃在北京、天津、成都、武漢等多城落地20座5,000平方米以上標桿場館，按照規劃，2026年末全國商場新零售家具品類經營總面積將突破30萬平方米。

此外，本公司持續探索泛家居及中高頻生活方式品類，豐富產品矩陣。報告期內本公司完成上海真北1號店商場美食廣場店態升級樣板打造；與星巴克、麥當勞等連鎖大品牌持續擴大合作；新拓人寵共居品類，已引入品牌入駐；適老、戶外、餐飲等業務試點在樣板商場有序推進。2026年上半年完成全國首店7個、紅星美凱龍首店8個、最新店態77個，以場景創新、首店效應和配套功能完善加強引流能力。

本公司夯實風險管控體系，推動商戶經營檔案應用培訓，高風險商戶基礎信息維護率達80.1%，全量商戶基礎信息維護率達73.9%。會員小程序運營持續深化，發佈會員權益指導手冊，每月組織「超級會員日」活動；推動47家自營商場上線AI客服，小程序移動支付功能已全面開通。上半年新會員招募39.3萬人，同比增長50%，目標達成率65.5%，會員轉化人數21.5萬人。上線商戶通系統，商戶通系統旨在構建全渠道運營體系，匯集線上全渠道流量賦能商戶經營，涉及商戶日常商品、經營、服務等8大功能，2026年上半年已覆蓋197家商場。

市場品牌方面，本公司全國企劃費用同比下降13%，蓄客投入同比提升4%，實現資源精準投放與費用效率優化。品牌代言人落地瀋陽線下專場活動，現場客流1.02萬人次，線上直播觀看量25萬次；多平台話題熱度出圈，登上瀋陽同城熱搜第2、文娛熱搜第6、全國熱搜第12，相關話題總閱讀14.5億，轉評讚2,168萬次。本公司推進百Mall一店一策，結合城市等級、競爭情況、平台熱點城市，與區域雙向確認運營渠道；輸出抖音運營SOP、高德／美團運營SOP；優化績效提點制度，建立樓盤營銷評估維度，為全域流量運營能力建設奠定基礎。

22. 展望與前景

本集團未來戰略定位明確為「家居生活新商業運營商與家居產業生態服務商」。「家居生活新商業運營商」：聚焦家居行業為用戶提供更美好的生活，通過提升商業內容、做好商業運營、閉環商業模式、提升空間價值。「家居產業生態服務商」：與家居商業同頻共振，打造第二增長曲線平衡整體業務規模，承擔服務型角色定位，將服務範圍拓展至產業鏈上游如品牌工廠等，提升全產業鏈整體運作效率。

未來五年，本集團將立足「十五五」戰略全局，突破局部戰略修補的傳統框架，構建清晰的戰略重構路徑，分階段推進系統性進化，完成全面升級，夯實行業引領地位。

1. 聚焦商業模式構建，推進輕重資產分離，實現重資產經營與輕資產運營雙輪驅動，破解重資產困境，夯實「人一貨一場」核心能力，築牢轉型基礎。
2. 強化商業內容供給，通過套餐化、場景化、家居生活百貨化實現內容破局，重塑賣場吸引力，優化商戶運營與轉化效率，打通「內容—流量—變現」鏈路。
3. 深耕存量精準捕捉改善需求，佈局前置觸點織密獲客網絡，聚焦流量攔截、深挖存量痛點、迭代產品服務，鞏固存量市場份額與商業模式閉環穩定性。
4. 拓展第二增長曲線，依托積澱優勢發展家居供應鏈業務，探索生態圈要素型業務，拓寬收入來源，增強抗風險韌性，實現全生態服務跨越。

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」)規定的董事進行證券交易的操守守則。本公司已向全體董事作出特定查詢，全體董事確認彼等截至2026年6月30日止六個月期間已遵守標準守則所載規定準則。

購買、出售或贖回上市證券

本集團於截至2026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2026年6月30日，本公司並無任何庫存股份。

註銷A股庫存股份暨減少註冊資本

本公司分別於2025年12月19日及2026年1月16日召開了第五屆董事會第五十次臨時會議及2026年第一次臨時股東會，審議通過了《關於註銷回購A股股份暨減少註冊資本的議案》，同意將存放於回購專用證券賬戶的1,044,800股A股股份進行註銷，並相應減少本公司註冊資本。經本公司申請，本公司於2026年4月22日在中國證券登記結算有限責任公司上海分公司註銷已回購但尚未使用的1,044,800股A股庫存股份。本次註銷完成後，本公司總股本由4,354,732,673股減少至4,353,687,873股。詳情請參閱本公司日期分別為2026年4月22日於國內指定媒體披露的公告，及日期分別為2026年4月21日和2026年4月22日於香港聯交所網站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告及翌日披露報表。

中期股息

董事會並無建議就截至2026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2026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	<u>3,050,008</u>

擬投資項目		計劃 投資總額 (人民幣 千元)	調整後的 投資總額 (人民幣 千元)	截至 報告期初的 投資金額 餘額 (人民幣 千元)	報告期內 已投入金額 (人民幣 千元)	截至 報告期末 已使用 投資總額 (人民幣 千元)	截至 報告期末的 投資金額 餘額 (人民幣 千元)	說明
家居商場建設 項目	天津北辰商場 項目	245,137	245,137	-	-	245,137	-	已全數投入
	呼和浩特玉泉 商場項目	76,825	76,825	-	-	76,825	-	已全數投入
	東莞萬江商場項目	164,145	164,145	-	-	164,145	-	已全數投入
	哈爾濱松北商場 項目	294,809	294,809	-	-	294,809	-	已全數投入

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
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
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
償還公司帶息債務	350,000	350,000	-	-	350,000	-	已全數投入
永久補充流動資金 ⁽³⁾	-	311,893	-	-	311,893	-	已全數投入
合計	<u>3,050,008</u>	<u>3,050,008</u>	<u>17,067</u>	<u>-</u>	<u>3,032,953</u>	<u>17,067</u>	

附註：

- (1) 包含募集資金專戶產生並用於該項目的利息。
- (2) 茲提述本公司日期為2024年4月1日，2024年5月23日的公告以及2024年4月29日的通函，本公司第五屆董事會第三次會議、第五次監事會第三次會議及2023年年度股東週年大會審議通過了關於本公司A股部分募集資金投資項目結項、延期、中止及終止的議案(「該議案」)。依據該議案，長沙金霞商場項目已於2023年股東週年大會審議通過後結項，新一代智慧家居商場項目已於2023年度股東週年大會審議通過後終止，前述項目剩餘募集資金已永久補充流動資金(實際金額以資金轉出當日募集資金賬戶餘額為準)，後續該部分資金再行產生的利息收入與手續費差額所形成的節餘款項也將用於永久補充流動資金。由於烏魯木齊會展商場項目已完成建設並開業，項目資金節餘已永久補充流動資金(實際金額以資金轉出當日募集資金賬戶餘額為準)，後續該部分資金再行產生的利息收入與手續費差額所形成的節餘款項也將用於永久補充流動資金。
- (3) 截至2026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。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2026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	<u><u>3,678,363.8</u></u>

擬投資項目	計劃	調整後的	截至 報告期 初的	報告期內	截至 報告期 末	截至 報告期 末的	說明
	投資總額	投資總額	投資金額	已投入金額	已使用	投資金額	
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	餘額 (人民幣千元)	(人民幣千元)	投資總額 (人民幣千元)	餘額 (人民幣千元)	
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。

				截至 報告期初的		截至 報告期末	截至 報告期末的	
		計劃	調整後的	投資金額	報告期內	已使用	投資金額	
擬投資項目		投資總額	投資總額	餘額	已投入金額	投資總額	餘額	說明
		(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)	(人民幣 千元)	
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。
	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		<u>3,678,363.8</u>	<u>3,678,363.8</u>	<u>999,651.4</u>	<u>-</u>	<u>2,678,712.4</u>	<u>999,651.4</u>	

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會的同意。
- (3) 上表中合計數尾差係四捨五入所致。
- (4) 於2026年6月30日，2020年非公開發行募集資金用於永久補充流動資金的金額約為人民幣845.4百萬元。
- (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。

報告期後事項

擬終止部分募集資金投資項目並將剩餘募集資金永久補充流動資金

本公司結合自身經營情況、戰略規劃重新定位及募集資金使用效率等因素，擬將首次公開發行A股股票募集資金投資項目(以下簡稱「募投項目」)中的「長沙金霞商場項目」及「新一代智慧家居商場項目」的尾款使用自有資金進行支出，並終止2020年非公開發行募投項目中的「佛山樂從商場項目」及「南寧定秋商場項目」，並將對應募投項目中尚未使用的募集資金用於本公司永久補充流動資金，並悉數及直接用於歸還本公司主要股東廈門建發股份有限公司的股東貸款(實際金額以資金轉出當日專戶餘額為準)。本次建議調整尚待本公司股東於適時召開的本公司股東會批准。

詳情請參閱本公司日期分別為2026年7月31日於國內指定媒體和上海證券交易所網站以及2026年7月30日於香港聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>披露的公告。

審閱中期業績

董事會下設審計委員會(「審計委員會」)，包括兩名獨立非執行董事：薛偉先生及黃建忠先生，以及一名非執行董事鄒少榮先生。薛偉先生擔任審計委員會主席。

審計委員會已審閱截至2026年6月30日止六個月的中期業績公告及本集團未經審計的截至2026年6月30日止六個月期間簡明合併財務報表。

發佈中期業績公告及中期報告

本公告將在香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)和本公司網站(www.chinaredstar.com)上發佈。本公司載有上市規則規定的資料的2026年中期報告將適時寄發予需要紙質版本的本公司股東並將刊載於香港聯交所網站和本公司網站。

承董事會命
紅星美凱龍家居集團股份有限公司
李玉鵬
董事長

中國，上海
2026年8月28日

於本公告日期，本公司的執行董事為李玉鵬、施姚峰及楊映武；非執行董事為葉衍榴、鄒少榮、車建興及徐國峰；獨立非執行董事為薛偉、黃建忠、陳善昂、黃志偉及蔡慶輝；及職工董事為鄭建傑。