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9月30日止九個月業績公告
未經審核主要財務資料摘要

紅星美凱龍家居集團股份有限公司(「**本公司**」)董事會(「**董事會**」)謹此公佈本公司及其附屬公司(「**本集團**」)截至2026年9月30日止九個月(「**報告期**」)的未經審核主要財務資料摘要。本公告乃根據香港法例第571章證券及期貨條例(「**證券及期貨條例**」)第XIVA部項下內幕消息條文、香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**香港上市規則**」)第13.09(2)條及第13.10B條以及上海證券交易所股票上市規則的要求作出。

未經審核主要財務資料摘要

本集團於報告期內未經審核的主要財務資料如下：

(i) 本集團未經審核主要財務資料摘要

下表載列本集團報告期內合併利潤表數據(損失以括號填列):

	截至9月30日止9個月 (未經審核)	
	2026年 *(人民幣元)*	2025年 *(人民幣元)*
一、營業收入	**4,576,784,370.76**	4,968,661,421.17
減:營業成本	**1,590,131,270.14**	1,893,376,996.96
稅金及附加	**292,115,658.34**	307,765,325.86
銷售費用	**430,540,926.31**	618,128,691.69
管理費用	**505,087,958.44**	599,914,319.39
研發費用	**1,482,408.62**	4,350,386.65
財務費用	**1,504,689,323.77**	1,641,935,243.89
其中:利息費用	**1,519,266,935.72**	1,639,704,703.23
利息收入	**23,913,104.96**	29,259,812.05
加:其他收益	**34,003,881.61**	44,570,748.25
投資收益	**199,863,153.06**	195,697,764.99
其中:對聯營企業和合營企業的投資收益	**98,204,723.05**	111,372,226.95
公允價值變動收益(損失以括號填列)	**(148,319,252.38)**	(3,327,276,653.67)
信用減值損失(損失以括號填列)	**(23,747,756.75)**	(100,399,130.25)
資產減值損失(損失以括號填列)	**(26,256,178.28)**	(74,068,286.83)
資產處置收益	**3,781,484.08**	18,304,887.34
二、營業利潤(損失以括號填列)	**292,062,156.48**	(3,339,980,213.44)
加:營業外收入	**32,784,929.22**	26,447,733.97
減:營業外支出	**57,802,213.89**	38,939,838.14
三、利潤總額(損失以括號填列)	**267,044,871.81**	(3,352,472,317.61)
減:所得稅費用╱抵免	**166,332,762.78**	(2,945,082.86)

	截至9月30日止9個月 （未經審核）	
	2026年 *（人民幣元）*	2025年 *（人民幣元）*
四、淨利潤（損失以括號填列）	**100,712,109.03**	(3,349,527,234.75)
按所有權歸屬分類		
歸屬於母公司所有者的淨利潤（損失以括號填列）	**93,045,236.66**	(3,142,594,500.31)
少數股東損益（損失以括號填列）	**7,666,872.37**	(206,932,734.44)
五、其他綜合收益的稅後淨額（損失以括號填列）	**(99,079,435.87)**	(160,760,835.63)
歸屬於母公司所有者的其他綜合收益的稅後淨額（損失以括號填列）	**(98,564,081.87)**	(160,760,835.63)
不能重分類進損益的其他綜合收益（損失以括號填列）	**(82,122,105.97)**	(160,234,243.74)
其他權益工具投資公允價值變動（損失以括號填列）	**(82,122,105.97)**	(160,234,243.74)
將重分類進損益的其他綜合收益（損失以括號填列）	**(16,441,975.90)**	(526,591.89)
權益法下可轉損益的其他綜合收益（損失以括號填列）	**(19,579.46)**	–
外幣財務報表折算差額（損失以括號填列）	**(16,422,396.44)**	(526,591.89)
歸屬於少數股東的其他綜合收益的稅後淨額（損失以括號填列）	**(515,354.00)**	–
六、綜合收益總額（損失以括號填列）	**1,632,673.16**	(3,510,288,070.38)
歸屬於母公司所有者的綜合收益總額（損失以括號填列）	**(5,518,845.21)**	(3,303,355,335.94)
歸屬於少數股東的綜合收益總額（損失以括號填列）	**7,151,518.37**	(206,932,734.44)
七、每股收益（虧損以括號填列）：		
(一)基本每股收益	**0.02**	(0.72)
(二)稀釋每股收益	不適用	不適用

報告期內，本集團扣除非經常性損益後歸屬於母公司所有者的淨利潤為人民幣46,062,099.74元，相比2025年同期人民幣-958,809,348.93元（虧損以「-」列示），實現扭虧為盈。

本報告期內業績變動的主要原因如下：

1. 營業收入

主要是商場數量較上年相比有所減少。另外，本公司持續聚焦主業，主動減少了建築裝飾服務板塊及其他板塊業務的投入，導致相關項目數量減少，影響了報告期的營業收入。但商場租賃及運營業務的經營情況趨於穩定，出租率較上年同期相比有所提升，單體商場的經營質量已顯著增強。受到以上因素的綜合影響，營業收入較上年同期相比出現一定程度的下降。

2. 投資性房地產公允價值變動損失

變動主要是報告期內商場租賃及運營業務實現了較為穩健的盈利，對未來租金單價的預期趨於平穩，投資性物業公允價值損失相比上年同期顯著下降。報告期公允價值變動損失為人民幣1.48億元，較上年同期的人民幣33.27億元大幅縮窄，主要都是由公允價值波動導致的。

下表載列本集團報告期內主要合併現金流量表數據(淨現金流為流出或現金及現金等價物減少，用括號表示)：

	截至9月30日止9個月 **(未經審核)**	
	2026年 *(人民幣元)*	2025年 *(人民幣元)*
經營活動淨現金流	**1,576,949,595.93**	642,876,368.02
投資活動淨現金流	**33,071,233.00**	(604,044,875.13)
籌資活動淨現金流	**(1,280,517,711.07)**	100,472,715.10
匯率變動對現金及現金等價物的影響	**(442,806.95)**	(115,741.90)
現金及現金等價物淨增加額	**329,060,310.91**	139,188,466.09
期初現金及現金等價物餘額	**2,788,566,398.95**	3,111,832,972.03
期末現金及現金等價物餘額	**3,117,626,709.86**	3,251,021,438.12

下表載列本集團報告期末合併資產負債表數據：

	於2026年9月30日（未經審核）（人民幣元）	於2025年12月31日（經審核）（人民幣元）
流動資產		
貨幣資金	**3,487,898,498.96**	3,221,390,029.36
交易性金融資產	**255,246.55**	111,621.60
應收票據	**–**	276,182.95
應收賬款	**335,939,467.39**	449,346,990.59
應收款項融資	**–**	1,899.50
預付款項	**79,869,308.31**	109,986,894.38
其他應收款	**440,182,132.21**	509,427,506.30
存貨	**26,440,200.31**	25,927,209.09
合同資產	**226,959,426.16**	411,207,178.04
一年內到期的非流動資產	**718,718,608.21**	707,113,993.36
其他流動資產	**950,429,097.03**	1,002,016,849.27
流動資產合計	**6,266,691,985.13**	6,436,806,354.44
非流動資產		
長期應收款	**62,680,449.51**	74,120,973.94
長期股權投資	**2,497,579,842.00**	2,366,116,665.58
其他權益工具投資	**348,981,470.65**	508,783,686.11
其他非流動金融資產	**92,029,141.84**	93,400,000.00
投資性房地產	**70,192,700,000.00**	70,649,800,000.00
固定資產	**1,805,747,153.39**	1,920,626,493.99
在建工程	**11,958,748.52**	27,942,002.33
使用權資產	**1,371,585,776.05**	1,536,160,145.36
無形資產	**39,134,824.54**	42,716,460.33
長期待攤費用	**94,055,041.63**	116,045,566.28
遞延所得稅資產	**2,764,125,826.07**	2,607,866,884.75
其他非流動資產	**814,324,442.89**	975,280,758.45
非流動資產合計	**80,094,902,717.09**	80,918,859,637.12
資產總計	**86,361,594,702.22**	87,355,665,991.56

	於2026年 9月30日 (未經審核) *(人民幣元)*	於2025年 12月31日 (經審核) *(人民幣元)*
流動負債		
短期借款	**1,010,551,902.79**	2,037,382,916.68
應付賬款	**730,235,801.64**	962,349,863.20
預收款項	**586,844,113.88**	624,055,009.61
合同負債	**445,453,181.10**	575,123,281.89
應付職工薪酬	**421,866,013.81**	351,382,027.74
應交稅費	**398,759,153.02**	368,321,407.12
其他應付款	**18,518,758,717.22**	16,554,097,261.63
一年內到期的非流動負債	**8,233,375,594.57**	7,840,350,568.44
其他流動負債	**205,092,101.07**	184,767,533.52
流動負債合計	**30,550,936,579.10**	29,497,829,869.83
非流動負債		
長期借款	**16,066,128,322.28**	17,657,762,756.75
租賃負債	**1,462,295,576.47**	1,614,676,552.49
長期應付款	**368,452,146.05**	440,966,282.02
遞延收益	**150,245,713.36**	154,688,397.04
遞延所得稅負債	**9,002,968,722.72**	9,040,184,429.20
其他非流動負債	**5,040,322,583.90**	5,032,951,857.55
非流動負債合計	**32,090,413,064.78**	33,941,230,275.05
負債合計	**62,641,349,643.88**	63,439,060,144.88

	於2026年9月30日（未經審核）（人民幣元）	於2025年12月31日（經審核）（人民幣元）
股東權益		
股本	**4,353,687,873.00**	4,354,732,673.00
資本公積	**7,184,536,999.17**	7,235,020,494.28
減：庫存股	**–**	5,003,481.44
其他綜合收益	**(119,613,120.11)**	9,655,446.13
盈餘公積	**2,293,732,034.41**	2,293,732,034.41
未分配利潤	**8,760,850,398.74**	8,637,100,677.71
歸屬於母公司所有者權益合計	**22,473,194,185.21**	22,525,237,844.09
少數股東權益	**1,247,050,873.13**	1,391,368,002.59
股東權益合計	**23,720,245,058.34**	23,916,605,846.68
負債和股東權益總計	**86,361,594,702.22**	87,355,665,991.56

截至報告期末，本集團總借貸餘額為人民幣29,431,478,559.83元。

以上提及之本集團於報告期內未經審核主要財務資料乃按相關管理賬目及根據中華人民共和國(「**中國**」)公認會計原則編製，未經本公司核數師審閱或審核。

董事會謹此提醒本公司股東及潛在投資者，上述數據乃按本集團於截至報告期末的內部記錄及相關管理賬目作出。因此，上述數據僅供參考。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份時，務須審慎行事。

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10月30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。